Van Zaeck & Co.

Gemeente Woensdrecht
T.a.v. college van Burgermeester en Wethouders
Postbus 24
4630 AA HOOGERHEIDE

Datum 04-05-2022 Uw kenmerk Ons kenmerk GJ/2754

Betreft: Ontwerp Omgevingsvisie Woensdrecht

Geacht college,

Vanaf 24 maart 2022 ligt de Ontwerp Omgevingsvisie Woensdrecht ter inzage. Hierbij dienen wij namens een inspraakreactie tegen deze visie in.

De omgevingsvisie
Op 16 maart 2022 is de omgevingsvisie gepubliceerd op ruimtelijke plannen en op 24 maart is de omgevingsvisie inclusief het college besluit formeel ter inzage gelegd. Hierbij dienen wij dan ook tijdig een reactie op de omgevingsvisie in. Opvallend is het volgende. Het was in Nederland mogelijk te stemmen voor de gemeenteraadsverkiezingen op 14, 15 en 16 maart 2022. De omgevingsvisie is openbaar gemaakt op de laatste stemdag op www.ruimtelijkeplannen.nl en het besluit is pas na de verkiezingen openbaar gemaakt.

Tekstueel is de omgevingsvisie geschreven als een reclamefolder. De tekst leest soepel en alles wordt positief gelabeld. Reclame is echter gericht op iets verkopen wat achteraf een kat in de zak kan zijn. Helaas constateren wij dan ook een groot verschil tussen de tekst en de dagelijkse praktijk binnen de gemeente Woensdrecht. Het is dan ook zo dat het beter is een plan of een gemeente te beoordelen op basis van feiten en daden en niet op basis van woorden. Dit stuk is om de vorengaande reden gesplitst in een reactie op de omgevingsvisie en het schetsen van de dagelijkse praktijk van de gemeente Woensdrecht. In de visie wordt namelijk ook ingegaan op de uitvoering van de visie.

Wij zullen hieronder verder gedetailleerd reageren op onderdelen van de visie. Waar teksten worden geciteerd worden deze cursief weergegeven. Waar ze later in dit stuk vertaald worden naar de dagelijkse praktijk zijn de woorden onderstreept.

Blz 5 "Hoe willen we dat onze gemeente er over 15 tot 20 jaar uitziet. Welke ontwikkelingen komen er op ons af." en vervolgens eindigt de tekst met *"hoe gaan we dat samen doen?*

../2

Van Zaeck & Co. Corporate Real Estate Services B.V.
Van Blankenburgstraat 81, 2517 XN Den Haag
Tel.: 070 - 324 12 25
www.vanzaeck.com * info@vanzaeck.com
B.T.W.-nummer: NL8099.52.075.B.01 * KvK Haaglanden: 27197414

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

Het is eigenlijk normaal om eerst een kansen en bedreigingen en sterkten en zwakten analyse (ook wel SWOT analyse genoemd) in kaart te brengen in een visie. In onze optiek is dat niet goed gebeurd. Dat maakt het een onsamenhangend stuk zonder duidelijke realistische richting, er wordt niet uitgegaan van de sterkte kant van de gemeente en er wordt geen rekening gehouden met bedreigingen voor de gemeente.

De bedreiging genaamd Stikstof
Zoals het college bekend is er in Nederland stikstofbeleid. Als gevolg van de aanwezigheid van Natura 2000 gebieden binnen en net buiten de gemeentegrenzen van Woensdrecht is er geen ruimte om te ontwikkelen binnen de gemeente Woensdrecht. Het Natura 2000 gebied Brabantse Wal is zwaar overbelast als gevolg van een veel te hoge stikstof depositie. Deze stikstof is met name afkomstig vanuit de haven van Antwerpen en dit is een probleem waar de gemeente Woensdrecht dan ook zelf weinig aan kan doen. In de komende 10 tot 15 jaar lost dit probleem zich niet op. Ook zal de aanwijzing van Natura 2000 gebieden in deze periode niet veranderen. De mogelijkheden die de gemeente Woensdrecht heeft worden dan ook beperkt door het Rijksstikstofbeleid en de bescherming van de binnen de gemeente aanwezige Natura 2000 gebieden op basis van het Europees en Nederlands natuurwetgeving.

Wij constateren dat de gemeente Woensdrecht in haar omgevingsvisie niet eerst de grote problemen binnen haar gemeentegrenzen benoemd om daar vervolgens in de visie bij stil te staan en een oplossingsrichting voor te kiezen. Dit is het reclamefolder gehalte van de visie.

Wij hebben in bijlage 1 het stikstof probleem van de gemeente Woensdrecht nogmaals voor de volledigheid in kaart gebracht.

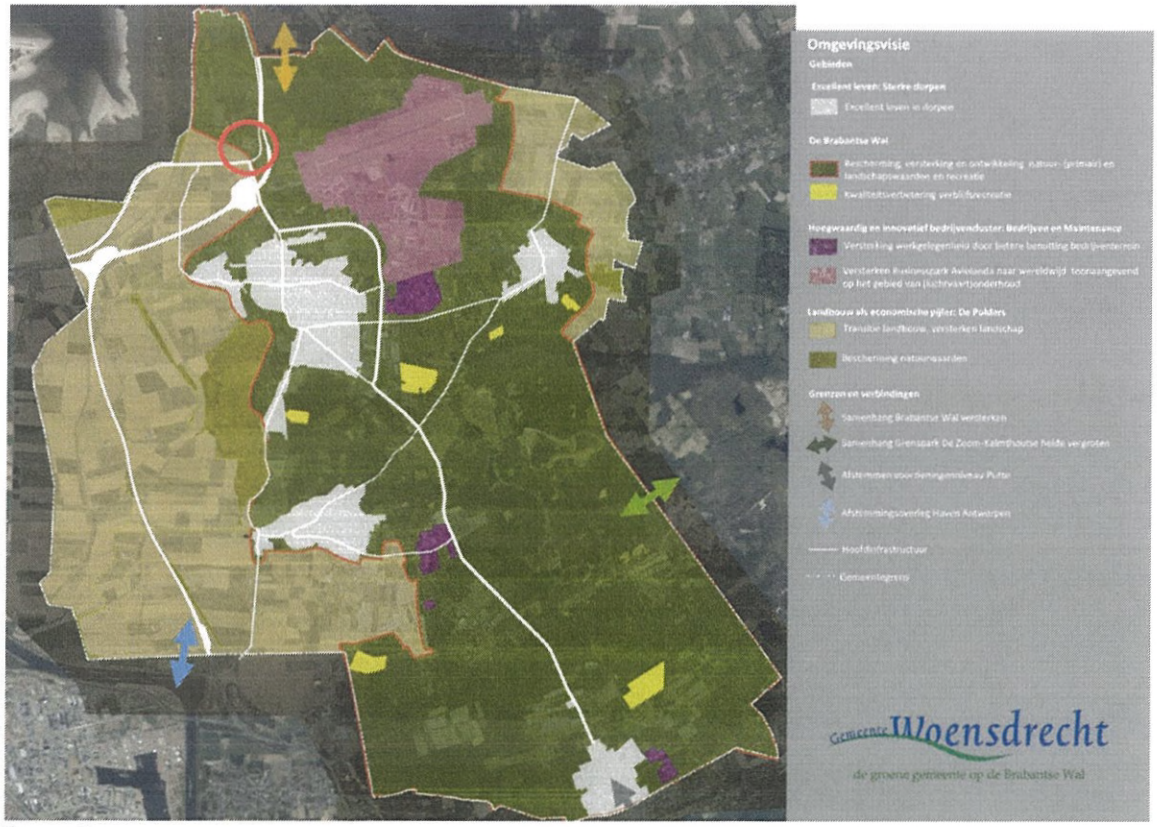
Blz 6 " uitnodigingsplanologie is een algemene uitnodiging aan de samenleving om transformatieprocessen te initiëren en uit te voeren. De overheid zet daar wat tegenover, zij beloofd dat zij de initiatieven die bijdragen aan de gebiedsdoelstellingen zo actief mogelijk faciliteert.".

"zodat burgers, ondernemers en ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn".

Wij hebben vijf woorden onderstreept. Op deze woorden zullen we in het tweede deel van deze inspraakreactie terugkomen.

Hoofdstuk 3 de visie en de bijbehorende kaart.
In de onderstaande afbeelding is de locatie van Dingemanse weergegeven met een rode cirkel. De vestiging ligt vlakbij de A4 in het gebied met de aanduiding: De Brabantse Wal
Dit gebied kent twee subcategorieën: Bescherming versterking en ontwikkeling natuur (primair) en landschapswaarde en recreatie en de tweede categorie is Kwaliteitsverbetering verblijfsrecreatie.

.../3



Figuur 1

Indien verder ingezoomd wordt op de locatie van Dingemanse blijkt deze de categorie Bescherming versterking en ontwikkeling natuur (primair) en landschapswaarde en recreatie te hebben.



Figuur 2

.../4

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

De vestiging van Dingemanse aan de Antwerpsestraatweg is die van vrachtwagen trailer groothandel. Vastgesteld kan worden dat dit tegenstrijdig is met de categorie in de omgevingsvisie. Blijkbaar is de visie dat het bedrijf zich in de komende 10 tot 15 jaar vanzelf oplost.

Op blz 19 staat *"Bedrijven met een solitaire ligging in de gemeente worden gestimuleerd om zich te verplaatsen naar een van deze bedrijventerreinen "*

"voor ontwikkeling van de bestaande sectoren is uitbreiding van de bedrijventerreinen dan ook gewenst en voor een economische sterk Woensdrecht zelfs noodzakelijk".

Het is IBIS bedrijfsterreinen laat zien dat de gemeente Woensdrecht al jaren geen bedrijfsterrein meer beschikbaar heeft voor bedrijven. De vraag is of dat de gemeente Woensdrecht in de komende jaren in staat is nieuw bedrijfsterrein te ontwikkelen. Wij stellen vast dat dit niet kan als gevolg van de stikstofproblematiek.

Wij constateren dat de visie van de gemeente Woensdrecht is dat een bedrijf zoals Dingemanse zich dient te verplaatsen naar een bedrijventerrein en bij gebrek aan een bedrijventerrein binnen de gemeente Woensdrecht maar uiteindelijk naar een andere gemeente.

Blz 20 *De gemeente speelt een belangrijke rol als het gaat om het werven van nieuwe bedrijven en het aanbieden van goed geoutilleerde bedrijventerreinen.*

Gezien het feit dat er geen sterkte en zwakte analyse is toegepast blijkt de gemeente Woensdrecht niet te begrijpen wat de beperkende effecten zijn van de aanwezigheid van "de Brabantse Wal" binnen de gemeentegrenzen. Als gevolg van de overbelasting van de Brabantse Wal is er geen mogelijkheid om nieuwe bedrijven aan te trekken. De stikstof ruimte kan gezien worden als stikstof plafond wat toebehoord aan de bestaande binnen de gemeente gevestigde bedrijven. Enkel bedrijven zonder stikstof emissies zouden zich in de gemeente kunnen vestigen. Helaas bestaan deze bedrijven niet. De hele strategie om de werkgelegenheid te behouden en "uit te laten breiden" dient dan ook gebaseerd te worden op bestaande bedrijven die stikstof ruimte hebben ten opzichte van het jaar 2000 (referentiejaar vogelrichtlijn is maatgevend exacte datum vaststelling is 24 maart 2000) in plaats van nieuw bedrijven.

Als voorbeeld kan de nieuwe natuurvergunning van het vliegveld Woensdrecht (overkant van de weg) genomen worden (herziene beslissing op bezwaar https://puc.overheid.nl/natuurvergunningen/doc/PUC_300149_17/1/) zoals vigerend vandaag. Deze vergunning werd pas verleend nadat ten behoeve van de nieuwbouw voor het onderhoud aan de F135 motoren gebouw er gecompenseerd werd met het niet meer mogen verbranden van huisbrandolie voor verwarming en het verbranden van propaan ten behoeve van de brandweeroefeningen ter compensatie van de stikstof uitstoot tijdens de bouwfase. Voor de gebruiksfase is het alleen mogelijk F 135 motoren te testen als het testen van F 100 motoren wordt gestaakt. Ook de nieuw ingevoerde stikstofwet van 1 juli 2021 welke van kracht is geworden na de genoemde natuurvergunningaanvraag maakt dat dit niet veranderd. In de gebruiksfase van het vliegveld Woensdrecht dienen er eerst stikstof emissies te worden beëindigd voordat er ruimte is voor nieuwe activiteiten.

.../5

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

Het nieuw vestigen van bedrijven of het uitbreiden van bedrijventerrein naast de Brabanste Wal is dan ook uitgesloten gezien de overbelasting van dit Natura 2000 gebied. Uit figuur 1 is af te leiden dat de op de visiekaart weergegeven bedrijventerreinen liggen in het gebied Brabantse Wal waar de natuurwaarden behouden moeten blijven. De enige vorm waarbinnen bedrijven kunnen "groeien" zijn bedrijven die een vigerende milieutoestemming hebben van voor het jaar 2000 waarbinnen ruimte gezocht kan worden om te groeien door oude activiteiten te staken en nieuwe activiteiten op te starten.

Dat al deze extra voorwaarden ervoor zorgen dat een bedrijf liever vertrekt naar een bedrijfsterrein waarbinnen deze problemen zich niet voordoen lijkt inmiddels wel duidelijk. Het meest recente voorbeeld daarvan is het vertrek van Fokker Elmo waarmee 800 banen gemoeid zijn.

De primaire doelen van de Brabantse wal zijn.

- *De economische betekenis van de Brabantse Wal beter benutten*
- *De Brabantse Wal als belangrijk recreatiegebied voor zowel de bewoners van Woensdrecht als voor toeristen. Daarvoor willen we:*
  - *De belevingswaarde voor natuur versterken;*
  - *De bereikbaarheid van het gebied verbeteren,*
  - *Recreatieve routestructuren versterken.*
  - *Kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie.*
- *Circulaire en natuurinclusieve landbouw (in de landbouwenclaves).*
- *Bestaande overige functies kunnen voortbestaan voor zover zij het primaire doel niet schaden.*

De vraag is dan ook of dat de aanwezigheid van het bedrijf de primaire functies: Bescherming versterking en ontwikkeling natuur (primair) en landschapswaarde en recreatie schaden. Dat is aan het college om nu te beantwoorden. heeft er recht op duidelijkheid van het college te verkrijgen of dat het bedrijf bestaansrecht heeft op de huidige locatie in de komende 15 jaar.

Mocht de gemeente van mening zijn dat het bedrijf van zou moeten vertrekken omdat het de primaire doelen van de Brabantse Wal schaad dan is er een standaard instrument om dat te regelen. Het standaard instrument dat gebruikt wordt in een gebiedstransitie is bekend onder de term Ruimte voor Ruimte. Opvallend is dat dit niet voorkomt in de omgevingsvisie. Het Ruimte voor Ruimte instrument is juist in de provincie Noord Brabant grootschalig toegepast in de transitielandbouw. Enkel door het bouwen van (gasloze)woningen ter compensatie van het "afbreken" van bedrijven binnen de gemeente is het mogelijke en transitie op gang te brengen. Het is vreemd dat de gemeente in haar omgevingsvisie niet dit in de praktijk bewezen instrument gebruikt. Blijkbaar verwacht de gemeente dat een bedrijf dat de primaire doelen van de Brabantse Wal wel schaad uit zichzelf verdwijnt.

Wij komen tot de conclusie dat er mogelijk geen plaats meer is voor een bedrijf als dat van Dingemanse binnen de gemeente Woensdrecht volgens de omgevingsvisie. Daarnaast komen wij tot de conclusie dat de bedrijven waarvoor de gemeente Woensdrecht wel ruimte wil bieden zich niet in de gemeente Woensdrecht kunnen vestigen. De gemeente Woensdrecht zou zich ons inziens beter kunnen inzetten voor het behoud van bestaande bedrijvigheid. Waar bestaande bedrijvigheid niet meer passent is zou een in de omgevingsvisie opgenomen Ruimte voor Ruimte regeling moeten worden ingezet. Enkel op deze wijze is leegkomende bebouwing af te breken en kan een transitie plaatsvinden.

.../6

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

Algemene conclusie omgevingsvisie
De visie van de gemeente inzake het versterken van de werkgelegenheid en het uitbreiden van bedrijventerrein is pure fictie welke voortkomt uit het ontbreken van een juiste en goede realistische analyse.

De Praktijk
In hoofdstuk 5 is de uitvoerig van de omgevingsvisie opgenomen. Aan het begin van deze inspraak reactie is aangegeven dat er binnen ruime ervaring is met de "uitvoering" van de gemeente Woensdrecht.

Op 6 november 2020 heeft 3.601 m2 grond gekocht aansluitend aan zijn bedrijf van de gemeente Woensdrecht. Deze grond is aangekocht om het buitenterrein van het bedrijf te vergroten. Deze locatie staat bij de gemeente bekend als "Het zoutdepot" en op het moment van aankoop was de locatie ook nog in gebruik als zoutdepot. De gemeente Woensdrecht is geen enkele afspraak nagekomen inzake de verkoop van deze grond. Enkel het ontvangen van de koopsom en de notariële levering hebben plaatsgevonden. De gemeente is onder ander de volgende in de koopovereenkomst vastgelegde gemaakte afspraken niet nagekomen

- het verwerken van de juiste kadastrale grenzen in het kadaster.
- het aanpassen van de bestemming van Detailhandel naar een passende bestemming direct op te starten na de levering
- het verzorgen van een sloopvergunning voor de op de kavel aanwezige opstallen.
- Het meewerken aan de uitbreiding van het hoofdgebouw van

De gemeente heeft op het bij haar in eigendom verblijvende deel een nieuw zoutdepot gerealiseerd. Dit zoutdepot is vergund volledig in strijd met de bestemming Detailhandel die op de grond rust waarbij tevens het maximale aantal meters gebouw werd overschreden. De nieuwe gebouwen op gemeente grond zijn ook niet opgenomen in het BAG bestand. De afspraak was dat de bestemming aangepast zou worden zodat het beoogde gebruik van de gronden door , de realisatie van een uitbreiding het hoofdgebouw van en de realisatie van een nieuw zoutdepot door de gemeente in een nieuw bestemmingsplan mogelijk gemaakt zouden worden.

Dingemanse heeft bij herhaling de gemeente gevraagd om de bestemmingsplan procedure in gang te zetten. Uiteindelijk heeft er op 4 november 2021 (een jaar later) een intake gesprek plaatsgevonden. De uitkomst (zie laatste deel van het als bijlage opgenomen gespreksverslag) is dat het vrijstaat een zienswijze in te dienen tegen de omgevingsvisie (waarvan akte).

Het is onbestaanbaar dat een gemeente grond verkoopt ten behoeve van een bedrijfsterrein uitbreiding van Dingemanse om vervolgens geen actieve medewerking te verlenen aan de daarbij benodigde contractueel overeengekomen bestemmingsplanwijziging. Het is ook onbestaanbaar dat een gemeente zichzelf een bouwvergunning verleend in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het is daarnaast onbestaanbaar dat na de vorengaande twee acties de gemeente vervolgens in een omgevingsvisie vastlegt dat haar eigen locatie en de locatie van het beste ingezet kunnen worden ten behoeve van de versterking en ontwikkeling van Natuur.

.../7

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

heeft daarnaast nog geprobeerd de beoogde nieuwbouw alsnog vergund te krijgen. Om te kijken of dat binnen de contouren van het bestaande bestemmingsplan en met gebruikmaking van het besluit omgevingsrecht (ook wel bekend als BOR) het mogelijk was om te komen tot een uitbreiding van het hoofdgebouw is een principeverzoek ingediend. Dit verzoek is afgewezen zonder verdere motivatie. Daarnaast wordt aangegeven dat het initiatief ingebracht moet worden bij de initiatieftafel. De datum van deze brief is 25 januari 2022 en het initiatieftafel waarin het plan besproken was had al op 4 november 2021 plaatsgevonden. Blijkbaar weet de ene helft van de gemeente niet wat de andere helft aan het doen is. Aangezien het plan al besproken was tijdens de initiatief tafel zou op basis van de omgevingswet de volgende stap een afspraak met de omgevingstafel zijn. Op 1 februari is nog een brief gestuurd inzake de omgevingstafel maar daar is ook nimmer door de gemeente op gereageerd.

Het vaststelen wat het beleid is aan de hand van notulen van het college. Over de college vergadering welke gehouden is op 15 maart 2022 heeft het college in haar notulen opgenomen dat zij geen medewerking verleend aan het realiseren van 55 projecten binnen de gemeente Woensdrecht op basis van de Wet ruimtelijk Ordening. Daarnaast staat in de notulen dat betrokkenen hier niet actief over geïnformeerd worden. Gezien het feit dat Dingemanse niets meer van de gemeente Woensdrecht heeft vernomen is het inmiddels duidelijk dat de gemeente haar afspraken om onder de Wet Ruimtelijk Ordening een bestemmingswijzing uit te voeren niet gaat nakomen. Blijkbaar is op 15 maart 2022 besloten de verplichtingen uit de gesloten koopovereenkomst niet meer na te komen zonder Dingemanse daarvan op de hoogte te stellen.

Wij constateren dat de uitvoeringskant van de gemeente Woensdrecht op geen enkele wijze voldoet aan hetgeen gesteld is in de omgevingsvisie. Dit geldt zoals voor ambtelijk niveau als voor het voormalige college.

Hieronder wordt nog een keer naar de onderstreepte teksten terugverwezen in de omgevingsvisie *hoe gaan we dat samen doen?*. Uit het vorengaande blijkt dat samen een vreemde interpretatie behoeft. Waar contractueel overeengekomen is om samen een bestemmingsplan wijziging op te starten komt de gemeente deze afspraken niet na. *zodat burgers, ondernemers en ontwikkelaars weten waar ze aan toe zijn.* Uit het vorengaande blijkt dat na de aankoop van grond nog steeds niet weet waar zij aan toe is. De gemeente verkoopt grond en spreek af dat er een bestemmingsplan herziening plaatsvindt en geeft daar geen ambtelijke ondersteuning aan (categorie geen woorden maar daden). Bijna twee jaar nadat de afspraken zijn overeengekomen weet het bedrijf nog steeds niet of dat zij de uitbreiding van haar hoofdgebouw kan realiseren en of ze de aangekochte grond bij haar bedrijf permanent kan inrichten en in gebruik kan nemen. *Bedrijven met een solitaire ligging in de gemeente worden gestimuleerd om zich te verplaatsen naar een van deze bedrijventerreinen* " Wij vragen ons dan ook af of dat het vorengaande gezien moet worden als stimulering om zich naar een bedrijfsterrein zonder uitgeefbare grond binnen de gemeente Woensdrecht of naar een andere gemeente te verplaatsen. *"voor ontwikkeling van de bestaande sectoren is uitbreiding van de bedrijventerreinen dan ook gewenst en voor een economische sterk Woensdrecht zelfs noodzakelijk".* Waar stikstof matig en qua ruimtelijke ordening knelpunten wel haar hoofdgebouw kan uitbreiden op haar huidige locatie kan dat op de door de gemeenste gewenste locaties aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen (ook op termijn) niet. Het is dan ook logischer op haar bestaande locatie haar hoofdgebouw te laten uitbreiden dan haar te dwingen naar een niet bestaand utopisch bedrijventerrein te verhuizen.

.../8

Brief gemeente Woensdrecht
d.d. 4 mei 2022

Hoe nu verder
Wij komen tot de conclusie dat er een groot verschil is tussen de dagelijkse werkelijkheid en de visie van de gemeente Woensdrecht. De omgevingsvisie is vastgesteld door het voormalige college na de verkiezingen. Geen van de gemaakte afspraken met het vorige college is door de gemeente waargemaakt en nagekomen. Wij zijn van mening dat pas na een ingrijpende aanpassing deze omgevingsvisie als leidraad kan dienen voor de gemeente Woensdrecht en dat de omgevingsvisie in de huidige vorm niet door de gemeenteraad van de gemeente Woensdrecht dient te worden vastgesteld.

Daarnaast staat open voor een gesprek met het nieuwe college van de gemeente Woensdrecht over de toekomst van het bedrijf binnen de gemeente Woensdrecht en over hoe de contractueel overeengekomen afspraken met de gemeente door de gemeente worden nagekomen.

P.S. om te voorkomen dat deze brief samengevat in drie regels toegevoegd wordt in de nota van beantwoording van inspraakreacties wordt de brief tevens rechtstreeks aan de gemeenteraad gestuurd.

Bijlagen

Stikstof in de gemeente Woensdrecht
Gespreksverslag intake tafel Woensdrecht
De volledige e-mail wisseling inzake de aankoop is op verzoek beschikbaar
Notulen college vergadering 15 maart 2022

Stikstof binnen de gemeente Woensdrecht.

In de als bijlage opgenomen kaart wordt weergegeven wat de stikstof situatie is van het Natura 2000 gebied Brabantse Wal. Iedere hexagoon (van 1 km^2) is voorzien van een kleur. Als input doorvoor is de open data van de Aerius Calculator gebruikt zoals gepubliceerd wordt op Nationaal Georegister.

Per hexagoon is de Kritische Depositiewaarde en de totaal in 2019 berekende stikstof depositie met elkaar vergeleken. (De laatste berekende stikstof depositie zoals gebruikt wordt in het 2022 model van de Aerius calculator is die van het jaar 2019). Indien de totale depositiewaarde groter is dan de kritische depositie waarde is er sprake van overbelasting (wordt met een rode kleur aangegeven). Indien de de totale depositiewaarde tot 70 mol lager is dan de kritische depositie waarde dan is er sprake van een relevant hexagoon omdat deze hexagonen snel overbelast kunnen raken (wordt met een lichtgroene kleur weergegeven). De hexagonen waarbij de totale depositiewaarde meer dan 70 mol per hectare kleiner is dan de kritische depositie zijn niet kritisch en niet relevant (wordt met een donker groen kleur weergegeven).

Als voorbeeld van de berekeningen wordt hieronder een deel van de tabel weergegeven.

	year	total_deposition	critical_deposition	overschrijding
1	2019	6702,5	1071	5632
2	2019	4203,41	1071	3132
3	2019	3661,779	1071	2591
4	2019	3552,981	1071	2482
5	2019	3479,6943	1071	2409
6	2019	3311,5933	1071	2241
7	2019	3301,8184	1071	2231
8	2019	3241,2178	1071	2170
9	2019	3217,837	1071	2147
10	2019	3184,1116	1071	2113

De meest overbelaste locatie in Woensdrecht kent een totale stikstof depositie van 6.702,5 mol per hectare per jaar waarbij de kritische depositiewaarde in dat hexagoon 1.071 mol per hectare per jaar is wat dus een overschrijding van 5.632 mol per hectare per jaar oplevert (factor 5,2 zo groot). In de onderstaande figuur wordt weergegeven (in een gele kleur) in welke hexagonen de overschrijding en factor 2 of hoger is.

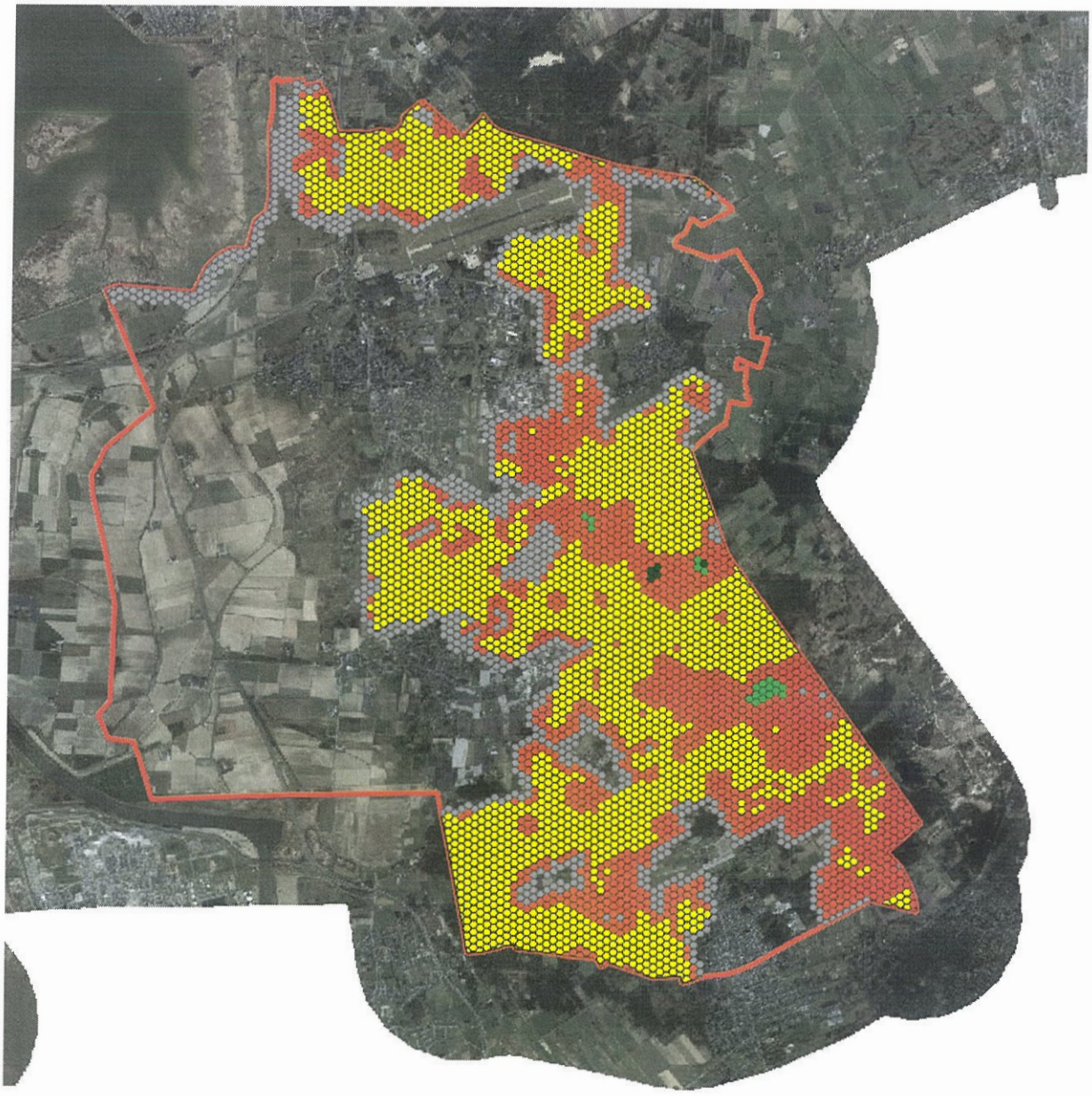
Van Zaeck & Co. Corporate Real Estate Services B.V.
Van Blankenburgstraat 81, 2517 XN Den Haag
Tel.: 070 - 324 12 25
www.vanzaeck.com * info@vanzaeck.com
B.T.W.-nummer: NL8099.52.075.B.01 * KvK Haaglanden: 27197414



Deze overschrijding is niet toe te wijzen aan een bijzonder locatie. Aan de noordkant gaat het om stikstof als gevolg van de A4. De andere locaties zijn mogelijk mede gelinkt aan de terreinruwheid (hoge bomen) op deze locaties.

Van Zaeck & Co. Corporate Real Estate Services B.V.
Van Blankenburgstraat 81, 2517 XN Den Haag
Tel.: 070 - 324 12 25
www.vanzaeck.com * info@vanzaeck.com
B.T.W.-nummer: NL8099.52.075.B.01 * KvK Haaglanden: 27197414

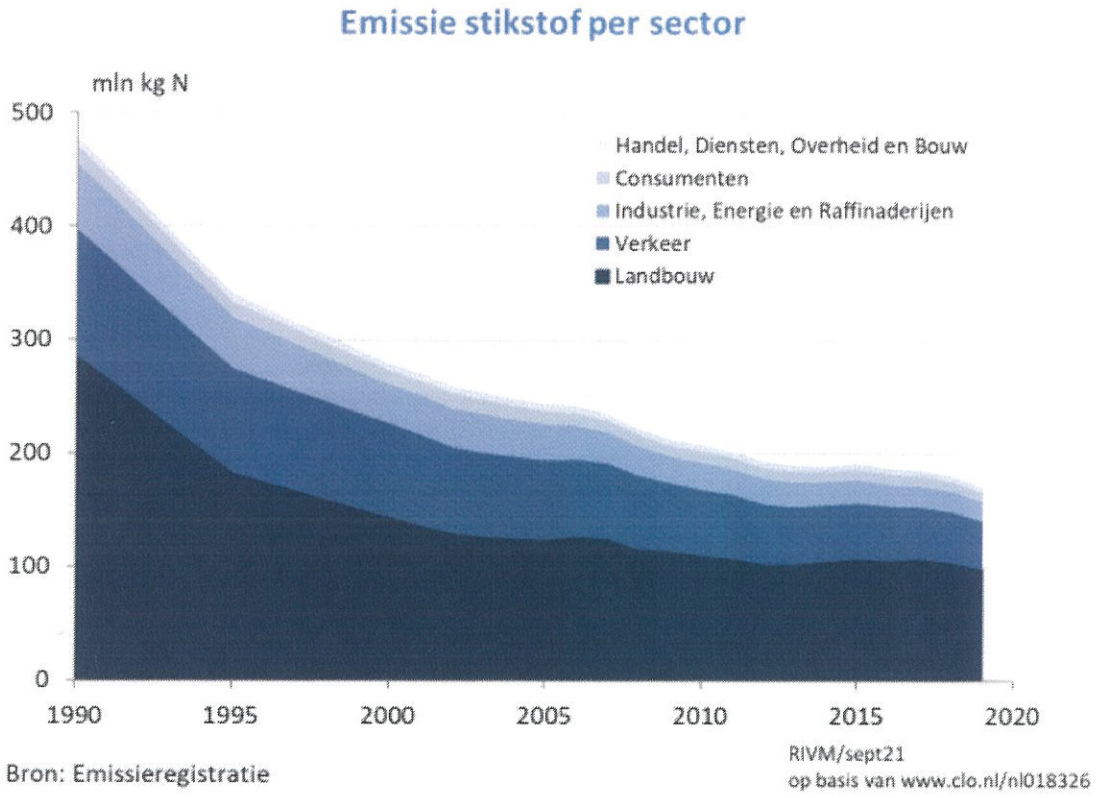
In de onderstaande afbeelding wordt weergegeven waar de overschrijding het dubbele (factor 1) of meer is van de kritische depositiewaarde.



Dit gebied omvat bijna de gehele Brabantse Wal.

Van Zaeck & Co. Corporate Real Estate Services B.V.
Van Blankenburgstraat 81, 2517 XN Den Haag
Tel.: 070 - 324 12 25
www.vanzaeck.com * info@vanzaeck.com
B.T.W.-nummer: NL8099.52.075.B.01 * KvK Haaglanden: 27197414

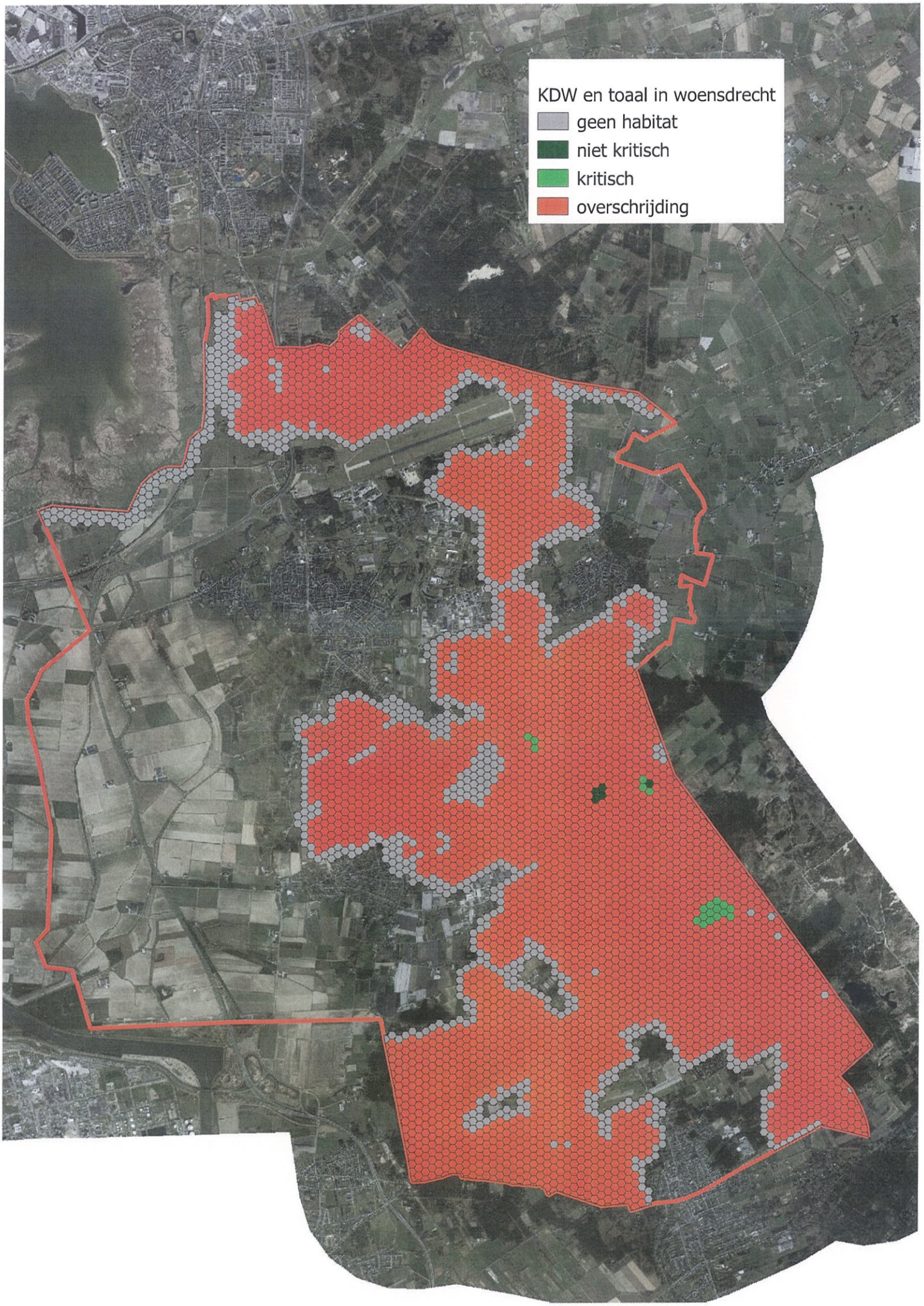
De stikstof emissie neemt al jaren af als gevolg van de innovatie in de industrie, het wegverkeer en de landbouw



Sinds 1990 (30 jaar) is de stikstof emissie meer dan gehalveerd. Gezien de overschrijding van de kritische depositiewaarde met een factor 1 is het niet te verwachten dat de emissie in de komende 10 tot 15 jaar nog een keer halveert en dat de Brabantse wal een emissie kent welke ligt op het niveau van de kritische depositiewaarde. Dit komt mede omdat de ingrepen die daarvoor dienen plaats te vinden met name dienen plaats te vinden in het havengebied van Antwerpen. De verwachting is dan ook dat de overbelasting van het Natura 2000 gebied de Brabantse Wal de komende 15 jaar blijft bestaan.

Enkel bestaande bedrijven hebben stikstof rechten en kunnen intern salderen. Enkel deze bedrijven hebben mogelijkheden zich te ontwikkelen. De benodigde reductie in relatie tot de emissie als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Dingemanse staat niet in verhouding tot elkaar.

Van Zaeck & Co. Corporate Real Estate Services B.V.
Van Blankenburgstraat 81, 2517 XN Den Haag
Tel.: 070 - 324 12 25
www.vanzaeck.com * info@vanzaeck.com
B.T.W.-nummer: NL8099.52.075.B.01 * KvK Haaglanden: 27197414


KDW en toaal in woensdrecht
geen habitat
niet kritisch
kritisch
overschrijding

Gemeente Woensdrecht
de groene gemeente op de Brabantse Wal

Intake tafel Gemeente Woensdrecht

Initiatief:	– Hoogerheide, Herziening van het bestemmingsplan te Hoogerheide
Locatie:	(4631PN)
Zaaknummer:	UVRO-20021-0012/Z21.04383
Datum intake:	Donderdag 4 november 2021 om 09:00 uur
Vergaderruimte:	Kamer Huijbergen, Gemeente Woensdrecht
Aanwezig:	

Initiatiefnemer:	Beheermaatschappij BV	T:	
Contactpersoon:		M:	
Contactgegevens:		E:	

Adviseur:	Van Zaeck & Co	M:	
Contactpersoon:	Geert Jan Schreurs	E:	schreurs@vanzaeck.com
Contactgegevens:		I:	

Voorschiedenis

Dhr. heeft op 12 mei jl. een principeverzoek ingediend bij de Gemeente Woensdrecht. De voorgeschiedenis wordt even kort teruggekoppeld. Het zijn 2 gescheiden trajecten, een deel kan wel via de "oude" procedure, maar een ander deel valt onder de nieuwe Omgevingswet.

De omissies in het bestemmingsplan worden aangehaald en hier wordt over gediscussieerd. Ook wordt aangehaald of het rechtsgeldig is n.a.v. verjaaring.

Via www.ruimtelijkeplannen.nl wordt e.e.a. toegelicht. Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie 2019. Het advies wordt gegeven om de functiebenaming om te zetten van detailhandel naar groothandel in het omgevingsplan. Dit is akkoord.

VNG processen

De bedrijfsprocessen m.b.t. de Omgevingswet van de VNG worden doorgenomen:

1)	Bedrijfsproces: Verkennen en begeleiden initiatief	procesmodel_verkennen_en_begeleide
2)	Bedrijfsproces: Behandelen vergunningaanvraag (regulier)	procesmodel_behandelen_vergunning.

Wij adviseren jullie om tussen stap 2 en 3 van het 'Bedrijfsproces: Verkennen en begeleiden initiatief' een 'Omgevingsdialoog' (participatie) te laten plaatsvinden. Na de Omgevingstafel plant u deze dialoog in. Aangegeven wordt dat participatie een verplicht onderdeel is in dit geheel. Echter geeft de Omgevingswet niet aan hoe dit uitgevoerd moet worden. Het moet wel gebeuren, hoe is niet aan ons, maar aan u hoe u dit uitvoert. Wij adviseren wel verslaglegging hiervan, met wie heeft u gesproken, wat waren de opmerking(en) en wat heeft u hier mee gedaan. U hoeft niet met alle opmerkingen mee te werken, maar wel aangeven waarom wel of waarom niet. Tevens hoeft u ook niet tegemoet te komen aan alle wensen.

Concept Omgevingsvisie

Concept omgevingsvisie incl

Gekeken wordt of het initiatief past in de visie van de Gemeente Woensdrecht. De uitgedeelde visie betreft nog steeds een concept. Het initiatief past onder het kopje 'De Brabantse Wal'. De matrix van de Brabantse Wal wordt doorgenomen m.b.t. de koers van de Gemeente Woensdrecht. De gepresenteerde ontwikkeling past op dit moment niet in de visie. Om het stukje uitbreiding te behandelen via een herziening van het omgevingsplan. Dit is akkoord, maar de adviseur heeft nog 1 puntje. Eerst optimaal gebruiken van wat je hebt. Een aantal groenstroken staan gemerkt als bedrijf. Om dit soort zaken tijdens een herziening mee te nemen.

Er is nog een hoekje (naastgelegen hoekje, schuurtje (droogloods)) deze wordt toegelicht kan deze ook nog worden recht getrokken. Dhr. zal dit navragen bij zijn collega's om te vragen waarom ook daar detailhandel zit. Ook het Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant wordt geraadpleegd. Dit betreft een ambitiekaart.

Concept-vergunning

Als alle stappen doorlopen zijn, dan is de concept-vergunning gereed en kan dan per 1 juli 2022 ingediend worden, als de Omgevingswet ingevoerd wordt.

Vervolgstappen

Als laatste wordt de richting meegeven en afgesproken wordt dat zij aan de hand van de gegeven informatie hun initiatief verder uitwerken/verfijnen, zodat deze besproken kan worden op de 'Omgevingstafel' met de andere disciplines. Er zullen tegenstrijdig belangen zijn, maar de insteek is om te komen tot een definitieve vergunning. Het betreft een coproductie. Dit is een leerproces voor beide partijen, dus er kan aan beide zijden fouten gemaakt worden, maar daar leren wij hopelijk allemaal van.

Omgevingstafel

De brede Omgevingstafel zal vanaf medio januari 2022 worden ingepland. Dit is een leerproces voor beide partijen, dus er kan aan beide zijden fouten gemaakt worden, maar daar leren wij hopelijk allemaal van. Graag ontvangen wij t.z.t. de stukken 14 dagen vooraf de ingeplande 'Omgevingstafel', zodat alle disciplines zich tijdig kunnen inlezen.

Bij vragen

Mocht er in het voortraject vragen zijn, dan kunt u altijd contact opnemen met. Een specifieke vraag voor een beleidsmedewerker zal zij dan doorspelen.
De volgende afspraken worden gemaakt:

Huisvesting arbeidsmigranten is niet mogelijk. En een 2de bedrijfswoning past thans niet onder de functie "Brabantse Wal" zoals aangegeven in de omgevingsvisie. Het gehele terrein zou beter passen onder de functie 'bedrijven en maintenance'. Er wordt aan de Raadswerkgroep voorgesteld of dit aangepast kan worden naar een paars vlak. De huisvestiging van arbeidsmigranten is niet mogelijk in de functie bedrijven en maintenance. De andere wensen van de initiatiefnemer zijn dan wel mogelijk. Het betreft nog steeds een concept-visie, dus aanpassingen zijn wellicht mogelijk.
Tevens wordt gevraagd of een uitbreiding mogelijk, dit is momenteel niet het geval.

Als laatste wordt de richting meegeven en afgesproken wordt dat zij aan de hand van de gegeven informatie hun initiatief verder uitwerken/verfijnen, zodat deze besproken kan worden op de 'Omgevingstafel' met de andere disciplines. Er zullen tegenstrijdig belangen zijn, maar de insteek is om te komen tot een definitieve vergunning.

Het proces is helder en voor de rest zijn er geen vragen.

Op 17 november is uw casus besproken met de Raadswerkgroep Omgevingsvisie. Door de werkgroep is aangegeven dat het niet mogelijk is om in dit stadium van de omgevingsvisie de functie aan te passen. Het staat de initiatiefnemer vrij om een zienswijze in te dienen als de ontwerpvisie ter inzage wordt gelegd.

Verslag College B&W d.d. 15-03-2022.

1 Opening.

Aanwezig:

1.1 Besluitenlijst BenW d.d. 8-3-2022.

Het college

1. V

3.3 Afweging van binnengekomen initiatieven.

Het kabinet wil komen tot bundeling en vereenvoudiging van het omgevingsrecht. Hiertoe is de Omgevingswet opgesteld die op 1 juli 2022 in werking zou treden. In de geest van de omgevingswet zijn het afgelopen half jaar ruim 65 ruimtelijke initiatieven behandeld. Begin februari heeft Minister de Jonge bekend gemaakt dat de inwerking van de Omgevingswet wordt uitgesteld tot 1 oktober 2022 of 1 januari 2023.
Het uitstel van de wet heeft direct gevolgen voor alle bij de gemeente ingediende ruimtelijke initiatieven die hierdoor vertraging oplopen.
De initiatiefnemers willen duidelijkheid over de te volgen procedure. Niet alle initiatieven kunnen worden behandeld via de huidige wetgeving.
Het college van burgemeester en wethouder besloten om 10 initiatieven te selecteren die afgehandeld kunnen worden via de huidige wetgeving. De overige initiatieven te behandelen conform de procedure van de omgevingswet.

Het college van de gemeente Woensdrecht besluit:
1. in ieder geval de 10 initiatieven te behandelen volgens de WRO;
2. als een ander initiatief nog voór 01 juni 2022 compleet wordt ingediend, zal dat volgens de WRO worden meegenomen. Voor (extra) capaciteit kan worden gezorgd. Hierover niet actief te communiceren.
3. De overige en toekomstige initiatieven te behandelen conform de procedure van de omgevingswet waarbij de concept-omgevingsvisie niet als expliciet criterium gehanteerd wordt, deze wel pro-actief te bespreken met de initiatiefnemer.
4. Op 15 juni 2022 een complete lijst van initiatieven tegemoet te willen zien die volgens de WRO zijn afgehandeld en die volgens de Omgevingswet worden afgehandeld.

Toelichting
NB er zijn signalen dat de Omgevingswet ook niet per 01-01-2023 zal worden ingevoerd omdat systemen dan waarschijnlijk ook nog niet gereed zijn.