

Zienswijzenota

Samenvatting en beantwoording

Bestemmingsplan 'Borchwerf II, herziening veld F'

1. Bestemming 'Bedrijf' maakt meer mogelijk dan een ontsluitingsweg.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een ontsluitingsweg ten behoeve van de kavel B10/B15. Ter plaatse is in verband met het gebruik als een ontsluitingsweg niet voorzien in een bouwmogelijkheid. Om die reden ontbreekt een bouwvlak aanduiding. Overigens is voor een goede planologische borging een specifieke aanduiding 'ontsluitingsweg B10/B15' in de planregels van de bestemming 'Bedrijf' opgenomen op grond waarvan uitsluitend een ontsluitingsweg is toegestaan ten behoeve van de ontsluiting van kavel B10/B15. Andere functies zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding ontsluitingsweg.

Per abuis is de aanduiding 'ontsluitingsweg B10/B15' niet aan de verbeelding toegevoegd voor de ontsluiting kavel B10/B15 (Gastelseweg). Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal deze aanduiding alsnog worden opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding: de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ontsluitingsweg B10/B15' wordt toegekend aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf', de ontsluiting van kavel B10/B15 via Veld F ter hoogte van de Klerkenveld.

2. Het is in strijd met de SVBP 2012 om de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen omdat op grond van de SVBP de bestemming 'Verkeer' toegekend had moeten worden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontsluiting van de kavel B10/B15, via een eigen en niet in een doorgaande (openbare) weg. Dat betekent dat de specificatie 'ontsluiting' uit de functielijst behorende bij de SVBP 2012 moet worden gehanteerd. Op grond van de SVBP 2012 moet de in de functielijst gegeven hoofdgroep in beginsel worden gebruikt. In de functielijst, behorende bij de SVBP 2012, wordt de specificatie 'ontsluiting' niet gekoppeld aan een hoofdgroep. Uit de SVBP 2012 volgt dat de gemeenteraad zelf kiest welke hoofdgroep het meest van toepassing is als geen hoofdgroep is aangewezen in de functielijst. De gemeenteraad acht de bestemming 'Bedrijf' het meest van toepassing op de specificatie 'ontsluiting', omdat de ontsluitingsweg dient ter ontsluiting van het distributiecentrum op kavel B10/B15 en deze zal worden ingericht als eigen weg.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Door de toekenning van de bestemming 'Bedrijf' aan de gronden ten koste van de bestemming 'Natuur' (uit het voorgaande plan), is sprake van een ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit onvoldoende gemotiveerd (artikel 4.4. VR)

Het Bedrijventerrein Borchwerf II kwalificeert als een bedrijventerrein in de zin van (artikel 1.13 van) de VR. De plannen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Borchwerf II zijn reeds planologisch vastgelegd in meerdere (deel-)bestemmingsplannen. Nu vindt er slechts een functiewijziging plaats

binnen het reeds planologisch geborgde bedrijventerrein. Daarmee verandert niet de omvang van het bedrijventerrein als bedoeld in artikel 4.4. VR. Met de wijziging van de bestemming 'Groen' van een klein deel van de aanwezige groenstrook, dat deel uitmaakt van het bedrijventerrein Borchwerf II, is geen sprake van een plan dat voorziet in de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein als bedoeld in artikel 4.4. VR, zodat geen sprake is van strijdigheid met de VR. Bovendien behelst het plan geen nieuwe en/of uitbreiding van een ruimtelijke ontwikkeling doch ziet volgens par. 3.2.1 van de toelichting slechts toe op een geringe functiewijziging van een deel van de in het bestemmingsplan opgenomen groenbestemming ten behoeve van de in/uitrit van het bedrijf. Het onderhavige perceel-gedeelte valt geheel binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied en laat geen nieuwe en/of uitbreiding van bedrijvigheid toe. Nieuwe kantoren en bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan, omdat geen bouwvlak is toegekend aan het perceel.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Strijd met artikel 3.1. VR i.v.m. ontbreken verantwoording behoud en bevordering ruimtelijke kwaliteit en principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het gehele plangebied van Borchwerf II is binnen de VR aangewezen als bedrijventerrein. Ongeacht de bestemming. Het gehele gebied is hiermee aangeduid als een stedelijk gebied. Binnen deze grenzen wordt zorgvuldig omgegaan met de kwaliteiten en wordt gekeken naar een optimale benutting van de mogelijkheden. Om die reden hebben het afgelopen jaar een aantal herschikkingen plaatsgevonden. Mede gelet op de gewijzigde ruimtevrage van eindgebruikers. Onderhavige wijziging draagt juist bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik opdat het kavel B10/B15 hierdoor beter en efficiënter benut kan worden. Het onderhavige besluit (gemeente Halderberge) neemt juist in ogenschouw hetgeen voor de omgeving van belang is. En dit omvat ook de woon- en leefomgeving van burgers van de gemeente Roosendaal. Dit wordt in de onderzoeken van Goudappel Coffeng en OMWB nogmaals onderstreept

[PM REACTIE GOUDAPPEL COFFENG TOEVOEGEN VOOR VERKEER]

5. Het ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan de bestemming 'Natuur' tussen de velden C en D op grond van het bestemmingsplan 'Borchwerf II'.

Indiener verwijst ter onderbouwing van haar zienswijze naar paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Borchwerf II'. De door indiener aangehaalde passage uit de toelichting heeft enkel betrekking op het aanwezige groen tussen de velden C en D, dat op aanzienlijke afstand van de plaats van de thans voorziene ontsluitingsweg van Kavel B10/B15, en derhalve niet op de groenstrook tussen de velden B en F. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan tast de bestemming 'Natuur' tussen de velden C en D niet aan.

Overigens volgt uit de voor het onderhavige plan uitgevoerde QuickScan dat de effecten van de bestemmingswijziging op flora en fauna te verwaarlozen zijn.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Masterplan Borchwerf II ontbreekt in de bijlagen en is digitaal niet raadpleegbaar. Niet is gemotiveerd dat het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het Masterplan.

In paragraaf 3.3.2. van de toelichting is gerefereerd aan het Masterplan Borchwerf II en is een uitsnede opgenomen uit het Masterplan met betrekking tot onder andere Veld F. In dat kader is aangegeven dat de (hoofd)ontsluitingen van Veld F, ten opzichte van het onderhavige plan, ongewijzigd zijn gebleven. Sinds de vaststelling van het Masterplan in 2005 hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, die hebben geleid tot een andere invulling van Veld B. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het voor Veld B geldende bestemmingsplan, door middel van het 'Reparatieplan Borchwerf II veld B. In dat kader is opgemerkt dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur is gehandhaafd. De herschikking van kavels ten behoeve van de vestiging van een groot distributiecentrum (Delin/Lidl en Primark), heeft er echter toe geleid dat de grenzen van de bebouwingsmogelijkheden op veld B in westelijke richting zijn opgeschoven. In verband daarmee is het wenselijk om de ontsluiting via de 'oude' Gastelseweg tussen Veld B en Veld F te herstellen, zoals nader toegelicht in paragraaf 2.1.3 van het onderhavige plan. Overigens is het Masterplan Borchwerf II ter beschikking gesteld via onderstaande link

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Het ontwerpbestemmingsplan is vastgesteld in strijd met het "Rapport VI Beeldkwaliteitsplan Borchwerf II, velden A, C, D en F" omdat de groenstrook is bedoeld voor een vriendelijk verblijfsgebied.

De realisatie van een ontsluiting doet geen onevenredige afbreuk aan het aanwezige groen, temeer daar gebruik wordt gemaakt van de 'oude' Gastelseweg. Ook in het Beeldkwaliteitsplan was voorzien in handhaving van de oude infrastructuur in het bestaande groen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Plan niet uitvoerbaar omdat de gronden tussen de inrit c.q. eigen weg en het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan bestemd zijn ten behoeve van 'Water'.

In de eerste plaats valt een ontsluitingsweg op grond van voorschrift 7.1. aanhef en onder g van de planregels behorende bij het bestemmingsplan Borchwerf II Veld C en F niet onder het begrip 'voorzieningen ten behoeve van algemeen nut, maar onder de 'daarmee vergelijkbare voorzieningen', zodat om die reden (planologisch) niet relevant is of de brug c.q. overkluizing over het water ten behoeve van een ontsluitingsweg (ten zuiden van de voorgenomen bestemming) al dan niet is bestemd voor algemeen nut.

De indieners van de zienswijze maken overigens ten onrechte een onderscheid tussen een openbare weg en een privéweg, waarbij zij een weg ten algemene nutte gelijkstellen aan een openbare weg. Een dergelijk onderscheid is echter in planologisch opzicht niet relevant. Dit volgt bijvoorbeeld ook uit de omschrijving van de bestemming 'Bedrijf' in het reparatieplan 'Borchwerf II, veld B'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeersvoorzieningen, waaronder ontsluitingswegen en fietspaden toegestaan. Het is dan ook onjuist om binnen een verkeersvoorziening ten behoeve van algemeen nut (per definitie) gelijk te stellen met een openbare weg in de zin van de Wegenwet. Gelet hierop, volgt uit de bestemmingsomschrijving 'Water' zelf reeds dat de als 'Water' aangewezen gronden onder meer zijn bestemd voor gebruik als ontsluitingswegen.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. Het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Borchwerf II Veld C en F' staat het gebruik van het meest zuidelijke deel van de ontsluitingsweg ten behoeve van de bedrijfskavel B10/B15 niet toe omdat dit gebruik op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan nog niet bestond.

Uit de beantwoording van de zienswijze hiervoor onder 8, volgt dat het zuidelijk deel van de ontsluitingsweg onder de geldende bestemming 'Water' valt en op grond daarvan als ontsluitingsweg mag worden gebruikt. Aan de vraag of dit gebruik onder het overgangsrecht valt komt men daarom niet toe.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Plan niet uitvoerbaar omdat nimmer vergunning kan worden verleend voor het noordelijk deel van de ontsluitingsweg op Roosendaals grondgebied.

Het standpunt van de indieners met betrekking tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van Roosendaal, betekent niet dat het plan niet uitvoerbaar is, nu de aanvraag in dat geval door het college van burgemeester en wethouders van Halderberge zou moeten worden verleend. Overigens was destijds sprake van de aanleg van een tijdelijke bouwweg en niet van een ontsluitingsweg, zoals thans in het bestemmingsplan is voorzien.

Voor wat betreft de vraag, of er al dan niet sprake is van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied, wordt gewezen op de Nota van Toelichting bij Bijlage II van het Bor. Daaruit volgt dat bij deze activiteit bijvoorbeeld moet worden gedacht aan het toevoegen van een aantal parkeerplaatsen in een groenstrook, het verleggen van trottoirs of het aanbrengen van groenvoorzieningen. Bij het beantwoorden van de vraag of er al dan niet sprake is van een ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, moeten in ieder geval de te verwachten gevolgen van de herinrichting voor omwonenden en gebruikers van het desbetreffende gebied worden betrokken. De Nota van toelichting geeft aldus slechts enkele voorbeelden van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied, zij biedt geen limitatieve opsomming, noch bevat zij harde criteria waarmee dit begrip scherp wordt afgebakend. De aanleg of verlegging van een (gedeelte van een) weg valt daardoor niet categorisch buiten het toepassingsbereik van deze bepaling. Wat de gevolgen voor omwonenden en gebruikers betreft, wordt opgemerkt dat hetgeen de indieners van de zienswijze daarover hebben aangevoerd – nadelige effecten op de doorstroming van het overige verkeer en hinder voor de bedrijven van cliënte – te algemeen en te summier is om de conclusie te rechtvaardigen dat in casu geen sprake zou zijn van een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied. **[NB hier eventueel verwijzen naar de reactie op een andere zienswijze die specifiek ziet op de gevolgen voor de indieners van de zienswijze]**

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11. Plan niet uitvoerbaar omdat een uitwegvergunning op grond van de APV van de gemeente Halderberge is vereist, die niet kan worden verleend.

De (vergunningverlening voor) een uitweg vormt een kwestie die de feitelijke uitvoering van het bestemmingsplan niet raakt, en reeds om die reden geen rol kan spelen in het kader van de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Onverminderd het bovenstaande, krijgt de grond waar het hier om gaat, volgens het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Verlening van de uitwegvergunning gaat gezien de bestemming 'Bedrijf' derhalve niet ten koste van openbaar groen. Er doen zich geen gronden voor waarop de uitwegvergunning ingevolge de APV van de gemeente Halderberge moet worden geweigerd, indien de uitwegvergunning wordt verleend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Overigens kan geen van beide argumenten overtuigen omdat de hoeveelheid groen waarom het hier gaat, naar verhouding (zeer) beperkt is en vervult nauwelijks of geen functie op dit bedrijventerrein.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.