

Nota zienswijzen bestemmingsplan Fijnaart

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fijnaart' 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 vier 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 Zienswijze 1: Gasunie (postbus 181, 9700 AD, Groningen)

De zienswijze van de Gasunie heeft betrekking op het gasontvangstation aan de Valanciennestraat/Molenstraat en de hier naartoe leidende gasleiding en bestaat uit meerdere opmerkingen. Ten eerste gaat het om enkele meer technisch-juridische opmerkingen in relatie tot de regeling van het gasontvangstation en de leidingstroom. Daarnaast constateert de Gasunie dat er sprake is van de ligging van kwetsbare objecten binnen de veiligheidszone van het contour van gasontvangstation en vraagt men om een oplossing hiervan. Concreet gaat het om de volgende reacties:

Samenvatting technische juridische opmerkingen

1. Wettelijk is het voldoende om de belemmeringenstrook (dubbelbestemming Leiding- Gas) te beperken tot een zone van 4 meter ter weerszijden van de leiding. Verzocht wordt de breedte van de belemmeringenstrook aan te passen tot de hierboven genoemde afstand.
2. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Verzocht wordt het artikel 'Leiding - Gas' op de volgende punten aan te passen:
 - a. artikel 21 lid 3 (afwijken van de bouwregels):
 - het woord 'onevenredig' te schrappen;
 - uitbreiden met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.
 - Het huidige artikel 21 biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.
 - b. artikel 21 lid 4.1: aanvullen/uitbreiden met de volgende werkzaamheden:
 - het aanbrengen/rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.
 - c. artikel 21 lid 4.3:
 - het woord 'onevenredig' te schrappen;
 - opnemen dat vooraf (schriftelijk) advies bij de leidingbeheerder ingewonnen moet worden.

3. Verzocht wordt om artikel 6 lid 2 met de volgende punten aan te passen en uit te breiden:
 - Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste van de bestemming staan.
 - De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.Tevens wordt verzocht om in artikel 6 lid 2b de volgende bepaling te schrappen;
 - De bouwhoogte van erfafscheidingen op minder dan 1 m afstand van het openbaar gebied bedraagt ten hoogste 1m
4. In de regels van de veiligheidszones (artikel 28.1 en 28.2) is de omschrijving van de niet toegestane objecten verwisseld en niet volledig. Binnen de veiligheidszone van 4 meter rondom het gasontvangstation (1) zijn én geen kwetsbare - én geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Binnen de veiligheidszone van 4 - 15 meter (2) zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.
5. Er wordt gewezen op het feit dat de ontheffingsmogelijkheid in 28.1.2 (en ook in 28.2.2.) dient te worden geschrapt wegens strijdigheid met de wet.

Beantwoording

1. De belemmeringsstrook zal in het plangebied worden aangepast aan genoemde 4 meter.
2. De opmerkingen dragen bij aan het conform een goede ruimtelijke ordening beperken van de risico's in het kader van de externe veiligheid ten aanzien van de aanwezige gasleiding. De regels worden hierop aangepast.
3. De opmerkingen dragen bij aan het beperken van de aanwezigheid van kwetsbare objecten direct op het terrein van het gasontvangstation. De regels worden hierop aangepast.
4. Hier heeft inderdaad per abuis een verwisseling van de regeling in relatie tot de veiligheidszones plaatsgevonden. De regels worden hierop aangepast.
5. Deze artikelen zullen worden geschrapt.

Conclusie voor het bestemmingsplan

1. Verbeelding: De dubbelbestemming Leiding - Gas wordt aangepast conform de wettelijke afstand van 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding;
2. Regels: artikel 21 lid 3, artikel 21 lid 4.1 en artikel 21 lid 4.3 worden aangepast conform het voorstel.
3. Regels: artikel 6 lid 2 wordt aangepast conform het voorstel.
4. Regels: artikel 28 lid 1 en 28 lid 2 worden inhoudelijk aangepast conform het voorstel.
5. Regels: artikel 28.1.2 en artikel 28.2.2 (afwijken van de bouwregels) worden verwijderd.

Samenvatting opmerkingen ten aanzien van veiligheidsafstanden en kwetsbare objecten

1. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan een ongewenste uitbreiding bevat ten aanzien van bebouwing binnen de veiligheidsafstanden van het gasontvangstation. In het bestemmingsplan is op de verbeelding te zien dat aan de achterzijde van de woningen het bouwvlak aan de Korfbalstraat gedeeltelijk binnen de veiligheidszone valt. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn.
2. Aan de Korfbalstraat zijn bij twee woningen aanbouwen gerealiseerd die binnen de veiligheidszone van het gasontvangstation liggen. Indiener vraagt zich af hoe dit mogelijk is, omdat dit strijdig is met het geldende plan. Indiener verzet zich tegen legalisatie van deze aanbouwen in dit bestemmingsplan. Graag verneemt indiener welke mogelijkheden de gemeente ziet om dit ongedaan te maken c.q. op te lossen.

Beantwoording

1. Op de verbeelding is per abuis de verkeerde afstand opgenomen voor de veiligheidszones. Dit heeft ertoe geleid dat het lijkt alsof de bebouwing (het bouwvlak) binnen de veiligheidszone valt. De zones zullen worden getekend conform de daarvoor geldende afstanden van respectievelijk 4 en 15 meter.
2. In het geldende bestemmingsplan 'Sportwijk Fijnaart' zijn de woningen ondergebracht in de bestemming Wonen (WI en WII) en het gasontvangstation in de bestemming Verkeer en verblijf (aanduiding gasreducerstation). Daarnaast is op de plankaart een hindercirkel aangegeven waarvan de regeling bepaalt dat binnen deze cirkel geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Deze hindercirkel bedraagt 15 meter en komt overeen met de veiligheidszone zoals deze, conform de opmerking onder 1, in het vast te stellen nieuwe bestemmingsplan Fijnaart zal worden opgenomen. Aan- en bijgebouwen mogen wel conform het vigerende bestemmingsplan 'Sportwijk Fijnaart' worden gebouwd binnen de hindercirkel.

Volgens uw mondelinge mededeling bevinden de twee aanbouwen zich circa 30 cm binnen de veiligheidscontour.

Voor één van deze aanbouwen heeft de gemeente op 28 maart 2006 een bouwvergunning verleend. Verder laat het vigerende bestemmingsplan Sportwijk Fijnaart ook aanbouwen toe in de daarin opgenomen hindercirkel. De andere aanbouw is vergunningsvrij gebouwd.

Ten opzichte van de vergunde aanbouw heeft u naast deze zienswijze ook een verzoek om handhaving gedaan aan de gemeente. Deze procedure loopt los van het bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplan is van belang dat met de opname van de gewijzigde veiligheidszone naar 15 meter de situatie nu planologisch juist geregeld is. De regeling maakt het niet mogelijk om kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te realiseren binnen de genoemde veiligheidscontouren. Ook vergunningsvrij kan, door de wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 november 2014, nu niet meer in deze veiligheidszone worden gebouwd. Daarmee regelt het nieuwe bestemmingsplan voldoende de belangen van de veiligheidszone.

Ten aanzien van de door uw geconstateerde overschrijding in de bestaande situatie zal in een afzonderlijk schrijven worden gereageerd in relatie tot het handavingsverzoek.

Conclusie voor het bestemmingsplan

1. Verbeelding: veiligheidszones worden getekend conform de daarvoor geldende afstanden van 4 en 15 meter.
2. Er vindt geen aanpassing plaats in het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 2: Enexis (postbus 856, 5201 AW, 's-Hertogenbosch)

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze komt overeen met die van de Gasunie, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Beantwoording

Zie de beantwoording, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Conclusie voor het bestemmingsplan

Zie de conclusie, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

2.4 Zienswijze 3: Geelkerken Linskens Advocaten (namens dhr. B.J.W. van Kuijk, Rembrandtstraat 2a, 4749 AR, Fijnaart en Rijk Zwaan Zaadteelt en Zaadhandel, Eerste Kruisweg 9, 4793 RS, Fijnaart)

Deze zienswijze betreft de locatie Appelaarseweg 12 in Fijnaart.

Samenvatting zienswijze

1. Ter plaatse van de Appelaarsweg 12 Fijnaart is een zaadveredelingsbedrijf aanwezig. In 2008 is vrijstelling verleend voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt om dit huidige gebruik positief te bestemmen.
2. Indiener geeft aan dat in het geldende bestemmingsplan een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen geldt van 6 meter en de reeds aanwezige loods een bouwhoogte heeft van 6,5 meter. Het voorliggend bestemmingsplan gaat echter uit van een maximale bouwhoogte van 5 meter. Verzocht wordt om dit te wijzigen in 6,5 meter.
3. Indiener verzoekt om de afstand van bedrijfsgebouwen tot de perceelsgrenzen te wijzigen van 5 meter in 3 meter overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

1. In het bestemmingsplan is een aanduiding ‘agrarisch’ opgenomen binnen de bestemming Bedrijf, waarmee de door indiener bedoelde activiteiten zijn bestemd. Deze aanduiding stond abusievelijk niet op de legenda van de PDF-versie van het ontwerpbestemmingsplan op de gemeentelijke website. Dit zal worden aangepast. De omschrijving van de activiteiten onder agrarisch wordt aangepast aan de invulling van de activiteiten, zoals binnen de zienswijze geschetst.
2. Voor het vergroten van de bedrijfsruimte is door de gemeente vergunning verleend. Bij deze nieuwbouw is sprake van een bouwhoogte van 6.5 meter. Voor deze bebouwing, die achterop het terrein ligt, zal de bouwhoogte worden verhoogd naar 6,5 m. Voor de overige gebied binnen het bouwvlak blijft de bouwhoogte op de vigerende 5 meter gehandhaafd gezien de ligging nabij omliggende woningen.
3. Hieraan kan worden voldaan, omdat in dit geval het bouwvlak al de benodigde afstand houdt ten opzichte van de perceelsgrens. Buiten het bouwvlak kunnen geen gebouwen worden gebouwd.

Conclusie voor het bestemmingsplan

1. Verbeelding: in de legenda wordt de functieaanduiding ‘agrarisch’ toegevoegd;
Regels: onder de aanduiding ‘agrarisch’ binnen de bestemming Bedrijf wordt verstaan: een zaadteelt- en zaadveredelingsbedrijf.
2. Verbeelding: voor het achterste deel van het perceel waar de bedrijfsbebouwing staat, wordt de toegestane maximale bouwhoogte verhoogd naar 6,5 m.
3. Regels: in bestemming ‘Bedrijf’ wordt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens op 3 m gezet in plaats van 5 meter.

2.5 Zienswijze 4: Wille Donker Advocaten (namens Green Development B.V. (gevestigd te Alphen aan den Rijn))

Deze zienswijze betreft het perceel Kadedijk 120 te Fijnaart.

Samenvatting zienswijze

1. Er is (mogelijk onbewust) voor gekozen de gebruiksmogelijkheden van het perceel Kadedijk 120 in belangrijke mate te beperken ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan Kern Fijnaart 2003. Vigerend was detailhandel toegestaan en juist niet een supermarkt. Men ziet graag de supermarkt wel toegestaan, maar tegelijk ook de reguliere detailhandelsfuncties.

Beantwoording

1. In het vigerende bestemmingsplan 'Kern Fijnaart' (vastgesteld 17 december 2003) is de locatie Kadedijk 120 bestemd als 'Bedrijven-tuinmeubelbedrijf' met daarop de aanduiding 'detailhandel toegestaan', waarmee het bestaande detailhandelsbedrijf werd toegestaan, met dien verstande dat nieuwvestiging van supermarkten niet is toegestaan. Met deze bestemming werd toen de bestaande situatie, een tuinmeubelbedrijf met verkoop van tuinmeubelen bij het bedrijf, planologisch conform bestemd.

De oppervlakte voor detailhandel is in het vigerende bestemmingsplan beperkt tot het bestaande oppervlak van het toen aanwezige detailhandelsbedrijf, zijnde 837 m². Hierop is nog een uitbreiding mogelijk van 10%, zodat een maximum oppervlak van 920,7 m² planologisch aanwezig is.

Op 1 augustus 2005 is vergunning verleend voor het vergroten van het winkelpand en de vestiging van een supermarkt aldaar. Deze ruimte betreft de bebouwing gelegen aan de zuidzijde van het perceel. Daarmee is het mogelijk geworden in het zuidelijke deel van het bouwvlak een supermarkt te vestigen. Deze supermarkt is ook gerealiseerd en heeft een oppervlakte van circa 1.350 m².

Nu is het beleid van de gemeente Moerdijk er op gericht om detailhandel te concentreren in Voorstraat/Molenstraat en de aantrekkelijkheid van dit (historische) winkelgebied te vergroten. Dit conform het project Revitalisering Voorstraat/Molenstraat Fijnaart, dat mede is uiteengezet in de Centrumvisie Fijnaart (uit 2012) en het Gebiedsplan voor Fijnaart (uit 2013). Daarbij past niet een verdere concentratie of uitbreiding van detailhandel op de perifere locatie Kadedijk 120. De hier ooit bestemde detailhandel had specifiek te maken met het toen aanwezige tuinmeubelbedrijf. Deze is echter verdwenen en indertijd is een vergunning verleend voor de vestiging van een supermarkt in de (deels toen nieuw opgetrokken) bebouwing op het zuidelijke deel van het perceel. Deze heeft een oppervlakte die het in het bestemmingsplan 'Kern Fijnaart' toegestane oppervlak aan detailhandel aanzienlijk te boven gaat. Daarmee is meer dan voldoende ruimte gegeven aan de invulling van detailhandel op deze locatie. De aanduiding 'detailhandel' (waarmee uitsluitend een supermarkt wordt bedoeld) in het ontwerpbestemmingsplan is nu nog gelegen over het gehele bouwvlak en zal in overeenstemming worden gebracht met de vergunde situatie. Daarmee doen we recht aan de vergunde situatie en wordt de supermarkt toegestaan.

Conclusie voor het bestemmingsplan

1. De aanduiding 'detailhandel' wordt verkleind tot dat deel van het perceel waar vergunning voor is verleend.

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

Verbeelding en regels

- Het kindervolkstuinje en het sportveld(je) tussen de Koningin Julianastraat en Boomgaardstraat worden gelet op de omvang en functies specifiek aangeduid (respectievelijk 'volkstuin' en 'specifieke vorm van wonen - speelveld') in de bestemming Wonen.

Verbeelding

- De bouwhoogte van de Kadedijk 56, 58 en 80 wordt gewijzigd in 11 meter.
- De archeologische beleidskaart is niet volledig verwerkt in het bestemmingsplan. Voor Beleidsadviesgebied 9 geldt geen archeologische onderzoeksplicht. De betreffende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' worden verwijderd van de verbeelding;
- Het gedeelte ten zuidoosten van Fijnaart, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied (inclusief 3^{de} herziening), wordt verwijderd uit het plangebied. Voor dit gebied gelden voor de betrokken percelen andere regels die minder goed aansluiten bij de regeling voor de bestaande kern. De begrenzing sluit zo weer aan op die van het geldende bestemmingsplan. Er spelen verder geen ontwikkelingen in het te verwijderen gebied.
- De gronden langs de Molenstraat aan de rand van het dorp krijgen weer de vigerende bestemming 'Verkeer'. De gronden waren bestemd als 'Agrarisch', maar juist voor de hier gelegen toegangswegen tot de aangelegen bebouwing en de mogelijke aanpasbaarheid van de dijkwegen was in verleden bewust voor bestemming 'Verkeer' gekozen. Dit wordt weer hersteld.

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.
- Het begrip 'horeca' (artikel 1 lid 49) wordt verwijderd in verband met de reeds opgenomen Staat van Horeca-activiteiten.
- Binnen de bestemming Maatschappelijk wordt de beschrijving van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-multifunctioneel centrum' aangepast in de zin dat daarbij behorende horeca enkel tot en met categorie 2 (en niet 3) wordt toegestaan en dat het oppervlak hiervoor maximaal 400 m² mag bedragen (en niet 230 m²). Per abuis is hier de correctieve herziening van het vigerende bestemmingsplan Fijnaart niet overgenomen. Verder wordt aanvullend opgenomen dat zaalverhuur mogelijk is. Dit in lijn met het bestaande gebruik. Ook in de toelichting wordt de tekst hierop aangepast.

Toelichting

- Door de Omgevingsdienst is een QRA (Kwantitatieve risicoanalyse) opgesteld gelet op de ligging van een hogedruk aardgastransportleiding. Het rapport geeft geen aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal het rapport (Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant, QRA hogedruk aardgas buisleidingen, 25-02-2015) worden opgenomen als bijlage bij de 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.