

Notitie behandeling zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012, 1e herziening (Verbunnterrein)"

Het ontwerp bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012, 1e herziening (Verbunnterrein)" heeft ter inzage gelegen vanaf 15 december 2014 tot en met maandag 26 januari 2015. Er zijn 7 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarom ontvankelijk.

De zienswijzen zijn integraal beoordeeld. Hieronder volgt een samenvatting van de ingekomen zienswijzen met daarna het standpunt van de gemeente met betrekking tot deze zienswijzen. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen van natuurlijke personen geanonimiseerd weergegeven.

Zienswijze 1 Gasunie Transport Services BV, Postbus 181, 9700 AD Groningen

In het plangebied ligt een operationele regionale aardgastransportleiding en een niet operationele gasleiding. De niet operationele gasleiding kan van de verbeelding worden verwijderd. Verder verzoekt reclamant om binnen artikellid 10.4.2 punt c te schrappen om verwarring te voorkomen. In punt b is dit al goed omschreven.

Reactie

De verbeelding zal aangepast worden en het lid c van artikel 10.4.2. zal geschrapt worden.

Conclusie

Zienswijze gegrond, verbeelding en regels worden aangepast.

Zienswijze 2 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA BOXTEL

Het waterschap vindt in het ontwerpbestemmingsplan hun reactie op de concept waterparagraaf onvoldoende en onvolledig terug.

Verder merkt reclamant op, dat het "Waterhuishoudings- en rioleringsplan voor het Verbunnterrein" niet als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd waardoor deze niet in samenhang met hoofdstuk 7 (Wateraspecten) uit het bestemmingsplan beoordeeld kan worden.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt volgens reclamant onvoldoende op welke wijze de maatgevende hemelwaterafvoer binnen het plangebied wordt verwerkt daarbij rekening houdend met de geohydrologische omstandigheden en het bestaande watersysteem in de directe omgeving van het Verbunnterrein. Daarbij speelt de wijze van afwatering en de noodzaak om wateroverlast te voorkomen een belangrijke rol. Een uitgewerkte systeemschets dient daarbij als ondersteuning.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een peilanalyse waaruit blijkt hoe het toekomstige bergings- en infiltratiesysteem moet functioneren en op welke wijze wordt omgegaan met overtollig hemelwater, dat via de bestaande afwateringsstructuren (riolering- en oppervlaktewatersysteem) naar het Wilhelminakanaal wordt afgevoerd. In dit verband verzoekt reclamant om de eerder gevraagde systeemschets met NAP-hoogten op te stellen en deze hydraulisch te (laten) toetsen.

Reactie

Het waterschap is als adviseur betrokken bij een ruimtelijk ontwikkeling om de wateraspecten in een zo vroeg mogelijk fase van de ontwikkeling bespreekbaar te maken. Afhankelijk van de ligging van het plangebied en de uitwerking van de wateropgave heeft het waterschap hier meer of minder belang. Uiteindelijk maakt de gemeente in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan de afweging of aannemelijk is dat het voorgestelde watersysteem in de toekomst gaat werken. In het vervolgtraject vindt vervolgens uitwerking plaats. In dit kader heeft de gemeente aan de ontwikkelaar verzocht om een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen. Het waterschap is betrokken bij de opstelling van het waterhuishoudings- en rioleringsplan. Er heeft een aantal overleggen met vertegenwoordigers van het waterschap plaatsgevonden.



Het waterschap heeft op 9 oktober 2014 gereageerd op de waterparagraaf die op 27 augustus 2014 aan het waterschap is toegezonden. Deze reactie kwam te laat in het proces om de opmerking nog mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan.

De antwoorden op de opmerkingen die het waterschap maakt zijn terug te vinden in het Waterhuishoudings- en rioleringsplan. Dit plan is niet bij de stukken van het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd omdat het plan te gedetailleerd is voor andere belanghebbenden. Het definitieve Waterhuishoudings- en rioleringsplan wordt toegezonden aan het Waterschap en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierdoor kan het waterschap zich, gekoppeld aan het bestemmingsplan, een beeld kan vormen van de uitwerking van het water- en rioleringsstelsel. In het vervolproces zal het waterschap opnieuw betrokken worden.

Conclusie

Het waterschap is uitgebreid betrokken bij het opstellen van de waterparagraaf en het Waterhuishoudings- en rioleringsplan. Aannemelijk is dat het watersysteem zal werken. De zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 3 D.E.O. Advies, Postbus 286 5050 AG Goirle, namens B.V. Bouwontwikkeling Brabo

B.V. Bouwontwikkeling Brabo is eigenaar van de percelen Jac. Van Vollenhovenstraat 211 t/m 215. Reclamant voert aan dat voor de panden aan de Jac. Van Vollenhovenstraat 211 t/m 215 thans een richtafstand van 50 meter vanaf de perceelgrens geldt. De panden worden verhuurd aan bedrijven die juist specifiek vanwege de huidige bestemming en geldende richtafstanden voor deze plek kiezen.

In het ontwerp bestemmingsplan wordt deze richtafstand echter met één afstandsstap verminderd tot 30 meter. Hierdoor wordt reclamant belemmerd in de uitvoering van de activiteiten die ter plaatse ingevuld kunnen worden en daarmee wordt hij ook beperkt in de (toekomstige) verhuurmogelijkheden.

Reclamant verzoekt om het ontwerp bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de richtafstand niet te verminderen.

Reactie

Ten behoeve van de opstelling van het stedenbouwkundige plan en het bestemmingsplan is uitgebreid onderzocht welke bedrijvigheid met de daarbij behorende milieucirkels rondom het terrein aanwezig is. Vervolgens is het plan zo ontworpen dat de aanwezige omliggende bedrijvigheid niet in hun rechten worden aangetast. Voor een verantwoording hiervan wordt verwezen naar paragraaf 6.3. van de toelichting en de bijlage 7 bij het bestemmingsplan.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is op het perceel Jac. Van Vollenhovenstraat 211 t/m 215 een bedrijfsmatige activiteit tot en met milieucategorie 3.1. toegelaten. Daar verandert het onderhavige bestemmingsplan niks aan. De richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" zijn geen wettelijke vereiste afstanden maar geven een indicatie om een goed woon- en leefklimaat bij omliggende woningen te kunnen garanderen. Deze afstand geldt voor woningen in een rustige woonwijk. De woningen langs de rand van de nieuwe woonwijk liggen niet in een rustige woonwijk maar in een overgangsgebied tussen de bedrijven en een rustige woonwijk. Op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" kan dan de richtafstand tussen wonen en bedrijven met één stap worden verlaagd.

Dit is gemotiveerd in paragraaf 6.3. van de toelichting van het bestemmingsplan. Hier staat: "Omdat het plan omsloten wordt door een drukke weg, twee stroken met bedrijvigheid, een maatschappelijke functie (school), sportvelden en aan de overzijde van het kanaal een bedrijventerrein is er aan de randen van het gebied geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengde (woon)omgeving. Hiermee is vermindering van de richtafstand met één afstandsstap gerechtvaardigd."

Dit betekent niet dat de bedrijfsmatige activiteit minder belastend moet worden maar dat de gemeente op de woningen een hogere belasting accepteert omdat er al sprake is van een drukke omgeving zodat de bedrijfsmatige activiteit niet als hinderlijk zullen worden ervaren. De vermindering met één afstandsstap zal het bedrijf niet belemmeren.

Verder is overwogen dat er al bestaande woningen op een kortere afstand tot het bedrijf aanwezig zijn. Deze woningen, aan de overkant van de Jacq. Van Vollenhovenstraat, zijn nu al bepalend voor de normen waaraan de bedrijvigheid moeten voldoen.

Conclusie

Het bestemmingsplan beperkt de toegelaten bedrijfsactiviteiten op het perceel van reclamant niet. Zienswijze ongegrond.

Zienswijze 4 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25, 6200 MA MAASTRICHT

De beschermingszone langs de kanaaldijken van het Wilhelminakanaal reikt tot in het plangebied. Rijkswaterstaat verzoekt het waterstaatsbelang met betrekking tot de functie van regionale waterkering van een passende planologische regeling te voorzien

Reactie

De gemeente heeft nog niet eerder van Rijkswaterstaat een dergelijke reactie ontvangen. In overeenstemming met de wens van Rijkswaterstaat zal een strook van 36 meter uit de oever van het kanaal de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - waterstaatswerk krijgen en zal aan artikel 16 een lid 3 toegevoegd worden.

Conclusie

Zienswijze gegrond. Op de verbeelding zal de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - waterstaatswerk worden opgenomen en aan artikel 16 zal een lid 3 worden toegevoegd.

Zienswijze 5 Bossers Vastgoed B.V., mede namens Geloti B.V. en Majurel B.V., Burgemeester Suijsstraat 39 5037 MB Tilburg

Reclamanten zijn eigenaar van het perceel Jacq. van Vollenhovenstraat 221. Zij maken bezwaar tegen de berekeningen in het rapport Akoestisch advies ontwikkeling Verbunntterrein.

Op het perceel van reclamanten zou aldus de reclamanten een bedrijf uit de milieucategorie 2.2. gevestigd kunnen worden en gelet op de afstand tot de bestaande woningen aan de overkant van de Jacq. Van Vollenhovenstraat zou dat wel een bedrijf uit de milieucategorie 3.1. kunnen zijn.

In het akoestisch rapport staat aangegeven dat de nieuwe woonwijk zich kwalificeert als een rustige woonwijk. De richtafstand tussen bedrijven uit de milieucategorie 3.1 en woningen is 50 meter en bij categorie 2 bedrijven 30 meter.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met deze richtafstand. Binnen de richtafstand van 50 of 30 meter is voor de bewoners van de toekomstige woningen geen behoorlijk woongenot gegarandeerd en het levert een beperking van de bedrijfsvoering op.

Reactie

De stelling van reclamant met betrekking tot de geldende bestemming is niet correct. Het perceel Jacq. Van Vollenhovenstraat 221 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan "Quirijnstok West 2012" de bestemming bedrijventerrein. Daar zijn toegestaan "bedrijven en kantoorachtige bedrijvigheid die zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder de categorieën A en B". Categorie A betreft: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijf zijn daarbij toereikend.

En categorie B betreft: Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

De nieuw te bouwen woningen zijn bouwkundig afgescheiden van de bedrijven dus de bouw van de woningen belemmert niet de bedrijvigheid.

In het akoestisch rapport van 24 maart 2014 staat op pagina 5 dat "de beschouwde situatie in Tilburg is, vanwege de aanwezigheid van diverse bedrijven, het beste te omschrijven als gemengd gebied". Dus de stelling van reclamant dat het akoestisch onderzoek uitgaat van rustige woonwijk is niet correct.

Zoals in de reactie op de zienswijze onder 3 is aangegeven is gemotiveerd geoordeeld dat voor wat betreft de randen van de nieuwe woonwijk er sprake is van gemengd gebied. Er heeft een belangenafweging plaats gevonden en geconcludeerd is dat er voor de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. De aanwezige bedrijven worden niet in hun rechten beperkt.

Conclusie:

Voor de toekomstige woningen kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en de aanwezige bedrijven worden niet in hun rechten beperkt. Zienswijze ongegrond.

Zienswijze 6 Bewoner Sullivandreef, 5012 AP Tilburg

Reclamant heeft de volgende opmerkingen.

- a) Waarom niet energieneutraal wonen. Gemiste kans.

Reactie

De energiezuinigheid van de woningen moet nog worden bepaald. Dit is ter nadere uitwerking, ook afhankelijk van de wensen van toekomstige bewoners.

Het bestemmingsplan bepaalt alleen de ruimtelijk relevante aspecten van een ontwikkeling. Technische aspecten aan de woningen worden in het bestemmingsplan niet vastgelegd. Daarvoor gelden de landelijke eisen, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit. Ook daarin wordt niet afgedwongen dat woningen energieneutraal moeten zijn. Of de woningen uiteindelijk ook energiezuinig/-neutraal zullen zijn, is afhankelijk van de wensen van de uiteindelijke gebruikers / bouwers / kopers. Het betreft hier voor de Tilburgse markt een groot project. Maar liefst 40% van de woningen zullen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Dat betekent dat deze mensen zelf hun woning zullen ontwerpen en desgewenst energieneutraal kunnen bouwen. Dit wordt echter niet opgelegd. In de huidige woningmarkt is het voor het welslagen van een ontwikkeling erg belangrijk dat een zo groot mogelijke doelgroep wordt aangesproken.

Conclusie

Er is zijn geen extra milieu eisen opgelegd. Dit is in een bestemmingsplan niet mogelijk. Zienswijze ongegrond.

- b) De woningen zijn niet op het zuiden georiënteerd.

Reactie

Voor het stedenbouwkundig plan golden een aantal uitgangspunten die bepalend zijn voor de oriëntatie van de woningen. We noemen o.a. de waterhuishouding, die op een centrale plek in de wijk in robuuste vorm is ingepast, het stratenpatroon, dat uitgaat van een ringweg en secundaire woonstraten, de oriëntatie van de woningen ten opzichte van elkaar en daarbij het vermijden van dode gevels/achterkantsituaties, het inpassen van parkeren in binnenhoven en een nette aansluiting op de omliggende omgeving. Ook was de oriëntatie van de woningen vanuit energiezuinigheid een afweging. Uiteindelijk is er een goed evenwicht gevonden tussen de diverse uitgangspunten, waarin voldoende mogelijkheden bestaan om gebruik te kunnen maken van de natuurlijke warmte/koude invloeden. Daarvoor is het nodig om de hoofdverblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers) te situeren aan een gevel op het zuiden of het oosten, zodat gebruik kan worden gemaakt van de ochtend- of middagzon. Hoe de uiteindelijke indeling van de woningen zal worden, is afhankelijk van de wensen van de toekomstige eigenaren.

Conclusie

Bij de opstelling van het stedenbouwkundige plan zijn alle belangen gewogen waaronder de noord-zuidoriëntatie. Zienswijze ongegrond.

- c) Waarom wordt er niet meer met het regenwater gedaan dan alleen opvangen/infiltreren/inlaten?

Reactie

De nieuwe woonbuurt is zo ontworpen dat deze zelfs bij zeer hevige regenval in staat is om het hemelwater te verwerken. Daarvoor worden centraal in de wijk waterbergingsvoorzieningen aangelegd. Niet alleen het hemelwater van het openbaar gebied wordt hierin geloosd, maar ook het hemelwater dat op de toekomstige



kavels valt, kan hierin opgevangen worden. Dit is echter niet verplicht. Het is mogelijk voor de toekomstige eigenaren om door technische voorzieningen in de woning hemelwater op te vangen en aan te wenden voor bijvoorbeeld het doorspoelen van wc's. In welke mate dergelijke voorzieningen zullen worden toegepast is echter afhankelijk van de wensen van de toekomstige eigenaren. Er is voor gekozen om het watersysteem een prominent aandeel in het openbaar gebied te geven. De bezoeker/bewoner kan simpelweg zien hoe het hemelwater wordt verzameld en ruimte krijgt om rustig weg te zakken. Op die manier wordt bijgedragen aan de bewustwording van ruimte voor water in de stad.

Conclusie

De uiteindelijke bewoner kan kiezen of hij regenwater op een andere wijze wil gebruiken. Zienswijze ongegrond.

- d) Naar de mening van reclamant kan op eenvoudige wijze een uitweg naar de Sweelincklaan (nabij de Quirijnstoklaan) langs de kantoren gemaakt worden. Daar is al een openbare weg tot aan de opslag van Van der Weegen.

Reactie

De aansluiting waar reclamant op doelt, is een particuliere ontsluiting op de Sweelincklaan, niet in eigendom van gemeente. Feitelijk is de huidige aansluiting van dit bedrijf al minder gewenst gezien de categorie van de weg waar deze aansluiting op aansluit. De Sweelincklaan is namelijk een gebiedsontsluitingsweg waarop de gemeente in beginsel geen particuliere ontsluitingen wenst.

Verkeer gerelateerd aan het plangebied dient bij voorkeur via de hoofdstructuren te lopen, waarbij de Jacq. van Vollenhoven een geschikte aansluiting betreft, mede in relatie tot kruispuntafstand ten opzichte van de aansluiting van het Quirijnstokviaduct. Het realiseren van een extra aansluiting tussen deze twee aansluitingen is ongewenst, omdat de afstand tot de 2 kruispunten te kort is en omdat deze nieuwe aansluiting dan uitsluitend op één rijrichting is georiënteerd. Dit laatste zou leiden tot veel keerbewegingen ter hoogte van het viaduct en de J. van Vollenhovenstraat.

Conclusie

Gebruik huidige particuliere uitweg op Sweelincklaan als ontsluiting is ongewenst. Zienswijze ongegrond.

- e) In het plan wordt te weinig rekening gehouden met het milieu. Geef een meerwaarde aan het plan door hogere eisen te stellen.

Reactie

Zie ook de reactie op punten a en b.

Er is in dit plan niet gekozen voor een hogere milieuambitie.

Er is voor dit plan wel nadrukkelijk ingezet op particulier opdrachtgeverschap en zoveel mogelijk behoud van bestaand groen. Door de keuzes in het stedenbouwkundig ontwerp wordt namelijk zoveel mogelijk bestaand groen in en om het plan gehandhaafd en, door het opnemen op de boomwaardekaart, beschermd.

De ecologische verbindingzone langs het Kanaal is versterkt, door het behoud van de daar aanwezige bomen en daartussen de inpassing van de grootste waterbergingsvoorziening in het plan. Op die manier wordt een natte groenzone gecreëerd die gelegenheid biedt voor meer biodiversiteit in de stedelijke omgeving van Tilburg. Daarmee is aangesloten bij het Groenstructuurplan van Tilburg. Conform de uitgangspunten daaruit wordt nog een fietsroute aangelegd, waarlangs de groene kwaliteiten aan deze zijde van het Wilhelminakanaal meer zichtbaar komen voor passanten.

Conclusie

Er is niet gekozen voor een hogere milieuambitie anders dan inzetten op behoud en versterking biodiversiteit. Verder is ingezet op particulier opdrachtgeverschap. Zienswijze ongegrond.

- f) Bedenk iets nieuws (indeling, gebruik, architectuur, ordening, etc.) waardoor het plan uniek wordt en daardoor landelijke bekendheid krijgt.

Reactie

Bij het ontwerp van het plan zijn de woonwensen van de consument centraal gesteld. Uniek is dat 40% van het programma is vrijgemaakt voor Particulier Opdrachtgeverschap. Bij de eerste presentaties van het plan, zoals op de Woonbeurs Tilburg Woont en bewonersbijeenkomst medio 2014, werd het plan enthousiast ontvangen door omwonenden en potentiële kopers. Er is veel interesse voor de Particulier Opdrachtgeverschap-kavels.

Conclusie

Het plan is uniek in zijn hoge mate van particulier opdrachtgeverschap. Zienswijze ongegrond.

g) Reclamant vraagt waarom hij geen bericht gekregen over de ter inzage legging?

Reactie

Het perceel van reclamant ligt ten oosten van de Sullivandreef. Deze weg is als grens genomen van het verspreidingsgebied voor de bewonersbrief. De afstand tussen de woning van reclamant en het plangebied is meer dan 250 meter en daartussen liggen veel woningen. De publicatie heeft conform de wettelijke eisen plaatsgevonden. Reclamant heeft zijn zienswijzen kunnen indienen en is in zijn belangen niet geschaad.

Conclusie

Reclamant woont relatief verder van het plangebied. Zienswijze is ongegrond.

Zienswijze 7 Das Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens Screendruk Art Holding B.V, Vollenhovenstraat 261, 5012 AC Tilburg.

Reclamant heeft een zeefdrukkerij en beletteringsbedrijf. In het geldende bestemmingsplan hebben de tegenover zijn bedrijf gelegen gronden een bedrijvenbestemming.

Wanneer er echter op heel korte afstand van zijn bedrijf (feitelijk slechts op 5 meter afstand) een woongebied wordt mogelijk gemaakt, verwacht reclamant hiervan klachten (geluid, verkeer, geur).

Naar de mening van reclamant verhoudt de bedrijvigheid aan zijn zijde van de straat zich niet met een daar op korte afstand tegenover gelegen woongebied.

Naast te verwachten klachten en als gevolg daarvan mogelijk beperkingen in de huidige bedrijfsvoering, vreest reclamant ook een waardedaling van zijn perceel. Niet alleen zal een toekomstig vergelijkbaar bedrijf met diezelfde reserves te maken krijgen m.b.t. een woongebied tegenover het bedrijf, ook zal hij bij verkoop beperkt worden met de functies die thans nog wel mogelijk zijn maar gelet op een woongebied tegenover belemmeringen met zich meebrengen.

Een woongebied tegenover zijn bedrijf maakt de ruime bedrijvenbestemming die reclamant zelf op dit moment heeft in feite illusoir. De raad dient hiermee in de belangenafweging rekening te houden.

Reactie

Het perceel van reclamant heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Quirijnstok 2007" de bestemming "Bedrijven" met de aanduiding 3b. Dat wil zeggen dat bedrijven uit de milieucategorie 3b van de bij het bestemmingsplan gevoegde bedrijvenlijst toegestaan zijn.

Zoals in het bestemmingsplan (paragraaf 6.3) en hiervoor bij de reactie op de zienswijzen 3 en 5 is overwogen kan het nieuwe woongebied aan de randen niet als een rustige woonwijk worden getypeerd maar als een gemengd gebied. De richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk bedraagt voor de milieucategorie 3b (het huidige 3.2) 100 meter. Voor een gemengd gebied kan de afstand met één afstandsstap verminderd worden en wordt de richtafstand 50 meter.

In het ontwerp bestemmingsplan "Quirijnstok 2012, 1^e herziening (Verbunntterrein)" is aan een strook van circa 70 meter uit de perceelgrens van de bedrijven aan de zuidkant van het Hoekse Pad de gebiedsaanduiding "milieuzone" opgenomen. Op grond van de regels van het bestemmingsplan mogen binnen deze zone geen hoofdgebouwen voor wonen worden gebouwd. Op deze wijze wordt een acceptabel woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen gegarandeerd.



In de zone kunnen wel, gedeeltelijk, bedrijfsruimtes worden gebouwd. De kavels ten noorden van het Hoekse Pad zullen als woonwerk kavels in de markt gezet worden. Hierdoor ontstaat een overgang tussen de bedrijvigheid aan de zuidkant van het Hoekse Pad en het nieuwe woongebied.

De nieuwe woningen komen dus op voldoende afstand van de bedrijvigheid die aanwezig is ten zuiden van het Hoekse Pad.

Verder is overwogen dat er al bestaande woningen op een kortere afstand tot het bedrijf aanwezig zijn. Deze woningen aan de Jacq. Van Vollenhovenstraat zijn nu al bepalend voor de normen waaraan de bedrijvigheid moeten voldoen.

Mocht reclamant van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering dan kan reclamant -nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is- een verzoek om tegemoetkoming in (plan-)schade indienen bij de gemeente. Een eventuele toekomstige claim betreffende tegemoetkoming in (plan)schade zal worden beoordeeld in de daartoe bedoelde procedure ex. artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er is rekening gehouden met de belangen van reclamant door het opnemen van een gebiedsaanduiding Milieuzone zodat er geen woningen binnen de richtafstand van het bedrijf van reclamant gebouwd kunnen worden. Zienswijze is ongegrond.

Algehele conclusie

De ingebrachte zienswijze 1 en 4 zijn gerond, de verbeelding en regels zullen aangepast worden.

De overige ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond.