

Vervolg op de brief van
28 mei 2015

Blednummer
2

Tuinbouwbedrijf Jonkerbouw op het Mulpad zal immers mogelijk recht tegen over deze nieuwe te realiseren woningen worden gerealiseerd. De ontsluiting is met name gewenst om ook de bouw van de 4e loods in de toekomst mogelijk te maken. Dit zou er toe kunnen leiden dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen - mogelijk met succes - bezwaar maken tegen de aanleg van de nieuwe weg. Door de nieuwe bewoners kan immers worden gewezen op de aanwezigheid van de bestaande infrastructuur en op het feit dat zienwijzen over de capaciteit en bruikbaarheid van deze weg bij de afweging voor de bouw van de 3e loods in rechte in stand is gebleven.

Het plan mag niet leiden tot een rechtstreekse inperking van de ontsluitingsmogelijkheden van Tuinbouwbedrijf Jonkerbouw. Daarmee zou het bedrijf gedwongen worden de verkeersstromen af te wijken via de Molenaarstraat. Gelet op het gegeven dat de gemeente Landerd bij de weigering van de vergunning voor de 4e loods aangaf dat het ongewenst is de Molenaarstraat nog verder te belasten, wordt hiermee in feite de doorontwikkeling van het bedrijf welhaast onmogelijk. Verzoek is een bevestiging van de gemeente dat het plan de toekomstige doorontwikkeling van het bedrijf inclusief nieuwe ontsluiting niet zal belemmeren.

Vertrouwensbeginsel

De gemeente Landerd heeft de suggestie over de wenselijkheid van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg al tijdens de procedure voor de bouw van de 3e loods expliciet ingebracht.

Er kan dan ook worden opgemerkt dat de aanleg van die weg (zeker in het kader van de discussie over de 4e loods) door de gemeente Landerd akkoord is bevonden en de gemeente zich derhalve als het ware met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte Voor Ruimte Kavels Mulpad' aan elkaar strijdige ontwikkelingen heeft verbonden. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Strijd met het beleid

In hoofdstuk 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plan getoetst aan het beleidskader. Daarbij wordt echter enkel uitgangspunten van Ruimte-voor-Ruimte-woningen. De twee reguliere woningen worden niet gemoedveerd ten opzichte van het beleidskader. Dit klemt te meer omdat deze twee woningen in strijd zijn met de provinciale Verordening Ruimte. Op basis van deze Verordening is er sprake van gemengd landelijk gebied waar nieuwbouw van woningen is uitgesloten (artikel 7.7). Dat het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (artikel 8) biedt niet alsnog grondslag voor nieuwbouw van reguliere woningen omdat er binnen het zoekgebied geen afwijkingsskader geldt om van artikel 7.7 af te wijken (enkel voor artikel 4.2.).

Vervolg op de brief van
28 mei 2015

Bladnummer
3

Er wordt in paragraaf 2.4.1. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat het plan voldoet aan de Structuurvisie Landerd 2013. Dit wordt echter niet nader gemotiveerd, ook niet waarom het plan zou passen binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Er is binnen de gemeente Landerd sprake van een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Niet de komst van deze 6 woningen neemt de overcapaciteit alleen maar toe. Er is niet aangetoond dat er een behoefte is aan vrijsstaande woningen in het buitengebied. Niet en noodzaak van de 6 woningen zijn niet aangetoond zodat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gedateerdheid onderzoeken

Verschillende onderzoeken zijn ouder dan 2 jaar:

- Het 'Verkennd bodemonderzoek, Willevenstraat te Schalk' dateert van 30 september 2009;
- De 'Berekening V-Stacks' dateert van 28 januari 2011, en
- Het rapport 'Plantlocatie Willevenstraat te Schalk, risico-inventarisatie externe veiligheid' dateert van 11 januari 2011.

Niet is gemotiveerd waarom deze onderzoeken nog steeds actueel zijn en of is uitgegaan van de vergunde situatie op het moment van in procedure brengen van het bestemmingsplan. Daardoor is onvoldoende duidelijk of het plan milieutechnisch toelaatbaar is. Er is dus onvoldoende vast komen te staan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Geluid

Niet betrekking tot geluid wordt in paragraaf 3.5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geken naar de recente ontwikkeling van de naastgelegen woning. Niet bekend is welke naastgelegen woning het betreft. Er is bovendien geen inzage gegeven in het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van deze naastgelegen woning is uitgevoerd. Daardoor is onvoldoende komen vast te staan of de geluidssituatie van de naastgelegen woning kan worden door getrokken naar dit plan. Er is derhalve onvoldoende gemotiveerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen voor wat betreft het aspect geluid.

Geur

Er wordt in paragraaf 3.8 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat wordt voldaan aan de gestelde vaste afstand van 200 meter vanaf het veehouderijbedrijf A. Albers zoals opgenomen in de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij 2014. In paragraaf 3.7 wordt echter aangegeven dat de afstand tussen het plangebied en deze veehouderij slechts 165 meter

Vervolg op de brief van
28 mei 2015

Bladnummer
4

bedraagt. Daardoor is een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd en wordt ook het veehouderijbedrijf belemmerd in haar bedrijfsvoering (omgekeerde werking).

Externe veiligheid

In paragraaf 3.9 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan als ook het onderliggende onderzoek wordt gesteld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op de N234 geen belemmering vormt voor het plan. Er geldt echter een invloedsgebied van 325 meter waartinnen een deel van het plangebied is gelegen. Er is derhalve onvoldoende gemotiveerd dat er sprake is van een veilig woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Spuitzone

Het gebied tussen het plangebied en het bouwperceel van het Tuinbouwbedrijf Jonkerbouw heeft een agrarische bestemming en is in gebruik bij het Tuinbouwbedrijf Jonkerbouw. Op basis van deze agrarische bestemming is het mogelijk dit tussen gelegen gebied te gebruiken voor (trui)boomteelt. Er is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met een eventuele spuitzone van 50 meter die daarbij komt kijken. Het planologisch-juridisch mogelijk maken van de woningen aan het Muypad nabij deze agrarische gronden, leidt derhalve tot een inperking van de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van deze gronden. Deze belangen zijn niet meegewogen in de afwegingen met betrekking tot het plan, waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.


Economische uitvoerbaarheid

De inperking van de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van agrarische gronden tussen het plangebied en het bouwperceel van het Tuinbouwbedrijf Jonkerbouw leidt tot (plan)schade. Nu in paragraaf 6.1. van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen inzage is gegeven in de exploitatiebegroting, is niet aangetoond dat met deze schade rekening is gehouden en het plan economisch uitvoerbaar is.

Verzoek

Geliet op het bovenstaande verzoek ik uw raad dan ook het bestemmingsplan 'Ruimte Voor Ruimte Kavels Muypad' niet verder in procedure te brengen en op zoek te gaan naar een geschiktere locatie binnen het voormalig plangebied 'Schalk-West'. Als suggestie zou ik daar nog willen meegeven bij het zoeken naar een nieuwe locatie met name vrije locaties aan de Willevenstraat te beschouwen.

Vervolg op de brief van
28 mei 2015

Hooftend,

mr. E.R. Koster

Blaadnummer
5

Bijlage 1

Ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte Voor Ruimte Kavels Mupad'

Burgemeester en wethouders van Landerd maken bekend dat het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Kavels Mupad" voor een ieder ter inzage ligt. Hieronder wordt aangegeven waarover het bestemmingsplan gaat en hoe u kunt reageren.

Bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Kavels Mupad"

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van zes woningen, waarvan er vijf gepland zijn langs het Mupad en één woning aan de Willevenstraat.

In het bestemmingsplan legt de gemeente bestemmingen zoals wonen, wegen en water vast op een kaart. Daarbij worden voorschriften gegeven voor het bouwen op en het gebruik van de grond. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast.

Eerder was een plan voorzien van 35 woningen in het gebied tussen het Mupad en de Willevenstraat. Dat plan is niet tot stand gekomen, maar is gewijzigd naar dit plan met zes woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan bekijken

Het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken liggen met ingang van 18 april 2015 tot en met 29 mei 2015 voor een ieder ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis van Landerd. Het plan kan worden ingezien tijdens de reguliere openingstijden van het gemeentehuis.

- [Bekijk het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl](#)
- [Bekijk de bronbestanden](#)

Reageren op het ontwerpbestemmingsplan

U kunt reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Uw reactie noemen wij een zienswijze.

U dient uw (bij voorkeur schriftelijke) zienswijze binnen de genoemde termijn kenbaar te maken. Een schriftelijke zienswijze moet geadresseerd worden aan de gemeenteraad van Landerd, Postbus 35, 5410 AA Zeeland. Voor een mondelinge reactie kunt u een afspraak maken met mevrouw M. Maas, via 0486-458212. Let op: u kunt niet per email reageren!

Bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan neemt de gemeenteraad ook een besluit over de ontvangen zienswijzen.

Vragen?