



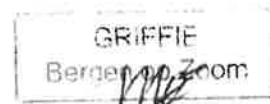
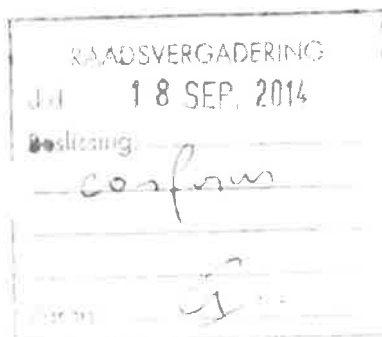
RVB14-0049

Voorlegger Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "De Poort- Staakberg"
Nummer voorstel : RVB14-0049 Afdeling : Stedelijke Ontwikkeling,
Datum voorstel : 8 juli 2014 Ruimtelijke Ordening
Contactpersoon : Mevr. A.M.A. Vrijenhoek - de Vries
Contactpersoon Email : A.M.A.Vrijenhoek@bergenopzoom.nl
Contactpersoon Telefoon : (0164) 277657
Programmanummer en naam : 11. Ruimtelijke ontwikkeling

Voorstel:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 2 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 4 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 5 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 6 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
8. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan "De Poort - Staakberg", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0185-0301, gewijzigd vast te stellen
9. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
10. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bij het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
11. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.



Raadsvoorstel

Type voorstel:

- ☒ Kaderstellend
- ☒ Controlerend
- ☒ Rest

Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

	Ja	Nee
Zijn doelen en/of effecten beschreven	☒	☒
Financiële consequenties	☒	☒
Inspraakverordening van toepassing	☒	☒

Communicatieparagraaf:

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overleginstaties. De vooroverlegreacties zijn voorzien van een reactie en voor zover aan de orde verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 augustus 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Van deze terinzagelegging zijn omwonenden via een huis-aan-huis mailing op de hoogte gesteld. Daarnaast is de terinzagelegging via de Bergen op Zoomse Bode en de Staatscourant bekendgemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken zijn via de websites www.bergenopzoom.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld. Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging 6 zienswijzen naar voren gebracht.

Op 11 september 2013 is het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Stad en Ruimte behandeld.

Er is uitvoering met bewoners in het gebied gecommuniceerd en overleg gevoerd. Op 23 januari 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van het buurtschap Groenewoud over de invulling van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Op 11 februari 2014 heeft er een locatiebezoek plaatsgevonden, waarbij samen met een aantal bewoners door het gebied is gelopen en gesproken is over de gewenste invulling. Op 27 februari 2014 is er een overleg georganiseerd, waarbij een afvaardiging van de buurtbewoners in gesprek is gegaan met een vertegenwoordiging van de Gamma. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen aan het bouwplan voor de Gamma. Op 1 april 2014 heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden, waarbij het inrichtingsplan voor de landschapszone langs de Randweg – West nader is besproken.

Het raadsvoorstel is samen met de Nota van Commentaar toegezonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In de begeleidende brief is aangegeven dat zij voor nadere informatie over de agendering van dit voorstel in de commissie Stad en Ruimte en de behandeling ervan in de raadsvergadering contact kunnen opnemen met de griffie. Na de gewijzigde vaststelling krijgen de indieners van een zienswijze een kopie van het raadsbesluit toegezonden en worden zij gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Raadsvoorstel**Samenvatting:**

Het bestemmingsplan "De Poort – Staakberg" is opgesteld in verband met actualisatieverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening. In hoofdzaak is het plan conserverend van aard. Dit betekent dat er zoveel mogelijk aangesloten is bij het bestaande (toegestane) gebruik en de geldende bouwmogelijkheden, waarbij wel aangesloten is bij de actuele wijze van bestemmen. De belangrijkste wijzingen hebben betrekking op:

- 1) Het bedrijventerrein De Poort: hier is met in achtneming van de aan te houden richtafstanden gekozen voor een verhoging van de toegestane milieucategorie.
- 2) Het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg: hier is naar aanleiding van ingediende zienswijzen en het hierover gevoerde overleg met een afvaardiging van de omwonenden gekozen voor een gewijzigde invulling bestaande uit lichte bedrijvigheid, erven behorende bij woonpercelen, waterberging en een landschapszone.

Op het ontwerpbestemmingsplan dat vanaf 12 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen zijn 6 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan dat nu ter vaststelling voorligt. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Bijlagen: (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

Bijlage nr.	Omschrijving	Bijgevoegd/Ter inzage
A.	Nota van Commentaar	Bijgevoegd
B.	Notitie ambtshalve wijzigingen	Bijgevoegd
1.	Ontwerpbestemmingsplan "De Poort – Staakberg"	Ter inzage
2.	Vast te stellen bestemmingsplan "De Poort – Staakberg"	Ter inzage
3.	Ingediende zienswijzen	Ter inzage
4.	Verslag bijeenkomst Buurtschap Groenewoud d.d. 23 januari 2014	Ter inzage



RVB14-0049

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 18 september 2014
Nummer : RVB14-0049
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "De Poort- Staakberg"

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 2 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 4 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 5 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 6 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
8. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan "De Poort - Staakberg", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0185-0301, gewijzigd vast te stellen;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
10. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bij het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
11. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.

Inleiding

Het geldende bestemmingsplan "De Poort/Staakberg" is ouder dan 10 jaar. Gelet op de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen actualisatieverplichting is het nodig dit bestemmingsplan te herzien. Het onderhavige plan voorziet hierin.



Raadsvoorstel

Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het bestemmingsplan "De Poort – Staakberg" heeft tot doel om het plangebied te voorzien van een actuele juridisch-planologische regeling. In het opgestelde bestemmingsplan ligt het accent op het bevestigen en regelen van het toegestane gebruik, het (zo nodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming/uniformering) van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling.

Uitwerking voorstel

Planologisch

Algemeen

Het plangebied ligt in het noordoosten van de stad Bergen op Zoom. Het gebied wordt begrensd door de Halsterseweg in het oosten, aan de west- en noordkant door de Randweg West /Noord en in het zuiden door het Boerenverdriet.



Weergave plangebied (rood omlijnd)



RVB14-0049

Raadsvoorstel

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dit betekent dat er zoveel mogelijk aangesloten is bij het bestaande (toegestane) gebruik en de geldende bouwmogelijkheden, waarbij wel aangesloten is bij de actuele wijze van bestemmen.

Voor bepaalde delen van het plangebied worden echter wel wijzigingen voorgesteld.

Bedrijventerrein De Poort

Het bedrijventerrein "De Poort" beslaat het zuidelijke gedeelte van het plangebied en wordt begrensd door Burgerhout in het noorden, de woonbebouwing langs de Halsterseweg in het oosten, de Randweg – West in het westen en het Boerenverdriet in het zuiden. De Poort is te karakteriseren als een middelgroot/kleinschalig bedrijventerrein. In de geldende planologische regeling is hier uitsluitend lichte bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Dit is, gelet op de functie en het karakter van dit bedrijventerrein, aan de lage kant. Wij zijn van mening dat de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op dit terrein op deze wijze onvoldoende worden benut. Ingezet is op het, waar mogelijk, toestaan van bedrijven uit hogere milieucategorieën. Welke milieucategorie maximaal is toegestaan hangt af van de afstand tot milieugevoelige functies, zoals woningen (milieuzonering). Op basis van de handreiking van de VNG "Bedrijven en milieuzonering" is een milieuzonering voor het terrein opgesteld. Gelet hierop wordt het mogelijk om op de percelen langs de Randweg-West bedrijven uit milieucategorie 3.2 toe te laten, terwijl voor de bedrijfspercelen die gelegen zijn in de directe nabijheid van de woningen aan de Halsterseweg maximaal categorie 2 mogelijk is.

Uitbreiding bedrijventerrein De Poort

In het geldende bestemmingsplan is een uitbreiding van het bedrijventerrein "De Poort" voorzien in het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg. Deze uitbreiding is binnen de planperiode niet tot stand gekomen. Wij hebben mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het hierover gevoerde overleg gekozen voor een gewijzigde invulling van dit gebied. Deze invulling gaat uit van:

- het handhaven van de bedrijfsbestemming voor de percelen direct ten noorden van Burgerhout: deze percelen bieden ruimte voor lichte bedrijvigheid. Daarnaast wordt met een opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorgesorteerd op de voorziene verplaatsing van de Gamma naar dit gebied. De bestaande bouwmarkt aan de Kruisakkers komt bij de verplaatsing te vervallen.
- het schrappen van de bedrijfsbestemming voor het perceel direct ten noorden van het beoogde Gamma-terrein: het handhaven van de bedrijfsbestemming ligt, nu wij niet voornemens zijn het perceel aan te kopen en de (particuliere) eigenaar geen intenties heeft om de bedrijfsbestemming te (laten) realiseren, niet voor de hand. Op verzoek van de eigenaar is hier een erfbestemming toegekend zodat het betrokken kan worden bij het aangrenzende woonperceel;
- het schrappen van de bedrijfsbestemming voor de gemeentelijke percelen, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie K, nummers 173, 943 en 2537. Het handhaven van de bedrijfsbestemming is, gelet op de gewijzigde indeling van het gebied, niet langer opportuun. Deze percelen krijgen, in navolging van de particuliere gronden direct ten zuiden, een erfbestemming waarbij tevens de mogelijkheid tot het gebruik als volkstuin wordt geboden. De voorgestelde bestemming biedt mogelijkheden om deze gronden te verkopen als tuin bij de aangrenzende woonpercelen dan wel in gebruik te geven als volkstuin. Deze bestemming is gezien de toekomstige situatie en bijbehorende mogelijkheden de

Raadsvoorstel

- meest courante. Gezien de ligging en de mogelijkheden zal het verkopen dan wel in gebruik geven van de percelen geen probleem moeten zijn.
- het inkorten van het tracé van de ontsluitingsweg: deze weg liep oorspronkelijk van Burgerhout tot aan de Groenewoudseweg. Nu er geen bedrijvigheid meer is voorzien ten noorden van het beoogde Gamma-terrein loopt de weg niet verder door dan noodzakelijk is voor de ontsluiting voor de gehandhaafde bedrijfsperven.
 - De realisatie van een landschapszone aan de westzijde van het gebied, grenzend aan de Randweg-West bestaande uit een groene invulling en een retentievoorziening: de retentie voorziening is onder andere noodzakelijk als gevolg van het toevoegen van verharding. Daarnaast levert de voorziene retentie een verbetering van de waterkwaliteit op. Voor deze zone is de bestemming 'Groen' met de aanduiding 'waterberging' opgenomen. Er is een inrichtingsplan op hoofdlijnen opgesteld dat in overleg met omwonenden tot stand is gekomen. Dit plan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. De uitvoering van het inrichtingsplan is mede afhankelijk van de verplaatsing van de Gamma, aangezien deze partij de herinrichting van dit gebied mede financiert.

Op de onderstaande afbeelding wordt de voorgestelde invulling weergegeven.



Weergave beoogde invulling gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg



RVB14-0049

Raadsvoorstel

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 11 september 2013 is het ontwerpbestemmingsplan behandeld in de commissie Stad en Ruimte. De commissie heeft daarbij opmerkingen gemaakt over de verruiming van de toegestane bedrijfscategorieën op het bestaande bedrijventerrein De Poort. Wij zijn van mening dat het toelaten van bedrijven uit hogere milieucategorieën vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik wenselijk is. De voorgestelde bedrijfscategorieën passen bij de functie en het karakter van het bedrijventerrein De Poort. Om overlast naar de omgeving te voorkomen is aansluiting gezocht bij de richtafstanden die de VNG stelt in haar publicatie "Bedrijven en Milieuzonering". Door het aanhouden van de hierin genoemde afstanden is overlast van bedrijvigheid naar de omliggende woningen niet te verwachten.

Er zijn 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 58 bewoners van het buurtschap Groenewoud. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage A behorende bij dit voorstel. Er is veel tijd uitgetrokken voor overleg met de bewoners van buurtschap Groenewoud. Dit heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan nu pas ter vaststelling aan uw raad wordt aangeboden.

De ingediende zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot een aanpassing van het plan. De meest ingrijpende aanpassing heeft betrekking op het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg. Naar aanleiding van de gesprekken die hierover met een afvaardiging van het buurtschap zijn gevoerd, hebben wij, zoals u heeft kunnen lezen, gekozen voor een gewijzigde invulling van dit gebied.

Naast de aanpassingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er enkele ambtshalve wijzingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn weergegeven in bijlage B behorende bij dit voorstel.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening is omschreven, is voorgenomen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig indien:

1. Kostenverhaal anderszins is verzekerd;
2. Het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig is;
3. Het stellen van locatie-eisen of regels niet nodig is.

Het plan is in hoofdzaak conserverend van aard. Het is dus niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Het vaststellen van een exploitatieplan kan mogelijk wel aan de orde komen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van de bouwmarkt vanwege de aanleg van de retentievoorziening en landschapszone. De uitvoering van de retentievijver wordt namelijk deels gefinancierd door beheergelden (naar aanleiding van wateroverlast omliggende gebieden) en gedeeltelijk door een bijdrage van de ontwikkelende partij die de bouwmarkt gaat realiseren.



RVB14-0049

Raadsvoorstel

Omdat de bevoegdheid om het plan te wijzigen ons toekomt, stellen wij u voor het vaststellen van een exploitatieplan in dit kader aan ons te delegeren zodat dit zo nodig in een procedure kan worden meegenomen. Overigens verwachten wij het kostenverhaal met betrekking tot de aanleg van de retentievoorziening middels een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij te regelen, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk zal zijn, omdat het kostenverhaal dan immers anders is verzekerd.

Verzoek eerdere bekendmaking

Artikel 3.8, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan pas na zes weken wordt bekendgemaakt, wanneer bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp. In situaties waarbij belangen van de provincie of het rijk niet zijn betrokken, leidt dit tot onnodig tijdverlies. In verband hiermee wordt aan Gedeputeerde Staten een verzoek gedaan te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking. Wanneer er geen rijksbelangen aan de orde zijn, stemt het rijk in met vervroegde publicatie van het bestemmingsplan.

Consequenties van het voorstel

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden kunnen beroep instellen en een voorlopige voorziening vragen. Afhankelijk van het al dan niet vragen van een voorlopige voorziening treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Risico paragraaf

Geïdentificeerde risico's

Risico-onderdelen	NvT	Laag	Neutraal	Hoog
1. Realiseren maatschappelijke effecten		X		
2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak			X	
3. Imago gemeente			X	
4. Algemene en externe omgeving			X	
5. Veiligheid	X			
6. Financiën			X	
7. Juridisch			X	
8. Planning			X	
9. Kwaliteit uitvoering	X			
10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners	X			



RVB14-0049

Raadsvoorstel

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

Mevr. mr. A.C. Spindler.

De burgemeester,

Dhr. dr. F.A. Petter



RVB14-0049

Raadsvoorstel

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 8 juli 2014, nr. RVB14-0049;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wetgeving;

BESLUIT:

1. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 1 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
2. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 2 gegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
3. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 3 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
4. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 4 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
5. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 5 gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
6. De zienswijze genoemd in de Nota van Commentaar onder 6 ongegrond te verklaren conform het bij de zienswijze gegeven commentaar weergegeven in de bijbehorende bijlage A;
7. In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, genoemd in de notitie ambtshalve wijzigingen, weergegeven in de bijbehorende bijlage B;
8. Met inachtneming van de wijzigingen, voortvloeiend uit de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, het bestemmingsplan "De Poort - Staakberg", zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0748.BP0185-0301, gewijzigd vast te stellen;
9. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
10. De bevoegdheid tot het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bij het besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders;
11. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking.



Raadsvoorstel

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

18 SEP. 2014

De griffier,



C.J.M. Terstappen

De voorzitter,





Raadsvoorstel

BIJLAGE A.

**NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "DE POORT - STAAKBERG"**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "De Poort - Staakberg" heeft vanaf 12 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor iedereen mogelijk om schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1.

2.

3.

4.

5.

6.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 augustus tot en met 23 september 2013 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Beslissing op de zienswijzen

Vooraf wordt aangetekend dat waar onderdelen van de zienswijzen niet expliciet worden genoemd, dit niet betekent dat deze niet bij onze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun geheel beoordeeld.

Raadsvoorstel

1.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om een verruiming van zijn bestemming, waarbij een bedrijfswoning, zelfstandige kantoren en detailhandel mogelijk zijn. In verband hiermee wordt tevens gevraagd om de toegestane bouwhoogte te verhogen van 10 naar 12 meter.

Beoordeling:

Het niet toestaan van bedrijfswoningen op bedrijventerrein De Poort is een bewuste keuze. Bedrijfswoningen kunnen namelijk belemmeringen veroorzaken voor de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven. Dit willen wij voorkomen. Een bedrijventerrein is er immers in de eerste plaats voor bedrijven, die vanwege hun bedrijfsvoering niet passen in een woonomgeving. In het geldende bestemmingsplan zijn bedrijfswoningen evenmin toegestaan.

Binnen het bedrijventerrein De Poort wordt niet gestreefd naar een verdere menging van functies. Nieuwe vestigingsmogelijkheden voor zelfstandige kantoorfuncties en/of (perifere) detailhandelsfuncties worden niet geboden. Dit houdt verband met de aanwijzing en beschikbaarheid van andere locaties binnen de gemeente Bergen op Zoom voor deze functies. Het is vanuit deze invalshoek niet wenselijk om op bedrijventerrein de Poort mogelijkheden te bieden voor zelfstandige detailhandel en kantoorfuncties. Het bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden (artikel 3.4 onder c van de planregels) voor het uitoefenen van detailhandel als ondergeschikt en niet-zelfstandig deel van de bedrijfsvoering. Verder zijn internetverkoop, waarbij het volledig assortiment alleen te bezichtigen is via internet en/of postcatalogus en levering van de producten hoofdzakelijk plaatsvindt via post- en koeriersdiensten rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming "Bedrijf".

Nu een verruiming van de bestemming niet aan de orde is, ontbreekt ons inziens de noodzaak tot het verhogen van de bouwhoogte. De bouwhoogte van 10 meter biedt voldoende mogelijkheden voor de vestiging van een bedrijf in de toegestane milieucategorieën. Er is ons ook geen concreet bouwvoornemen bekend, waaruit zou blijken dat een dergelijk hoogte noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.

Samenvatting

Reclamant verzoekt om het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid, waarmee afgeweken kan worden van het bepaalde in artikel 3.2 sub g van de planregels. Dit artikel kan er naar de mening van reclamant in bepaalde situaties toe leiden dat er een conflict ontstaat met de in artikel 3.5 opgenomen mogelijkheid om af te wijken van de vereiste afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen genoemd in artikel 3.2 sub f.

Beoordeling

In de bouwregels behorende bij de bestemming "Bedrijf" is opgenomen dat gebouwen op ten minste 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dienen te worden gebouwd (artikel 3.2 sub f) en dat de afstand tussen bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 4 meter (artikel 3.2 sub g). Artikel 3.5 voorziet in een flexibiliteitsbepaling, waarmee onder voorwaarden op minder dan 4 meter uit de zijdelingse en achterste

Raadsvoorstel

perceelsgrenzen mag worden gebouwd. Deze bepaling biedt echter geen mogelijkheid om af te wijken van de gestelde minimale afstand tussen bedrijfsgebouwen van 4 meter. Dit kan in bepaalde situaties leiden tot een tegenstrijdigheid in de regels. Dit is niet de bedoeling geweest. In navolging van hetgeen reclamant bepleit, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen (artikel 3.5 onder b), waarbij het mogelijk wordt om af te wijken van de minimale afstand tussen bedrijfsgebouwen van 4 meter. Deze afwijkingsbevoegdheid voorkomt tegenstrijdigheid in de regels, zorgt voor flexibiliteit en voorkomt tevens dat zich ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen door de hieraan gestelde voorwaarden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

3.

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat artikel 12.2 onder b1 van de planregels (bestemming 'Wonen') een beperking is van de bouw mogelijkheden die hij op basis van het geldende bestemmingsplan meende te hebben. Voorheen was het in zijn ogen mogelijk om een vrijstaande woning of een twee aaneen gebouwde woning te realiseren. Het niet toestaan van de mogelijkheid tot het bouw van een twee aan een gebouwde woning is naar de mening van reclamant niet in overeenstemming met hem gemaakte afspraken ten tijde van de realisatie van het sportpark. Reclamant heeft voor de aanleg hiervan gronden verkocht. Hij ziet geen noodzaak tot deze beperking en vraagt om het respecteren van de voorheen geldende bouw mogelijkheden en nakoming van de gemaakte afspraken. Reclamant geeft aan dat de betreffende percelen te groot zijn voor de bouw van één woning per perceel.

Beoordeling

In het geldende plan "De Poort / Staakberg" hebben de door reclamant genoemde percelen de bestemming "Wonen in open bebouwing" (artikel 3). Op gronden met deze bestemming mogen binnen elk op de plankaart aangegeven bouwvlak vrijstaande of ten hoogste twee aaneengesloten woningen worden opgericht. Op de plankaart zijn de percelen van reclamant echter aangeduid met een asterix (*). Volgens de legenda is ter plaatse van deze aanduiding één woning toegestaan. De veronderstelling dat er op basis van het geldende planlogische regime twee aaneengesloten woningen mochten worden opgericht is dan ook niet juist. Uit dossieronderzoek is van de door reclamant aangegeven afspraak niets gebleken. Reclamant heeft zelf, na hiertoe om verzocht te zijn, ook geen schriftelijke bewijsstukken kunnen overleggen, waaruit blijkt dat een dergelijke afspraak is gemaakt.

Het Beleidsplan Wonen 2014 – 2018 biedt in beginsel ruimte aan particuliere initiatieven, die zich richten op het toevoegen van een enkele woning in bestaande wijken en buurten en die daarmee tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leiden. Wij stellen ons op het standpunt dat het toevoegen van een extra woning door het toestaan van een twee aan één gebouwde woning op de betreffende percelen, niet leidt tot een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Er wordt geen ruimtelijke knelpunt opgelost en de realisatie van een twee aan één gebouwde woning levert geen positieve bijdrage aan het ruimtelijk/stedenbouwkundig beeld. Daarnaast voorzien wij een ongewenste precedentwerking indien medewerking zou worden verleend aan het verzoek van reclamant.

De percelen van reclamant zijn ca. 906 en 945 m² groot. Dit is geen ongewone maat voor bouw kavels voor vrijstaande woningen. In de directe omgeving zijn op percelen van vergelijkbare omvang vrijstaande woningen

Conclusie

4.

- A. Reclamant is eigenaar van het perceel kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie K, nummer 2639. Op dit perceel is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" toegekend. Reclamant vraagt om een omzetting naar een woonbestemming, zodat dit perceel als achtererf kan worden gebruikt behorende bij zijn woning. Een bedrijfsbestemming is markttechnisch niet interessant meer. Reclamant geeft aan bereid te zijn daarvoor afstand te tekenen voor tegemoetkoming in schade als gevolg van de door hem gevraagde wijziging van de bestemming.
- B. Reclamant zet vraagtekens bij het nut en de noodzaak van het in stand laten van de bedrijfsbestemming ten noorden van het onder A genoemde kadastrale perceel. Hij pleit voor het toekennen van een groenbestemming, waarmee recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie. Hij wijst in dit verband ook op de weg die aangelegd zou moeten worden om de bedrijfskavels die in dit gebied zijn voorzien te ontsluiten.
- C. Het bestemmingsplan voorziet in een afschermd groenstrook tussen de voorgestelde bedrijfskavels en de woonbebouwing aan de Groenewoudseweg. Deze groenstrook wordt echter doorbroken ter hoogte van het woonperceel van reclamant (Groenewoudseweg 22). Reclamant pleit voor het doortrekken van de groenbestemming aldaar al dan niet in combinatie met een aarden wal.
- D. Gelet op de hoogteverschillen in het gebied ten noorden van Burgerhout acht reclamant een aanpassing van de wijze van meten op zijn plaats. Bouwhoogtes zouden moeten worden gemeten vanaf NAP.
- E. Het woonperceel van reclamant grenst aan de zuidzijde aan een gebied, waarop bedrijfskavels zijn voorzien. In de planregels zou geregeld moeten worden dat de bedrijfsbebouwing aan de zijde van zijn perceel uitgevoerd moet worden met een blinde muur.
- F. Reclamant geeft aan dat hij op het perceel Groenewoudseweg 22 een kampeerboerderij exploiteert. Deze activiteit is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Hij wenst dat deze activiteit alsnog positief bestemd wordt. Dit is in lijn met de feitelijke situatie.

A. Het betreffende perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" gekregen. Dit is in lijn met de thans geldende bestemming. Reclamant verzoekt om het wijzigen van deze bestemming. Uit de zienswijze en het hierover gevoerde overleg blijkt dat reclamant de bestemming wenst te wijzigen naar "Wonen, met de aanduiding erf". Wij zijn bereid om de gevraagde wijziging door te voeren, aangezien uit het verzoek van reclamant blijkt dat hij niet voornemens is de bedrijfsbestemming te (laten) realiseren en wij tevens geen intenties (meer) hebben om het betreffende perceel te verwerven. Op verzoek van reclamant is een erfbestemming toegekend zodat het betrokken kan worden bij het aangrenzende woonperceel. Reclamant heeft in zijn zienswijze verder aangegeven bereid te zijn afstand te tekenen voor tegemoetkoming in schade als gevolg van de voornoemde bestemmingswijziging, waardoor er vanuit het oogpunt van economische uitvoerbaarheid geen belemmering bestaat tegen de gevraagde wijziging.

B. De betreffende percelen (kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie K, nummers 173, 943 en 2537) zijn eigendom van de gemeente en hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Bedrijf" gekregen. Gelet op de gewijzigde inrichting van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg, ligt het handhaven van de bedrijfsbestemming voor deze percelen niet meer voor de hand. In overleg met

Raadsvoorstel

omwonenden is gekozen voor het toekennen van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf', waardoor direct omwonenden de grond kunnen aankopen ter vergroting van hun tuin. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de gronden te gebruiken als volkstuin. Hiervoor is de aanduiding 'volkstuin' opgenomen.

- C. Tussen de voorziene bedrijfskavels en de woonpercelen langs de Groenewoudseweg is een groensingel gedacht. Hiervoor is de bestemming "Groen" opgenomen. Het 'doortrekken' van deze groenbestemming, op de wijze zoals door reclamant wordt voorgesteld, levert een beperking op van bestaande planologische rechten. Wij achten dit, mede gelet op het aspect planschade, niet wenselijk.
- D. In artikel 2 van de planregels is de wijze van meten opgenomen. Hierin is bepaald dat de bouwhoogte van een bouwwerk gemeten wordt vanaf peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

In artikel 1 is de definitie opgenomen voor peil.

Peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in alle andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Wij zijn van mening dat deze regeling goed toepasbaar is voor de situatie ter plaatse en geen onaanvaardbare situaties tot gevolg heeft. Een specifieke regeling achten wij dan ook niet noodzakelijk.

- E. In de planregels (artikel 3.2 onder f) is opgenomen dat gebouwen op minimaal 4 meter uit de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen dienen te worden gebouwd. Gelet op deze regeling, er wordt ruimschoots voldaan aan de privaatrechtelijke norm, zien wij geen noodzaak tot het opnemen van een verplichting om een blinde gevel toe te passen.
- F. Op het perceel van reclamant is een voormalige agrarische schuur aanwezig, die reeds vele jaren in gebruik is als logiesgebouw voor recreatief nachtverblijf. De ruimte is geschikt gemaakt voor 18 personen. Voor deze verblijfsrecreatieve functie is echter nooit vergunning verleend. Reclamant verzoekt om legalisatie van deze functie. Wij achten deze functie, gelet op de omvang en de uitstraling, passend in de omgeving. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG en er kan op eigen terrein voorzien worden in de parkeerbehoefte. Voor de betreffende schuur wordt op de verbeelding een aanduiding 'verblijfsrecreatie' opgenomen. In de planregels wordt vervolgens bepaald dat er ter plaatse van deze aanduiding een groepsaccommodatie voor recreatief nachtverblijf voor maximaal 18 personen is toegestaan. Reclamant dient daarnaast nog wel zorg te dragen voor het verkrijgen van een vergunning in het kader van brandveilig gebruik.

Conclusie

De zienswijze heeft op onderdelen geleid tot aanpassing van het plan. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

5.

Samenvatting

- A. Reclamanten vinden een bouwhoogte van 10 meter voor de beoogde bebouwing op het Gamma-terrein te hoog. De bebouwing is te massief en is in grote mate zichtbaar vanuit de woonpercelen aan de Groenewoudseweg. Gepleit wordt voor het hanteren van een bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- B. Reclamanten zijn het niet eens met de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een Gamma-bouwwerk. De schaalgrootte, het volume en de bouwhoogte passen niet bij de schaal- en korrelgrootte van de woonbebouwing in het aangrenzende gebied langs de Groenewoudseweg. Verder

Raadsvoorstel

- zorgt een bouwmarkt, zeker gelet op de met de verplaatsing gepaard gaande uitbreiding, voor een intensieve belasting ter plaatse. Gepleit wordt voor een aantal aanpassingen aan het bouwplan:
- Wijziging oriëntatie gebouw naar Burgerhout / Randweg-West;
 - Verplaatsing parkeervoorzieningen en laad- en losactiviteiten verplaatsen naar westzijde van het terrein, grenzend aan de Randweg-West
- C. Gepleit wordt voor een degelijke afscherming en landschappelijke inpassing tussen de woonbebouwing en de voorziene bedrijfsgebouwen. De breedte van de groenstrook dient 20 meter te bedragen in plaats van de nu aangehouden 12 meter. De buurt dient bij de inpassing betrokken te worden.
- D. Er dient bij de bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de bouwtechnische staat van de aanwezige woningen. Gevraagd wordt om het uitvoeren van een schouw voorafgaand aan en na afronding van de bouwwerkzaamheden.
- E. Reclamanten hebben bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van 15 meter voor reclamemasten
- F. Reclamanten achten het opgenomen bebouwingspercentage van 80% voor de bedrijfskavels grenzend aan de woonpercelen langs de Groenewoudseweg te fors. Gepleit wordt voor een verlaging hiervan naar 60%, waarbij tevens een verlaging van de toegestane bouwhoogte van 6 naar 4 meter wordt voorgestaan. Hierdoor ontstaat een zachtere overgang tussen de bedrijfsbebouwing enerzijds en de woonbebouwing langs de Groenewoudseweg anderzijds.
- G. Reclamanten verzoeken om een verplaatsing van de ontsluitingsweg, waarbij deze niet zoals nu het geval is, in het verlengde van de Slingerweg is gesitueerd, maar een aansluiting te maken ter hoogte van Amcor en langs de Randweg-West.
- H. Reclamanten eisen dat de luchtkwaliteit en de geluidbelasting niet verder mag verslechteren. Om dit te kunnen toetsen dient voor aanvang een nulmeting plaats te vinden.
- I. Reclamanten maken bezwaar tegen het mogelijk maken van dakventilatoren en andere geluidproducerende voorzieningen op, bij of naast bedrijfsgebouwen. De laad- en losvoorzieningen en de parkeer gelegenheid op de voorziene bedrijfskavels grenzend aan de woonbebouwing van de Groenewoudseweg dienen aan de voorzijde van de betreffende bedrijfskavels te worden gerealiseerd.
- J. De nieuwe ontsluitingsweg dient ter hoogte van de aansluiting met de Groenewoudseweg afgesloten te worden voor al het verkeer, bij voorkeur middels een slagboom.
- K. Er bestaat bezwaar tegen het handhaven van de riooloverstort op de waterretentievoorziening. Gepleit wordt voor de aanleg van een retentievoorziening met natuurwaarden. Ook wordt aandacht gevraagd voor de veiligheid rondom de retentievoorziening in verband met de ligging naast een speelterrein.
- L. Reclamanten verwachten planschade te ondervinden in relatie tot het onderhavige bestemmingsplan.

Beoordeling

Vooraf merken wij twee zaken op:

1. De brief van 18 september 2013, die mede ondertekend is door 58 buurtbewoners, gaat in feite in op twee aparte zaken. Enerzijds wordt hiermee gereageerd op de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een Gamma-bouwmarkt. Anderzijds bevat de brief van 18 september 2013 punten die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan "De Poort - Staakberg". Gelet hierop hebben wij deze brief zowel aangemerkt als een (prematuur) bezwaar tegen de omgevingsvergunning als een zienswijze gericht op het ontwerpbestemmingsplan "De Poort-Staakberg". Reclamanten zijn hierop gewezen in onze brief van 18 december 2013. In de onderstaande zienswijzebeoordeling beperken wij ons tot die zaken die betrekking hebben op het bestemmingsplan. Het besluit inzake verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van een Gamma-bouwmarkt kent een aparte procedure met de hierbij behorende bezwaar- en beroepsmogelijkheden. In het onderhavige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de verplaatsing van de Gamma-bouwmarkt mogelijk maakt. Aan deze

Raadsvoorstel

- wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, waaraan bij toepassing van de bevoegdheid getoetst zal worden.
2. De ingediende zienswijze is voor ons aanleiding geweest om in overleg te treden met reclamanten over de invulling van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg. Er hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden. De zienswijzen en de gevoerde overleggen hebben er mede toe geleid dat ingezet wordt op een gewijzigde invulling van het gebied, waarbij uitgegaan wordt van:
- het handhaven van de bedrijfsbestemming voor de percelen direct ten noorden van Burgerhout: deze percelen bieden ruimte voor lichte bedrijvigheid. Daarnaast wordt met een opgenomen wijzigingsbevoegdheid voorgesorteerd op de voorziene verplaatsing van de Gamma naar dit gebied. De bestaande bouwmarkt aan de Kruisakkers komt bij de verplaatsing te vervallen.
 - het schrappen van de bedrijfsbestemming voor het perceel direct ten noorden van het beoogde Gamma-terrein: het handhaven van de bedrijfsbestemming ligt, nu wij niet voornemens zijn het perceel aan te kopen en de (particuliere) eigenaar geen intenties heeft om de bedrijfsbestemming te (laten) realiseren, niet voor de hand. Op verzoek van de eigenaar is hier een erfbestemming toegekend zodat het betrokken kan worden bij het aangrenzende woonperceel;
 - het schrappen van de bedrijfsbestemming voor de gemeentelijke percelen, kadastraal bekend: Bergen op Zoom, sectie K, nummers 173, 943 en 2537. Het handhaven van de bedrijfsbestemming is, gelet op de gewijzigde indeling van het gebied, niet langer opportuun. Deze percelen krijgen, in navolging van de particuliere gronden direct ten zuiden, een erfbestemming waarbij tevens de mogelijkheid tot het gebruik als volkstuin wordt geboden. De voorgestelde bestemming biedt mogelijkheden om deze gronden te verkopen als tuin bij de aangrenzende woonpercelen dan wel in gebruik te geven als volkstuin;
 - het inkorten van het tracé van de ontsluitingsweg: deze weg liep oorspronkelijk van Burgerhout tot aan de Groenewoudseweg. Nu er geen bedrijvigheid meer is voorzien ten noorden van het beoogde Gamma-terrein loopt de weg niet verder door dan noodzakelijk is voor de ontsluiting voor de gehandhaafde bedrijfspcelen.
 - realisatie van een landschapszone aan de westzijde van het gebied, grenzend aan de Randweg-West bestaande uit een groene invulling en een retentievoorziening: voor deze zone is de bestemming 'Groen' met de aanduiding waterberging opgenomen. Er is een inrichtingsplan op hoofdlijnen opgesteld dat in overleg met omwonenden tot stand is gekomen. Dit inrichtingsplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Opgemerkt wordt dat de uitvoering van het inrichtingsplan afhankelijk is de verplaatsing van de Gamma.
- A. In het bestemmingsplan is voor de betreffende gronden de bestemming "Bedrijf" opgenomen, waarbij een bouwhoogte gehanteerd wordt van 10 meter. Deze hoogte is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "De Poort / Staakberg". Wij zien, gelet op de situatie ter plaatse en de afstanden tot de woningen, geen aanleiding om bestaande planologische rechten in te perken.
- B. Verwezen wordt naar onze reactie onder 1.
- C. Verwezen wordt naar onze reactie onder 2.
- D. Verwezen wordt naar onze reactie onder 1., waarbij ter aanvulling wordt opgemerkt dat het aan de bouwende partij is of er een schouwronde wordt uitgevoerd voor aanvang en na afloop van de bouwwerkzaamheden. Dit wordt overigens wel door ons geadviseerd.
- E. De gehanteerde bouwhoogte voor reclamemasten, lichtmasten en dergelijke van 15 meter is een gangbare maatvoering en achten wij niet onaanvaardbaar. Niet is gebleken dat deze hoogte, mede gelet op de afstand tot de woningen, tot onevenredige hinder leidt voor omliggende percelen.

Raadsvoorstel

- F. Het gehanteerde bebouwingspercentage alsmede de gehanteerde bouwhoogte is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "De Poort / Staakberg". Wij zien, gelet op de situatie ter plaatse, geen aanleiding om bestaande planologische rechten in te perken.
- G. Zoals aangegeven in onze reactie onder 1. wordt het tracé van de ontsluitingsweg ingekort. Wel is de situering van de aansluiting van deze weg op Burgerhout ter hoogte van de kruising met de Kruisakkers gehandhaafd. De situering van deze ontsluiting is een logische keuze. Op de Randweg ligt een duidelijk verdeelpunt op de kruising Randweg/Lelyweg/Burgerhout. Ook in het kader van de industrie-routing is dit een bestaand en logisch verdeelpunt. De aansluiting op de Burgerhout is zo gekozen dat deze combineert met de bestaande aansluiting van de Kruisakkers op de Burgerhout. Hiermee ontstaat een heldere koppeling tussen het bestaande bedrijventerrein de Poort en de voorziene uitbreiding hiervan ten noorden van Burgerhout. Daarnaast heeft de door reclamanten voorgestelde verplaatsing tot gevolg dat de aansluiting op zeer korte afstand van het kruispunt met de Randweg-West komt te liggen. Dit is vanuit verkeerskundig oogpunt onwenselijk.
- H. Gelet op aard van het bestemmingsplan en de hierin opgenomen ontwikkelingen is een nader akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet aan de orde. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die dergelijke onderzoeken noodzakelijk maken. Een en ander is verantwoord in de in de toelichting opgenomen milieuparagraaf.
- I. Dakventilatoren en andere geluidproducerende voorzieningen op, bij of naast bedrijfsgebouwen moeten voldoen aan de hiervoor geldende normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Tussen de bedrijfskavels en de woonpercelen aan de Groenewoudseweg is een groene buffer voorzien. Deze is ook als zodanig bestemd. Er bestaat ons inziens geen aanleiding om daarnaast nog beperkingen te stellen aan de situering van de laad- en losvoorzieningen dan wel de parkeervoorzieningen.
- J. Gelet op de gewijzigde invulling van het gebied tussen de Groenewoudseweg en Burgerhout, zoals weergegeven in onze reactie onder 2., is er geen sprake meer van een doorgaande route. Afsluiting hiervan is derhalve niet langer aan de orde.
- K. De voorziene waterberging heeft primair een retentiefunctie (waterberging), maar is nadrukkelijk ook bedoeld om de waterkwaliteit te verbeteren. Er zijn natuurvriendelijke oevers voorzien aan de oostzijde van de waterpartij. In overleg met het waterschap wordt hieraan nadere invulling gegeven.
- L. Voor belanghebbenden in het gebied bestaat de mogelijkheid om op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening planschade te claimen. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van reclamanten betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat wij hieraan een groter gewicht moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Conclusie

De zienswijze heeft op onderdelen mede geleid tot aanpassing van het plan. Voor het overige achten wij de zienswijze ongegrond.

6.

Samenvatting

Reclamant vraagt naar de mogelijkheid om het stuk grond dat gelegen is tussen het eigen perceel en het perceel Groenewoudseweg 60 aan te kopen.

Raadsvoorstel

Beoordeling

Het betreffende stuk grond is eigendom van de gemeente. Het wel of niet overgaan tot verkoop houdt geen verband met het bestemmingsplan. Dit is een afweging die de gemeente vanuit haar positie als grondeigenaar maakt. Opgemerkt wordt dat de strook grond grotendeels de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'erf' heeft en deels bestemd is als 'Tuin'. Gelet op de toegekende bestemming bestaat er geen planologisch beletsel om de strook grond na aankoop in gebruik te nemen als tuin behorende bij de woning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Raadsvoorstel

BIJLAGE B.

NOTITIE AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN "DE POORT - STAAKBERG"

Verbeelding

1. Het bouwvlak voor het perceel Groenewoudseweg 29 wordt vergroot zodat ook de later met vergunning gerealiseerde uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak komt te liggen.
2. Voor het perceel Boerenverdriet 10 is de aanduiding 'kantoor' opgenomen. Dit is in lijn met de ter plaatse aanwezige activiteit en sluit aan bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan.
3. De bestemming 'Water' is door de gewijzigde invulling van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg komen te vervallen.

Planregels

1. In verband met de benodigde bouwhoogte voor vangnetten en afrasteringen bij het sportpark wordt artikel 8.2 onder c1 aangepast, waarbij de toegestane bouwhoogte wordt gewijzigd naar 15 meter in plaats van 8 meter. Hiermee wordt ook aangesloten bij de bouwhoogte van de reeds gerealiseerde vangnetten.
2. In artikel 4 'Detailhandel' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.4) opgenomen die het mogelijk maakt om de bestemming na beëindiging van het gebruik te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.
3. In de planregels zijn de regels behorende bij de bestemming 'Water' komen te vervallen. Naar aanleiding hiervan heeft hemummering van de planregels plaatsgevonden.
4. De in artikel 17.2 opgenomen specifieke wijzigingsregels voor de verplaatsing van een bouwmarkt zijn aangepast in verband met de gewijzigde invulling van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg.

Toelichting

De toelichting is aangepast in verband met de gewijzigde invulling van het gebied tussen Burgerhout en Groenewoudseweg.

Bijlagen bij de regels

Aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt de categorie 'Autoreparatie- en servicebedrijven, uitgezonderd handel' (SBI-code 501, 502 504) toegevoegd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit bedrijfstype abusievelijk niet opgenomen. Dit type bedrijvigheid is reeds gevestigd op het bedrijventerrein en ook niet ongewenst.