

Stichting Dorpsraad Nieuwdorp
De heer H.W.J. van Dam
Pr. Bernhardstraat 27
4455 BA NIEUWDORP

Uw kenmerk:
Uw brief van: 27 oktober 2006

Ons kenmerk: 07-2502
Heinkenszand, 12 FEB. 2007

Onderwerp:
Verslag zitting hoorcommissie bestemmingsplannen 30 januari 2007

Geachte heer Van Dam,

Hierbij doen wij u toekomen het verslag van zitting hoorcommissie bestemmingsplannen van 30 januari 2007 inzake het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Bedrijventerrein Sloepoort".

Hoogachtend,
namens de hoorcommissie bestemmingsplannen,



J.A.M. Koolen
(ambtelijk secretaris)

Behandeld door: Jack Koolen , doorkiesnummer (0113) 23 84 27
Wilt u bij de beantwoording van deze brief 'Ons kenmerk' vermelden.

Bijlagen: 1

**Verslag hoorzitting d.d. 30 januari 2007
bestemmingsplan "Bedrijventerrein Sloepoort"**

Aanwezig:

leden hoorcommissie: A.P. Witkam (voorzitter), B. Kooiker, K.J. van der Maas, H. van Hartingsveldt, J. Oosterveld.
afd. Ruimtelijke Ordening: J.A.M. Koolen (ambtelijk secretaris).
college van b&w: M.M.D. Vermue-Vermue.
belanghebbenden: de heer en mevrouw Van Stee (omwonenden agrarisch bedrijf), mevrouw M.G. Van der Stel en de heer T. Meijer (namens stichting Behoud de Zak van Zuid-Beveland), de heer G.W. Eijssens en de heer W.H. Hoogesteger (namens Stichting Dorpsraad 's-Heerenhoek), de heer D. Hage en de heer J. Moerdijk (namens Stichting Dorpsraad Nieuwdorp).

1. Opening

De voorzitter heet een ieder welkom en legt vervolgens de taak van de hoorcommissie bestemmingsplannen uit; het horen van diegenen die een zienswijze tegen een ontwerp-bestemmingsplan hebben ingediend. In de hoorcommissie is elke in de gemeenteraad zittende politieke partij vertegenwoordigd. Op verzoek van de hoorcommissie heeft het college van burgemeester en wethouders een afgevaardigde in de persoon van wethouder Vermue-Vermue aangewezen om namens het college eventuele onduidelijkheden te verhelderen. Van de hoorzitting wordt een beknopt verslag gemaakt.

Besluitvorming omtrent het bestemmingsplan is geagendeerd voor de raadsvergadering van 1 maart 2007. Hetgeen vanavond ter tafel komt zal elk lid van de hoorcommissie meenemen naar zijn eigen fractie ter voorbereiding op deze besluitvorming/raadsvergadering.

Na deze inleiding geeft de voorzitter de indieners van de zienswijzen de gelegenheid hun zienswijze toe te lichten.

2. Toelichting belanghebbenden en reactie wethouder

Onderstaand volgt een beknopte weergave van hetgeen door de indieners van de zienswijzen wordt ingebracht. Elke weergave wordt direct gevolgd door een, op verzoek van de hoorcommissie, reactie/verduidelijking van de wethouder.

Stichting Dorpsraad 's-Heerenhoek en stichting Dorpsraad Nieuwdorp :

De heer Eijssens voert namens beide dorpsraden het woord. De toelichting op de door de twee dorpsraden gezamenlijk ingebrachte zienswijze is op schrift gesteld. Deze toelichting wordt overhandigd aan de leden van de hoorcommissie. De toelichting wordt, als onderdeel van het verslag, aan dit verslag.

In de toelichting op de zienswijze wordt door de heer Eijssens aandacht gevraagd voor de aspecten:

- omvang bedrijfsterrein,
- toename van de geluidsoverlast naar de omgeving toe,
- beheer/regie van het bedrijventerrein door Zeeland Seaports,
- het inperken van de mogelijkheden van de aanleg van een goede toekomstig gewenste/noodzakelijke infrastructuur door vaststellen van het bestemmingsplan voor Sloepoort,

- lichthinder wegens dit bedrijventerrein, vaststellen maximale luxwaarde,
- de voorgestane invulling van het bedrijventerrein c.q. het bedrijfsprofiel.

Het betoog van inspreker leidt niet tot vragen van de leden van de hoorcommissie.

Wethouder Vermue-Vermue geeft aan dat, indien er anno 2007 sprake zou zijn van een blanco situatie, er wellicht andere keuzes gemaakt zouden worden. Echter deze situatie doet zich hier niet voor. Het gaat niet aan allerlei bespiegelingen te maken van mogelijkheden als de uitgangssituatie een andere is dan de huidige. Het bedrijventerrein Sloepoort kent een hele voorgeschiedenis, welke niet alleen terug te voeren is op de nu voorliggende locatie én activiteit. Zowel locatie als activiteit maakt onderdeel uit van de gemeentelijke totaalvisie voor de Sloerand. Vanuit deze integrale visie gaat het niet aan om alleen "het zoet" (in casu aanleg buffergroen/landschappelijke inpassing Sloegebied) te nuttigen. Ook het door de indieners van de zienswijzen als "zuur" aangemerkte item aanleg van het bedrijventerrein Sloepoort maakt hier onderdeel van uit en is zelfs nodig om het gewenste "zoet" te kunnen realiseren.

Het is niet correct om te stellen dat de gemeente geen regierol meer vervult in deze nu de exploitatieregie in handen is/komt bij Zeeland Seaports. Weliswaar is de rol van de gemeente in deze een andere voor wat betreft de gronduitgifte en exploitatie, maar de gemeente staat zeker niet buitenspel. De gemeente is immers vertegenwoordigd in het Dagelijks Bestuur en het Algemeen Bestuur van Zeeland Seaports.

Daarnaast heeft de gemeente, gelet op haar autonome bevoegdheid inzake het vaststellen van bestemmingsplannen, invulling gegeven aan haar regierol middels haar inhoudelijke bemoeienis bij de opstelling van het nu in procedure zijnde bestemmingsplan.

Aan het in handen stellen van de exploitatie aan Zeeland Seaports zijn verplichtingen verbonden voor Zeeland Seaports met betrekking tot de gemeentelijke totaalvisie voor de Sloerand. Deze verplichtingen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, welke behandeld is in de raadsvergadering van 6 december 2001.

De eindomvang van het bedrijventerrein is voor de gemeente, gezien de plaats waar deze ontwikkeling beoogd is, van begin af aan helder geweest; de oppervlakte tussen de Driedijk, de Borsseledijk, de Sloeweg en de Bernhardweg (thans Westerscheldetunnelweg). Dit is door de gemeente ook altijd zo naar buiten toe gepresenteerd/gecommuniceerd. Alleen de thans voorgestane aanleg/ontwikkeling van het terrein in één keer is nieuw. In eerste instantie werd gedacht aan een gefaseerde ontwikkeling van 3 keer 10 hectare.

De glastuinbouwgebieden met assimilatiebelichting in Zeeland zijn van een heel andere orde en impact dan de ontwikkeling van een bedrijventerrein zoals Sloepoort. Niet alleen gezien de aard van de bedrijvigheid op Sloepoort, maar ook de beoogde locatie.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven op welke wijze getracht wordt eventuele lichthinder tot een minimum te beperken. Het bestemmingsplan is in feite niet het geëigende instrument om luxwaarde in op te nemen. Wel kunnen in een bestemmingsplan onder meer voorschriften opgenomen worden met betrekking tot hoogtematen van lichtmasten. In het onderhavige geval is dit ook gedaan; de maximale hoogte van lichtmasten bedraagt 10 meter.

De heer en mevrouw Van Stee:

Ook mevrouw Van Stee spreekt haar bezorgdheid uit aangaande de te verwachte lichthinder van het bedrijventerrein. Daarnaast vraagt zij zich af hoe het bedrijventerrein aangesloten kan worden op het reeds in het veld aanwezige doodlopende stukje weg, nu de grens van het bedrijventerrein Sloepoort niet ligt tot aan dit stukje weg. Hierdoor resteert er een reepje grond waar geen weg op kan/mag worden aangelegd.

Ook bevreemdt het de familie Van Stee dat het toekomstige geluid van Sloepoort getoetst moet worden aan de vastgestelde geluidscontour wegens het Sloegebied, en niet afzonderlijk hiervan.

Ten slotte kan zij zich niet vinden in de opvatting van de gemeente dat de bereikbaarheid van het bij de familie nog in eigendom zijnde perceel geen zaak is van de gemeente, maar een aangelegenheid tussen Zeeland Seaports en de familie Van Stee. De gemeente stelt toch het bestemmingsplan op en vast?

De toelichting van mevrouw Van Stee op de zienswijze is helder voor de leden van de hoorcommissie.

Wethouder Vermue-Vermue licht toe dat de grens van het plangebied bedrijventerrein Sloepoort niet aan hoeft te sluiten aan de doodlopende weg in het veld. Dit omdat de gronden aansluitend aan het plangebied Sloepoort bestemmingsplanmatig (bestemmingsplan "Westerschelde Oeververbinding") de bestemming Verkeersdoeleinden hebben. Op basis van deze bestemming kan op de gronden met het ontbrekende stukje infrastructuur tussen einde doodlopende weg en begin Sloepoort deze infrastructuur worden aangelegd.

De aansluiting/ontsluiting van Sloepoort is planologisch vorm gegeven in de procedure "Ontsluiting Sloegebied". Het voorontwerpbestemmingsplan hieromtrent is eind 2000 in de inspraak richting de bevolking gebracht en is het zogenoemde artikel 10 Bro-overleg met andere overheidsinstanties gevoerd. Na afronding van dit overleg is, na het voeren van een artikel 19-procedure, vrijstelling verleend om de infrastructuur zoals deze nu in het veld ligt (dus inclusief doodlopende pootje/hoofdontsluitingsroute Sloepoort) aan te leggen.

In de planologische procedures (voorontwerpbestemmingsplan én artikel 19 WRO), waarin ook de heer en mevrouw Van Stee hun inspraakreactie en zienswijze hebben gegeven, is zowel aandacht besteed aan de akoestische gevolgen wegverkeerslawaai vanwege het gewijzigde wegontwerp naar de geluidgevoelige bebouwing in de omgeving alsmede aan het hoe en waarom van het doodlopend pootje.

Dat de invulling van Sloepoort qua geluid getoetst moet worden aan de geluidzone wegens het Sloegebied is juist positief voor de bewoners in de directe omgeving. Immers het totale geluidsniveau van beide terreinen mag niet meer bedragen dan 50 dB(A) ter plaatse van de vastgestelde "geluidscontour. Indien Sloepoort niet getoetst moet worden aan deze geluidzone, maar "bovenop" het geluid wegens het Sloegebied komt, betekent dit een zwaardere geluidsbelasting naar de omgeving toe.

De bereikbaarheid van het betreffende perceel betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen ZSP en de familie Van Stee. Deze aangelegenheid laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente tot het opstellen van een bestemmingsplan voor dit gebied. Niet geregeld is dat pas kan worden overgegaan tot het opstellen/vaststellen van een bestemmingsplan dan nadat alle benodigde gronden in eigendom zijn verworven. Voor onderhavig bestemmingsplan is de bereikbaarheid van het perceel derhalve niet ruimtelijk relevant.

De voorzitter geeft ter aanvulling hierop nog aan dat de gemeente zal bezien of zij een mogelijke rol kan vervullen indien er onverhoopt problemen ontstaan tussen ZSP en de familie Van Stee omtrent de bereikbaarheid van het perceel bij realisering van Sloepoort.

Stichting Behoud de Zak van Zuid-Beveland (BzzB):

Mevrouw Van der Stel heeft de bijdrage voor de hoorzitting op papier gezet en overhandigd aan de leden van de hoorcommissie. De bijdrage is aan dit verslag gehecht.

In de toelichting op de zienswijze wordt aandacht gevraagd voor:

- het ontbreken van een zorgvuldige onderbouwing van de ingreep,
- een nieuwe aanslag op het groene buitengebied van de gemeente,
- omvang van 30 hectare is veel te fors,
- Sloepoort is een ongewenste uitbreiding van het Sloegebied,
- loslaten van een harde, ruimtelijke scheiding door infrastructuur tussen agrarisch landelijk gebied en industriegebied is risicovol,
- nu de polder bestemmen als bedrijventerrein betekent dat niet meer gekomen kan worden tot een optimale landschappelijke inpassing van de op stapel staande infrastructurale ingrepen ter plaatse (ontsluiting Sloegebied, verdubbeling Sloeweg, aanpassing Sloeweg op Westerscheldetunnelweg),
- Sloepoort zal de belevingswaarde van het aangrenzende Nationaal landschap negatief beïnvloeden,
- de bedrijfsprofilering op en het beheer/de regie van het bedrijventerrein door Zeeland Seaports.

De meeste door de BzzB aangehaalde punten zijn ook reeds door de dorsraden genoemd en door de wethouder beantwoord/toegelicht. De leden van de hoorcommissie hebben derhalve geen nadere vragen.

Wethouder Vermue-Vermue herhaalt hetgeen zij reeds als reactie op de toelichting van de dorsraden heeft gedaan. Aanvullend hierop wordt nog vermeld dat er t.a.v. de bedrijfsprofilering een Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgenomen in het bestemmingsplan, dat de goederenspoorlijn buiten het plangebied ligt én dat er nooit sprake geweest is van een aansluiting tussen de goederenspoorlijn en Sloepoort.

3. Afsluiting

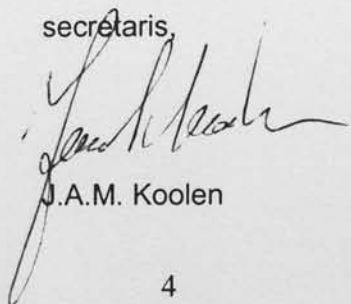
De voorzitter constateert met instemming van de aanwezigen dat er verder geen vragen meer zijn. Zoals reeds bij de inleiding is aangegeven zullen de leden van de hoorcommissie hun bevindingen meenemen in de eigen fracties ter voorbereiding op de raadsvergadering van 1 maart aanstaande.

De voorzitter bedankt belanghebbenden voor hun toelichting en sluit de hoorzitting.

Heinkenszand, 30 januari 2007
voorzitter,


A.P. Witkam

secretaris,


J.A.M. Koolen

De Dorpsraden van Nieuwdorp en s'-Heerenhoek hebben kennis genomen van de reactie van het College van B&W op de zienswijze van de dorpsraden en willen hun zienswijze voor uw commissie nader toelichten.

- 1) Volume
- 2) Geluid
- 3) Beheer
- 4) infrastructuur
- 5) Lichtopbrengst
- 6) invulling

1) In 1994 ging de visie uit van 10 HA en geen 30 HA zoals de reactie wil doen geloven. Het waarom 30 HA ontgaat de Dorpsraden, gebouwen aan de rand van het schap staan jaren leeg.

2) In 1994 gaf een onderzoek aan dat de bewoners in de omgeving geen moeite hadden met de geluidproductie. Het onlangs gehouden onderzoek van de UvA laat een totaal ander beeld zien.

3) In 1994 gingen de bewoners uit van een regie door de gemeente (democratisch beïnvloedbaar) nu ligt de exploitatie regie in handen van het Havenschap (dat staat mijlen ver van de bevolking af) en daarmee komt o.i.z. Het Havenschap over haar grenzen heen naar de bebouwing toe.

4) Het nu vaststellen van het bestemmingsplan belemmerd in hoge mate de mogelijke milieuvriendelijke oplossing voor de infrastructuur van het nieuwe sloeweg tracé (zie bijgaande animatietekening) in deze variant blijft er misschien 10 HA over.

5) Gezien de problematiek met de kassenbouw in Zeeland en de reeds nu aanwezige lichtopbrengst van het Sloegebied komt het de Dorpsraden niet als onverstandig voor ook een maximale luxwaarde vast te stellen. Zeker gezien de hemelsbreed geringe afstand tot de bebouwing.

6) In de argumentatie voor de invulling van de diverse categorieën blijkt dat niet watergebonden bedrijven in Sloepoort gevestigd moeten worden, dit betekent dat daar service verlenende komen b.v. Overlasco / I.T.N./Istemewa. Maar het Sloegebied veranderd van Industriegebied naar een logistiekgebied en dat vraagt om een andere service verlener bij miljoenen containers moeten deze "dozen" ook gerepareerd / gelast / uitgedeukt/ gespoten/gecleanerd moeten worden.

Als er alleen kantoren komen van 9-5 zullen de Dorpsraden zich onmiddellijk stil houden maar voorlopig vrezen de bewoners nog het ergste, aan u te bewijzen hoe u met hun belangen om gaat

LS.

Zoals vrijdag gemeld zou Mariska kijken of ze het knooppunt kom inpassen in een tekening. In de bijlage zie je het resultaat van Mariska haar tekenwerk. Het valt op dat er niet veel van Sloepoort overblijft

Dit knooppunt heeft dus maar 1 verdieping. De optie aansluiting met Europaweg zal naar alle waarschijnlijkheid onmogelijk zijn (aftakkingen in die hoge bochten kunnen niet). Maar dit door het verkeer richting tunnel te leiden kan hier ook winst worden gepakt.

Hans van Dam



Bijdrage Hoorzitting n.a.v. ingediende zienswijze bestemmingsplan Bedrijventerrein Sloepoort door BZZB

Wij gaan er vanuit dat u onze zienswijze kent , we geven nog enige toelichting en reageren op de beantwoording van onze zienswijze in het raadsvoorstel.

Het bestemmingsplan van het bedrijventerrein Sloepoort vraagt een **goede ruimtelijke onderbouwing**. Gelet op de ingrijpende verandering naar verstening van de groene ruimte in zo'n grote omvang **ontbreekt dit plan een zorgvuldige onderbouwing**.

1. Het bedrijventerrein Sloepoort kan in planvorm oud zijn, het is wel degelijk in uitvoering een **nieuwe** aanslag op het groene buitengebied van de gemeente Borsele. Het is geen zindelijk argument om burgers , nu ze hun zienswijze kunnen geven, voor te houden dat een plan al tien jaar in voorbereiding is.

2. Ook het argument dat het plan al tien jaar zo groot (30 ha) gepresenteerd is, is zinloos. Stel dat iedere burger zijn plan mocht uitvoeren, omdat hij dat grote plan al lang koestert. "Bouwt u het huis maar groot, want u wilt dat al zo lang".

Een plan staat tot de onherroepelijke goedkeuring **ter discussie**: want er is verschil tussen idee en werkelijkheid; wijziging en afkeuring is mogelijk. De provincie heeft zich jarenlang verzet met name tegen de omvang van dit plan.

3. Andere gemeentelijke bedrijventerreinen zijn **vol**. Dit argument is in het geopperde verband zinledig, omdat deze bedrijventerreinen niet hetzelfde bedrijfsprofiel hebben. Het bedrijventerrein Sloepoort is er in de eerste plaats voor havengerelateerde bedrijven. Het is geen lokaal bedrijventerreintje, maar eens regionaal thematisch bedrijventerrein. Het bedrijvenpark Sloepoort, zoals Zeeland Seaports het aanduidt, is een uitbreiding van het havengebied Sloe. Het **profiel** en de **beheerder**, Zeeland Seaports zelf, bewijzen dat.

4. Het loslaten van de harde ruimtelijke scheiding door de infrastructuur van Bernhardweg en Westerscheldetunnelweg tussen het agrarische landelijk gebied en het haven- en industriegebied is risicovol. In een groene bufferzone was hier al voorzien. Het opdringen van overlast naar de directe woonomgeving van de omliggende dorpen is ongewenst.

5. Onontkoombare nieuwe infrastructurele zorgen, zoals een betere ontsluiting van het havengebied Sloe, aanleg van de nieuwe en uit roulatie nemen van oude Sloelijn en de toekomstige verdubbeling Sloeweg vragen voorrang en ruimte voor de beste landschappelijke oplossingen. Is het nu

het moment om zo'n cruciaal gebiedje als de Kraayertpolder als bedrijventerrein weg te bestemmen? En daarmee ook alternatieven voor een goede ontsluitende infrastructuur te beperken voordat daarover een definitieve beslissing is genomen? Voor Sloepoort ontbreekt een goede infrastructuur, alle verkeer moet over de nog nader te bepalen uit te breiden weg.

De BZZB betreft het ontbreken van discussie over de begrenzing van de Nationale Landschappen en de behandeling van het Omgevingsplan in de Borselse raad. De verbinding van het Nationaal Landschap De Zak van Zuid Beveland via de grote polders met het Walcherse Nationale Landschap was zeer wel mogelijk. Het Walcherse Nationale Landschap beslaat Walcheren, uitgezonderd Vlissingen en Middelburg, maar zelfs de A58 is daarin opgenomen. Het landelijk gebied heeft daar hopelijk primaat bij plannen.

Het valt niet te ontkennen dat invloed, zoals bedrijfsoverlast, verkeer, geluid en lichtbelasting invloed zal hebben op de nabijgelegen dorpen. Ook de belevingswaarde van het nabij gelegen Nationaal Landschap gaat hierdoor achteruit.

Samenvattend:

Het ontwerp-plan Sloepoort is een hap uit het landelijk gebied. Met de ruimte in deze polder kan beter omzichtig omgegaan worden. De toekomstige wegen vergen al genoeg. Het verstenen buiten het Sloe dreigt met bijvoorbeeld container gerelateerde bedrijven. Hiervoor moet ruimte binnen het Sloe beschikbaar blijven. Door herinrichting naar duurzaam ruimtegebruik en herschikking is doelmatiger gebruik mogelijk. In deze tijd kunnen bedrijfslocaties op verschillende bedrijfsterreinen gesitueerd ook effectief functioneren.

Een lokaal bedrijventerrein, naar aard en schaal passend in het landelijk gebied, kan een terechte oude wens zijn van de gemeentelijke overheid en de dorpen Nieuwdorp en 's-Heerenhoek. Nut en noodzaak van het ontwerp Sloepoort wordt niet deugdelijk onderbouwd en het idee gaat in tegen de huidige gewenste ontwikkeling van zuinig ruimtegebruik. Over aard, schaal en plaats moet een nieuwe afweging volgen.

Tot slot:

> Wij leggen u de volgende vragen voor:

> Welke soort bedrijven moeten van Sloe naar Sloepoort?

> Kunnen er ook kantoren gebouwd worden in Sloepoort?

> Welke overige bedrijven uit de gemeente wenst u naar Sloepoort?

>Welke zeggenschap heeft de gemeente over het bedrijventerrein als Zeeland Seaport de baas is? Op welke rechtsgrond kan ZSP nu al de baas zijn?

>Wat gebeurt met de oude Sloelijn in de Sloepoort?

>Hoe is de aansluiting tussen Sloelijn en Sloepoort?