

Gemeente Moerdijk

Bestemmingsplan

Bedrijventerrein De Schans ex artikel 30 WRO (Klundert)

Inhoud

1. toelichting
2. voorschriften
3. plankaart
blad : 00666.047.01
d.d. : 15.02.2008

Toelichting

INHOUD

1	AANLEIDING	3
1.1	Planhistorie	3
1.2	Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	3
1.3	Vertaling besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant	4
2	INLEIDING	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Vigerende plannen	5
2.3	Motivering bestemmingsplan	5
2.4	Economische uitvoerbaarheid	5
2.5	Korte inhoudsopgave	6
3	BESTAANDE SITUATIE	7
3.1	Bedrijveninventarisatie	7
3.2	Ruimtelijke structuur	8
3.3	Cultuurhistorische waarden	8
3.4	Infrastructuur	9
3.5	Functionele structuur	11
3.6	Groenstructuur	11
3.7	Bebouwingsstructuur	13
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	HOOFDLIJNEN VAN BELEID	21
6	BEHEERSREGELING	23
6.1	Het juridisch plan	23
6.2	Milieuzonering	24
6.3	Bebouwing	27
6.4	Wonen	28
6.5	Detailhandel	29
6.6	Verkeer en parkeren	29
7	MILIEU	31
7.1	Geluid	31
7.2	Luchtkwaliteit en geur	31
7.3	Externe veiligheid	32
7.4	Leidingen	32
7.5	Bodem	32
7.6	Riolering en waterhuishouding	33
8	COMMENTAARNOTA INSPRAAK EN OVERLEG	35
8.1	Brabant AG Industrie, Vlietweg 10, 4791 EZ Klundert	35

8.2	Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Brabant AG Industrie, Postbus 139, 4790 AC Klundert	36
8.3	Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Papiko CVA, Postbus 139, 4790 AC Klundert	36
8.4	Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens A.J. Leijten, postbus 139, 4790 AC Klundert	37
8.5	J. den Hollander huishoudelijke artikelen bv, Molenvliet 1, 4791 GB Klundert	38
8.6	Tepucom, Beatrijsweg 24, 4791 EC Klundert	39
9	REACTIES VOOROVERLEG EX ART. 10 BRO	41
9.1	Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen	41
9.2	Waterschap Brabantse Delta	41
9.3	Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving	41
9.4	Provinciale planologische commissie	44
10	BESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT	45

Bijlagen

Besluit Gedeputeerde Staten van Noord Brabant

Verslag Inspreekavond

1 AANLEIDING

1.1 Planhistorie

De raad van de gemeente Moerdijk heeft in zijn raadsvergadering van 31 augustus 2006 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Schans (Klundert)" vastgesteld.

Vervolgens is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 12 december 2006 gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan.

De aanleiding voor de gedeeltelijke goedkeuring onthouding ligt in het gegeven dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om bedrijven te laten uitbreiden tot een omvang van enkele hectaren. Gelet op de aard, schaal en omvang van de kern Klundert achten Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dit ongewenst en bovendien strijdig met de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in 2004 vastgestelde beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen'.

In het besluit is aangegeven dat in het kader van de wettelijke herzieningsplicht op grond van artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan in overeenstemming moet worden gebracht met de uitgangspunten van de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen'.

Ter voldoening aan artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de onderhavige integrale herziening opgesteld. In deze herziening is rekening gehouden met het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1.2 Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De goedkeuring onthouding heeft hoofdzakelijk betrekking op de gronden met de bestemming "Bedrijven" inclusief het bijbehorende artikel 3 van de planvoorschriften regelende de bestemming "Bedrijven".

In het kader van de wettelijke herzieningsplicht ex artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening verzoeken Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de beleidsbrief. Ook verzoeken Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om artikel 3 van de planvoorschriften op de volgende punten aan te passen:

- De staat van bedrijfsinrichtingen maakt ook de vestiging van intensieve veehouderijen op het bedrijventerrein mogelijk, hetgeen strijdig is met het provinciaal planologisch beleid. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzoeken de staat van bedrijfsinrichtingen goed te screenen.
- Het plan voorziet in een vrijstellingsbevoegdheid op grond waarvan het mogelijk is om bedrijven in een hogere milieucategorie toe te staan mits naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens de beschrijving in hoofdlijnen toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten. Dit heeft tot gevolg dat in de noordoosthoek van het plangebied bedrijven in milieucategorie 5 kunnen worden gevestigd. Gelet op de omgeving (woningen op een afstand binnen 200 meter) en de aard, schaal en omvang van de kern Klundert is dit ongewenst. Bovendien ontbreekt in de voorschriften de beschrijving in hoofdlijnen waarnaar wordt verwezen in artikel 3.3. Hierdoor ontbreekt een afwegingskader.
- Voorts heeft de PPC naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan geadviseerd om de maximale milieucategorie voor het noordoostelijk deel van het plangebied terug te brengen van 4 naar 3, mede gelet op de aanwezige woningen op minder dan 200 meter afstand. Het gemeentebestuur geeft in een reactie op het PPC-

advies aan deze opmerking over te nemen. Per abuis is dit niet op de plankaart verwerkt en zijn alsnog bedrijven in milieucategorie 4 mogelijk, hetgeen niet wenselijk is.

1.3 Vertaling besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

De onthouding van de goedkeuring aan de bestemming "Bedrijven" omvat ca 90% van de gronden binnen het plangebied. Hiermee wordt het bestemmingsplan ontdaan van zijn betekenis. Dit is de aanleiding om het bestemmingsplan integraal te herzien en ook de resterende 10% in het voorliggende bestemmingsplan te hernemen.

Omdat de oorspronkelijke uitgangspunten en motivering van het bestemmingsplan, met uitzondering van de planonthoudingen over de kaveloppervlakte e.d., niet zijn gewijzigd, blijven deze voor het onderhavige bestemmingsplan gehandhaafd.

Voor de leesbaarheid van deze herziening op basis van artikel 30 Wet op de Ruimtelijke Ordening is de oorspronkelijke tekst van de toelichting en de voorschriften als uitgangspunt gebruikt en is de tekst waar nodig aangepast aan het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Ook de plankaart is op deze wijze aangepast.

De aanpassingen betreffen in hoofdzaak het opnemen in de planvoorschriften van een maximale kavelgrootte. De oorspronkelijke tekst is daarop aangepast.

Daarnaast is de staat van bedrijfsinrichtingen nader beoordeeld op de aanwezigheid van niet wenselijke bedrijven. Dit betreft met name bedrijven in de landbouw, bosbouw, visserij, aardoliewinning, onderwijs, gezondheids- en welzijnzorg, cultuur, sport en recreatie.

Ook zijn in de omschrijving van de vrijstellingsbevoegdheid naar een hogere categorie de mogelijke categorie 5 bedrijven uitgezonderd.

De plankaart is op het door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vermelde punt aangepast.

2 INLEIDING

2.1 Ligging plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein “De Schans” in de kern Klundert. Het gebied ligt aan de noordzijde van de kern.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- in het noorden door een dicht begroeide groenstrook als afscheiding tussen het bedrijventerrein en het buitengebied;
- in het oosten door het recreatiecentrum De Niervaert, sportpark Molenvliet en de woningen aan de Van Gaasbeekstraat;
- in het zuiden door de Beatrijsweg;
- in het westen door de Schansweg.

2.2 Vigerende plannen

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Bedrijventerreinen Schansweg 1977.
- 1e uitwerking Bedrijventerreinen Schansweg 1977.
- 2e herziening Bedrijventerreinen Schansweg 1977.
- Molenvliet 1975.
- 1e herziening Molenvliet 1975.

2.3 Motivering bestemmingsplan

Het gemeentebestuur streeft naar actualisering van alle bestemmingsplannen. In het kader van deze actualisering is het voorliggende bestemmingsplan voor bedrijventerrein “De Schans” te Klundert opgesteld. Dit nieuwe plan vervangt de vijf vigerende bestemmingsplannen en resulteert in een eenduidig planologisch-juridisch planregime.

Ten aanzien van het bedrijventerrein worden geen structurele ontwikkelingen voorzien. Dit betekent, dat het plan zich vooral richt op het beheer van dit bedrijventerrein. De gevoelige ligging in de rand van de woonbebouwing en van het landschap maakt het noodzakelijk wel stringente randvoorwaarden te stellen ten aanzien van de vorm, aard en situering van de gebouwen.

Voor zover er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden. Dit betekent, dat bij dit plan geen exploitatieopzet is bijgevoegd.

2.4 Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggend bestemmingsplan worden geen gronden actief in exploitatie genomen. Het bestemmingsplan heeft louter tot doel om de bestaande situatie in het plangebied te bestemmen. Dit betekent, dat het bestemmingsplan vooral een beheersmatig karakter heeft. Per kavel is wel enige aanvullende bebouwing mogelijk. Deze ontwikkelingsmogelijkheden komen grotendeels overeen met vigerende rechten en worden op particulier initiatief

gerealiseerd. Deze bouwmogelijkheden vallen binnen de gebruikelijke marges van een bestemmingsplan. Het opstellen van een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is derhalve niet noodzakelijk.

2.5 Korte inhoudsopgave

In de voorliggende toelichting worden de volgende aspecten besproken:

- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied;
- in hoofdstuk 4 wordt het kader voor het voorliggend plan besproken;
- in hoofdstuk 5 worden de hoofdlijnen van beleid voor het gehele bedrijventerrein aangegeven;
- in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het beheersbeleid, zoals dat in de voorschriften van het bestemmingsplan is vastgelegd;
- in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op het milieu;
- tenslotte komen in hoofdstuk 8 de resultaten van het vooroverleg ex artikel 10 Bro en de inspraak aan de orde.

3 BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beeld gegeven van de huidige situatie.

3.1 Bedrijveninventarisatie

Om een goede afweging te maken omtrent de uitbreidingmogelijkheden is een inventarisatie verricht van de huidige kavelgrootte per bedrijf.

De inventarisatie geeft de volgende uitkomsten:

Straatnaam	huisnummer	oppervlakte in m ²
Vlietweg	14	3581
Vlietweg	16	2562
Vlietweg	18	3174
Schansweg	24b	3050
Schansweg	24	3730
Schansweg	22	12074
Vlietweg	3	6304
Gasfabriek		4884
Nijverheidstraat	4b	620
Nijverheidstraat	4	470
Nijverheidstraat	2	1110
Vlietweg	12	2755
Vlietweg	10	4480
Vlietweg	8	15200
Vlietweg	4	4137
Vlietweg	2	3739
Molenvliet	3	5681
Vlietweg	17	1647
Vlietweg	19	2765
Vlietweg	13	805
Vlietweg	21	1485
Molenvliet	20	6825
Beatrijsweg	22	13783
Nijverheidstraat	15a	650
Nijverheidstraat	15	525
Nijverheidstraat	13	315
Nijverheidstraat	7	830
Nijverheidstraat	5	525
Nijverheidstraat	3	820
Beatrijsweg	24	855

Uit deze inventarisatie blijkt dat reeds sprake is van een zestal bedrijven met een kavelgrootte van meer dan 5000 m² waaronder zelfs drie bedrijven met een kaveloppervlakte van meer dan 10000 m².

3.2 Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein “De Schans” ligt aan de noordzijde van de kern Klundert. Het terrein ligt tegen het buitengebied, een woonwijk en een recreatiegebied aan.



Beeldimpressie van de aantrekkelijke westrand van het bedrijventerrein

De Schansweg heeft een langgerekte structuur. De Vlietweg en de Nijverheidsstraat zijn de interne structuurdragers van het bedrijventerrein. In oostwest richting wordt het bedrijventerrein doorsneden door de Molenvliet. Deze straat biedt een (in)directe verbinding met de regionale stroomwegen.

Door middel van hoog opgaande beplanting en bomen is het terrein vrijwel geheel aan het zicht onttrokken. Ook het sportpark zorgt voor een visuele afscherming vanuit de omgeving. Aan de zuid- en oostkant is sprake van een scherpe confrontatie met de aangrenzende woonbuurten (met name langs de Beatrijsweg).

3.3 Cultuurhistorische waarden

De Schans ligt in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant; regio Brabants Kleigebied-West). Deze gebieden komen in aanmerking voor nader onderzoek.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een overwegend beheerskarakter heeft en er binnen het plangebied geen grote ontwikkelingen worden voorzien, is het niet zinvol een beschermende regeling op te nemen in de voorschriften.

De bebouwing aan de Schansweg ligt binnen een historisch-stedenbouwkundige structuur met hoge waarde. Voor het plangebied heeft dit geen directe gevolgen. Daarnaast ligt er ten westen van de Schansweg een Schootsveld. De zone van 400 meter rond de vestingwerken van Klundert ligt over een gedeelte van twee percelen binnen het plangebied. Ook hier worden geen ontwikkelingen voorzien.

3.4 Infrastructuur



Externe ontsluitingsweg: Vanaf deze gebiedsontsluitingsweg (de Molenvliet) wordt het bedrijventerrein ontsloten. Via deze weg bestaat een redelijke verbinding met het regionale wegennet over het Industrierrein Moerdijk. Deze verbinding loopt nagenoeg volledig buiten de woonbuurten van Klundert.

Het bedrijventerrein ligt aan de noordkant van de kern Klundert. Dit betekent, dat het terrein relatief afzijdig ligt van de landelijke en regionale hoofdwegenstructuur. Het terrein is via de kern Klundert en via het industrieterrein Moerdijk ontsloten. Deze laatste route belast het woon- en leefmilieu in het woongebied minimaal en wordt met name door het vrachtverkeer gebruikt.



De interne ontsluitingsweg met enkele parkeerhoven

De externe ontsluitingswegen komen tezamen op de Molenvliet. De Vlietweg en de Nijverheidsstraat sluiten hierop aan en vormen daarmee de eenvoudige hoofdontsluiting van het terrein. Deze erfontsluitingsweg heeft een lineair karakter. In het noordelijk deel is een centrale parkeergelegenheid voor vrachtwagens opgenomen. De weg loopt dood op de noordrand van het bedrijventerrein. Dit vormt in principe een voor een bedrijventerrein minder wenselijke ontsluitingssituatie.

Echter, op dit bedrijventerrein is dit op een adequate wijze opgelost door de aanleg van een ruime keerlus. Deze is ook voor vrachtverkeer goed berijdbaar. De vorenstaande afbeelding geeft hiervan een beeldimpressie.



Interne erfontsluiting

De Schansweg heeft voor het bedrijventerrein geen erfontsluitingsfunctie voor het autoverkeer. Alleen de bedrijfswoningen worden rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten. Om een goede bereikbaarheid van het bedrijventerrein te verkrijgen, bevindt zich op één plaats een verbinding voor het langzaam verkeer. Dit voet-/fietspad is op nevenstaande afbeelding weergegeven.



Voet-/fietspad Schansweg

3.5 Functionele structuur

Uiteraard wordt nagenoeg het gehele plangebied gebruikt als bedrijventerrein. Aan de noordzijde van de Molenvliet zijn voornamelijk bedrijven gevestigd de bedrijfssector “transport en logistiek”: de overige bedrijven voornamelijk in de bouwnijverheid.

In de westrand komen van oudsher woningen voor. Deze vormden een onderdeel van de lintbebouwing langs de Schansweg en Schanspoort. Een deel van deze woning is als bedrijfswoning gebouwd. Door de ligging in de rand van het bedrijventerrein belemmeren deze woningen het productiemilieu niet. Voorts dragen deze woningen bij tot een soepele overgang van het terrein naar de ruimtelijke omgeving. Op het bedrijventerrein zelf komen enkele bedrijfswoningen voor.

In de zuidrand van het terrein bevinden zich aan de Beatrijsweg een autohandel met showroom en een supermarkt. Bij deze beide voorzieningen bevindt zich tevens een gemeenschappelijk parkeerterrein. Voor de supermarkt wordt incidenteel ambulante handel bedreven. De locatie van de supermarkt in de rand van het bedrijventerrein en duidelijk buiten het centrum van Klundert is een planologisch “vreemde” situatie. Echter, deze situatie geeft geen aanleiding om een herstructurering te overwegen.

Bij één van de grotere bedrijven is een vulpunt voor motorbrandstoffen aanwezig.

3.6 Groenstructuur



Door een brede groenstrook en bosschages is het bedrijventerrein goed afgeschermd. In de ruimtebeleving ligt het accent op de naar vorenspringende woonbebouwing.

Het bedrijventerrein grenst in het zuiden aan het stedelijk gebied van Klundert, in het oosten aan sportvelden aan in het noorden en westen aan het buitengebied. Langs de Schansweg presenteert het bedrijventerrein zich terughoudend door:

- de aanwezige (bedrijfs)woningen;
- de aanwezige groenvoorzieningen.

Hiermee is een soepele overgang en inpassing ontstaan ten opzichte van deze noordelijke invalsweg van Klundert en naar de vooral aan de westzijde van deze straat aanwezige woningen (lintbebouwing).



Langs de Molenvliet is tussen de bedrijfsgebouwen en de weg een ruime afstand aanwezig. Bovendien is deze ruimte ingevuld met ruimtevullende groenvoorzieningen. De bebouwing is hierdoor niet te manifest in het stedenbouwkundig beeld aanwezig.



De oostrand van het gehele bedrijventerrein bestaat uit een aaneengesloten groenwal. De aanwezige volwassen bomen en de duidelijke onderbegroeiing schermen de visueel-ruimtelijke invloed van de bedrijfsgebouwen op de omgeving af. Dit wordt nog versterkt door de relatief beperkte hoogte van de aangrenzende bedrijfsgebouwen. Deze hoogte is lager dan de kruinhoogte van de aangrenzende groenwal!

3.7 Bebouwingsstructuur

De schaal van de bebouwing aan de Schansweg is in overeenstemming met de bebouwing aan de overzijde van de weg. Verder van de woonbebouwing wordt de omvang groter.



Aan de zuidzijde van de Beatrijsweg is een scherp contrast tussen de bedrijfsgebouwen en de aangrenzende woningen aanwezig. Dit contrast wordt vooral bepaald door de omvang en vormgeving van de gebouwen. De hoogte is redelijk aangepast aan de aangrenzende woonomgeving. Deze rand is echter gevoelig voor nieuwe ontwikkelingen. Dit vereist een terughoudende bebouwingsregeling.

De bebouwing op het bedrijventerrein is over het algemeen duidelijk straatgericht. De bevoorrading vindt grotendeels op eigen erf en veelal aan de zijkanten van de bedrijfsgebouwen plaats. Mede is er sprake redelijk overzicht van het bedrijventerrein, zie ook navolgende beeldimpressie.



Beeldimpressie Nijverheidsweg: straatgerichte bedrijfsgebouwen



Beeldimpressie niet benut perceel

Het gehele bedrijventerrein is momenteel uitgegeven. Een deel van de bedrijfsgebouwen is redelijk gedateerd. Dit betekent, dat een zekere “revitalisering” gedurende de looptijd van het bestemmingsplan verwacht mag worden. Niet het gehele terrein wordt momenteel feitelijk als bedrijventerrein benut. Aan de noordoostkant bevindt zich nog een semi-agrarisch perceel. De vorenstaande afbeelding omvat hiervan een beeldimpressie.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in het kort ingegaan op het beleidskader voor bedrijventerrein “De Schans” op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daar het hier in hoofdzaak een beheersregeling voor een bestaand bedrijventerrein betreft, zijn onderstaand alleen beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op beheer en versterking van de bestaande kwaliteit van het bedrijventerrein opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte; ruimte voor ontwikkeling

Door velen werd een heldere en daadkrachtige rijksvisie gemist, evenals de benodigde samenhang in het rijksbeleid en de uitvoering daarvan. De Nota Ruimte, met de daarin verwoorde 'rijksbrede' visie en de daarbij horende uitvoeringsagenda, is het antwoord van het huidige kabinet op deze kritiek. Het verschil tussen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de nieuwe Nota Ruimte is vooral de manier van sturing - het 'hoe' - die is veranderd ten opzichte van de eerdere voornemens en niet zozeer de beleidsinhoud, het 'wat'. De belangrijkste doelstellingen, beleidsconcepten en uitgangspunten van eerdere beleidsvoornemens zijn, met enkele accentverschuivingen, door het huidige kabinet overgenomen.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

De ruimtelijke hoofdstructuur – een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het kabinet – is selectiever dan die in het eerdere beleidsvoornemen van de Vijfde Nota. Het rijksbeleid en de uitvoering daarvan worden daarmee toegespitst. Het is nu duidelijker welke gebieden en netwerken vanuit een ruimtelijke optiek van nationaal belang zijn. In een bijlage bij de Nota Ruimte worden de beleidsaanpassingen ten opzichte van de eerdere beleidsvoornemens uitgebreid verantwoord.

Status Nota Ruimte

De Nota Ruimte dient te worden beschouwd als het nieuwe deel 3 van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De nota bouwt voort op de PKB deel 1 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2), de adviezen daarover van de Sociaal-economische Raad (SER), de VROM-raad en de Raad voor het landelijk gebied, het overleg en de inspraak die daarvoor hebben plaatsgevonden.

De minister van VROM hecht grote waarde aan een zorgvuldig proces. Daarom heeft VROM op verschillende momenten getoetst hoe nieuwe keuzen in de Nota Ruimte zich verhouden tot de PKB deel 1, de adviezen, inspraak (PKB deel 3) en het overleg. Er heeft daarom uitgebreid overleg plaatsgevonden met medeoverheden en maatschappelijke organisaties.

De Nota Ruimte PKB deel 3 betreft het kabinetsstandpunt en dient binnen negen maanden ter goedkeuring aan De Tweede Kamer te worden aangeboden en vervolgens De Eerste Kamer.

Na bekendmaking van goedkeuring treedt deze in werking. Vooruitlopend op deze vaststelling wordt in het voorliggend bestemmingsplan gerefereerd aan de beleidsuitgangspunten van deze Nota Ruimte.

Doelstelling

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. versterking van de economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Stedelijk gebied

Relevante passages voor het bestaande bedrijventerrein "De Schans" zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 'Netwerken en steden' van de Nota Ruimte. In paragraaf drie wordt nader ingegaan op de bundeling van verstedelijking en economische activiteit in steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken en economische kerngebieden. De hoofdbeleidslijn is:

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Het provinciale, respectievelijk regionale, beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorziet verder in:

- *verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten, waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;*
- *tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen, en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;*
- *optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;*
- *goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;*
- *ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;*
- *behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;*
- *optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.*

De belangrijkste beleidslijnen voor De Schans zijn: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied' en voor de gemeente Moerdijk als geheel 'de ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen'.

De optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

De ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV beleid) worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Dit locatiebeleid wordt nu gedecentraliseerd naar de provincies. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt.

Het nieuwe locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen;
- bereikbaarheid: het optimaal gebruik van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water;
- leefbaarheid: kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

4.2 Provinciaal beleid

Op 20 juli 2004 heeft GS van de provincie Noord-Brabant beleidsbrief vastgesteld met betrekking tot bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. Deze beleidsbrief geeft een handleiding hoe het Streekplan 2002 en de binnenkort vast te stellen partiële herziening 2004 en de streekplanuitwerkingen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen.

Het provinciaal beleid ten aanzien van het bedrijfsleven is er op gericht dat het zich verder kan ontwikkelen en dat in de verwachte ruimtebehoefte kan worden voorzien. Deze ruimtebehoefte moet niet alleen op uitbreidingslocaties worden gerealiseerd. Dit betekent het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen en herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. De provincie streeft verhoging na van de ruimteproductiviteit door aanleg van ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen, meer in de hoogte bouwen en het terug dringen of voorkomen van restruimte.

In het algemeen worden bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² beschouwd als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in de landelijk regio. De vraag welke bedrijven vanwege hun aard of functie niet passen in de landelijk regio kan niet in haar algemeenheid worden beantwoord. Maatwerk is echter mogelijk. Bij een voorgenomen uitbreiding van een bedrijf dat groter is of wordt dan 5.000 m² kavelgrootte, met meer dan 15% gedurende een planperiode van tien jaar, is een nadere afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen noodzakelijk.

Ten aanzien van bedrijventerreinen in landelijke regio's, zoals hier het geval is, worden (in het algemeen) bedrijven tot milieucategorie 1 geweerd, evenals bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (incl. detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Ten aanzien van detailhandel wordt een uitzondering gemaakt, daar waar het gaat om detailhandel die qua aard en schaal niet in het binnenstedelijk gebied past (o.a. brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting en tuincentra).

Deze vormen van detailhandel dienen zich bijvoorkeur geconcentreerd te vestigen, aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentraties.

Voor het onderhavige bestemmingsplan houdt de beleidsbrief in dat een kavelgrootte van 5000 m² als maximum moet worden beschouwd. Voor een kavelgrootte van meer dan 5000 m² is een vergroting met maximaal 15% mogelijk.

4.3 Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de behoefte om hun ruimtelijk beleid te (her)formuleren hebben de gemeente Moerdijk en de provincie Noord-Brabant samen de StructuurvisiePlus opgesteld. Het belangrijkste inhoudelijke uitgangspunt is het redeneren vanuit kwaliteiten in plaats van kwantiteiten. De StructuurvisiePlus Moerdijk is vastgesteld door de raad van de gemeente Moerdijk op 25 maart 1999.

Eén van de thema's uit de structuurvisie is het 'versterken van het economisch draagvlak'. De structuurvisie geeft de ruimtelijke voorwaarden aan, om het economische draagvlak van de gemeente te kunnen versterken. Dat is gericht op versterking van de industriële bedrijvigheid en op de economische functies van het buitengebied.

Bestaande bedrijven op de lokale bedrijventerreinen hebben een belangrijke functie voor economie en werkgelegenheid en de leefbaarheid van de kernen. Ruimtegebrek en milieuproblemen zijn de belangrijke knelpunten op deze terreinen. Het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen door uitbreiding van lokale terreinen wordt in de StructuurvisiePlus Moerdijk uitgesloten vanwege de kwaliteiten van het agrarische landschap.

Alle lokale bedrijventerreinen in Moerdijk, met uitzondering van het terrein Zwanengat/De Hil, zijn uitgegeven. Dus kunnen bedrijven zich er niet meer in omvang ontwikkelen en voor nieuwe bedrijven is er geen plaats meer. Deze situatie noodzaakt tot het optimaliseren van het huidige gebruik. Per terrein is onderzoek vereist om te bezien of er sprake is van optimaal gebruik, knelpunten op het gebied van milieu etc.

Op basis van het verkregen beeld wordt bezien welke aanpak voor revitalisering nodig is en of die financieel haalbaar is. Revitalisering van de bestaande lokale bedrijventerreinen is gericht op het oplossen van milieuproblemen en het ruimte bieden op de bestaande terreinen (efficiënt ruimtegebruik) of elders. Het kan uiteindelijk leiden tot het verplaatsen van enkele bedrijven, zodat ontwikkelingsruimte ontstaat voor andere zittende bedrijven. Ook zal ruimte beschikbaar komen voor kleine bedrijven uit de kernen en startende bedrijven. Revitalisering leidt tot lokale bedrijventerreinen binnen de huidige contouren:

- afgestemd op de rust en leefbaarheid in de omgeving (beperking geluid- en verkeersoverlast);

- met vooral kerngebonden bedrijven;
- met ruimte voor startende ondernemingen en ingericht op dynamiek; vertrek van sterk gegroeide bedrijven, ruimte voor starters (bijvoorbeeld in verzamelgebouwen).

Bij revitaliseringonderzoeken kan voor enkele bedrijventerreinen de optie van opheffing of afslanking worden meegewogen. Bij uitplaatsing van bedrijven van bedrijventerrein De Schans naar een regionaal bedrijventerrein, zou bruikbaar terrein vrijkomen voor nieuwe woningen of voor recreatieve stedelijke functies.

Momenteel is het bovenstaande niet aan de orde. In het voorliggende bestemmingsplan is alleen de bestaande toestand opgenomen. Revitalisering in de vorm van verplaatsing om ontwikkelingsruimte te creëren voor zittende of kleine/startende bedrijven is mogelijk zolang dit plaatsvindt binnen de functionele en ruimtelijke mogelijkheden van de toegekende bestemmingen.

In aanvulling op de StructuurvisiePlus is door de gemeente de nota **Visie industrie** opgesteld. De Schans wordt gerekend tot de lokale bedrijventerreinen. In deze visie wordt aangegeven dat deze bedrijventerreinen conform de Structuurvisie-Plus niet worden uitgebreid. Bij een eventuele herstructurering van deze locaties dient in ieder geval bezien te worden of een alternatieve invulling (andere functies) mogelijk is. Bij herstructurering dienen in ieder geval de mogelijkheden tot intensievere ruimtegebruik o.a. door inbreiding/verdichting optimaal benut te worden. Hierdoor ontstaan nieuwe mogelijkheden voor kerngebonden activiteiten. Voorts kan aanvullende ruimte voor kerngebonden activiteiten worden verkregen door het uitplaatsen van niet-kerngebonden activiteiten of activiteiten die vanwege de groei qua omvang niet meer passen bij de kern.

Ook voor starters dient in de nodige ruimte te worden voorzien. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden in beeld. Bij herstructureringsprojecten, bijvoorbeeld ingeval van een omvorming van een bedrijventerrein in een woningbouwlocatie, dient het bieden van mogelijkheden voor het starten van een bedrijf aan huis ruime aandacht te krijgen. Voor de verdere ontplooiing van deze starters dient voorzien te worden in mogelijkheden voor collectieve opslagruimte of bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen. Tot slot moet ook bij de verkaveling van de te ontwikkelen c.q. te herstructureren bedrijventerreinen rekening met deze doelgroep worden gehouden. In dit verband kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het bieden van kavels van 1000 m².

In de **Nota windenergie**¹ wordt gekozen voor de geclusterde opstelling van windmolens, op een beperkt aantal locaties. De Schans hoort daar niet bij.

¹ De nota "Visie windenergie" is in de vergadering van 8 juli 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

5 HOOFDLIJNEN VAN BELEID

In dit hoofdstuk worden in het kort de hoofdlijnen van beleid ten aanzien van het voorliggend plangebied beschrijven.

Algemeen

Uit het gestelde in het beleidskader blijkt, dat rijk, provincie en de gemeente Moerdijk in algemene zin de noodzaak tot revitalisering van onder meer bedrijventerrein ondersteunen. Deze ontwikkeling kan resulteren in een zekere herstructurering van het bedrijventerrein. De Schans leent zich immers vooral voor meer kleinschalige bedrijven. Hiervoor bestaat nog geen operationeel plan.

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt als hoofdlijn dat een kavelgrootte van 5000 m² als maximum moet worden beschouwd.

Voor vergroting van bestaande kavels naar meer dan 5000 m² is een uitbreiding van maximaal 15% toegestaan.

De stedenbouwkundige structuur van het gehele bedrijventerrein kan als redelijk tot goed worden aangemerkt. Dit betekent, dat een eventuele revitalisering zich vooral op de aangrenzende bedrijfsgebouwen zal concentreren. Het voorliggend bestemmingsplan geeft hiervoor een toereikend ruimtelijk, functioneel en milieuhygiënisch kader.

De gemeente streeft niet naar uitbreiding van bedrijventerrein De Schans. Hiervoor bestaan binnen de gemeente voldoende alternatieven. Bovendien wordt opgemerkt, dat binnen het bedrijventerrein nog enige mogelijkheden tot verdichting van de bebouwingsstructuren aanwezig zijn.

De externe ontsluiting vanaf de rijksweg A59 zal nadrukkelijk via de wegenstructuur van het aangrenzend bedrijventerrein Moerdijk blijven lopen. De confrontatie van het bedrijventerrein met de aangrenzende woonbuurten en lintbebouwingen dient – waar mogelijk en noodzakelijk – te worden verzacht. Dit betekent met name een sterk consoliderend beleid in de zuid- en oostrand van het plangebied.

Aard bestemmingsplan

Uit het vorenstaande beschrijving van de bestaande situatie blijkt, dat het bedrijventerrein momenteel volledig is uitgegeven. Dit betekent, dat het bestemmingsplan een overwegend consoliderend karakter heeft. Het legt het bestaande gebruik vast en geeft de marges aan waarbinnen de verdere ontwikkeling van bedrijven en andere gebruiksfuncties mag plaatsvinden.

Verdichting

Enkele percelen zijn nog niet bebouwd. In het voorliggende bestemmingsplan is de vestiging van één of meer nieuwe bedrijven ter plaatse mogelijk gemaakt dan wel uitbreiding van de aangrenzende bedrijven. Hiermee wordt intensivering van ruimtegebruik op het bedrijventerrein bevorderd.

Met betrekking tot de beoogde intensivering van het ruimtegebruik wordt een terughoudend beleid voorgestaan. Het bedrijventerrein heeft immers een gevoelige ligging in de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving. Dit betekent, dat de maximale toelaatbare hoogtematen beperkt blijven tot circa 6 à 8 meter.

Aard bedrijvigheid

Het bedrijventerrein vormt een lokaal bedrijventerrein. Een belangrijk deel van de aanwezige bedrijven heeft een directe relatie met de transport en logistieke sector. Het gemeentebestuur streeft naar een verdere ontwikkeling als een lokaal bedrijventerrein. Het gehele bedrijventerrein leent zich voor de milieucategorieën 2 t/m 3. De milieucategorie 1 wordt uitsluitend toegelaten aan de zuidrand langs de Beatrijsweg, gelet op de ligging in de rand van het woongebied.

Ook de supermarkt aan de Beatrijsweg 30 is positief bestemd.

Bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen zijn, gelet op de aard van en de strijdigheid met de bedrijvigheid, niet wenselijk. De bestaande bedrijfswoningen kunnen zonder meer worden gehandhaafd. Deze zijn immers in de rand van het bedrijventerrein gesitueerd en dragen tot een soepele overgang naar respectievelijk de bebouwde kom en het landschap bij.

6 BEHEERSREGELING

Dit hoofdstuk geeft de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden aan voor de inrichting en de uitgifte van het bedrijventerrein. De juridische vertaling heeft plaatsgevonden in voorschriften en op de plankaart.

6.1 Het juridisch plan

Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De voorschriften zijn zo opgesteld dat voor bestaande bedrijven en voorzieningen voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Uitgangspunt is dat alle bestaande functies mogen worden gehandhaafd, niets is wegbestemd. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Bedrijven (B)

Binnen deze bestemming is op de plankaart de maximaal toegestane milieucategorie van de bedrijven aangegeven (zie ook paragraaf 5.2).

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart ingetekende bebouwingsgrenzen, die tezamen het bebouwingsvlak vormen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

Voor bestaande kavels is een uitbreiding tot 5000 m² toegestaan. Voor percelen groter dan 5000 m² is een vergroting van 15% toegestaan.

Voor nieuwe bedrijven bedraagt de kavelgrootte maximaal 5000 m². De minimale kavelgrootte moet 1000 m² bedragen. Voor percelen die ten tijde van de ter inzage legging kleiner zijn dan 1000 m² worden deze geacht rechtens aanwezig te zijn.

Maximale kavelgrootte bedrijventerrein De Schans

Straat	huisnr	huidig m ²	maximaal 5000m ² /15% uitbreiding m ²
Vlietweg	14	3581	5000
Vlietweg	16	2562	5000
Vlietweg	18	3174	5000
Schansweg	24d	3050	5000
Schansweg	24	3730	5000
Schansweg	22	12074	13885
Vlietweg	3	6304	7250
Gasfabriek		4884	5616
Nijverheidstraat	4b	620	5000
Nijverheidstraat	4	470	5000
Nijverheidstraat	2	1110	5000
Vlietweg	12	2755	5000
Vlietweg	10	4480	5152
Vlietweg	8	15200	17480
Vlietweg	4	4137	5000
Vlietweg	2	3739	5000
Molenvliet	3	5681	6533
Vlietweg	17	1647	5000
Vlietweg	19	2765	5000

Vlietweg	13	805	5000
Vlietweg	21	1485	5000
Molenvliet	20	6825	7848
Beatrijsweg	22	13783	15850
Nijverheidstraat	15a	650	5000
Nijverheidstraat	15	525	5000
Nijverheidstraat	13	315	5000
Nijverheidstraat	7	830	5000
Nijverheidstraat	5	525	5000
Nijverheidstraat	3	820	5000
Beatrijsweg	24	855	5000

Artikel 4. Wonen

Binnen deze bestemming zijn de nu zelfstandige woningen aan de randen van het bedrijventerrein opgenomen. De bestemmingsregeling is afgeleid van de in het algemeen voor de gehele gemeente gehanteerde regeling.

Artikel 5 Detailhandel

Binnen deze bestemming is de in het plangebied aanwezige detailhandel (supermarkt) opgenomen. Gebouwen moeten worden gebouwd achter de bebouwingsgrens.

Artikel 6 Verkeer en verblijf

Alle in het plangebied aanwezige openbare wegen, langzaam verkeersroutes en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden. Tevens is een hoofdrioolgemaal opgenomen. Kleine gebouwtjes mogen worden gebouwd; verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Artikel 7 Nutsvoorzieningen

In deze bestemming zijn nutsdoeleinden ten dienste van de energie- en telecommunicatievoorzieningen geregeld die te groot van omvang zijn om inpasbaar te zijn in de bestemmingen 'Verkeer en verblijf' of 'Groen'. Binnen het bebouwingsvlak mag een gebouw worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een hoogte van maximaal 5,5 meter.

Artikel 8 Groen

Binnen deze bestemming zijn de bestaande watergangen en de aangrenzende taluds en openbaar groen vlakken bestemd. Binnen deze bestemming zijn nutsgebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, alsmede de aanleg van langzaamverkeersvoorzieningen.

6.2 Milieuzonering

De opzet van het bedrijventerrein is zodanig, dat er voor nabijgelegen milieugevoelige functies een in milieuhygiënisch opzicht aanvaardbare situatie wordt verkregen. Hiertoe is gebruik gemaakt van de staat van inrichtingen, zoals opgenomen in de uitgave nr 9 Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (1999).

6.2.1 Staat van inrichtingen

De "Staat van Inrichtingen" (zie bijlage bij de voorschriften) legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

Milieucategorie	Grootste afstand
1	0 of 10 meter
2	30 meter
3	50 of 100 meter
4	200 of 300 meter

De afstanden tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende buiten het plangebied gesitueerde woningbouw bedragen minimaal 20 en maximaal circa 200 tot 300 meter. Deze afstanden betekenen, dat een milieuzonering aangebracht moet worden overeenkomstig de vorenstaande tabel.

Maximaal worden bedrijven uit milieucategorie 3 toegelaten. De zonering is op de plankaart aangeduid en op de volgende indeling gebaseerd:

- Op belangrijke delen van het bedrijventerrein is maximaal de milieucategorieën 3 toegelaten. Deze milieucategorie grenst direct aan de woningen langs bijvoorbeeld de Schansweg. Opsplitsing van de zonering in maximaal categorie 2 en maximaal categorie 3 heeft geen zin. Het betreft immers een aaneensluitend bedrijfsperceel. Dit betekent, dat via de milieuvergunningen binnen de afstand van 50 meter van de aangrenzende burgerwoningen alleen lichte bedrijfsactiviteiten zullen worden toegelaten. Dit waarborgt een goede omgevingskwaliteit van deze woningen.

Vestiging van bedrijven uit de milieucategorie 1 is – in afwijking tot het nieuwe provinciaal beleid – toegelaten op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein langs de Beatrijsweg. Deze visie wordt beargumenteerd vanuit de ligging aansluitend op de woonbuurten in Klundert en vanwege het ontbreken van vestigingsmogelijkheden in de woonbuurten zelf. Mede hierdoor kan een te grote dominantie van bedrijven in deze woonkern worden voorkomen.

Bedacht dient te worden, dat voor de zich aandienende bedrijfsvestigingen de toetsing van de hinder in planologisch opzicht grofmazig is. De fijnmazige toets vindt plaats in het kader van de milieuwetgeving.

Flexibiliteit

Door een vrijstelling is enige flexibiliteit aangebracht. De vestiging van bedrijven uit een hogere milieucategorie, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht wordt, dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de toelaatbaar geachte categorieën, kunnen via **vrijstelling** worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van vrijstelling is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou

kunnen worden verwacht. Daarnaast kunnen bedrijven op basis van een vrijstelling worden toegelaten terwijl ze niet zijn genoemd in de Staat van inrichtingen, maar in een concreet geval naar aard en invloed als gelijkwaardig bedrijf kunnen worden beschouwd

Bedrijfswoningen

In het plangebied bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Deze zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegelaten. De aard van een bedrijventerrein leent zich niet voor de verdere ontwikkeling van de woonfunctie. Tevens verlaagt het wonen het rendement van het bedrijventerrein.

In de rand van het bedrijventerrein komt aan de Schansweg 24 een voormalig agrarisch bedrijf voor. Hergebruik van dit bedrijf is niet mogelijk. Het gemeentebestuur ondersteunt het initiatief om dit pand een bedrijfsmatige functie te geven. De aanwezige woning krijgt hierbij de functie van bedrijfswoning bij het nieuw te vestigen bedrijf.



Bedrijfswoningen in de randen niet strijdig met productiemilieu!



Voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, thans een niet agrarische functie

Er is een beëindigingsregeling opgenomen voor de in de noordrand van het bedrijventerrein gevestigde woningen. Wordt de bedrijfswoning aan zijn huidig gebruik onttrokken, dan is dat in principe een onomkeerbare ontwikkeling. Het omslagpunt voor het vaststellen of de woonfunctie is beëindigd, is in de voorschriften op 18 maanden gesteld. Indien gedurende die periode de woning niet meer als zodanig is gebruikt, dan vervalt de woonfunctie. Voor bedrijfswoningen geldt voorts dezelfde bebouwingsregeling als bij de bestemming 'Wonen'. Voor bijgebouwen geldt dat de maximum oppervlakte niet meer dan 90 m² mag bedragen.

6.3 Bebouwing

Het bouwvlak is in het algemeen ruim getekend. De begrenzing van dit vlak volgt veelal de aanwezige voorgevelrooilijnen. De gemeente Moerdijk heeft positieve ervaringen met het hanteren van de volgende maten:

- in de voorgevel wordt een redelijke afstand tussen de gebouwen en de rand van het openbaar gebied aangehouden. De aangegeven voorgevelrooilijnen zijn in principe afgeleid van de bestaande maten in het gebied;
- op enkele plaatsen is de bebouwing voor deze rooilijn gesitueerd. Deze gebouwen of bouwdelen mogen uiteraard wel worden gehandhaafd. Wordt het gebouw afgebroken en vervangen door nieuwbouw, dan dient de aangegeven rooilijn te worden aangehouden. Hiermee wordt een zo open mogelijk en evenwichtig opgebouwd straatbeeld verkregen;
- naar de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterste perceelsgrenzen van een bouwblok wordt een afstand aangehouden van 5 meter.



Bouwvlak: afstand tot perceelsgrenzen noodzakelijk

In de zuid- en oostrand van het gebied is deze omsluiting, zodanig dat een wezenlijke uitbreiding van de gebouwen niet mogelijk is. Hiermee wordt een aanscherping van de confrontatie van het bedrijventerrein met de ruimtelijke omgeving verkomen (zie ook de vorenstaande beeldimpressie).

Hoogte

Op de plankaart is aangegeven, dat de bouwhoogte aan een maximum is gebonden. De hoogte is voor de west- en zuidrand van het bedrijventerrein op 6 meter gesteld. Hiermee wordt een soepele overgang tussen de bouwmassa's van de bedrijven en van de aangrenzende woningen verkregen. Voor het resterend deel van het terrein geldt een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 8 meter. Deze maat komt overeen met de bestaande bedrijfsgebouwen.

Bij bedrijfsgebouwen kan de behoefte ontstaan aan de bouw van afzuiginstallaties, silo's e.d. Teneinde ten opzichte van de bedrijfsgebouwen voldoende hoogte te kunnen realiseren, is voor deze bouwwerken een maximum hoogte van 20 meter acceptabel.

Buitenopslag

Buitenopslag dient binnen het bouwvlak en of bebouwingsgrens 1 plaats te vinden. Hiermee wordt voorkomen, dat het stedenbouwkundig beeld van de gebieds- en erfontsluitingswegen door opslag wordt verstoord.

Bebouwingspercentage

Per bedrijfsperceel mag ten hoogste 65% van het perceelsoppervlak worden bebouwd. Hiermee wordt bewerkstelligd, dat per perceel nog een redelijke ruimte overblijft voor onder meer parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren van vrachtwagens e.d. Mede vanuit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik kan het bebouwingspercentage – onder voorwaarden - worden verhoogd tot maximaal 75% ten behoeve van overdekte laad- en losactiviteiten. Daar deze verhoging negatieve gevolgen kan hebben op de directe omgeving (brandveiligheid, parkeerbalans, stedenbouwkundige inpassing, etc.) is een eventuele verhoging van het bebouwingspercentage tot 75% alleen na vrijstelling van Burgemeester en Wethouders mogelijk.

6.4 Wonen



Impressie wonen in rand bedrijventerrein

De individuele woningen in de randen van het bedrijventerrein zijn positief bestemd. Het gemeentebestuur staat de verkoop van bedrijfswoningen als zelfstandige burgerwoning niet voor. Hiermee ontstaat een milieuconflict met de omringende bedrijven. Ten aanzien van dit aspect zal in het handhavingsbeleid nadrukkelijk aandacht worden besteed. Daar waar dit in het verleden heeft plaatsgevonden en hier niet tegen is opgetreden, is gekozen voor een positieve bestemming tot wonen.

6.5 Detailhandel



De supermarkt aan de Beatrijsweg is positief bestemd tot “detailhandel”.

6.6 Verkeer en parkeren

Bij een eventuele herinrichting van de verkeersruimten dient een grote samenhang tussen de openbare en privé verkeersruimten te worden nagestreefd. De openbare wegen zijn positief tot verkeer en verblijf bestemd: de interne bedrijfswegen zijn tot bedrijfsdoeleinden bestemd.

Hoofdindeling

De openbare ruimten in het voorliggend bestemmingsplan zijn aangelegd. Bij een eventuele reconstructie in het kader van groot onderhoud zal in principe worden uitgegaan van toepassing van het volgend inrichtingsprincipe:

- een rijbaan met een breedte van minimaal 7,00 meter;
- ter weerszijden van de rijbaan worden vervolgens minimaal 3,00 meter brede bermen/rabatstroken aangelegd.
- daar waar aan twee zijden van de rijbaan een berm aanwezig is, zal in de ene berm de kabels en leidingen worden gelegd. Door aanwezigheid van kabels, leidingen en rioleringen kunnen in de desbetreffende bermen geen diepwortelende bomen worden geplant;
- de breedte van de toegangen tot de bedrijfsperven wordt tot een noodzakelijk minimum beperkt. Dit wordt per bedrijfsvestiging nader bepaald.

Het vorenstaande betekent, dat het openbaar gebied niet of slechts minimaal voor het parkeren wordt benut. Alleen bij sterke intensivering van het aantal arbeidsplaatsen kan zo nodig naar het openbaar gebied worden uitgeweken. Het parkeren dient alsdan slechts aan één zijde van de straat in een strakke ordening plaats te vinden. De tegenoverliggende zijde dient uit een duidelijke groene berm met een doorlopende boombeplanting te bestaan.

Beplanting

Het oppervlak van openbare groenvoorzieningen is beperkt. Teneinde een maximaal ruimtelijk effect van het groen te verkrijgen, dient extra zorg aan de inrichting van deze ruimten te worden besteed. Dit zal te zijner tijd in een groenplan worden uitgewerkt.

Parkeren op eigen erf

Bij de inrichting van de kavels dienen op eigen terrein de noodzakelijke parkeerplaatsen voor eigen personeel en bezoekers te worden aangelegd.

Hierbij wordt uitgegaan van de parkeernorm zoals die in het ASVV 2004 is opgenomen voor arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven in weinig stedelijk gebied binnen de stedelijke zone "rest bebouwde kom", te weten minimaal 2,5 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Voor bedrijven is ontheffing van de parkeernorm mogelijk in het geval de hoofdactiviteiten zich richten op opslag van goederen en voor volautomatische bedrijven. Deze parkeernormen bieden enige flexibiliteit ten aanzien van bijvoorbeeld een eventuele intensivering van de bedrijfsvoering en daarmee van de personeelsbezetting.

7 MILIEU

In dit hoofdstuk komen de diverse milieuaspecten van het voorliggend bestemmingsplan aan bod.

7.1 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder dient de geluidsbelasting te worden vastgesteld voor locaties waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd binnen zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en bedrijventerreinen.

In het kader van dit bestemmingsplan is de invloed van het wegverkeer voor de al aanwezige geluidgevoelige functies niet van belang. Voor deze functies is de situatie namelijk niet gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt alleen de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe woningen of andere geluidgevoelige functies worden niet toegestaan. Een akoestisch onderzoek is daarom niet uitgevoerd.

7.2 Luchtkwaliteit en geur

Bedrijven

In het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig die een milieubelasting op de omgeving veroorzaken. Het betreft bedrijven met emissies naar de lucht (koolwaterstoffen, stof en geur). Toetsing van de toegestane milieubelasting heeft plaatsgevonden bij de procedure om te komen tot een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Op basis van de toegestane milieubelasting en een beoordeling van de feitelijke situatie (o.a. klachtenoverzichten) kan worden geconcludeerd dat er zich in het plangebied geen bedrijven bevinden die ten aanzien van de milieuaspecten luchtkwaliteit en geur bedrijfsactiviteiten uitvoeren die een negatieve invloed hebben op de omgeving.

Wegverkeer en luchtkwaliteit

Op basis van de verkeersintensiteiten en de open omgeving van het gebied kan worden geconcludeerd dat er in het kader van het Besluit luchtkwaliteit geen overschrijding van de plandrempel² voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10) te verwachten is.

Ook de overige stoffen die voor het Besluit luchtkwaliteit van belang zijn, benzeen, koolmonoxide, lood, en zwaveldioxide, vormen geen probleem. Voor deze stoffen geldt dat er landelijk geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht.

² In het Besluit luchtkwaliteit worden grenswaarden en plandrempels gegeven voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. Een grenswaarde geeft een niveau van luchtkwaliteit aan dat voor de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood reeds moet zijn bereikt. Voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10) geven de grenswaarden een niveau aan dat in de toekomst moet worden bereikt. Voor fijn stof geldt dit voor 2005 voor stikstofdioxide geldt dit voor 2010.

Een plandrempel kan worden beschouwd als een tijdelijk verhoogde grenswaarde die elk jaar iets wordt aangescherpt totdat in 2005 c.q. 2010 de plandrempel overeenkomt met de grenswaarde. Indien men onder de plandrempel blijft dan is de verwachting dat, door generiek (nationaal) beleid en verbetering en toepassing van de stand der techniek, in de toekomst de grenswaarde niet zal worden overschreden.

7.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving als gevolg van het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid heeft als doel om de kans dat mensen in de omgeving van een bedrijf overlijden ten gevolge van een ongeval in dat bedrijf waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het product van kans en effect (overlijden) wordt aangeduid met het begrip risico. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) en groepsrisico.

Bedrijven

Binnen het plangebied komen geen bedrijven voor, die in het kader van de externe veiligheid als risicovol kunnen worden aangemerkt.

Weg-, water- en railverkeer

In een vijfjaarlijkse inventarisatie door de provincie Noord-Brabant van de door het verkeer veroorzaakte risico's op doorgaande wegen, uitgevoerd in 1997, komen geen wegen voor, die in of in de nabijheid van het plangebied liggen. Dit betekent dat de risico's op die wegen door de provincie Noord-Brabant niet bovenmatig hoog worden geacht.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen. Dit houdt dus in dat er geen beperkingen zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

7.4 Leidingen

Binnen het plangebied komen geen leidingen voor die een planologische bescherming behoeven c.q. onevenredige risico's veroorzaken. Een uitzondering betreft de gemeente riolering. Deze loopt door één van de bouwpercelen. Dit betekent, dat deze leiding een bescherming behoeft. Deze is in het voorliggend plan door middel van een dubbelbestemming gegeven.

7.5 Bodem

Archeologie

Uit de indicatieve kaart archeologische waarden blijkt dat het plangebied niet gekarteerd is. Gelet op de archeologische waarden in de aangrenzende gebieden mag een lage archeologische waarde verondersteld worden. In het geval van een lage archeologische waarde hoeft voorafgaand aan een ruimtelijke ingreep geen vooronderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden worden uitgevoerd.

Bodemkwaliteit

Duurzaam bodembeheer is er op gericht om de kwaliteit van de bodem af te stemmen op het gebruik. Daarom is voor het plangebied vastgesteld of de huidige bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen functies. Omdat het gaat om een actualisatie, is alleen de bodemkwaliteit beschreven. De overige bodemaspecten (bodemtype, eventuele aardkundige waarden en bodembeschermingsgebieden) zijn niet van invloed op de functiekeuze in het plangebied.

De algemene bodemkwaliteit is bepaald door middel van enkele uitgevoerde bodemonderzoekrapporten op niet verdachte locaties binnen het plangebied. In de bovengrond worden zware metalen en pak boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond worden over

het algemeen geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater worden enkele zware metalen boven de streefwaarden aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden, dat voor zover bekend, de algemene bodemkwaliteit geen belemmering is voor de huidig gekozen functie binnen het plangebied. Met name bij wijziging van het gebruik in meer gevoelige functies is het noodzakelijk, dat nauwkeurig wordt vastgesteld of de actuele bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen nieuwe functie.

De gronden op en rond de locatie Molenvliet 2 maken deel uit van de voormalige gasfabriek Molenvliet. Op deze locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met Wbb-code 650.112. De verontreinigingssituatie is beschreven in rapport Kd 1 9 van Witteveen + Bos d.d. 23 januari 1998.

De huidige bodemkwaliteit kan op dit moment een belemmering zijn voor de gekozen functie op dit deel van het plangebied. Bij ontwikkeling van deze locatie dient de bodem dan ook geschikt gemaakt te worden voor het gekozen gebruik. De locatie maakt overigens deel uit van het Meerjarenprogramma Gasfabrieken 2002-2005, dat geïntegreerd is in het Meerjaren Bodemprogramma 2002-2005 van de Provincie Noord-Brabant.

Binnen het plangebied zijn, naast het geval Molenvliet 2, nog vier locaties aanwezig, die staan op de inventarisatielijst land- en waterbodemsanering van de provincie. Het gaat om de locaties:

1. Beatrijsweg 63 (650/139)
2. Nijverheidsstraat 3 (650/174)
3. Vlietweg 38/Rynart Trading (650/177)
4. Nijverheidsstraat 7 (650/189)

Voor deze overige locaties geldt, dat bij geplande ontwikkelingen nauwkeurig moet worden vastgesteld of de actuele bodemkwaliteit een belemmering is voor de gekozen functie.

Belemmering kwelsituatie

In de gemeente Moerdijk is doorgaans sprake van een kwelsituatie. Dit betekent dat bij ondergronds bouwen (bijvoorbeeld de aanleg van tunnels of kelders onder woningen, civieltechnische maatregelen getroffen moeten worden tegen opkomend grondwater.

7.6 Riolering en waterhuishouding

In het binnendijs gebied van de gemeente Moerdijk is het "Waterschap Brabantse Delta" de beheerder van zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit.

Het beleid van het waterschap is verwoord in het tweede Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2; 2000-2004). Naast behoud van een goed en veilig waterbeheer wordt hierin onder andere de aanzet gegeven naar een watersysteembeheer. Voor stedelijke gebieden in het algemeen wordt gesteld dat waterproblemen (zoals riooloverstorten en piekafvoeren van neerslag) in principe zo min mogelijk dienen te worden afgewend op de landelijke omgeving. Voor het bestemmingsplangebied zijn geen aanvullende of specifieke (aan ruimtelijke ordening gerelateerde) actiepunten opgenomen.

Op het bedrijventerrein De Schans ligt een gemengd rioolstelsel en het betreft een apart bemalingsgebied. Van de grote opslagloodsen van Winde transcar is het hemelwater

(dakwater) afgekoppeld. Dit voert rechtstreeks af naar de achterliggende sloot. Tevens ligt op het terrein van Winde transcar de overstortleiding van dit gebied. Het betreft een leiding met een diameter van circa 800 mm zonder randvoorziening (bergbezinkbassin). Voor dit gebied is echter geen randvoorziening meer te realiseren, omdat alle grond verkocht is. Naar aanleiding hiervan heeft ingenieursbureau DHV een berekening gemaakt met als resultaat dat een randvoorziening niet nodig is als de pompcapaciteit en de persleiding van dit gebied worden vergroot.

De persleiding van dit gebied loopt vanaf de pompput nabij Vlietweg 4 naar het HWB-gemaal Schansweg 10. De panden Vlietweg 2, 4, 1 en 3 voeren via een vrijvervalleiding af op het bemalingsgebied van Molenvliet.

Het gebied Nijverheidsstraat, behoudens de straat Molenvliet, voert onder vrijval af naar het HWB-gemaal aan de Schansweg 10. Dit betreft ook een gemengd stelsel en is het laagst gelegen deel van de riolering van de kern Klundert. Het HWB-gemaal is het eindgemaal en verpompt al het rioolwater van Klundert en Noordschans.

De riolering loopt deels onder een particulier bedrijfsperceel. Ter bescherming van deze leiding is een aanduiding op de plankaart opgenomen. Ter weerszijden van deze leiding wordt een beschermingszone aangehouden van respectievelijk 4 en 3 meter breed. De riolering ligt over dit perceel op een diepte van 2 meter onder het maaiveld. Binnen deze beschermingszone mogen geen gebouwen worden opgericht en/of andere bouwwerken uitgevoerd, die een belemmering voor het functioneren van de leiding en/of het noodzakelijk onderhoud te weeg brengen.

Daar het bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe watergerelateerde ontwikkelingen, zijn er geen effecten op het waterbeheer en het watersysteem.

8 COMMENTAARNOTA INSpraak EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein "De Schans" heeft vanaf 24 februari tot en met 23 maart 2005 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging is op 16 maart 2005 een inspraakavond gehouden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij deze commentaarnota gevoegd. Tijdens de ter inzage legging konden inspraakreacties worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. De inspraakreacties zijn in deze commentaarnota samengevat en beantwoord. Naast de inspraak is vooroverleg gehouden met de betrokken instanties. Ook deze reacties zijn in de commentaarnota samengevat en beantwoord.

Inspraakreacties zijn ingediend door:

1	Brabant AG Industrie
2	Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Brabant AG Industrie
3	Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Papiko CVA
4	Den Hollander bouwkundig advies- en ontwerpburo namens A.J. Leijten
5	J. den Hollander huishoudelijke artikelen B.V.
6	Tepucom

Vooroverlegreacties zijn gegeven door:

1	Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, directie zuid
2	Waterschap Brabantse Delta
3	Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
4	Provinciale planologische commissie

De inspraakreacties zijn in deze commentaarnota samengevat. De inspraakreacties worden wel in hun geheel beoordeeld, ook de delen die hier niet expliciet zijn genoemd.

8.1 Brabant AG Industrie, Vlietweg 10, 4791 EZ Klundert

Brabant AG Industrie is eigenaar van twee kadastrale percelen op het bedrijventerrein, plaatselijk bekend als Vlietweg 10. Het bedrijf vraagt om op de plankaart rekening te houden met de afstand van eventuele nieuwe bebouwing op het aangrenzende perceel tot de bestaande bebouwing op het eigen perceel.

Het bedrijf heeft een aangrenzend perceel in gebruik als ontsluiting. Dit perceel is niet in eigendom, maar het gebruik is wel vastgelegd. Om praktische redenen zou Brabant AG Industrie het perceel graag kopen van de gemeente.

Antwoord:

In de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand van bebouwing tot de perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn. Een aanduiding op de plankaart om de afstand te regelen is dus niet nodig. De verkoop van grond is een privaatrechtelijke

aangelegenheid, daar kan het bestemmingsplan niets over regelen. Deze vraag is doorgegeven aan de betrokken afdeling van de gemeente.

Conclusie:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

8.2 Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Brabant AG Industrie, Postbus 139, 4790 AC Klundert

Namens Brabant AG Industrie maakt Den Hollander twee bezwaren op het voorontwerpbestemmingsplan:

Het voorontwerpbestemmingsplan sluit nieuwe bedrijfswoningen uit. Brabant AG Industrie heeft de grond en opstallen gekocht mede omdat er op grond van het geldende bestemmingsplan een bedrijfswoning gebouwd mocht worden. Den Hollander voert aan dat het perceel ligt aan de buitenrand van het bedrijventerrein, waar al twee bedrijfswoningen zijn gebouwd.

- a. Brabant AG Industrie wil zich in de toekomst niet beperken tot een goothoogte van 8 meter. Een goothoogte van 9 meter is voor hen acceptabel. Deze goothoogte is ook gerealiseerd bij het bedrijf aan Vlietweg 8.

Antwoord:

- a. Het geldende bestemmingsplan maakt, onder voorwaarden, nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. Dit plan is echter gebaseerd op ruimtelijke inzichten en milieuregels van ruim 25 jaar geleden. Zowel in landelijk, provinciaal, als gemeentelijk beleid zijn nieuwe bedrijfswoningen niet langer gewenst. Het beperkt de fysieke ruimte die bedrijven kunnen gebruiken en ook de milieuruimte wordt beperkt. Dit laatste speelt een grote rol met de huidige milieuregels. De ligging van het perceel op het terrein doet daar niets aan af. Daarom is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan niet langer de mogelijkheid voor bedrijfswoningen opgenomen.
- b. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft voor Vlietweg 10 en de omliggende panden een maximale bouwhoogte van 8 meter. Deze hoogte is afgestemd op de schaal van het bedrijventerrein en de bestaande hoogte. De bestaande hoogte van het pand vlietweg 8 is inderdaad groter. Dit is aanleiding de bebouwingshoogte in het plan aan te passen. De gedachte met de bouwhoogte rekening te houden met de omliggende functies blijft overeind.

Conclusie:

Deze inspraakreactie leidt deels tot aanpassing van het plan. Waar in het voorontwerp sprake is van een maximale hoogte van 8 meter zal deze worden vergroot naar 9 meter.

8.3 Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens Papiko CVA, Postbus 139, 4790 AC Klundert

Papiko CVA is eigenaar van het perceel Vlietweg 8. Namens Papiko CVA maakt Den Hollander bouwkundig advies- en ontwerpburo (verder Den Hollander) de volgende op- en aanmerkingen:

- a. Het bestaande gebouw is (met vergunning) gebouwd in de achterste perceelsgrens. Daarbij zijn aan de noordwestzijde van het gebouw ook palen aangebracht ten behoeve van de fundering voor een eventuele uitbreiding. Gezien de voorgenomen bouwplannen van Papiko CVA acht Den Hollander het logisch dat uitbreiding van het gebouw in het verlengde van de bestaande bebouwing plaatsvindt. Het gaat om het bouwen op de achterste perceelsgrens, waar een groenstrook ligt die het bedrijventerrein scheidt van de sportvelden en akkers.
- b. De maximale bebouwingshoogte in het voorontwerpbestemmingsplan is 8 meter. Het bestaande gebouw aan Vlietweg 8 is echter 9 meter hoog. Papiko CVA verzoekt de maximale bebouwingshoogte in het plan te veranderen in 9 meter.
- c. Op het perceel van Papiko CVA ligt een overstort riool. De voorgenomen uitbreidingen zouden gedeeltelijk over dit riool komen te liggen. Het bedrijf gaat ervan uit dat de het riool geen belemmering vormt voor bebouwing.

Antwoord:

- a. In de bebouwingsvoorschriften van het voorontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de minimale afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen 3 meter moet zijn. Daarnaast is bepaald dat wanneer de bestaande afstand tot de perceelsgrens kleiner is dan 3 meter, deze kleinere afstand geldt. Het bestaande gebouw staat in de achterste perceelsgrens en mag dus ook worden uitgebreid in de achterste perceelsgrens. Bij nieuwe gebouwen geldt de minimale afstand van 3 meter. De ligging van een groenstrook op het aangrenzende perceel is geen reden bebouwing tot in de perceelsgrens mogelijk te maken. Het legt de verantwoordelijkheid voor het houden van afstand tussen twee functies geheel bij de eigenaar van dat aangrenzende perceel. Ook zijn er praktische belemmeringen zoals bereikbaarheid voor onderhoud.
- b. Uit de bouwvergunning van het bestaande pand is gebleken dat de hoogte inderdaad 9 meter bedraagt. De plankaart zal hierop worden aangepast.
- c. Het riool moet bereikbaar zijn voor onderhoud, de strook waarin het overstort riool ligt mag dan ook niet worden bebouwd. Het overstort riool ligt geheel in het perceel van de inspreker, er is géén zakelijk recht gevestigd. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze riolering aangeduid. Tevens is bepaald, dat ter weerszijden van deze leiding over een afstand van respectievelijk 4 en 3 meter ter weerszijden van deze leiding geen bebouwing mag worden opgericht. Hiervoor is een aanlegvergunning opgenomen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie leidt (deels) tot aanpassing van het plan. De maximale bebouwingshoogte zal worden aangepast naar 9 meter. Tevens is de riolering en de beschermingszone daarvan op de plankaart en in de voorschriften aangeduid.

8.4 Den Hollander Bouwkundig advies- en ontwerpburo namens A.J. Leijten, postbus 139,

4790 AC Klundert

De heer Leijten is eigenaar van de woning Schansweg 22 in Klundert, Deze woning is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen als bedrijfswoning. Den Hollander stelt dat deze bestemming niet terecht is, omdat de familie Leijten niet meer verbonden is met het transportbedrijf Leijten b.v.

Antwoord:

De eigendomsverhoudingen zijn niet bepalend voor de bestemming. De woning is onder het geldende bestemmingsplan gebouwd als bedrijfswoning. Wanneer de woning zou worden bestemd als particuliere woning zou deze beperkingen opleveren voor het bedrijf, aangezien er dan strengere milieueisen aangehouden moeten worden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan

8.5 J. den Hollander huishoudelijke artikelen bv, Molenvliet 1, 4791 GB Klundert

J. den Hollander huishoudelijke artikelen bv (verder: J. den Hollander) verhuurt permanente bedrijfshuisvesting op het bedrijventerrein. J. den Hollander heeft de volgende opmerkingen en vragen bij het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. J. den Hollander is het er niet mee eens dat nieuwe bedrijfswoningen zijn uitgesloten in het nieuwe bestemmingsplan. Het bedrijf heeft het perceel Schansweg 20 gekocht en de bebouwing gesloopt, met het idee en de veronderstelling hier een nieuwe bedrijfswoning te kunnen bouwen. Het bedrijf wijst op de toelichting, waarin gesteld is dat de (bedrijfs)woningen aan de Schansweg zorgen voor een geleidelijke overgang tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Daarnaast vraagt J. Den Hollander of het bouwen van een (bedrijfs)woning invloed heeft op de milieucategorieën van aangrenzende bedrijven.
- b. In het plangebied liggen twee bestaande detailhandelsbedrijven, een supermarkt en een autobedrijf. J. den Hollander vraagt of het mogelijk is om op een bepaalde locatie in het plangebied een nieuwe detailhandelsbestemming op te nemen en wat hiervan de eventuele gevolgen zijn voor de milieucategorieën van de omliggende bedrijven.
- c. Het is J. den Hollander niet duidelijk welke exacte hoogtematen in het plan opgenomen zijn voor gebouwen.

Antwoord:

- a. Het geldende bestemmingsplan maakt, onder voorwaarden, nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. Dit plan is echter gebaseerd op ruimtelijke inzichten en milieuregels van ruim 25 jaar geleden. Zowel in landelijk, provinciaal, als gemeentelijk beleid zijn nieuwe bedrijfswoningen niet langer gewenst. Het beperkt de fysieke ruimte die bedrijven kunnen gebruiken en ook de milieuruimte wordt beperkt. Dit laatste speelt een grote rol met de huidige milieuregels. De ligging van het perceel op het terrein doet daar niets aan af. Daarom is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan niet langer de mogelijkheid voor bedrijfswoningen opgenomen.
- b. Nieuwe detailhandelsbedrijven zijn niet zonder meer toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is het onder voorwaarden is het eventueel mogelijk detailhandel in volumineuze artikelen te beginnen zoals auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze regeling echter niet langer opgenomen zijn. Zie voor een toelichting de reactie op het advies van de Provincie Noord-

Brabant. De eventuele vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven heeft geen invloed op de milieucategorieën van de omliggende bedrijven.

- c. Afhankelijk van de ligging in het plangebied zijn op de plankaart verschillende hoogtematen opgenomen, namelijk 4, 6, of 8 meter. J. den Hollander noemt in de inspraakreactie het perceel Schansweg 20, daarvoor is de maximale bouwhoogte in het voorontwerp 6 meter.

Conclusie:

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan

8.6 Tepucom, Beatrijsweg 24, 4791 EC Klundert

Tepucom verleent ICT diensten en is gevestigd aan Beatrijsweg 24. De heer Purmer van Tepucom heeft de volgende opmerkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan:

- a. Een deel van het perceel is groenstrook geworden in plaats van bedrijventerrein, Tepucom acht dit niet acceptabel;
- b. Het niet toestaan van het mogelijk bouwen van een bedrijfswoning kan de bedrijfsvoering nadelig gaan beïnvloeden. Bij het starten van het bedrijf op deze locatie is het kunnen bouwen van een bedrijfswoning meegewogen;
- c. Een bijgebouw ligt volgens het bedrijf onterecht in de groenstrook op de plankaart.

Antwoord:

- a. en c. Het terrein van het bedrijf bestaat uit twee delen. Het onbebouwde deel dat het dichtst bij de weg ligt heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer en verblijf gekregen. Op dit deel van het perceel ligt de oprit naar het bedrijf en bevindt zich ook een bijgebouw van het bedrijf. Het terreindeel heeft geen functie voor verkeer en verblijf en komt hier ook in de planperiode niet voor in aanmerking. De bestemming van het bedoelde terreindeel zal dan ook veranderen van Verkeer en verblijf in Bedrijven.
- b. Het geldende bestemmingsplan maakt, onder voorwaarden, nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. Dit plan is echter gebaseerd op ruimtelijke inzichten en milieuregels van ruim 25 jaar geleden. Zowel in landelijk, provinciaal, als gemeentelijk beleid zijn nieuwe bedrijfswoningen niet langer gewenst. Het beperkt de fysieke ruimte die bedrijven kunnen gebruiken en ook de milieuruimte wordt beperkt. Dit laatste speelt een grote rol met de huidige milieuregels. De ligging van het perceel op het terrein doet daar niets aan af. Daarom is in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan niet langer de mogelijkheid voor bedrijfswoningen opgenomen.

Conclusie

Deze inspraakreactie leidt deels tot aanpassing van het plan, de oprit van het bedrijf zal de bestemming "Bedrijven" krijgen.

9 REACTIES VOOROVERLEG EX ART. 10 BRO

9.1 Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen

Het Ministerie van Defensie deelt mee dat er geen militaire belangen in het geding zijn en dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

9.2 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap deelt mee dat zij kan instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Daarbij geeft zij aan dat de reactie kan worden opgevat als een positief advies in het kader van de watertoets.

9.3 Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

De directie adviseert het plan verder in procedure te brengen, rekening houdend met onderstaande opmerkingen. Het advies biedt geen zelfstandige basis voor toepassing van art. 19.2 WRO.

a. Zuinig ruimtegebruik (cat. II)

Zuinig ruimtegebruik is één van de hoofddoelen van het streekplan. In dit bestemmingsplan worden de bouwhoogte en het bebouwingspercentage beperkt vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik dienen echter volgens de beleidsbrief Bedrijventerreinen, kantoorren, voorzieningen en detailhandel minimale bouwhoogtes en bebouwingspercentages opgenomen te worden. Daarnaast adviseert de directie vanuit zuinig ruimtegebruik en vanuit het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan bedrijven te bezien of hogere maximale bouwhoogten en bebouwingspercentages kunnen worden toegestaan.

Antwoord:

De gemeente Moerdijk staat net als de provincie Noord-Brabant een optimaal gebruik van bedrijventerreinen voor. Deze optimalisatie kan echter niet onbegrensd worden doorgevoerd, dat gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarom is in dit bestemmingsplan een afweging gemaakt tussen de mogelijkheden voor het bedrijventerrein en de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden in de omgeving. Daarnaast is in de Visie Industrie van de gemeente Moerdijk vastgelegd dat groei van bedrijvigheid moet worden opgevangen in Zevenbergen en op een locatie in het westen van de gemeente. Een vergaande intensivering van bedrijventerrein De Schans is dan ook niet aan de orde.

Het opnemen van een minimaal bebouwingspercentage stuit op praktische bezwaren. Niet alle bedrijven hebben naar hun aard behoefte aan een groot bebouwd oppervlak. Bijvoorbeeld transportbedrijven hebben juist behoefte aan een relatief groot buitenterrein. Een minimaal bebouwingspercentage vraagt van dergelijke bedrijven een irrelevante investering en zal leiden tot afwenteling van ruimtevrage op de openbare ruimte. Ook worden bedrijven gedwongen in één keer een bepaalde omvang aan te nemen, in plaats van geleidelijk te groeien. Dit trekt een zware wissel op de bedrijven en dus op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Rekening houdend met deze uitgangspunten

zal echter in het ontwerp bestemmingsplan worden gezocht naar ruimte om de bebouwingmogelijkheden te vergroten.

b. Detailhandel (cat II)

In de voorschriften is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze artikelen. In de Beleidsbrief bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel is echter opgenomen dat detailhandel in bedoelde goederen bij voorkeur geconcentreerd moet worden gevestigd. Daarbij moeten de vestigingen aansluitend aan een winkelconcentratiegebied dan wel in een specifiek aangewezen gebied zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. De directie verzoekt de vrijstellingsmogelijkheid niet in het vastgestelde plan op te nemen, respectievelijk een binnen het beleid passen gebied te begrenzen waarbinnen vestiging mogelijk is.

Antwoord:

Aansluiting op een bestaand winkelconcentratiegebied is niet mogelijk. Klundert heeft als voormalige vestingstad moeite om grootschalige detailhandelsfuncties op te nemen in het huidige centrum. Zo er de fysieke ruimte al is, is er weinig tot geen speling voor bevoorrading en parkeren. Nu in Klundert aansluiting op het winkelconcentratiegebied niet mogelijk is, is in het voorontwerpbestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandel in volumineuze goederen. Het gebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en zou kunnen voldoen aan de overige eisen uit de beleidsbrief. Bij nader inzien zal de vrijstelling niet langer in het plan worden opgenomen. De regeling is teveel afhankelijk van nog uit te voeren onderzoek, ook past het niet geheel in de actualisatiegedachte.

c. Economische uitvoerbaarheid (cat. II)

De directie verwacht een paragraaf economische uitvoerbaarheid bij het plan en geeft hiervoor enige wenken.

Antwoord:

In het plan is een paragraaf economische uitvoerbaarheid worden gevoegd (zie paragraaf 1.4).

d. Toelichting (cat. III)

In de toelichting staat in de paragraaf milieuzonering dat op een deel van het bedrijventerrein milieucategorie 4 is toegestaan en dat dit een relatief lichte vorm van bedrijvigheid moet zijn. De directie acht dit in tegenspraak met elkaar.

In de toelichting staat in de paragraaf detailhandel een supermarkt aan de Molenvliet en een autobedrijf aan de Beatrijsweg vermeldt. De supermarkt is echter gevestigd aan Beatrijsweg 30 en het autobedrijf is buiten het plangebied gelegen.

Antwoord:

De bedrijvenlijst is indicatief. Er zijn bedrijven die volgens de gebruikte definities vallen in categorie 4, maar gezien de bedrijfsvoering kunnen voldoen aan de eisen die volgen uit de ligging van gevoelige functies in de omgeving. Deze bedrijven zijn dus ten opzichte van de standaarden in de bedrijvenlijst relatief licht.

De tekst zal worden gecontroleerd met betrekking tot de supermarkt en het autobedrijf, en waar nodig aangepast.

e. Ontsluiting (cat. III)

De directie vraagt aandacht te geven aan de bereikbaarheid voor hulpdiensten voor het noordelijk deel van het plangebied; is de Vlietweg daar ook een insteekweg voor hulpdiensten?

Antwoord:

Alle gebieden met de bestemming Verkeer en verblijf zijn toegankelijk voor hulpdiensten. De verbinding tussen de Vlietweg en de Schansweg is een langzaamverkeersverbinding die niet toegankelijk is voor autoverkeer, ook niet voor hulpdiensten. De ruimte is wel beschikbaar om in de toekomst deze ontsluiting geschikt te maken voor hulpdiensten.

f. Waterparagraaf (cat. II)

De directie verwacht het advies van het waterschap bij het vastgestelde plan. Vanwege een te verwachten revitalisering van het terrein moet de waterhuishouding verder worden onderbouwd. De directie beveelt aan in de doeleindenomschrijving van de bestemming Verkeer en verblijf de functie waterhuishouding op te nemen, bijvoorbeeld voor retentie.

Antwoord:

Het advies van het waterschap is inmiddels beschikbaar en zal bij het plan worden gevoegd. De aanbeveling voor de bestemming Verkeer en verblijf wordt overgenomen.

g. Externe veiligheid (cat. II)

De directie adviseert de vestiging van bedrijven van het Besluit externe veiligheid inrichtingen Wet Milieubeheer (2004) uit te sluiten, in het bijzonder omdat in een deel ook cat. 4 bedrijven worden toegestaan. Zij gaat ervan uit dat het vulpunt motorbrandstoffen geen LPG omvat.

Antwoord:

Dit advies wordt overgenomen. Het vulpunt voor motorbrandstoffen omvat inderdaad geen LPG.

h. Bodemverontreiniging (cat. III)

De directie verwacht een inventarisatielijst bodemverontreiniging bij het vastgestelde plan.

Antwoord:

Deze lijst zal worden toegevoegd.

i. Voorschriften (cat. II)

In een deel van het plangebied zijn bedrijven in milieucategorie 4 toegestaan. Bij deze categorie hoort in het algemeen een standaard afstand van 200 m tot woonbebouwing. In dit gebied is de afstand tussen bedrijven en woningen kleiner. De directie adviseert voor dit gebied een specifieke bestemming op te nemen waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande situatie, maar waarbij ook bij eventuele verkoop van de gronden geen ongewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Antwoord

Voor nieuwe bedrijven is de toetsing in planologisch opzicht grofmazig. De fijnmazige toets vindt plaats in het kader van de milieuwetgeving. De bestaande afstand tussen de al aanwezige woningen en de bedrijven bepaalt dan ook de werkelijke milieurimte van zowel bestaande als eventuele nieuwe bedrijven.

Onder verwijzing naar de vrijstellingsbevoegdheid in art. 3.3.1 kan de gemeente Moerdijk dan ook instemmen met het terugschroeven van de milieucategorie van 4 naar 3. Daarmee is duidelijk gesteld dat bedrijven die een standaard afstand van 200m tot woningen moeten aanhouden niet gewenst zijn. Bedrijven die in de standaardindeling in milieucategorie 4 vallen, maar feitelijk kunnen voldoen aan de eisen die voor categorie 3 gelden zijn nog steeds welkom.

9.4 Provinciale planologische commissie

De provinciale planologische commissie adviseert overeenkomstig het directieadvies.

10 BESLUIT GEDEPUTEERDE STATEN VAN NOORD-BRABANT

Het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Bijlagen

Besluit Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Afd.
Kassee.nr.
19-11-2006

Het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Nr. 06/10332

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67 45 60 043
Postbank 1070176

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Onderwerp

Bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Schans"

VERZONDEN 14 DEC. 2006

Geacht college,

Aan het door de raad van uw gemeente bij besluit van vrijdag 8 december 2006 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein de Schans" hebben wij heden gedeeltelijk goedkeuring verleend. De redenen hiervoor treft u aan in ons bijgaand besluit.

Wij verzoeken u voor de naleving van het bepaalde in artikel 28, lid 6, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zorg te dragen en ons de bewijsstukken daarvan toe te zenden.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede de daarbijbehorende stukken gaat hierbij in enkelvoud.

Voorzover ons besluit strekt tot onthouding van goedkeuring delen wij u mede dat de raad ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is tegen onze beslissing beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Dit dient te geschieden binnen de termijn van zes weken waarin ons besluit door u ter inzage wordt gelegd.

Ingevolge de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening treedt ons besluit inzake goedkeuring daags na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking. Wij wijzen u erop dat de raad bevoegd is om binnen de beroepstermijn, naast het beroepsschrift, een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Datum

12 december 2006

Ons kenmerk

1227474/1247493

Uw kenmerk

06/14156

Contactpersoon

B C Coolen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 23 28

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

diversen (pak A + besluit)

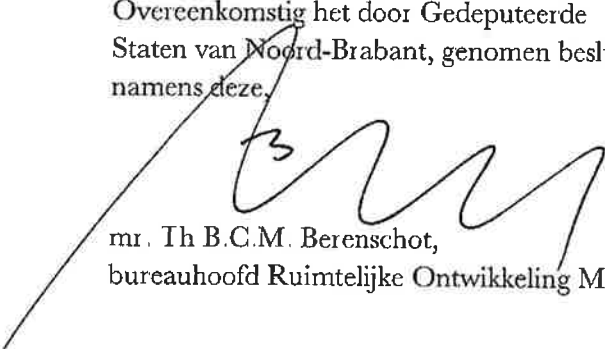
E-mail

BCoolen@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi

Indien de raad, of een andere belanghebbende, van deze mogelijkheid gebruik maakt, treedt ons besluit niet in werking voordat op een dergelijk verzoek is beslist

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant, genomen besluit,
namens deze,



mr. Th B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West.

Datum

12 december 2006

Ons kenmerk

1227474/1247493

07 - 03 - 07

Provinciale Statenverkiezingen



Besluit

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45 60.043
Postbank 1070176

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Onderwerp

Bedrijventerrein De Schans

Nummer

1227474

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 12 december 2006
nummer 1227474, over de goedkeuring van het bestemmingsplan
"Bedrijventerrein De Schans" van de gemeente Moerdijk.

1. Behandelingsprocedure

De raad van de gemeente Moerdijk heeft op 31 augustus 2006 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Schans" vastgesteld. Burgemeester en wethouders van die gemeente hebben bij brief van 22 september 2006, die wij op 30 oktober 2006 hebben ontvangen, dit bestemmingsplan aan ons ter goedkeuring ingezonden.

- 1.1 Artikel 10:31 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, wij binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring ons besluit omtrent goedkeuring bekend dienen te maken aan de gemeenteraad. Ingevolge artikel 28 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bedraagt deze termijn zes maanden, te rekenen vanaf de afloop van de termijn van terinzagelegging van het vastgestelde plan, indien daartegen tijdig bedenkingen zijn ingebracht.

Artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bepaalt verder nog, dat wij de Provinciale Planologische Commissie horen, voordat wij beslissen over de goedkeuring van een bestemmingsplan. De Provinciale Planologische Commissie heeft ons op woensdag 6 december 2006 over de goedkeuring van dit plan advies uitgebracht. Ons besluit is in overeenstemming met het door de Commissie uitgebrachte advies.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

- 1.2 Blijkens de stukken is de procedure, die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorgeschreven met betrekking tot het bestemmingsplan, geheel gevolgd.

Nummer
1227474

Tegen het bestemmingsplan zijn bij ons geen bedenkingen ingebracht.

Op grond van artikel 27 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die hun zienswijze tijdig bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt alsmede belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze niet in staat zijn geweest overeenkomstig artikel 23 hun zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen tegen het bestemmingsplan inbrengen. Voorzover de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft ingebracht ten opzichte van het ontwerp, kan eenieder gedurende de daarvoor gestelde termijn van terinzagelegging bij ons bedenkingen inbrengen tegen de aldus gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

- 1.3 Op grond van artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht vindt gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring niet plaats dan nadat aan het bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen, gelegenheid tot overleg is geboden. Indien het bestuursorgaan van deze gelegenheid gebruik heeft gemaakt, verwijst de motivering van het goedkeuringsbesluit naar hetgeen in het overleg aan de orde is gekomen. Naar aanleiding van ons voornemen tot onthouding van goedkeuring aan (onderdelen van) dit bestemmingsplan is het gemeentebestuur in de gelegenheid gesteld tot het voeren van overleg als bedoeld in artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht. De gemeente heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt en verzocht goedkeuring te verlenen aan de bestaande grotere percelen. De reactie van het gemeentebestuur heeft geen aanleiding gegeven om het ontwerp-besluit aan te passen. Wij zullen dit hieronder motiveren.

2. Beoordeling van het bestemmingsplan
Voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het reeds bestaande bedrijventerrein De Schans aan de noordzijde van de kern Klundert. Het nieuwe plan vervangt vijf vigerende bestemmingsplannen en is opgesteld in het kader van de actualiseringsslag. Er worden in het plan geen structurele ontwikkelingen voorzien.

Het plan bestaat hoofdzakelijk uit gronden met de bestemming bedrijven. Er is noch in de planvoorschriften noch op de plankaart een maatvoering opgenomen om de maximale kavelgrootte te begrenzen. Het plan biedt hierdoor de mogelijkheid om bedrijven (bij voorbeeld door aankoop van naburige percelen) te laten uitbreiden tot een omvang van enkele hectaren. Gelet op de aard, schaal en omvang van de kern Klundert achten wij dit ongewenst en bovendien strijdig met de door ons in 2004 vastgestelde

beleidsbrief bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen. Op basis van deze beleidsbrief mag de omvang van bedrijfskavels in de landelijke regio, waartoe Klundert behoort, niet groter zijn dan 5000 m² en wordt een uitbreidingsruimte geboden van maximaal 15% gedurende de planperiode

Nummer

1227474

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

Nu het plan op dit punt in strijd is met de beleidsbrief komt de bestemming bedrijfsdoeleinden zoals bepaald in artikel 3 van de planvoorschriften en aangeduid met blauwe lijnen op de plankaart niet voor goedkeuring in aanmerking.

Wij verzoeken in het kader van de wettelijke herzieningsplicht op grond van artikel 30-WRO het plan in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van onze beleidsbrief. Ook verzoeken wij u om artikel 3 van de planvoorschriften op de volgende onderdelen aan te passen:

- De staat van bedrijfsinrichtingen ook de vestiging van intensieve veehouderijen op het bedrijventerrein mogelijk, hetgeen strijdig is met het provinciaal planologisch beleid. Wij verzoeken het gemeentebestuur de staat van bedrijfsinrichtingen goed te screenen.
- Het plan voorziet in een vrijstellingsbevoegdheid op grond waarvan het mogelijk is om bedrijven in een hogere milieucategorie toe te staan mits deze naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens de beschrijving in hoofdpijnen toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten. Dit heeft tot gevolg dat in de noordoosthoek van het plangebied bedrijven in milieucategorie 5 kunnen worden gevestigd. Gelet op de omgeving (woningen op een afstand binnen 200 meter) en de aard, schaal en omvang van de kern Klundert is dit ongewenst. Bovendien ontbreekt in de voorschriften de beschrijving in hoofdpijnen waarnaar wordt verwezen in artikel 3.3. Hierdoor ontbreekt een afwegingskader.
- Voorts heeft de PPC naar aanleiding van het voorontwerp van het bestemmingsplan geadviseerd om de maximale milieucategorie voor het noordoostelijk deel van het plangebied terug te brengen van 4 naar 3, mede gelet op de aanwezige woningen op minder dan 200 meter afstand. Het gemeentebestuur geeft in een reactie op het PPC-advies aan deze opmerking over te nemen. Per abuis is dit niet op de plankaart verwerkt en zijn alsnog bedrijven in milieucategorie 4 mogelijk, hetgeen niet wenselijk is.

3. Beslissing

Nummer

1227474

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,

gelet op de Wet op de Ruimtelijke Ordening,

Besluiten:

07 - 03 - 07
Provinciale Statenverkiezingen

- 3.1 goedkeuring te verlenen aan het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Schans", vastgesteld door de raad van de gemeente Moerdijk op 31 augustus 2006, behoudens aan de volgende gedeelten van het plan:
- ten aanzien van de plankaart, het met blauwe lijnen aangegeven plangedeelte;
 - ten aanzien van de planvoorschriften, de volgende bepalingen: artikel 3.
- 3.2 te bepalen dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan geen goedkeuring van ons college behoeven, voorzover tegen die wijziging niet van bedenkingen is gebleken;
4. *Bekendmaken en mededeling aan:*
- de raad van de gemeente Moerdijk;
 - de Provinciale Planologische Commissie;
 - de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven.

's-Hertogenbosch, 12 december 2006

Overeenkomstig het door Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant, genomen besluit,
namens deze,



mr. Th.B.C.M. Berenschot,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Verslag Inspiraakavond

VERSLAG INSPRAAKAVOND 06-03-2005

Wethouder Punt heet de aanwezigen welkom en licht kort het programma van de avond toe. Voor het bedrijventerrein van Klundert is in het kader van het project actualisatie bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De sterk verouderde bestemmingsplannen worden vervangen door een nieuw plan dat is afgestemd op de huidige situatie en actuele regels op het gebied van bouwen en milieu. Het voorontwerpbestemmingsplan is de allereerste stap in de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Na de inleiding van de wethouder geeft de heer Van Broekhoven uitleg over het bestemmingsplan en de procedure.

De hoofdpunten uit het nieuwe bestemmingsplan zijn:

- Het bestemmingsplan omvat het hele bedrijventerrein van Klundert, dus Schansweg, Vlietweg, Molenvliet, Nijverheidsstraat en Beatrijsweg;
- In het nieuwe bestemmingsplan zijn geen nieuwe bedrijfswoningen toegestaan, alleen de bestaande;
- Geen zwaardere bedrijven dicht bij woningen;
- In de oude plannen konden percelen voor 50% of 60% worden bebouwd, in het nieuwe plan is het maximale bebouwingspercentage 65%;
- De maximale goothoogte aan de Schansweg en de Vlietweg is in het oude plan 6m en 7,5m, in het nieuwe plan is de maximale hoogte 6m en 8m;
- De maximale goothoogte aan de nijverheidsstraat en Beatrijsweg is in het oude plan 8m, in het nieuwe plan is de maximale hoogte 4m en 6m;
- In het oude bestemmingsplan voor De vlietweg en Schansweg hebben de meeste percelen een zogenaamde uit te werken bestemming. Dit betekent dat bouwmogelijkheden vaak niet direct kunnen worden gebruikt, maar dat daar eerst een extra procedure voor nodig is. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden direct gegeven.

De procedure voor het bestemmingsplan is:

1. vanaf donderdag 24 februari tot en woensdag 23 maart ligt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage. In deze periode van vier weken kunt u een inspraak reactie geven. Deze kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders.
2. De inspraakreacties van bewoners en bedrijven en de opmerkingen van de provincie, het waterschap, de Kamer van Koophandel en andere instanties worden verwerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt na de zomer gepubliceerd en voor vier weken ter inzage gelegd. *Inspraak reacties worden bij het plan beantwoord én het is mogelijk om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan (= zienswijzen kenbaar maken).*
3. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden behandeld door de gemeenteraad en vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

4. Het vastgestelde plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord Brabant, daar kunt u ook reageren op het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling (= bedenkingen indienen)

Informatie over het vervolg:

Wanneer u in het plangebied uw bedrijf of woning heeft of wanneer u als belangstellende bij de inspraakavond bent geweest, krijgt u bericht wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd

Vragen:

Dhr Roelen: Wat gebeurt er met het perceel van de voormalige gasfabriek, zal dit worden gesaneerd en opgeruimd?

Antwoord: Op de locatie van de voormalige gasfabriek is sprake van bodemvervuiling, deze is niet urgent. De locatie moet worden gesaneerd en is daarvoor aangemeld bij de provincie Noord-Brabant.. Afhankelijk van de nieuwe functie van de locatie zal begonnen worden met de sanering. Er zijn echter nog geen concrete plannen voor het terrein. Voor het bodemsaneringsprogramma van de provincie moet er voor 2009 duidelijk zijn wat er met de grond gaat gebeuren.

Dhr. Purmer: Het geldende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Kan deze mogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan zomaar worden weggenomen?

Antwoord: Het nieuwe bestemmingsplan is gemaakt met het huidige beleid van de gemeente en de provincie. Daarin zijn nieuwe bedrijfswoningen niet meer gewenst vanwege het ruimtebeslag en de belemmeringen die het kan opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In een nieuw bestemmingsplan kunnen de mogelijkheden van het oude bestemmingsplannen worden ingeperkt.

Dhr. Van Drimmelen: Verandert dit plan iets aan de milieueisen die aan een bedrijf worden gesteld?

Antwoord: Nee, dit plan geeft met milieucategorieën op hoofdlijnen aan welk soort bedrijven er op het terrein gevestigd kan zijn. Een bestemmingsplan zegt niets over de eisen die in een milieuvergunning of –melding aan een individueel bedrijf gesteld worden.

Dhr. Roelen: Hoe is de handhaving van geregeld van geparkeerde vrachtwagens met draaiende koelmotoren?

Antwoord: Op de openbare weg is dit geregeld in de APV en is handhaving een zaak voor de politie. Wanneer het gaat om activiteiten op het perceel van

een bedrijf, dan is dit geregeld in de milieuvergunning en is handhaving een zaak van de gemeente.

Vraag: Kan inspreken alleen vanavond of is dat ook later mogelijk?

Antwoord: Inspreken kan nog tot en met woensdag 23 maart.

Vraag: Moeten bedrijven die zich nieuw vestigen voldoen aan dezelfde milieueisen als de bestaande bedrijven?

Antwoord: Ja

Vraag: Worden bedrijven ingeperkt door de woningen die om het terrein heen liggen? De bedrijven stonden er immers eerder dan de woningen.

Antwoord: Nee, het bestemmingsplan geeft geen nieuwe beperkingen voor de bedrijven door de omliggende woningen.

Vraag: Niet alle bedrijven waren er eerder dan de woningen. Is hier in het plan rekening mee gehouden?

Antwoord: Zowel in het oude als in het nieuwe plan is hier rekening mee gehouden.

Dhr. Leijten: Zijn er in het plan nieuwe verkeersremmende maatregelen opgenomen?

Antwoord: In het bestemmingsplan kan niets worden bepaald over verkeersremmende maatregelen. Door de gemeente wordt het project duurzaam veilig voorbereid voor Klundert, daarin wordt de inrichting van de wegen besproken. Over dit project wordt u apart geïnformeerd.

Vraag: Waarom is er per bedrijf geen overzicht gestuurd van de veranderingen die het nieuwe plan inhoudt? Nu is er alleen het bericht in de Moerdijkse Bode.

Antwoord: De Moerdijkse Bode is de vaste informatiebron voor procedures rond bestemmingsplannen. Daarnaast zijn brieven verstuurd naar ondernemers en bewoners in het plangebied. Naar aanleiding daarvan kunt u zelf bij het informatiecentrum in het gemeentehuis zelf het plan inzien en bekijken wat er specifiek voor uw bedrijf veranderd.

Vraag: Waarom is de aanrijroute naar het bedrijventerrein geen onderdeel van het bestemmingsplan? Nu zou het zo kunnen zijn dat er veranderingen in de aanrijroute komen die de mogelijkheden van de bedrijven beperken.

Antwoord: De aanrijroute ligt niet in het plangebied en het bestemmingsplan kan er dus niets over regelen. Het bestemmingsplan geeft echter wel het belang aan van het bedrijventerrein en daar wordt rekening mee gehouden wanneer er eventueel plannen zijn met de wegen van en naar het terrein.

Dhr. Roelen: Er zijn plannen bekend voor een nieuwe ontsluiting van het terrein, deze zou vanaf de Vlietweg aansluiten op de Schapenweg en de Niervaartweg.

Antwoord: Dit is een oud idee, er is echter geen noodzaak voor de aanleg van deze nieuwe ontsluiting.

Vraag: Wanneer een bedrijf een vergunning aanvraagt en de milieuregels worden in de nabije toekomst worden aangescherpt, wordt een bedrijf hier dan over geïnformeerd?

Antwoord: De milieueisen die aan een individueel bedrijf worden gesteld zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn landelijk bepaald in milieuwetten. Het bestemmingsplan geeft in hoofdlijnen aan welk soort bedrijven er is toegestaan. De aanwezige bedrijvigheid wordt niet beperkt door de milieucategorieën in het bestemmingsplan.

Aanvulling: Mogelijk zijn in het bestemmingsplan op sommige plekken lagere milieucategorieën opgenomen dan in het oude bestemmingsplan. Bedrijven zouden echter deze (oude) hogere categorie nooit volledig kunnen benutten, vanwege de huidige eisen die in de milieuvergunning of -melding. De milieucategorieën in het bestemmingsplan zijn dus geen beperking voor de bestaande bedrijvigheid.

Vraag: Is het mogelijk om een bedrijfsbestemming aan te passen en er detailhandel te vestigen?

Antwoord: De bestemming bedrijven laat nieuwe zelfstandige detailhandel niet toe. Het beleid van gemeente en provincie is er op gericht om detailhandel op bedrijventerreinen te beperken, zodat de ruimte daadwerkelijk beschikbaar blijft voor bedrijvigheid. Voor de gemeente is er dan ook geen aanleiding om de bestemming te veranderen en alsnog nieuwe detailhandel toe te staan.

Dhr. Visser: Sommige woning die als bedrijfswoning zijn gebouwd zijn inmiddels apart van het bedrijf verkocht. Waarom hebben deze woningen geen aparte woonbestemming gekregen?

Antwoord: Verkoop heeft geen invloed op de bestemming. Een woning die als bedrijfswoning is gebouwd blijft voor het bestemmingsplan een bedrijfswoning. Verkoop en gebruik van een bedrijfswoning als particuliere woning kunnen belemmeringen opleveren voor de omliggende bedrijven.

Er zijn verder geen vragen meer, wethouder Punt sluit de avond af en bedankt de aanwezigen voor hun belangstelling