



GEMEENTE STEENBERGEN
NOTA VAN ZIENSWIJZEN

WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED STEENBERGEN,
WIJZIGING HANEDREEF 16A

INLEIDING

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Buitengebied Steenbergen, wijziging Hanedreef 16a' heeft van 23 februari 2023 tot en met 6 april 2023 openbaar ter inzage gelegen. De publicatie heeft in de Steenbergse Bode, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website plaatsgevonden.

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is ingediend door Aerts-Leimena advocaten namens Fruitteeltbedrijf A.C.G.P. Kouters en een omwonende. In deze nota is de zienswijze per onderwerp samengevat, maar in volle omvang gewogen. Vervolgens zijn de zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien, waarbij de gevolgen voor het vast te stellen wijzigingsplan kenbaar zijn gemaakt.

Tot slot zijn in deze nota de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen vervangen door nummers. De NAW-gegevens zijn bij de gemeente Steenbergen bekend. Voor bedrijven en overheden hoeft de vermelding niet achterwege te worden gelaten.

ZIENSWIJZE

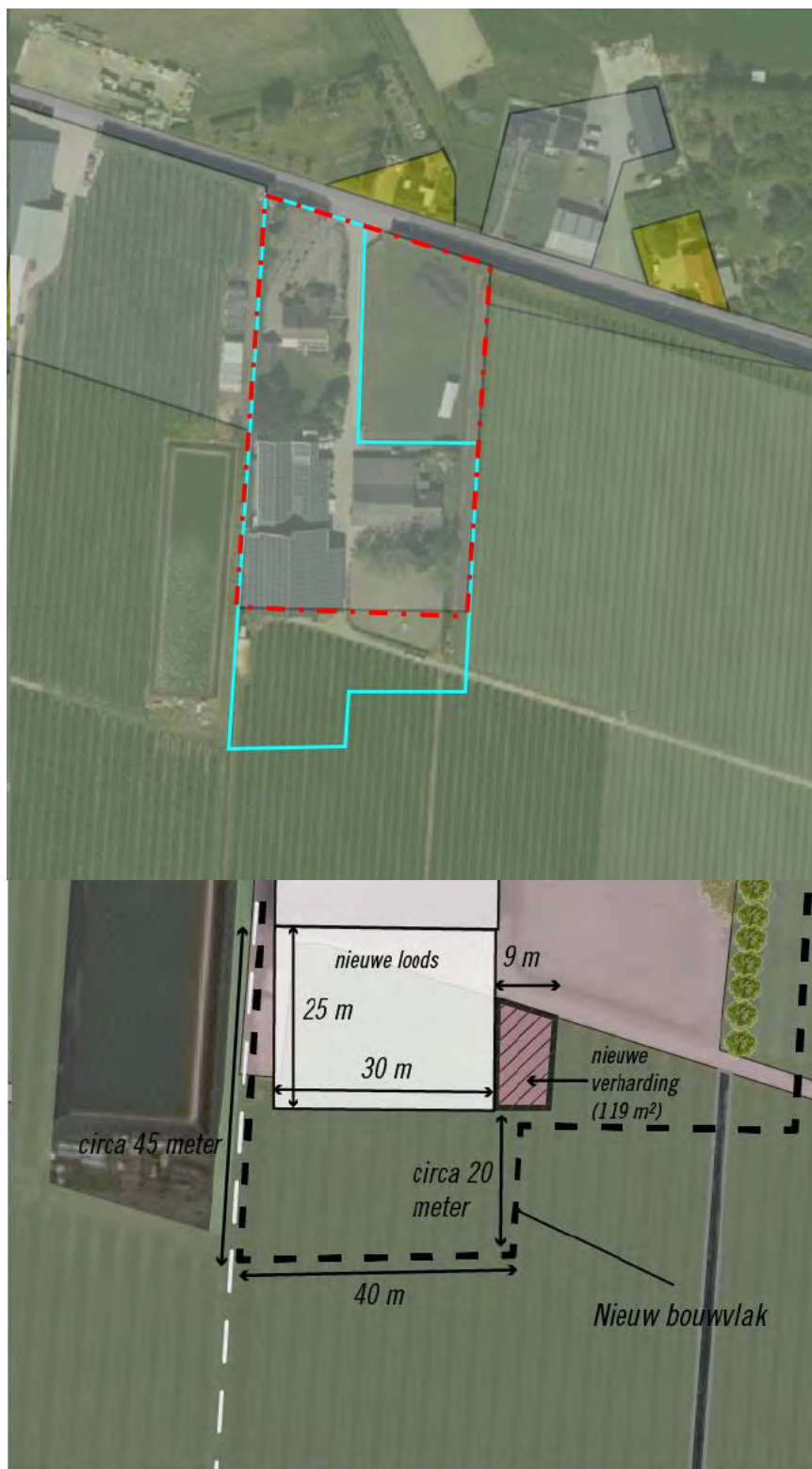
Samenvatting

1. Invloed op de bedrijfsvoering.
 - A. Indiener stelt dat het wijzigingsplan leidt tot onevenredige aantasting van zijn bedrijfsvoering en dat daarom niet is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde in 3.7.1 onder f. De onevenredige aantasting van zijn bedrijfsvoering bestaat volgens de indiener uit schaduw, waardoor de groei en opbrengst van zijn fruitbomen minder zal zijn.
 - B. Indiener stelt dat de door hem genoemde aantasting onevenredig is, nu de loods (of andere opstallen) ook op een ander deel van het perceel kan worden geplaatst (binnen het bouwvlak), namelijk op de plaats waar nu een bedrijfswoning staat die er naar oordeel van de indiener niet mag staan. Daarmee zou volgens indiener ook niet voldaan zijn aan de wijzigingsvoorwaarde in 3.7.1 onder a.: “de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond”.
 - C. De indiener stelt dat de vormverandering van het bouwvlak leidt tot een vergroting/uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde en dat niet is onderzocht of de uitbreiding zal leiden tot een toename van de hinder van het vrachtverkeer van en naar de nieuw te bouwen loods. Die hinder kan volgens indiener bestaan uit trillings- en geluidsoverlast en vormt daarmee een onaanvaardbare inbreuk op het ondernemersklimaat.
Indiener stelt dat uitbreiding van het bouwvlak zal leiden tot een uitbreiding van de productiecapaciteit van het bedrijf op Hanedreef 16a en daardoor een toename van het vrachtverkeer.
2. Oneigenlijke motivering van de aanvraag. Indiener vermoedt dat een oneigenlijke grond voor de wijziging is aangevoerd: het plaatsen van een nieuwe gekoelde bewaarloods, terwijl het vermoeden van indiener is dat er een aanvraag zal worden ingediend voor het plaatsen van tijdelijke woonunits of woningen voor seizoenarbeiders. Indiener geeft daarbij aan dat in artikel 3.5.1 het plaatsen van woonunits als strijdig gebruik is aangemerkt.
3. Wijziging bouwblok is niet nodig. Indiener geeft aan dat in het geval aangetoond zou worden dat een nieuwe bewaarloods nodig is voor de bedrijfsvoering en er aantoonbare plannen zijn voor het plaatsen daarvan, die loods kan worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, zonder dat er aan de voorzijde van het perceel wordt gebouwd. Dit geldt ook voor het plaatsen van tijdelijke woonunits.
Indiener voert daarvoor aan dat er binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen staan, terwijl slechts een bedrijfswoning is toegestaan. Als het de wens van initiatiefnemers is niet aan de voorzijde te bouwen, dan zou op de plaats van de oude bedrijfswoning (aan de oostzijde van het bouwvlak) een nieuwe loods kunnen worden geplaatst. Volgens indiener hebben omwonenden in dat geval geen overlast van de loods, noch van de verkeersbewegingen, nu er op het perceel kan worden geparkeerd en worden geladen en gelost. De fruitbomen van indiener ondervinden in dat geval geen hinder door schaduw.
Indiener stelt dat de gemeente handhavend op zou moeten treden en geeft aan op korte termijn een verzoek tot handhaving in te dienen.

Reactie

1. Reactie op deze onderdelen van de ingediende zienswijzen.
 - A. Het bouwblok wordt in casu van vorm veranderd. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de vorm van het agrarisch bouwblok aangepast. Dit is gebeurd in lijn met het advies van de AAB.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de wijziging van het bouwblok. Hierin is tevens de begrenzing van het bestaande bouwblok opgenomen. Tevens is er een afbeelding opgenomen met het gewenste gebruik van het nieuwe bouwblok (uitbreiding bebouwing en verharding / manoeuvreerruimte).



In de bovenstaande figuren is te zien over welk deel van het perceel van de indiener het gaat.

De aanpassing van het bouwvlak ligt primair naast de aanwezige waterberging. Er zijn geen of nagenoeg geen fruitbomen gelegen naast de voorgenomen vormverandering. Uit de afbeelding van het gewenste gebruik blijkt bovendien dat er geen bebouwing wordt gerealiseerd, waardoor een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van de indiener ontstaat.

Ten slotte, mocht er als sprake zijn van schaduwwerking en mocht deze al leiden tot opbrengstvermindering, dan is te verwachten dat deze minimaal zal zijn en daarmee niet onevenredig.

- B. Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan biedt aan de noordoostzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen ruimte voor nieuwe gebouwen. Gezien de indeling van de bestaande gebouwen en de indeling van het terrein is het echter niet doelmatig om in noordelijke richting uit te breiden. Daarom is gekozen voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak. Daarnaast leidt deze keuze tot bijvoorbeeld een beperking van hinder voor de woningen direct ten noorden van het bedrijf.

Om te voldoen aan de wijzigingsvoorwaarde als genoemd in 3.7.1 onder a. is advies gevraagd aan de AAB. Het advies is als bijlage 1 opgenomen bij de toelichting van het wijzigingsplan. In het advies staat op pagina 2: *"Aan de Hanedreef 16a te Kruisland wordt een grondgebonden agrarisch bedrijf geëxploiteerd dat de omvang heeft van een volwaardig agrarisch bedrijf."* Verder luidt het advies: *"Voor wat betreft de locatie van deze loods overweegt de Adviescommissie dat het verlengen van de bestaande fruitloods bijdraagt aan een efficiënte bedrijfsvoering."*

Met deze conclusies van de AAB is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarde, zoals genoemd in artikel 3.7.1 onder a.

- C. Het wijzigingsplan bevat alleen een vormverandering van het bouwvlak, geen uitbreiding. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk en de oppervlakte van de bouw mogelijkheden daarmee ook. De toename van de productiecapaciteit en de daarmee samenhangende toename van verkeer, die indiener benoemt, is dus al mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor de afwikkeling van het verkeer op het perceel blijft de bestaande inrit in gebruik. Het interne bedrijfsverkeer komt dan ook niet dicht bij het bedrijfsperceel van indiener. De vormverandering van het bouwvlak zal dan ook niet leiden tot een andere toename van (hinder van) het vrachtverkeer ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan.
2. Indiener geeft niet aan waarop zijn vermoeden gebaseerd is. Voor het wijzigingsplan is uitgegaan van de door initiatiefnemers kenbaar gemaakte wens hun bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde te kunnen uitbreiden. Dit blijkt eveneens uit de ruimtelijke motivering met bijlagen (waaronder het AAB-advies) behorende bij het wijzigingsplan. Bovendien maakt een vormverandering van het agrarisch bouwvlak de realisatie van 'huisvesting' voor arbeidsmigranten niet direct mogelijk. Het geldende bestemmingsplan kent hiervoor een afwijkingsbevoegdheid.
3. Er is aangetoond dat er wordt voldaan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering. Dit blijkt eveneens uit het AAB-advies. Er wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan ruimte biedt aan één bedrijfswoning.