



**Notulen** : **Vergadering t.b.v. Rijksweg 39-41 ontwikkelingsplannen**  
**Datum** : 13 december 2023  
**Aanwezig** : Willy van Adrichem (WvA), Alike de Jager (AdJ), Casper van Schothorst (CvS), Bert Degenaar (BD, project ontwikkelaar Rijksweg 39-41), Reinier (R., compagnon BD)  
Bewoners Stationsweg: Teus, Alike, Sanne, Willem, Jarno, Kevin, David.  
Bewoners Grachtje: Mariek, Ton, Wendy, Madeleine, Casper.  
**Locatie** : 't Fort

### 1. Opening en welkom

Start vergadering om 20.10uur:

\*Welkom door WvA en kort voorstelronde van bewoners aan de projectontwikkelaar, Bert Degenaar (BD).

\*Aanleiding en doel: zie uitleg hieronder bij punt 2

\*Verwachtingen, zie uitleg hieronder bij punt 3

### 2. Aanleiding en doel van de bijeenkomst

Het bestuur van "Nieuwersluis bestaat" heeft deze avond belegd n.a.v. het nieuws dat er een bestemmingsplanwijziging gaat komen voor de Rijksweg 39-41 en daarbij de heer B.D. uitgenodigd om nadere informatie te geven over zijn plannen hieromtrent en daarbij de omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid te stellen hun vragen en bezwaren te uiten.

Huidig bestemming: Landbouwmechanisatiebedrijf.

Voorgestelde bestemming: Kleinschalige artistieke/ambachtelijke bedrijvigheid, inclusief detailhandel en horeca.

In de week van 18-Dec-2023 komt de voorgenomen wijziging van de bestemming voor 6 weken ter inzage te liggen.

Omtrent deze bestemmingswijziging hebben omwonenden grote zorgen en bestaan er vele bezwaren.

Het bestuur van "Nieuwersluis bestaat" hoopte met deze bijeenkomst meer duidelijkheid te krijgen over de plannen en hoopte dat BD de ongerustheid en bezwaren zou kunnen wegnemen.

### 3. Verwachtingen van de bewoners

Bewoners verwachtten uitleg over de plannen en wilden meer duidelijkheid en inzicht wat de plannen echt inhouden. Bewoners willen graag inspraak in de plannen, omdat zij grote problemen zien ontstaan door de nogal groot-schalige plannen van BD betreffende een stukje Nieuwersluis dat niet groter is dan een soort postzegel, gezien de plek in de kern van dit kleine dorp.

De verwachting is dus dat BD luistert naar de zorgen vanuit het dorp en deze serieus neemt.

### 4. Presentatie van het plan door Bert Degenaar

Om 20.20 uur volgde een korte presentatie van de plannen door de heer Degenaar a.d.v. de huidige tekening van het terrein en de nieuwe tekeningen van het terrein.

Samenvattend:

-(Kleinschalig) hotel (zonder parkeerplekken)

-Dakramen aan de voor- en achterzijde van de Afluitloods (waarvan aangegeven wordt dat deze er nooit in hebben gezeten en waar BD van mening is van wel) en een verdieping in de Afluitloods.

-Inrichting Afluitloods: 4 bedrijfsruimten, 2 beneden, 2 boven, elke met een eigen opgang.

-Serre van 3m hoog bij 20m lang aan de achterkant van Afluitloods met 3 openslaande deuren naar het achterliggende terrein. (opmerking uit het publiek: deze serre komt dan op of zelfs over de erfgrans met Stationsweg 3 en is zeker een meter hoger dan de toegestane erfgransscheiding)

-Tuin/moestuin op het achterliggende terrein.

-Huidige werkplaats bestaande uit 2 schuurtjes verwijderen en 5 nieuwe, grotere bedrijfsruimten maken, breder en hoger dan de bestaande schuurtjes (breedte wist BD niet aan te geven, hoogte wordt 6,5m).

Elke bedrijfsruimte krijgt een verdieping, waarmee de mogelijkheid voor 10 bedrijfsruimtes ontstaat.

Elke bedrijfsruimte krijgt een eigen opgang.

-Daghoreca (tot 20uur) in de serre, het middengedeelte van de Afluitloods en het terras aan de voorkant.

-Tuin/Moestuin te gebruiken door de mensen van de bedrijfsruimten en niet door horecagasten.

-12 parkeerplekken

-Toegang via Stationsweg tussen huisnummers 5 en 9 (momenteel recht op overpad).

-Oog op ambachtelijke bedrijven.

- Momenteel: 5 jaar huur, met daarna recht op koop. Huur sinds: geen antwoord op gegeven.

PS: Later binnen gekomen informatie: Huur is in 2020 ingegaan.

## 5.Vragen en antwoorden

Na de presentatie was er om 20.30 u. gelegenheid tot het stellen van vragen en te praten over de zorgen en bezwaren van omwonenden en belanghebbenden.

-De eerste vraag ging over het recht van overpad naar het achterliggende terrein, vanaf de Stationsweg, tussen de huisnummers 5 en 9. BD gaf aan dat hij stukken heeft die aantonen dat hij erfdienstbaarheid bezit. De eigenaar van de grond is de heer Klaucke, wonende op nummer 9 (eigenaar van huisnummer 7 en 9) betwist dit. BD geeft aan deze stukken graag ter inzage te geven.

-De tweede vraag ging over de toegang tot het achterliggende terrein en de daar te vestigen bedrijfjes. Men heeft zorgen over de veiligheid en de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals ambulances en brandweer in geval van calamiteiten. Een verdere zorg betreft de beperkte parkeergelegenheid in verhouding tot het aantal te vestigen bedrijfjes, de horecaplannen en te verwachten hotelgasten.

BD antwoordde hierop dat dit niet zijn probleem is en dat hij daarom ook geen aanpassingen zal maken op zijn plannen.

-De derde vraag was of hij überhaupt wel bereid is om wijzigingen aan te brengen in zijn plannen om rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Het antwoord van BD op deze vraag was echter een stellig "nee", waarna hij opmerkte niet meer te willen luisteren naar de verdere vragen en dat hij hier geen zin meer in had, dat het niets anders was dan negatief gedoe. Hierop stond hij op en vertrok zonder nog een woord om 20:30.

Dit was het einde van de poging van omwonenden en "Nieuwersluis bestaat" om samen met de projectontwikkelaar tot een goed overleg te komen.

-De compagnon van de heer BD, Reinier, heeft na dit incident nog wel een poging gedaan om te luisteren naar de zorgen, bezwaren en vragen van bewoners en geluisterd naar de ideeën en mogelijkheden die aangedragen werden door bewoners. Dit heeft echter niet tot concrete en voor de bewoners bevredigende resultaten geleid.

### Zorgen samengevat:

-Geluidsoverlast i.v.m. toename drukte door minimaal 9 bedrijfsruimten en horeca, serre en gebruik achterliggende terrein als terras, zitten in de tuin, werkzaamheden, parkeren.

-Grotere parkeerproblematiek i.v.m. de toename van bedrijvigheid, zonder het creëren van extra voldoende parkeerplaatsen.

-Vragen betreffende het recht van overpad. Dit recht is ooit toegezegd aan het toenmalige landbouwmechanisatiebedrijf en gold alleen voor dit bedrijf. Bestaat dit erfdienstbaarheidsrecht nu (nog) wel of niet?

-Veiligheid i.v.m. verhoogd risico op calamiteiten vanwege de toename van bedrijvigheid, met alle daaraan verbonden toename in activiteiten en hoeveelheid mensen en geen mogelijkheid voor toegang van hulpdiensten.

Een recentelijke brand in de kern van het dorp heeft al aangetoond dat niet alleen de bereikbaarheid voor hulpdiensten van de dorpskern moeilijk is, maar ook de uit te voeren handelingen bij een calamiteit. De zorg is terecht dat de grootte/omvang van dit plan op deze locatie het risico zal verhogen. Daarbij komt nog dat veel omliggende huizen van houtskeletbouw zijn, wat het risico bij brand nog aanzienlijk groter maakt.

-Veiligheid Stationsweg: dit is een smalle en doodlopende weg en deze weg kan een toename in verkeers- en parkeerdruk niet aan.

-Toegang tot het achterliggende terrein zou niet via de Stationsweg moeten plaatsvinden gezien hiervoor genoemde zorgen, maar aan de kant van de Rijksweg. (officieel ook de toegang tot het achterliggende terrein)

-De toename van drukte vanwege de horecaplannen.

-De bouwplannen voor e en serre: geluidsoverlast, erfgrens, hoogte.

-De geplande hoogte van de nieuwe panden en als gevolg daarvan inbreuk op de privacy en minder zonlicht.

-De geplande dakkapellen en als gevolg daarvan inbreuk op de privacy van omwonenden.

#### Overige vragen:

-Zijn er al huurders al op het oog? Reinier geeft aan van niet, want ze willen weten wat er komt en hopen hiermee overlast te voorkomen. Overlast zoals door de huidige huurder veroorzaakt wordt (bijvoorbeeld door de georganiseerde evenementen en slijp-werkzaamheden op het terrein buiten). Reinier geeft aan, dat zij na het sluiten van een huurcontract geen toezicht meer kunnen houden op wat er gebeurt.

-Wat is het doel van de tuin? R. geeft aan dat het een tuin of moestuin wordt, die gebruikt kan worden door de huurders van de bedrijfsruimten.

-Is er bij de eventuele horecabestemming recht op 10 evenementen per jaar, zoals dat ook bij het Bistrotel het geval is? Antwoord R: Ja, dat mag bij horecabestemming.

-Is het mogelijk om er afspraken over te maken zodat er geen evenementen mogen plaats vinden? Evenementen geven nl. veel overlast.

Antwoord R: Daar zouden we over na kunnen denken of er afspraken over gemaakt kunnen worden, maar dit zou ook afhankelijk kunnen zijn van het type toegestane horeca of de randvoorwaarden die vanuit de gemeente gesteld kunnen worden.

#### Wat willen bewoners / Mogelijkheden aangegeven door bewoners:

-De geplande bedrijvigheid wordt als leuk ervaren/gezien, zolang er rekening wordt gehouden met omwonenden m.b.t. overlast, privacy, veiligheid en parkeren (zie alle eerder benoemde zorgen).

Voorgestelde mogelijkheden:

-Oplossing vinden voor de toenemende geluidsoverlast, door af te zien van een horecabestemming, geen serre te plaatsen en minder bedrijfsruimten in te plannen.

-Toegang/doorgang via de Rijksstraatweg en niet via de Stationsweg

-Toelevering aan de Rijksstraatweg via laden/lossen plek aan die kant van het terrein

-Zorgen voor een goede en veilige doorstroming verkeer

-Minder bedrijfsruimten (maximaal 4)

- Juiste verhouding bedrijfsruimten t.o.v. parkeerplekken

-Voldoende parkeerplekken: minimaal 2 per bedrijfsruimte daarnaast parkeerplekken voor klanten/bezoekers.

-Terrein alleen overdag toegankelijk, afsluiten en toegang door gebruik van een poort met pas (tot 18.00 uur).

-Niet de hoogte in bouwen, geen bouw hoger dan bestaande hoogte. Liever de breedte in.

-Mogelijkheden voor (locale) faciliteiten.

-Het plan bestaat uit: en..., en..., en..., en....hiermee wordt bedoeld voor meerdere doelen, die erg veel druk opleveren op meerdere fronten voor de omgeving, zoals in de eerder genoemde zorgen verwoord (verkeer, veiligheid, overlast, horeca, parkeren) en er is geen handhaving van regels en/of afspraken. Hierbij wordt verwezen naar de huidige, onveilige manieren van parkeren door Bistrotelgasten (zoals nu bijvoorbeeld al het geval is op een stoep bij een laden- en lossenplek waardoor een aangrenzend zebepad onoverzichtelijk is) en het niet handhaven vanuit de gemeente.

Voorstel is het aantal voorgestelde plannen beperken: een beperkt aantal bedrijfsruimten opzetten, met voldoende parkeergelegenheid in de bestaande gebouwen en verder niets.

-Geen horeca (hooguit een winkel met lokale producten, waar wel koffie gehaald kan worden) en tot max. 18.00 uur open.

-Geen evenementen. Er wordt verwezen naar de georganiseerde evenementen die al plaats hebben gevonden door de huidige huurder. Deze hebben tot enorme overlast geleid, net zoals dit het geval was bij evenementen door Bistrotel georganiseerd.

-Veiligheid: Ruimte voor hulpverleners bij calamiteiten, middels goede toegang tot het terrein en ruimte voor het opstellen van de hulpdiensten (bereikbaarheid voor hulpverleners, bij bijv. een brand bij een van de nieuwe bedrijfsruimten en risico op uitlaande brand naar omliggende woningen).

-Oplossing voor de huidige verkeerssituatie op de Stationsweg:

De Stationsweg is een onveilige weg, omdat het een smalle, doodlopende weg is, met wandelaars, fietsers en bestemmingsverkeer met beperkte parkeergelegenheid en aanliggend bovendien een speeltuin en speelveldje.

-In de tuin wat bomen neerzetten of liever zelfs geen tuin, omdat men wederom vreest voor overlast indien deze gebruikt gaat worden door huurders van de bedrijfsruimtes.

-Voor de druk op Nieuwersluis: Niet 5 bedrijfsruimten, maar 2 of 3 max in de schuren en 2 in de afuitloods.

- Ingetekende parkeerplekken alleen voor bedrijfsruimten en parkeerplekken.
- Geen dakkapellen of hooguit dakkapellen met melkglas, zodat men niet naar buiten kan kijken.
- Rustige verhuurders aantrekken.
- Geen panden tegen schutting aan.
- Elektrische parkeerplek mogelijkheden.
- Geen serre.
- Geen toegang tot achterliggende terrein voor vreemden (vooral niet 's nachts voor parkeren van Bistrotel gasten i.v.m. overlast vertrekkende gasten 's nachts).
- Bedrijfsruimten en terrein alleen toegankelijk voor gebruikers.
- Grind weg en putdeksel vast laten maken.
- Mooie plannen, maar graag in gesprek blijven om problemen op te lossen en omwonenden niet negeren.
- Een buurtwinkel, zoals bijvoorbeeld de Lindenhof (bekend bij velen) of een winkel die lokale (boeren) producten verkoopt zou wel een goed idee zijn.
- In het geheel geen horeca, want als er horeca komt, in welke vorm dan ook, ontstaan er problemen.
- Veel problemen worden ook weg genomen door iets met de ramen te doen en niet de hoogte in te gaan i.v.m. privacy en zonlicht.
- Veel problemen worden weggenomen met minder bedrijfsruimten en meer parkeergelegenheid.
- Het terrein is verhoudingsgewijs een postzegel in het dorp met direct aangrenzende omwonenden.

## **6. Terugblik en afsluiting**

Hoe nu verder?

- Reinier gaf aan alles gehoord te hebben en gaat proberen de terugkoppeling te maken naar BD en bespreken of hij bereid is om aanpassingen te maken in de plannen.
- Opstellen van een verslag van deze avond over het verloop van deze avond en over alle besproken zorgen, vragen van omwonenden en antwoorden van BD en Reinier. Dit verslag zal ook naar dhr. Degenaar gaan, evenals naar zijn compagnon en verdere aanwezigen van de avond.
- Reinier gaat a.d.h.v. dit verslag met BD overleggen of de plannen herzien kunnen worden en of zij ook wat zien in de aangedragen mogelijkheden/oplossingen en deze ook daadwerkelijk willen toe passen.
- Een vervolggesprek inplannen z.s.m. in het nieuwe jaar, indien er nieuwe plannen zijn.

WvA sluit de bijeenkomst om 22.00 uur

Nieuwersluis, 19 december 2023