



gemeente : DONGEN

bestemmingsplan: De Wildert

nummer 5386

bureau Middelburg

opdrachtgever ir. J.P.H. Bolk

procedure

plan nr	datum	raad	gedeputeerde staten	kroon
5386	dec. 1979	8-5-1980 (gewijzigd)	2-12-80 GS 21.807 : goedgekeurd	-

Het onderhavige plan is een volledige herziening van het vigerende bestemmingsplan De Wildert, vastgesteld op 13 september 1973 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 7 augustus 1974.

Een herziening is noodzakelijk omdat door de grote mate van detaillering van het bedrijfsterrein - een harde doch willekeurige aanwijzing van wegen, parkeerterrein, te bebouwen en niet te bebouwen gebied - een doelmatig gebruik van de terreinen sterk wordt belemmerd, zonder dat daarvoor dringende redenen aanwezig zijn.

De wijzigingen van het onderhavige plan ten opzichte van het vigerende plan zijn dan ook als volgt samen te vatten:

- het gehele terrein heeft in principe eenzelfde bestemming, namelijk B20, 75%; incidenteel is een hoogte van 50 m aangegeven;
- de plaats van de aansluiting op de weg Dongen-Tilburg is exakt aangegeven, waarbij een verkeerstechnische verbetering is voorgesteld;
- het thans aanwezige groen in het zuiden en oosten van het gebied is als zodanig aangegeven, waarbij ter bevordering van het behoud een aanlegvergunning is voorgeschreven voor die werkzaamheden die aantasting zouden kunnen veroorzaken;
- ter verdere afscherming is waar dit nog mogelijk was rond het bedrijfsterrein een groengordel van 20 m geprojecteerd.

De ligging van eventueel noodzakelijke ontsluitingswegen op het terrein kan naar behoefte worden bepaald.

RESULTATEN VAN HET OVERLEG

Genie (brief 27 juli 1976): geen bezwaren.

Stadsgewest Tilburg (brief 28 juli 1976): geen opmerkingen.

Brabantse Buurtspoorwegen en autodiensten (brief 30 juli 1976): geen opmerkingen.

Rijkswaterstaat (brief 2 augustus 1976): geen opmerkingen.

Waterschap West-Brabant (brief 5 augustus 1976): opmerkingen over de situatie van de zuiveringsinstallatie van de bedrijven.

Omdat de situaties van deze zuiveringsinstallaties niet exakt bekend zijn was het niet mogelijk volledig aan het verzoek te voldoen. Daar de indicatie op de kaart bovendien alleen maar illustratief is en geen rechtsgevolgen heeft, behoeft dit ook niet op bezwaren te stuiten.

Rijkskonsulent voor Handel, Ambacht en Diensten (brief 13 augustus 1976): geen opmerkingen.

Gemeente Loon op Zand (brief 1 september 1976): geen opmerkingen.

Landinrichting (brief 21 oktober 1976): geen opmerkingen.

Inspekteur van de Volksgezondheid (brief 21 oktober 1976):

- Het wordt onjuist geacht dat het plan de bouw van dienstwoningen mogelijk maakt, omdat het moeilijk is daar ter plaatse een akseptabel woonklimaat te scheppen.

Een dienstwoning is per definitie een woning die noodzakelijk is

voor een bedrijf. Daarin ligt dus het criterium en niet in de eerste plaats in de al of niet riante woonomgeving. Waar een bestemmingsplan zich bovendien niet uitspreekt over de aard van het bedrijf zou het onjuist zijn een eventueel noodzakelijke dienstwoning bij voorbaat onmogelijk te maken. Het bestemmingsplan zou dan te zeer ingrijpen in de aard van het bedrijf.

- Opmerkingen over de hoogte van schoorstenen.

De op de kaart aangegeven hoogte van 20.00 m voor de gebouwen mag blijkens de voorschriften reeds worden overschreden door schoorstenen, die dus deel uitmaken van een gebouw. De hoogte van een schoorsteen als "ander bouwwerk" kan 125% van 20 = 25 m bedragen (zie artikel 3). Voor het geval er schoorstenen nodig zouden zijn die als zelfstandig gebouw moeten worden beschouwd is in het plan alsnog een wijzigingsmogelijkheid opgenomen waarmee hogere gebouwen (dus niet alleen schoorstenen maar ook andersoortige bebouwing) kunnen worden toegestaan. Daarbij is afgezien van het noemen van de inspectie van de volksgezondheid als verplicht te horen instantie. Hoger bouwen dan 20.00 m is namelijk niet alleen een zaak van milieu-wetgeving. Bij de procedure van de wijzigingsbevoegdheid moet dan ook de nodige vrijheid bestaan om die instanties te raadplegen die voor een bepaald geval in aanmerking komen. Uiteraard zal dit vaak ook de inspectie van de volksgezondheid zijn. Bij een beslissing kunnen gedeputeerde staten beoordelen of de nodige instanties zijn gehoord en eventueel kan men zich door nog andere instanties laten voorlichten.

Provinciale Planologische Commissie (brief 2 december 1976):

- Opmerkingen over de groenzones.

Op de kaart zijn aangegeven de noodzakelijk geachte omringende groenzones, alsmede de reeds aanwezige beplanting met name aan zuid- en oost zijde. Ook op de bestemming bedrijfsterrein is uiteraard beplanting mogelijk, doch het is niet noodzakelijk dit via een bestemmingsplan dwingend voor te schrijven.

- De commissie zou geen bebouwing willen toestaan in de zone van de nafta- en de gastransportleidingen.

De gevraagde maatregel moet overbodig geacht worden. De nafta- en pijpleiding doorsnijdt een klein gedeelte van het bedrijfsterrein en op privaatrechtelijke basis zijn daarover de noodzakelijk geachte afspraken gemaakt. De gastransportleiding is de "eigen" leiding van het bedrijf zodat het voor deze leiding zeker niet nodig is via een bestemmingsplan bijzondere maatregelen af te dwingen.

- Opmerkingen over de hoogte van schoorstenen.

Zie over dit onderwerp de beantwoording van het schrijven van de inspecteur van de Volksgezondheid.

Waterschap de Dongestroom (brief 9 maart 1977): opmerkingen over de niet toelaatbare maar wel aanwezige beplanting langs de watergang en het verzoek voor het opruimen van deze houtopstand geen aanlegvergunning voor te schrijven.

Het lijkt wat onlogisch dat men bezwaar heeft tegen aanwezige houtopstanden. Overigens legt het bestemmingsplan een groenvoorziening, zonder zich daarbij uit te spreken over de inrichting van een dergelijke groenstrook. Binnen het stelsel van de aanlegvergunningen is altijd ruimte aanwezig voor het uitvoeren van de normale onderhoudswerkzaamheden. Als het schonen van een strook van 1.00 m uit de kant van de watergang tot deze normale onderhoudswerkzaamheden behoort, kan dit gebruik worden voortgezet zonder een aanlegvergunning. Er is dan ook geen sprake van een verzwarende van onderhoudskosten.

De resultaten van het overleg gaven weinig aanleiding tot het aanbrengen van veranderingen in het plan. Omdat er echter een lange periode verstreken is na het voeren van het overleg - o.a. veroorzaakt door de onderhandelingen over de meest wenselijke aansluiting van het bedrijfsterrein op de Eindsestraat - bleek het wel noodzakelijk enige modernisering, vooral in de voorschriften n.a.v. recente jurisprudentie aan te brengen. Deze veranderingen zijn echter niet van wezenlijke invloed op het ontwerp.

EKONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien de terreinen in partikuliere handen zijn zal de gemeente geen kosten voor dit plan maken. Een exploitatieberekening is daarom niet noodzakelijk.

BIJ DE VASTSTELLING AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van ingediende bezwaren werden bij de vaststelling in het ontwerp de volgende veranderingen aangebracht:

- ten behoeve van de vergroting van de waterzuiveringsinstallatie werd een gedeelte van de groenvoorziening tot bedrijfsterrein aangewezen;
- nabij de entree van het bedrijfsterrein werd de daar aangegeven groenstrook in verband met de noodzakelijke uitbreiding van de parkeergelegenheid alsnog bestemd tot bedrijfsterrein zonder bebouwing;
- het bebouwingsvlak voor de wat hogere bebouwing is vergroot met het oog op de daar aanwezige ~~men~~ installaties.

