

AANTEKENEN

Gemeenteraad van Westerveld
Postbus 50
7970 AB Havelte

Inzake : Jatin Chaletbouw B.V./gemeente Westerveld
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Valderse III uw zaaknummer 2023-022334
Datum: 26 januari 2024
Behandeld door : mr. M.B.W. Litjens
E-mail : ml@litjensadvocatuur.nl
Telefoon : 06 49 32 36 49

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënten, de besloten vennootschap Jatin Beheer B.V. en de dochtervennootschappen, Jatin Chaletbouw B.V. Jatin Recreatiebouw B.V. en Jatin Services B.V., allen gevestigd te (7991 CZ) Dwingeloo, aan de Nijverheidsweg 18, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp Bestemmingsplan Valderse III zoals momenteel ter inzage ligt.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de beoogde nieuwe functie woningbouw zoals voorzien op de locatie, gelegen ten zuiden en zuidoosten van haar percelen. Cliënten kunnen zich ook niet verenigen met de beoogde ontsluiting van de nieuwe woningbouwlocatie via de Nijverheidsweg en het bedrijventerrein.

1.

Jatin Beheer B.V. en de dochterondernemingen, respectievelijk eigenaar en huurders van de locatie Nijverheidsweg 18, zijn gevestigd op het bedrijventerrein De Valderse. De percelen van cliënten zijn gelegen aan de zuidkant van het bedrijventerrein. De bedrijfsactiviteiten betreffen het ontwerpen en produceren van buitenverblijven, chalets, vakantiewoningen en houtskeletbouw.

2.

Het geldende bestemmingsplan "Dwingeloo" van 2018, staat bedrijven toe in de milieucategorie 3.1 en 3.2 (artikel 6). Ook de percelen van cliënten hebben deze aanduiding.

Gelet op de Staat van bedrijfsactiviteiten bedrijventerreinen, gevoegd als bijlage 2 bij het geldende bestemmingsplan, dient rekening gehouden te worden met een minimale afstand van 100 meter voor het aspect geluid, bij een “timmerwerkfabriek, vervaardiging overige artikelen van hout”, welke activiteiten vergelijkbaar zijn met het bedrijf van cliënten. De werkelijke afstand zoals uit de verbeelding kan worden opgemaakt bedraagt echter ongeveer 21 meter, gemeten vanaf de perceelsgrens tot aan de beoogde nieuwe bestemming woondoeleinden en gemeten vanaf de zone voor categorie 3.2 ongeveer 40 meter.

3.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Valderse III wordt in par. 5.5.3.3. een richtafstand voor geluid vermeld voor de bedrijven categorie 3.1 en 3.2 van respectievelijk 30 meter en 50 meter. De vraag kan overigens worden gesteld of terecht is uitgegaan van het omgevingstype “gemengd gebied” voor een deel van de nieuwe woonwijk. Echter ook aan deze richtafstanden wordt niet voldaan met betrekking tot het bedrijf van cliënten.

Vast staat dat de beoogde woningen dichterbij komen dan de richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”.

Hierbij is overigens niet alleen relevant de afstand tot het bouwvlak waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht en eventueel uitgebreid, maar ook de geluidsbelasting in de tuinen is van belang voor de vraag of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2023:1104).

4.

Uit de stukken zoals ter inzage gelegd, blijkt dat er een akoestisch onderzoek is verricht voor de vraag of het bedrijf dat is gelegen naast en aan de oostzijde van het perceel van cliënten, een belemmering kan ondervinden in de bedrijfsactiviteiten. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan Valderse III, wordt in paragraaf 5.5.3.3 geconcludeerd, dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd en dat de activiteiten van het bedrijf zouden worden gerespecteerd. Feit is echter dat er kennelijk slechts een “best guess” onderzoek is uitgevoerd en voorts dat de cumulatieve geluidsbelasting niet is onderzocht. Op het bedrijventerrein zijn immers meerdere bedrijven gelegen, die geluid produceren en aan welke bedrijven ook geluidruimte is toegekend. Een onderzoek waarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden ontbreekt. Duidelijk is dat niet kan worden volstaan met het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

5.

Ook cliënten hebben belang bij voortzetting van een ongestoorde bedrijfsuitoefening. Na realisatie van de beoogde woonwijk Valderse III zal het bedrijf van cliënten worden belemmerd in de bedrijfsuitoefening en uitbreidings- en wijzigingsmogelijkheden. Voorts zal bij de te realiseren woningen geen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Beide situaties zijn ongewenst en in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

6.

Clënten stellen zich voorts op het standpunt dat de beoogde ontsluiting van de nieuwe woonwijk via het industrieterrein, een slechte keuze is voor wat betreft (verkeers)veiligheid.

7.

In het verkeersonderzoek van BVA is geen rekening gehouden met het feit dat de Nijverheidsweg ook wordt gebruikt voor het parkeren van vrachtwagens (voor korte en langere duur) en voor het laden en lossen. In die situaties is slechts een gedeelte van deze weg beschikbaar voor het wegverkeer. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties, met name voor fietsers. Deze verkeersonveilige situaties zullen toenemen indien de Nijverheidsweg intensiever wordt gebruikt.

8.

In de huidige situatie is het bedrijventerrein De Valderse van één zijde ontsloten. Dit maakt het bedrijventerrein onaantrekkelijk voor het plegen van inbraak, diefstal en vandalisme. Indien het bedrijventerrein van meerdere zijden toegankelijk wordt dan is dit klimaat van veilig ondernemen niet meer geborgd.

9.

In het verkeersonderzoek is ook onvoldoende rekening gehouden met de toename van het verkeer over de Nijverheidsweg omdat ook bewoners en bezoekers van de naastgelegen woonwijk van deze weg gebruik zullen gaan maken.

10.

Ook het alternatief dat wordt genoemd, een nieuwe aansluiting aan de noordzijde op de N855, lijkt cliënten geen goede optie omdat dit de mogelijkheid biedt van het gebruik van de weg als sluiproute. De meest logische ontsluiting is aan de zuidkant via de voormalige bouwweg naar de Lheeweg. Uit het oogpunt van (verkeers)veiligheid is dit de beste oplossing.

11.

Clënten verzoeken uw raad dan ook om eerst zorgvuldig onderzoek te doen en vervolgens te bezien of en op welke wijze de hiervoor genoemde knelpunten kunnen worden opgelost.

Clënten behouden zich het recht voor tot aanvulling/wijziging van de zienswijze.

In afwachting van uw berichten,

Hoogachtend,



M.B.W. Litjens