

Bestemmingsplan Noordhoek

Nota van zienswijzen

14 juli 2015

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noordhoek heeft van 19 maart 2015 tot en met 29 april 2015 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis. Publicatie hiervan heeft op 18 maart 2015 plaatsgevonden in de Staatscourant. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In Noordhoek heeft op 16 april 2015 een openbare inloopavond plaatsgevonden, waarin vragen gesteld konden worden over het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de ingediende zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarnaast is gebleken dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten ambtshalve aanpassing behoeft. Deze ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

2. Zienswijzen

Tegen het bestemmingsplan Noordhoek zijn tijdens de terinzagelegging zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijze worden hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Samenvatting zienswijze

- a. Geconstateerd wordt dat voor het perceel Vlietweg 3a in het ontwerpbestemmingsplan een agrarisch bouwvlak is opgenomen, maar er geen sprake meer is van een agrarische bestemming. De aanwezige en volgens informatie van de gemeente Moerdijk vergunde kantoorbestemming is, volgens de regeling in samenhang met de verbeelding, op vrijwel het gehele bouwvlak mogelijk en daarnaast nog op een deel buiten het bouwvlak, ten behoeve van parkeren voor het kantoor. In het bestemmingsplan is het perceel Vlietweg 3a daarom niet op een juiste wijze bestemd aangezien de bestemming de feitelijke en kennelijk vergunde situatie niet juist weergeeft en regelt.
- b. De omzetting van agrarisch bedrijf naar kantoorfunctie is onvoldoende verantwoord in relatie tot artikel 3.1 en 7.10 lid 1 uit de Verordening Ruimte. Ook is er geen zicht op de benodigde kwaliteitsverbetering als bedoeld in art. 3.2 van de Verordening Ruimte. Daarmee is het bestemmingsplan strijdig met deze artikelen uit de Verordening Ruimte.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente overleg gevoerd met de provincie over de meest passende bestemming voor het perceel Vlietweg 3a.

Op het perceel bevindt zich sinds 1997 al een kantoor in een voormalige champignonloods. Op het perceel bevinden zich daarnaast een ruimte die dient als garage en voor opslag. Verder is er een bedrijfswoning gelegen. Hoewel het kantoor al aanwezig is sinds 1997 is het tot nu toe nog niet gekomen tot een passende planologische regeling ter plaatse. Het gebruik is eerst geruime tijd gedoogd. In 2009 is, als onderdeel van een bouwplan voor een uitbreiding van de bedrijfsruimte, het gebruik als kantoor door de gemeente door middel van een ontheffing vergund. In het vigerende bestemmingsplan voor Noordhoek heeft de locatie nog altijd de bestemming Agrarisch. Nu het bestemmingsplan Noordhoek wordt geactualiseerd is het de intentie om de bestemming aan te laten sluiten bij het feitelijke en vergunde gebruik. Gezien het feit dat er ter plaatse geen agrarische activiteiten worden uitgevoerd en ook in de toekomst niet zullen worden uitgevoerd, alsmede gezien de al jarenlange aanwezigheid van het kantoor, wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan

Noordhoek ter plaatse van het perceel Vlietweg 3a de bestemming 'Agrarisch' met bedrijfswoning te wijzigen in de bestemming 'Kantoor' met bedrijfswoning.

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant valt de locatie binnen de zone 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen deze zone vallen gebieden waar een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. Agrarische activiteiten of hieraan gerelateerde activiteiten hebben hier het primaat. De provincie constateert dat de omzetting van het agrarisch bedrijf naar kantoor onvoldoende verantwoord is, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2014. Gevraagd wordt deze omzetting voldoende te motiveren, mede in relatie tot artikel 7.10 lid 1 en artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014. De toelichting wordt daarom op dit punt verder aangescherpt.

Conclusie

De bestemming van het perceel Vlietweg 3a wordt gewijzigd van Agrarisch naar Kantoor. De aanduiding voor de bedrijfswoning wordt gehandhaafd op zelfde locatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een onderbouwing voor deze bestemmingswijziging gegeven, waarbij wordt getoetst aan de genoemde artikelen uit de provinciale Verordening Ruimte.

2. LSNE Leidingstraat Nederland, Wouwbaan 135, 4703 TA Roosendaal

Samenvatting zienswijze

- a. In de noordelijke en zuidelijke punt van het plangebied valt de veiligheidscontour (vrijwaringszone) van 55 meter van de buisleidingenstraat over het plangebied heen. Verzocht wordt om deze vrijwaringszone op de plankaart en in de regels op te nemen. De door indiener voorgestelde inhoud van de bestemming 'vrijwaringszone' van de buisleidingenstraat is bij de gemeente Moerdijk bekend.
- b. Voorgesteld wordt om op pagina 4 van de Verantwoording groepsrisico de buisleidingenstraat te benoemen als 'de buisleidingenstraat' met als beheerder 'Leidingenstraat Nederland (LSNed)'.

Beantwoording zienswijze

De gemeente stemt in met de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De vrijwaringszone op de verbeelding wordt verkleind tot 55 m vanaf de rand van de buisleidingenstraat. Daarnaast worden de bijbehorende regels in artikel 28.1 aangepast aan de regeling zoals die ook zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Industrieterrein Moerdijk'. Dit betekent dat de aanduiding wordt gewijzigd in 'veiligheidszone – leiding'.

Tot slot worden de voorgestelde wijzigingen op pagina 4 van Bijlage 10 bij de toelichting doorgevoerd.

3. M.G.M. Kuijpers, Vlietweg 3a, 4759 CE Noordhoek

Samenvatting zienswijze

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingslegging van de locatie. Hiervoor wordt echter verder geen motivering gegeven. Van de gelegenheid om de zienswijze nader te motiveren is ook geen gebruik gemaakt.

Beantwoording zienswijze

Tussen de gemeente en indiener heeft naar aanleiding van de zienswijze een gesprek plaatsgevonden. Indiener kan zich vinden in de voorgestelde aanpassingen, zoals deze bij zienswijze 1 wordt voorgestaan.

Conclusie

De bestemmingslegging van het perceel Vlietweg 3a wordt aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de conclusie onder zienswijze 1.

4. C.J.M. en J.C.M. Nagtzaam Vlietweg 2, 4758 CE Noordhoek

Samenvatting zienswijze

Indieners maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van het perceel Vlietweg 2 van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch'. In het voorontwerpbestemmingsplan was nog de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Er vinden nu geen agrarische activiteiten meer plaats en het is niet gelukt er andere agrarische activiteiten in te vestigen. Sindsdien wordt de loods verhuurd. De bedrijveninventarisatie in het bestemmingsplan (bijlage 2) is dan ook niet juist. Indiener is van mening dat de mogelijkheden qua bestemming gering zijn in verband met de ligging nabij rijkswegen en de buisleidingenstraat. Een bedrijfsbestemming is het meest passend.

Beantwoording zienswijze

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de bestemmingslegging gewijzigd aangezien er volgens het huidige planologische kader geen ander gebruik kan plaatsvinden, anders dan in bestemming is toegestaan of met een wijziging binnen de bestemming kan worden toegestaan. Voor het door indiener genoemde huidige gebruik is geen vergunning verleend. Er is daarom ook geen onderbouwing om deze te wijzigen in de bestemming Bedrijf. Dit mede gelet op het feit dat nieuwe ontwikkelingen niet in een actualisatieplan worden meegenomen. Op grond van reactie van de provincie is daarom de bestemming weer gewijzigd in Agrarisch.

De gemeente is, gelet op de argumenten van indiener, bereid om mee te denken over herbestemming naar een bedrijfsbestemming. Deze bestemmingswijziging vraagt echter om een procedure conform de provinciale Verordening Ruimte. Deze procedure wordt, gezien het niet vergunde gebruik, niet in de actualisatie meegenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt het genoemde agrarische bedrijf uit de genoemde bijlage 2 verwijderd.

5. R. Blommers, Bisschop Hopmansstraat 11, 4759 BD Noordhoek

Samenvatting zienswijze

Indiener wil in de garage bij het huis wil een schoonheidssalon beginnen. Indiener geeft aan dat dit nu zou kunnen maar dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bedrijf' ervoor zorgt dat dit niet meer kan. Verzocht wordt het plan op dit punt te herzien.

Beantwoording zienswijze

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn verschillende bedrijfsactiviteiten mogelijk voor zover mogelijk binnen categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Dienstverlenende bedrijven zoals schoonheidssalons zijn daarbinnen niet direct mogelijk. De gemeente wenst dergelijke bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming toe te staan, mits deze het karakter hebben van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf. De planregels worden daarom op dit punt aangevuld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 4.1 wordt toegevoegd dat bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan die vergelijkbaar zijn met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum oppervlakte van 60 m².

6. ARAG Rechtsbijstand, Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond namens de heer J.C.M. Veeken, Pastoor Verheijdenstraat 1 te Noordhoek

Samenvatting zienswijze

- a. Indiener is van mening dat een te groot deel van de gronden op het perceel ook in het ontwerpbestemmingsplan nog als tuin zijn bestemd. Dit betekent een beperking van de bouwmogelijkheden;
- b. Zonder motivering is het bouwvlak van de woning verkleind. Gevraagd wordt deze conform de bestaande situatie te bestemmen.

Beantwoording zienswijze

- a. De opgenomen bestemming 'Tuin' is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Indiener wordt door het nieuwe bestemmingsplan dan ook niet onevenredig benadeeld. Daar komt nog bij, dat de huidige vergunningvrije bouwmogelijkheden ook nog eens ruimer zijn. Deze bouwmogelijkheden zijn voldoende voor een dergelijk woonperceel.
- b. Het ingetekende bouwvlak is in het ontwerp ook aangepast aan de vigerende regeling, zodat de belangen van indiener niet onevenredig worden benadeeld. De aanwezige bestaande bebouwing past binnen de bouwregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen en behoeft in die zin geen aanvullende regeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Gebleken is, dat het ontwerpbestemmingsplan nog op een aantal ambtshalve wijzigingen aangepast dient te worden. De wijzigingen zijn hieronder opgesomd.

1. De bestemming 'Maatschappelijk' biedt minder mogelijkheden dan de vigerende bestemming. Hierdoor komen de activiteiten van de kerk in het geding. In de bestemmingsomschrijving van het artikel 'Maatschappelijk' worden daarom bij recht de activiteiten toestaan die ook in vigerende bestemmingsplan genoemd zijn. Daarnaast wordt ter plaatse van de aanduiding 'religie' niet het woord uitsluitend, maar tevens gebruikt.
2. In de bestemmingsomschrijving van het artikel 'Maatschappelijk' wordt ondergeschikte horeca toegevoegd. Daarnaast wordt een begripsbepaling opgenomen voor ondergeschikte horeca in het artikel Begrippen.
3. Op het perceel Sint Jozefstraat 29 is de aanduiding 'detailhandel' opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf'. In de regels is opgenomen dat gebruik voor detailhandelsactiviteiten is toegestaan in diervoeding- en benodigdheden. Uit de verleende vergunning blijkt dat er algemeen detailhandelsactiviteiten zijn toegestaan tot een maximum oppervlakte van 200 m². Het betreffende artikel wordt met de vergunning in overeenstemming gebracht.
4. Op de percelen Sint Jozefstraat 29 en Witte Weideweg 28 zijn per abuis de bestaande bedrijfswoningen niet aangeduid. Op de verbeelding wordt daarom op beide percelen de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen.
5. In bijlage 11 (oude bijlage 10) wordt op pagina 5 onder 1.2.3. gesteld dat de noordelijke grens van het plangebied op 20 m van de A59 ligt. Dit is onjuist. Deze omissie wordt hersteld.
6. In verband met de in het ontwerp opgenomen aanpassing van het voormalige bedrijfspand naar de bestemming 'Wonen' op het perceel Weeldijk 7 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze wordt als bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. Daarnaast wordt de paragraaf over het aspect bodemkwaliteit hierop aangevuld.