

Familiebedrijf Cuelenaere

Familiebedrijf Cuelenaere is een begrip in Steenberg en wat onlangs de mijlpaal heeft behaald met het toetreden van de vierde generatie. Het bedrijfsmotto is toen gezet op: “op naar 100 jaar Cuelenaere!”, een mijlpaal die oktober van dit jaar (2022) behaald gaat worden.

Van oudsher is ons bedrijf gevestigd aan de rand van de kern Steenberg en is begonnen binnen de landbouwmechanisatie. Ons bedrijf is constant aan het innoveren om mee te groeien met de behoeften binnen de gemeente. Om aan deze behoeften te voldoen wordt er voortdurend gezocht naar nieuwe mogelijkheden. De volgende stap is het uitbreiden van ons bedrijf op onze naastgelegen gronden.

Deze gronden maakten vroeger deel uit van het agrarische buitengebied, maar heeft door de aanleg van de Rondweg-Oost (N259) zijn agrarische functie verloren. Het perceel is ingesloten door de omliggende bebouwing, ons bedrijf en de rondweg. Het lijkt de gemeente en ons vrij logisch dat het perceel wordt toegevoegd aan het stedelijk gebied, zodat een ontwikkeling voor de bouw van opslagunits mogelijk wordt.

De gemeente Steenberg heeft voor dit gebied (Steenberg-Oost, Krommeweg) een zienswijze ingediend op de ontwerp omgevingsverordening mede ter vergroting van het stedelijk gebied. In het voorstel van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten is dit gedeelte van de zienswijze zonder uitleg afgewezen. Wij begrijpen dat niet, omdat het gaat om een klein gebied die aan alle kanten wordt omsloten. Ik verwijs u graag naar de huidige situatie kaart en de drone beelden.

(Klik op link: <https://youtu.be/cGlaqO-MKY0>)

Met instemming van de gemeente Steenberg en de omwonenden vragen wij u om dit punt het voorstel van Gedeputeerde Staten niet te volgen en het verzoek voor het uitbreiden van het stedelijk gebied voor dit perceel te honoreren. Zo kunnen wij als familiebedrijf op naar de volgende 100 jaar!

Bijlage:

Huidige situatiekaart bijlage 1

Positieve besluit gemeente bijlage 2

Voorstel gedeputeerde Staten volgende pagina

Drone beelden met toelichting van het gebied (klik op onderstaande link, durende 69 seconden)

Link: <https://youtu.be/cGlaqO-MKY0>

Directeur/eigenaar
A.Cuelenaere



Directeur/eigenaar
W.Cuelenaere



S = stedelijk. B = bebouwd gebied. AKK = Akkoord. NAK = Niet akkoord. Voor verdere uitleg over de afkortingen en afwegingen verwijzen we u naar het begin van deze bijlage.

Steenbergen	Nieuw-Vossemeer: Kortendijk	Toevoegen stedelijk gebied	S-NAKKDP, S-NAKKTO	nvt
Steenbergen	De Heen: Zuidkant jachthaven de Schapenput	Toevoegen stedelijk gebied	S-NAKK	nvt
Steenbergen	Steenbergen: Steenbergen oost, Krommeweg	Toevoegen stedelijk gebied	S-NAKK	nvt
Steenbergen	Welberg: Welbergsdijk oostkant conform structuurvisie	Toevoegen stedelijk gebied	S-AKK	Ovr vaststelling
Steenbergen	Welberg: Welberg zuid-west Hoogstraat, sportveld	Toevoegen stedelijk gebied	S-AKK	Ovr vaststelling
Steenbergen	Dinteloord: Dinteloord noord, conform structuurvisie	Toevoegen stedelijk gebied	S-NAKK	nvt
Steenbergen	Kruisland: Kruisland oost locatie 1 Molenstraat, conform structuurvisie	Toevoegen stedelijk gebied	S-AKK	Ovr vaststelling
Steenbergen	Kruisland: Kruisland oost locatie 2Molenweg, conform structuurvisie	Toevoegen stedelijk gebied	Een gedeelte maakt deel uit van de stedelijke structuur en is daarom opgenomen als stedelijk gebied. Zie ook S-AKK, S-NAKK.	Ovr vaststelling
Steenbergen	Steenbergse haven, conform structuurvisie	Toevoegen stedelijk gebied	S-NAKK	nvt



- = HUIDIG STEDELIJK ONTWIKKELINGSGEBIED
- = BEOOGDE UITBREIDING STEDELIJK ONTWIKKELINGSGEBIED
- = BESTAANDE RONDWEG-OOST

Situatie

Gemeente: Steenbergen
Kern: Steenbergen
Perceelnummer: 648
Sectie: AA



WERKNR.: 20003

DATUM : 2022-01-11

BLADNR. : S00

Copyright © Kraak Bouwtechnisch Managementburo BV



KRAAK
Ontwerp- en Ingenieursbureau

Kraak bv
Stoofweg 3
4681 RK
Nieuw-Vossemeer

T. 0167 - 56 05 09
E. info@kraakbv.nl
W. www.kraakbv.nl



ons kenmerk : 2116196
zaaknummer : ZK21001837
uw kenmerk : -
uw brief van : 23 maart 2021
afdeling : WWB
contactpersoon :
telefoonnr. :
bijlage(n) :

onderwerp : Principebesluit

Cuelenaere Autobedrijf B.V.
De heren A. en W. Cuelenaere
Nassaulaan 6
4651 AA STEENBERGEN

Steenbergen, 29 juni 2021

VERZONDEN 30 JUNI 2021

Geachte heren Cuelenaere,

Op 23 maart 2021 hebben wij uw principeverzoek ontvangen. U bent eigenaar van de gronden met de kadastrale aanduiding STB sectie AA nummer 648 en deze gronden hebben een agrarische bestemming. Met uw brief verzoekt u om planologische medewerking voor de realisatie van 45 opslagboxen op de betreffende gronden.

U heeft het voornemen om opslagboxen te realiseren, omdat u de verwachting heeft dat de vraag naar opslag zal stijgen vanwege de komst van appartementen in de binnenstad. Veel van deze bewoners zullen op geringe afstand grote spullen willen opslaan, zoals ski's, surfplanken, fietsen en scooters, is uw redenering.

Bestemming

Het perceel is ongeveer 5.915m² groot en heeft op basis van het bestemmingsplan 'Kom Steenbergen' een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Voor het toestaan van andere functies is een planologische procedure noodzakelijk. Daarbij zijn diverse regelgeving van toepassing.

Voor nieuwe bedrijvigheid geldt onder meer de bedrijfs- en milieuzonering, dat wil zeggen de aan te houden afstand tussen de nieuwe bedrijvigheid en de bestaande woningen. Voor opslagboxen geldt categorie 2, hetgeen betekent dat in principe een afstand van minimaal 30m naar woningen moet worden aangehouden.

Provincie

Op basis van provinciale regelgeving is de locatie als landelijk gebied aangewezen met beperkte mogelijkheden. Dat betekent dat wanneer de gemeente medewerking overweegt, dat het plan niet binnen de provinciale regelgeving past en daarom niet uitvoerbaar zal zijn, tenzij de provincie bereid is om de provinciale kaart aan te passen.

Om u kosten te besparen heeft de gemeente bij de provincie een zienswijze ingediend om voor uw locatie de aanduiding landelijk gebied naar stedelijk gebied te wijzigen.

Wanneer onze zienswijze later dit jaar door de provincie wordt gehonoreerd, dan betekent dat er mogelijkheden zijn. Bij een afwijzing, zijn er geen mogelijkheden.

Principebesluit

Hierbij spreken wij in principe en onder voorwaarden onze bereidheid uit om medewerking te verlenen aan het opstarten van het planologisch proces ten behoeve van het realiseren van opslagboxen op de betreffende gronden, dit alles onder de voorwaarde dat aan alle wet- en (beleids)regelgeving wordt voldaan.

Nadrukkelijk betekent dat het plan in ieder geval moet passen binnen het provinciaal beleid en binnen de regels omtrent bedrijfs- en milieuzonering en dat er voorwaarden in huurovereenkomsten moet worden opgenomen om de veiligheid te waarborgen en ondermijning tegen te gaan.

Deze principe uitspraak is het startpunt voor het onderzoek naar alle wettelijke en beleidsmatige kaders en laat de uitoefening van onze bevoegdheden onverlet. Het college en de gemeenteraad behouden het recht voor om op basis van nadere overwegingen en/of op basis van zienswijzen anders te besluiten.

Bij een positief besluit van de provincie verwachten wij binnen één jaar na verzending van deze brief verwachten wij een kwalitatief goed planologisch document met alle noodzakelijke onderzoeken te ontvangen, opgesteld door een stedenbouwkundig bureau. Daarna vervalt onze principe-uitspraak.

Alle kosten ten behoeve en ten gevolge van het plan komen voor uw rekening. Voordat het ontwerp in procedure wordt gebracht moet hierover een overeenkomst zijn afgesloten. De gemeente stelt te zijner tijd de anterieure overeenkomst op en stuurt deze vervolgens ter ondertekening naar u toe.

Veiligheid & ondermijning

Openheid, transparantie en verbinding met de overheid zijn ingrediënten om ondermijnenden activiteiten tegen te gaan en veiligheid te borgen. Een goede verstandhouding met de gemeente en de politie maakt dat er bij twijfel contact kan worden gelegd met als ultiem middel een gezamenlijke controle.

Aan de voorkant is het noodzakelijk om met de huurder duidelijk te communiceren over de voorwaarden: de verhuurder behoudt zich het recht voor om te allen tijden de opslagboxen ter controle te betreden en dat camerabeelden op verzoek ter beschikking aan de politie worden gesteld. Dat zal een afschrikkende werking hebben.

Vervolgstappen

Op basis van wettelijke regelingen en rechterlijke uitspraken moeten planologische documenten zorgvuldig worden onderbouwd. Het werkterrein ruimtelijke ordening is complex en om die reden worden planologische documenten opgesteld door specialisten, te weten stedenbouwkundige bureaus.

Het is raadzaam om bij een aantal stedenbouwkundige bureaus een offerte op te vragen. Zeer relevant is dat het bureau bekend moet zijn met de provinciale regelgeving. De regels voor het landelijk gebied zijn namelijk zeer specifiek en om die reden is specifieke kennis vereist.

Verder is het belangrijk dat de omgeving in een vroeg stadium wordt geïnformeerd. Die verantwoording ligt bij de initiatiefnemer. Daarom verwachten wij dat u binnen 4 weken na verzending van deze brief de directe omgeving schriftelijk informeert over de strekking van uw voornemen, met een afschrift naar de gemeente.

Kostenoverzicht

Houdt u rekening mee met een proceduredtijd van ongeveer anderhalf jaar, mede afhankelijk van eventuele zienswijzen van derden. Die tijd zal bestaan uit het onderzoeken en het schrijven van de ruimtelijke onderbouwing door het bureau en uit de proceduredtijd. Houdt u rekening met de volgende indicatieve kosten:

1. Voor de gemeente: ongeveer €11.000,-- prijspeil 2021, die eventueel worden verhoogd naar aanleiding van de hoeveelheid te beoordelen onderzoeken.
2. Voor het stedenbouwkundig bureau: afhankelijk van het bureau en de hoeveelheid uit te voeren onderzoeken.
3. Voor het groenplan: afhankelijk van het groenplan, het bureau zal hiervoor een plan aanleveren.
4. Voor een rechtszaak: ongeveer €5.000,-- prijspeil 2021, wanneer beroep wordt ingesteld tegen het planologisch instrument.
5. Voor planschade: alleen wanneer een verzoek daartoe wordt ingediend en alleen wanneer daartoe een recht bestaat.

Informatie

Volledigheidshalve melden wij u dat dit principebesluit niet voor bezwaar en/of beroep vatbaar is. Voor het verkrijgen van nadere informatie, kunt u desgewenst contact opnemen met het taakveld Ruimte, Wonen en Gebiedsontwikkeling, te bereiken via telefoonnummer X.

Met vriendelijke groet, Burgemeester en wethouders van
Steenbergen

de loco-secretaris,

de burgermeester