

Nota zienswijzen bestemmingsplan Centrum Zevenbergen

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Zevenbergen' heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tevens is het bestemmingsplan digitaal verzonden aan de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Rijkswaterstaat, Regionale Brandweer en Gasunie. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen beoordeeld en beantwoord.

2 Zienswijzen

2.1 Inleiding

Er zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn ontvankelijk, omdat ze binnen de genoemde termijn zijn ingediend. In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens is aangegeven in welke mate de zienswijze tot een aanpassing leidt van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Brabantse Waard, Postbus 10, 4760 AA Zevenbergen

Samenvatting

De onderdoorgang naar het achterterrein ter plaatse van de Stationsstraat 35 t/m 39C is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

In het oude bestemmingsplan 'Stationsstraat' is een aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen. Per abuis is dit niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Centrum Zevenbergen. De aanduiding 'onderdoorgang' wordt alsnog opgenomen op verbeelding. In de regeling van de onderdoorgang zoals opgenomen in artikel 16.2.2 onder g wordt de minimale hoogtemaat van een onderdoorgang verwijderd. Hiermee worden de regelingen voor onderdoorgangen eenduidig geregeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 A. Broeders en K. Lauwen, Rozenhof 11 4793 JA Fijnaart en Fam. Broeders Langenoordstraat 111, 4761 DL Zevenbergen

Samenvatting

Gevraagd wordt om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om bijgebouwen om te zetten in een woning. Deze mogelijkheid is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

De regeling voor de bestemming Wonen is opgenomen op basis van de Moerdijkse standaard, waarin een dergelijke afwijkingsbevoegdheid niet is opgenomen. Gelet op de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende stedenbouwkundig kader (bijvoorbeeld ten aanzien van verkeer, parkeren en cultuurhistorie) en de financiële en juridische complicaties (bijvoorbeeld afstemming met gemeentelijk woningbouwprogramma) is een dergelijke ontwikkeling alleen mogelijk via een afzonderlijke planologische procedure.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 BMD Advies namens KPN BV, Ebweg 18, 2991 LT Barendrecht

Samenvatting

- Gevraagd wordt om de bouwhoogte van de bestaande zendmast (exclusief topbuis) van KPN van 20 m naar 37,3 m aan te passen, gelet op de bestaande hoogte.
- Gevraagd wordt of de aanduiding 'nutsvoorziening', zoals opgenomen op de betreffende inrichting, in voldoende mate de aanwezige bedrijfsactiviteiten ondervangt.

Beantwoording

- De in 1983 vergunde zendmast wordt overeenkomstig de huidige bouwhoogte opgenomen. Dit betekent dat de bouwhoogte zoals opgenomen in artikel 3.2 onder k wordt gewijzigd in 37,3 meter.
- De aanduiding 'nutsvoorziening' in combinatie met de begripsomschrijving (artikel 1.54) voorziet in de continuering van de aanwezige bedrijfsactiviteiten, ongeacht uit welke milieucategorie de activiteiten bestaan. Het opnemen van een milieucategorie zou daarmee uitsluitend beperkend werken voor de bedrijfsvoering.

Conclusie

Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

3.1 Inleiding

Naast de wijzigingen als gevolg van de beantwoording van de zienswijzen zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zijn vooral wijzigingen met als doel het bestemmingsplan beter leesbaar te maken en nog kleine omissies recht te zetten.

3.2 Wijzigingen

Regels

- De Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage bij de regels verwijst voor wat betreft de bedrijfsactiviteiten naar SBI-codes uit 1993. Aangesloten wordt bij de meest recente gemeentelijke standaard voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SBI-codes 2008). De lijst wordt in zijn geheel vervangen.
- In de Staat van Horeca-activiteiten, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de planregels wordt op enkele ondergeschikte onderdelen tekstueel gewijzigd.
- In de bestemming Centrum wordt de regeling voor de hoogtemaat voor bijbehorende bouwwerken (artikel 4.2.1 onder h) gewijzigd in 5 meter. Dit in overeenstemming met de Moerdijkse standaard en de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Deze regeling wordt tevens toegevoegd aan de bestemming Gemend - 1 (artikel 5.2.1 onder h).
- In artikel 4.4.2 en artikel 5.4.2 onder g wordt ter verduidelijking de tekst 'per woning' geschrapt, om eventuele verwarring met het begrip 'aantal wooneenheden', zoals opgenomen in de aanhef van de betreffende artikelen te voorkomen.
- In artikel 5.3 (onder d) wordt de uitsterfconstructie voor detailhandel overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Toelichting

- Door de Brandweer (Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing) is advies uitgebracht inzake artikel 13, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het advies heeft geen ruimtelijke implicaties en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het advies (30 april 2015) wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- Enkele tekstuele wijzigingen worden doorgevoerd in paragraaf 4.3.2 onder Artikel 4 Centrum en Artikel 5 Gemengd - 1 en Artikel 6 Gemengd - 2 om de tekst in overeenstemming te brengen met de planregels.
- De volgende tekst wordt opgenomen in paragraaf 4.3.2. onder Artikel 5 Gemengd - 1 en Artikel 6 Gemengd - 2: in de bestemming Gemengd - 1 is de functie detailhandel slechts toegestaan op de bestaande locaties; indien deze functies eenmaal op de betreffende locatie is verdwenen en omgezet naar een andere functie, dan is het wederom terugomzetten naar detailhandel niet meer toegestaan (uitsterfconstructie).

Verbeelding

De planbegrenzing project Haven-Markt (ter hoogte van Zuidhaven/Roode Vaart) is aangepast. Het plangebied wordt daarmee in overeenstemming gebracht.