

**Notitie ten behoeve van inspreken tijdens vergadering commissie REF
d.d. 8 februari 2024**

Geachte leden van de commissie,

Namens de ondernemingen voor wie ik een zienswijze heb ingediend over het ontwerpbestemmingsplan “Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil” en namens de Zeelandse Ondernemingsvereniging, hierna gezamenlijk gemakshalve te noemen: de ZOV, maak ik graag gebruik van de mogelijkheid om in te spreken op het agendapunt betreffende dat ontwerpbestemmingsplan. Ik zal mij daarbij richten op de aspecten afsluiting Landweer en verlies zichtlocaties. Op het aspect communicatie zal worden ingesproken door Alfred van Meegen.

Afsluiten Landweer

Bij het ontwerpbestemmingsplan is gesteld dat is gekozen voor het afsluiten van de Landweer en voor het maken van een extra/nieuwe ontsluiting op de Bergmaas. Dat uitgangspunt is onder andere ten grondslag gelegd aan de uitgevoerde verkeersonderzoeken.

De afsluiting van de Landweer en de nieuwe ontsluiting op de Bergmaas, vloeien voort uit een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in het bestemmingsplan “Brandweerkazerne en nevenlocatie Zeeland”. Bij het opstellen van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is niet opnieuw onderzocht of de afsluiting noodzakelijk is. Dat onderzoek was vanuit een oogpunt voor goede ruimtelijke ordening wel vereist.

Het is goed te weten hoe de voorwaardelijke verplichting om de Landweer af te sluiten, terecht is gekomen in het bestemmingsplan voor de brandweerkazerne. Toen dat bestemmingsplan werd voorbereid, is de ZOV geïnformeerd over het plan. De ZOV had geen bezwaar tegen de vestiging van de brandweerkazerne.

De bewoners van Repelakker/Voederheijl echter wel. Zij dienden dan ook een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan. Dat heeft geleid tot overleg met de gemeente Landerd. Insteek van de bewoners was dat de weg Voederheil autoluw moest worden gemaakt. Daarin wilde de gemeente niet meegaan, onder andere vanwege de functie van de weg.

Vervolgens is door de gemeente voorgesteld dat dan de Landweer wordt afgesloten en dat een nieuwe ontsluiting voor het bedrijventerrein wordt gemaakt. De bewoners stemden in met dat compromis. Het compromis is echter tot stand gekomen zonder de ondernemers daarin te kennen en zonder rekening te houden met hun belangen. Dat had uiteraard in het kader van participatie/dialogoel wel moeten. Temeer omdat de gemeente Landerd de ZOV altijd actief benaderde als het ging om onderwerpen die voor de ondernemers relevant konden zijn.

De ZOV is niet alleen niet betrokken in het overleg over het compromis met de bewoners, maar evenmin is de ZOV geïnformeerd over de uitkomst van het overleg met de bewoners. Te weten: het besluit om de afsluiting van de Landweer als voorwaardelijke verplichting op te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de brandweerkazerne.

Uiteraard begrijpt de ZOV dat het gemeentebestuur gemaakte afspraken niet zomaar terzijde wil schuiven. Als echter kort na het maken van die afspraken duidelijk wordt dat een zeer belanghebbende partij niet is gehoord over de voorgenomen afsluiting, bestaat er alle aanleiding dat ingenomen besluit te heroverwegen. Temeer omdat de gemeente Landerd zelf is gesteld dat het bestaande wegennet geschikt was om het verkeer af te wikkelen. Anders gezegd: vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening was destijds al bekend dat het afsluiten van de Landweer niet vereist was.

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moet opnieuw een afweging van alle betrokken belangen plaatsvinden. Het belang van een goede ruimtelijke ordening is daarbij leidend. Daarbij past niet dat een verkeersonderzoek op voorhand gestuurd wordt door als uitgangspunt te formuleren dat de Landweer moet worden afgesloten. Als die heroverweging al niet plaatsvindt bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, moet die zeker plaatsvinden bij de beoordeling van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Een taak voor de gemeenteraad dus.

Uiteraard wil de ZOV niet dat de bewoners van Repelakker/Voederheijl met lege handen komen te staan of onevenredige hinder ondervinden. Daarom pleit de ZOV ervoor een nieuw, breed opgezet, verkeersonderzoek te doen plaatsvinden zonder beperkingen vooraf. De ZOV is ervan overtuigd dat dat onderzoek zal opleveren dat de Landweer open kan blijven, zonder dat de bewoners van Repelakker/Voederheijl daarvan hinder ondervinden. Het is daarom zaak dat ook die bewoners worden betrokken in het overleg over een alternatieve oplossing. Een nieuw compromis tussen de drie betrokken partijen, te weten de gemeente, de bewoners van Repelakker/Voederheijl en de Ondernemingsvereniging kan dan worden gesloten op basis van de resultaten van een nieuw verkeersonderzoek en de uitkomst van het overleg.

De Ondernemingsvereniging roept u op burgermeester en wethouders opdracht te geven voor het doen uitvoeren van een nieuw verkeersonderzoek, door een onafhankelijke deskundige, en het starten van een overleg met de bewoners en de ondernemers.

Verlies zichtlocaties

Het afsluiten van de Landweer heeft niet alleen tot gevolg dat de daaraan gevestigde bedrijven slecht bereikbaar worden, maar ook dat zij hun zichtlocatie verliezen. Dat wordt nog versterkt door de keuze van burgemeester en wethouders om het bedrijventerrein aan de westzijde uit te breiden, tot aan de Bergmaas. De ZOV is weliswaar voorstander van een uitbreiding van het bedrijventerrein, zodat ook nieuwe ondernemers zich hier kunnen vestigen, maar dan richting Roskam. Dat is tot aan de gemeentelijke herindeling ook steeds de ontwikkelingsrichting geweest waarover met de ZOV is gesproken.

Een uitbreiding in die richting heeft niet alleen als voordeel dat de ondernemers die recent fors hebben geïnvesteerd in de uitstraling van hun pand, hun zichtlocatie behouden, maar tevens dat de uitbreidingsmogelijkheden daar ruimer zijn. Vooral omdat burgemeester en wethouders zelf stellen dat er zeer veel belangstelling is voor kavels op het uitgebreide bedrijventerrein, is het niet logisch te kiezen voor het strookje tussen het huidige terrein en de Bergmaas, omdat dat strookje maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden biedt.

In de toelichting bij het bestemmingsplan hebben burgemeester en wethouders gesteld dat de ondernemers die beweren dat zij hun zichtlocatie gaan verliezen, zich niet op een zichtlocatie hebben gevestigd. Daarbij is opgemerkt dat in het voor Voederheil II geldende bestemmingsplan niet is opgenomen dat aan de westkant van het bedrijventerrein sprake is van zichtlocaties. Maar wel erkennen zij dat in het bestemmingsplan Voederheil II een plaatje is opgenomen waaruit af te lezen is dat sprake kan zijn van een zichtlocatie op deze plaats. Aan dat plaatje kennen burgemeester en wethouders echter geen betekenis toe, omdat het slechts een verwijzing zou zijn naar een notitie uit 2011.

Daarmee verdraaien burgemeester en wethouders de feiten. Niet alleen gaat het om twee plaatjes waarop de zichtlocaties zijn weergegeven, maar ook hebben burgemeester en wethouders van Landerd zelf verklaard dat de te vestigen bedrijven op Voederheijl II een representatieve uitstraling moesten krijgen om zo te komen tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Vervolgens hebben burgemeester en wethouders van Landerd ook gehandeld conform de toelichting bij het bestemmingsplan Voederheil II en conform het gestelde in de Nota van zienswijzen. Niet alleen in het kader van het overleg over aankoop van percelen werd de geïnteresseerden voorgehouden dat het ging om zichtlocaties, maar ook bij het toetsen van de bouwplannen werden eisen gesteld die verband hielden met die zichtlocaties. Bijvoorbeeld ten aanzien van het materiaalgebruik en architectuur. Dat leidde uiteraard tot hogere bouwkosten, maar daar stond dan wel het voordeel van een zichtlocatie tegenover. En dat laatste voordeel dreigt nu een paar jaar later volledig teniet te worden gedaan. Dat is onacceptabel.

Tot slot nog een voorbeeld om u ervan te overtuigen dat de geïnteresseerde ondernemers wel degelijk werd voorgehouden dat het ging om zichtlocaties.

Dat betreft de verplaatsing van Van Tienen. Van Tienen zat al op een A-locatie en had daar uitbreidingsmogelijkheden. De gemeente Landerd zag graag dat Van Tienen verhuisde naar de huidige locatie. Van Tienen besloot uiteindelijk daartoe, ondanks de daaraan verbonden kosten, juist vanwege de wetenschap dat hij zich zou vestigen op een zichtlocatie. Als hem niet was voorgespiegeld dat het ging om een zichtlocatie, waarom zou hij dan stappen terugdoen?

De investeringen die Van Tienen heeft moeten doen om het pand de vereiste uitstraling te geven, worden volledig teniet gedaan als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld. De fraaie gevels van het pand zijn dan niet meer zichtbaar voor weggebruikers. In plaats daarvan krijgen zij zicht op de oorspronkelijke achterkant van het gebouw.

Namens de ZOV verzoek ik u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat de ondernemers die zich recent hebben gevestigd op een locatie die werd voorgespiegeld als een zichtlocatie, die zichtlocatie niet verliezen. En tevens verzoek ik u burgermeester en wethouders op te dragen een uitbreiding van het bedrijventerrein in een andere richting te onderzoeken.

Dank voor uw aandacht.