

BIJLAGE A.

NOTA VAN COMMENTAAR OP DE INGEKOMEN ZIENSWIJZEN GERICHT OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN "NIEUW BORGVLIET-OOST"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Borgvliet-Oost" heeft vanaf 27 januari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het voor een ieder mogelijk om schriftelijke dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht.

Reclamanten

1. Dhr. H.S.A.J. Verbeem, wonende Adriaan Brouwerstraat 48, 4625 AP Bergen op Zoom, ontvangen op 10 maart 2014
2. Gasunie transport services, Concourslaan 17 9727 KC Groningen, ontvangen per e-mail op 25 februari 2014
3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25 6200 Maastricht, ontvangen per brief op 19-maart-2014

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.

1. Zienswijze van Dhr. H.S.A.J. Verbeem, wonende Adriaan Brouwerstraat 48, 4625 AP Bergen op Zoom Samenvatting

Reclamant geeft aan dat hij bewoner en eigenaar is van het aan het bestemmingsplan grenzende perceel Adriaan Brouwerstraat 48 annex Binnenwegje 2-a en schetst de situatie.

- A. Reclamant is het niet eens met het toekennen van de bestemming voor het aan zijn woning grenzende perceel. Ten opzichte van de voorheen geldende bestemming agrarisch is in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om de percelen ook als tuin bij de aangrenzende woning te gebruiken. Reclamant voorziet dat als gevolg van deze wijziging in de bestemmingsregeling de grondprijs zal stijgen en kan zich niet verenigen met het aanbod van de gemeente inzake de aankoop van de grond. Hij vindt de gevraagde prijs niet reëel.
- B. Reclamant merkt verder op dat met het wijzigen van de bestemming de volgende negatieve effecten zullen optreden:
 - Verlies aan waarde van de woning;
 - Verlies aan toegang tot de woning via het Binnenwegje;
 - Verlies aan mogelijkheid gebruik inritvergunning;
 - Stijging huur of koopprijs voor eventuele volgende eigenaar;
 - Verlies toegang tot het 'bedrijf' met als gevolg een naheffing van de belastingdienst ;
 - Het aanbieden van de grond aan een potentiële andere huurder;
 - Onvoldoende maatregelen voor verbeteren sociale controle op het Binnenwegje.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is binnengekomen op 10 maart 2014 en is daarmee ontvankelijk.

Beoordeling

- A. De betreffende strook grond aan het Binnenwegje wordt op dit moment door de gemeente verhuurd aan de particuliere eigenaren van de aangrenzende woonpercelen. In veel gevallen is de verhuurde grond in gebruik als tuin behorende bij de woonpercelen. Zo ook de grond die reclamant huurt van de gemeente, hij parkeert hier immers zijn auto en gebruikt de grond als toegang tot zijn perceel. Gelet hierop is het dan ook niet meer dan logisch om er bestemmingsplanmatig voor te zorgen dat dit gebruik ook is toegestaan. Hiertegen bestaan ook geen ruimtelijke bezwaren. Sterker nog, wij zijn van mening

dat het een positief effect kan hebben op de veiligheid en leefbaarheid.

Om deze reden is gekozen voor het toestaan van het gebruik als tuin. Dit is gedaan door het toevoegen van de functieaanduiding 'volkstuinten' binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze aanduiding zijn tevens tuinen bij aangrenzende woningen toegestaan.

Bij verkoop van gemeentegrond aan derden wordt de grondprijs bepaald volgens het gemeentelijk beleid voor grondverkoop. Hierbij wordt gekeken naar het feitelijke gebruik waarvoor de gronden worden aangewend. Het kopen (of huren) van de reststrook is een privaatrechtelijke verbintenis tussen reclamant en de gemeente. De prijsbepaling van de grond door de afdeling grondzaken van de gemeente staat in zoverre los van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming.

De koppeling die reclamant maakt tussen de gegeven bestemming en de prijsbepaling van de grond is niet aanwezig. De door de reclamant aangedragen bezwaren hiertegen houden niet zozeer verband met het bestemmingsplan, maar zijn meer gericht op de grondprijs/huurprijs die wij als gemeente voornemens zijn te vragen. Zoals blijkt uit het schrijven van reclamant is hij wel bereid tot het aankopen van de grond voor een lagere prijs.

- B. Er wijzigt niets aan de feitelijke situatie. De genoemde effecten houden geen verband met de in het bestemmingsplan gekozen bestemming. Zie ook de beantwoording onder A.

De door reclamant te maken keuze voor aankoop of huur van de grond is een beslissing die verder geen betrekking heeft op de in het bestemmingsplan gekozen bestemming. Afspraken hierover zullen privaatrechtelijk met reclamant worden afgestemd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze ongegrond. De zienswijze leidt dan ook niet tot een aanpassing van het plan.

2. Zienswijze van Gasunie transport services, Concourslaan 17 9727 KC Groningen

Samenvatting

Reclamant merkt op dat bij de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Borgvliet-Oost' is gebleken dat bij de verantwoording van de externe veiligheid en het groepsrisico, geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van de hogedrukaardgastransportleiding A667 van de Gasunie (80 bar, 48 inch). Aangegeven wordt dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze leiding en verzocht wordt om paragraaf 5.5 van de toelichting aan te vullen met een verantwoording van het groepsrisico op basis van de gastransportleiding.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is binnengekomen op 25 februari 2014 en is daarmee ontvankelijk.

Beoordeling

Bij het beoordelen van het bestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid is de door reclamant genoemde hogedrukaardgastransportleiding A667 niet mee genomen. Geconstateerd is dat het invloedsgebied binnen het plangebied valt. Om deze reden wordt zoals verzocht paragraaf 5.5 aangevuld met een verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande achten wij de zienswijze gegrond. De zienswijze leidt tot het aanvullen van paragraaf 5.5 van de toelichting met een verantwoording van het groepsrisico.

3. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25 6200 Maastricht

Samenvatting

De rijksweg A4/A58 grenst aan het plangebied. Om toekomstige wegverbreding of aansluitingen niet onnodig duur dan wel onmogelijk te maken, verzoekt reclamant om een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de weg aan te houden. Hierbinnen zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan die een toekomstige uitbreiding van de rijksweg kunnen belemmeren. Binnen deze zone mogen nieuwe ontwikkelingen alleen plaatsvinden na een verklaring van geen bezwaar van de wegbeheerder.

Ook verzoekt reclamant een overlegzone op te nemen van 75 meter vanuit de kant verharding van de weg. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen deze zone dient overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om ook toekomstige ontwikkelingen op gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 januari 2014 tot en met 17 maart 2014 ter inzage gelegen. De zienswijze is gedateerd op 18 maart 2014 en bij ons geregistreerd op 19 maart 2014. Wij stellen ons dan ook op grond van het bepaalde in artikel 3:16 lid 3 en artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) op het standpunt dat de zienswijze niet tijdig is ingediend en daarmee niet-ontvankelijk is. Van een verschoonbare reden voor de te late indiening is niet gebleken.

De inhoud van de ingebrachte zienswijze wordt ambtelijk bij de verwerking in het bestemmingsplan betrokken.

Ambtshalve aanpassingen

De inhoud van de ingebrachte zienswijze is ambtshalve verwerkt in dit bestemmingsplan. Het verzoek van Rijkswaterstaat betreft het opnemen van de volgende zones in het bestemmingsplan:

- Om toekomstige wegverbreding of aansluitingen niet onnodig duur te dan wel onmogelijk te maken dient een vrijwaringszone van 50 meter vanuit de kant verharding van de huidige weg aan te houden.
- Vanuit de kant verharding dient ook een overlegzone van 75 meter te worden opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient binnen deze zone overleg te worden gevoerd met Rijkswaterstaat om toekomstige ontwikkelingen op het gebied van ruimte en mobiliteit goed op elkaar te blijven afstemmen.

In overleg met Rijkswaterstaat is er voor gekozen om voor het als 'Bedrijf' bestemde terrein van Zeebra Tours geen vrijwaringszone met bouwverbod op te nemen om de bestaande bouwrechten niet in te perken in verband met het risico op planschade. Wel is de overlegzone voor dit deel opgenomen. Voor het overige gedeelte van het plangebied is wel de verbodszone opgenomen.

Conclusie

De zienswijze is niet-ontvankelijk.