

Nota inspraak, vooroverleg en wijzigingen

Voorontwerp Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Waalwijk

25 januari 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Inspraak
3. Vooroverleg
4. Wijzigingen

1. Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft met ingang van 9 november tot en met 20 december 2012 ter inzage gelegen. Tegelijk hebben alle documenten die redelijkerwijs nodig zijn voor de beoordeling van het voorontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder een reactie kunnen indienen. Het voorontwerp bestemmingsplan is tevens in te zien geweest via de gemeentelijke website www.waalwijk.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de terinzagelegging zijn in totaal 33 reacties naar voren gebracht. Hierna hebben we de reacties samengevat. Wij benadrukken dat elke reactie volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. Tot slot zijn ook alle de ambtshalve aanpassingen opgenomen in deze nota.

Op grond van artikel 8 Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen. Hierna zijn daarom geen namen van de indieners opgenomen.

2. Inspraak

In de navolgende tabel worden de inspraakreacties samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Nr.	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
1	<p>Reactie heeft betrekking op bedrijventerreinen Andelstraat en Laageinde.</p> <p>1. Momenteel hebben diverse kantoren gebrek aan ruimte om te parkeren op eigen terrein. Door herinrichting zal het aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied ook afnemen. Door dubbelgebruik van parkeerplaatsen, wordt het probleem nog verder vergroot.</p>	<p>1. Inspreker verwijst in haar reactie naar de “Nota Wensbeelden, uitgangspunten en bouwstenen Bedrijventerreinen” (hierna: Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen). Deze nota is voorafgaand aan het bestemmingsplan vastgesteld. Het betreft bestaand beleid en het bestemmingsplan sluit daarbij aan. Het bestemmingsplan zelf regelt overigens dat nadere eisen ten behoeve van parkeren gesteld kunnen worden. Dit is opgenomen voor de ontwikkelingen bij recht. Bij ontwikkelingsmogelijkheden op basis van de flexibiliteitsbepalingen is de voorwaarde opgenomen dat bij ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden.</p> <p>Parkeren is uiteraard wel een onderwerp dat de aandacht verdient in het plangebied. Het is goed dat u daarop wijst. Het bestemmingsplan is echter niet het kader voor parkeerbeleid. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat hier wel op in. Indien ontwikkelingen leiden tot een intensiever ruimtegebruik zal dit op grond van de Wabo moeten worden getoetst aan de geldende parkeernormen op basis van de Bouwverordening en de Parkeernormennota. M.b.t. het toestaan van nieuwe kantoren zullen wij in deze tijd zeer kritisch zijn m.b.t. de vraag naar deze gebouwen in relatie tot het bestaande aanbod. Uw vragen over herinrichting parkeerplaatsen en dubbelgebruik staan los van dit</p>	-

	<p>2. Er wordt een voorstel gedaan om grote parkeerplaatsen te maken en de huidige kantoren op het (bedrijventerrein) te verplaatsen naar de noordzijde van de A59.</p>	<p>bestemmingsplan, daarover krijgt u antwoord in een aparte brief.</p> <p>2. Het bestemmingsplan is opgesteld vanuit de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen en de Detailhandelsnota. De ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan sluiten daarop aan. Het verplaatsen van bestaande kantoren is in de genoemde nota's niet aan de orde en kan dan ook niet in het bestemmingsplan worden overgenomen. Zoals hierboven aangegeven is het bestemmingsplan niet het kader voor het parkeerbeleid. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat hier wel op in.</p>	
2	<p>Verzocht wordt de bestemming van de woningen aan de Sprangseweg 13 en 13a te wijzigen van bedrijventerrein naar Wonen en daarmee in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan is het toevoegen van woningen niet toegelaten. Het is een bedrijventerrein. In dit geval is echter toestemming door de gemeente verleend in 2008 voor het afsplitsen van bedrijfsruimte en het verbouwen van een ruimte tot twee afzonderlijke wooneenheden. In de omgeving zijn uitsluitend lichtere bedrijven in milieucategorie 1 en 2 aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een directe beperking voor omliggende bedrijven. Het bestemmingsplan zal daarom worden aangepast.</p>	<p>De beide woningen Sprangseweg 13 en 13a te Waalwijk bestemmen als woning.</p>
3	<p>Het bedrijfspand aan de Berkhaag 4 was oorspronkelijk een autowerkplaats met kantoren, het is nu een bouwbedrijf.</p> <p>Het huidige perceel wordt aangeduid met milieucategorie sb 1-2. In het vigerende plan is op de locatie milieucategorie 2- 3.2 toegestaan. Verzocht wordt daarom om de aanduiding afwijkende milieucategorie op de plankaart op te nemen alsmede in bijlage 2 van de regels toe te voegen.</p>	<p>Inderdaad is in het geldende bestemmingsplan een hogere milieucategorie toegelaten. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd, door de aanduiding afwijkende milieucategorie op de verbeelding op te nemen alsmede in bijlage 2 van de regels toe te voegen, conform reactie.</p>	<p>Verbeelding: opnemen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende milieucategorie'.</p> <p>Regels: In bijlage 2 van de regels Berkhaag 4 opnemen als 'bouwbedrijven algemeen b.o. <= 2000m² categorie 3.1 (sbi 41, 42,</p>

			43).
4	<p>Verzocht wordt om in het bestemmingsplan Zanddonk de ABC bestemming ter plaatse van Elzenweg 39 juist weer te geven. Daarnaast wordt verzocht een uitspraak te doen over de mogelijkheid voor het bedrijf om te verhuizen naar Elzenweg 35.</p>	<p>Het betreft een Autobedrijf en een Autoverhuurbedrijf van lease auto's. Het Autoverhuurbedrijf is weergegeven op de lijst in bijlage 1, en valt in milieucategorie 2. De autoverhuuractiviteiten kunnen op zowel Elzenweg 35 als 39 plaatsvinden.</p> <p>Reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen (zonder handel in auto's/motorfietsen) vallen onder milieucategorie 2. Deze activiteiten zullen worden toegevoegd in de bedrijvenlijst in de bijlage van de regels. Die activiteiten worden hiermee mogelijk gemaakt op beide percelen.</p> <p>Wat betreft de handel in auto's/motorfietsen het volgende: Handel in auto's/motorfietsen valt onder detailhandel in ABC-goederen. Dit onderdeel is toegestaan via een flexibiliteitsbepaling. Het bestaande handelsgedeelte dat plaatsvindt op nr 39 wordt mogelijk gemaakt door de aanduiding 'abc goederen' toe te voegen.</p> <p>In het bestemmingsplan is verder een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor nieuwe detailhandel in ABC goederen. Wanneer voldaan kan worden aan de voorwaarden van artikel 4.6.5 , kan voor nummer 35 gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid. Hiertoe kunt u een aanvraag indienen na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Wanneer u de inwerkingtreding niet wilt afwachten, kunt u eventueel een principeverzoek indienen om door ons te laten beoordelen wat de mogelijkheden zijn hierop vooruit te lopen.</p>	<p>Verbeelding: op de locatie Elzenweg 39 de aanduiding 'abc goederen' toevoegen. Regels: Reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen (zonder handel in auto's /motorfietsen) als categorie 2 opnemen in de bedrijvenlijst in bijlage 1.</p>
5	<p>Op de verbeelding staat ter plaatse van Dick Flemmingstraat 19 een aanduiding sbt-am opgenomen.</p>	<p>Inderdaad is per abuis de verkeerde aanduiding opgenomen op de verbeelding. Het bestemmingsplan zal worden aangepast.</p>	<p>Verbeelding: De aanduiding ter plaatse van de Dick</p>

	In de regels is het adres echter opgenomen bij de afwijkende functies (sbt-af). Verzocht wordt de aanduiding op de verbeelding te wijzigen naar sbt-af.		Flemmingstraat 19 aanpassen van 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende milieucategorie' naar 'specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende functie'.
6	Het bestemmingsplan moet, naast de bestaande vestigingsmogelijkheden, de mogelijkheid bieden voor zakelijke dienstverlening (timmerfabriek. muziek en sportschool, uitdeuk/autoherstelfabriek) bij recht in plaats van middels een flexibiliteitsbepaling.	De reden dat de flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan is opgenomen, is dat de belangen van de omgeving op deze manier ook worden meegewogen en de belangen van beide partijen in het bestuurlijk besluit terecht zullen komen. Mocht er na de belangenafweging binnen het bestuurlijk besluit onenigheid bestaan, dan kan de kwestie worden voorgelegd aan de bestuursrechter. Elke situatie is anders, een aparte beoordeling is daarom gewenst. Als de mogelijkheden direct in het bestemmingsplan zouden worden geïntegreerd, dan zou de omgeving waarin bestaande bedrijven zijn gelegen met bestaande rechten (negatief) geconfronteerd kunnen worden met een bepaalde ontwikkeling.	-
7	De milieucategorie op de panden aan de Tinus van de Sydenstraat 9 en 9a worden gewijzigd door het bestemmingsplan. Verzocht wordt om deze panden onder te brengen onder de milieucategorie 3.1. en dit door te voeren in het bestemmingsplan.	Het perceel aan de Tinus van de Sydenstraat 9 en 9a heeft al een aanduiding voor respectievelijk een afwijkende functie en een afwijkende milieucategorie. De milieucategorieën zijn gebaseerd op de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen. Op basis van de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen is het niet wenselijk milieucategorie 3.1 voor het perceel over te nemen. Bovendien is het gezien de relatieve nabijheid van bestaande woningen in het lint niet mogelijk om hogere milieucategorieën toe te laten. De nu aanwezige functies zijn als zodanig bestemd.	-
8	Gezien de huidige bedrijfsactiviteiten op de	1. In het bestemmingsplan wordt onder zorg verstaan	1. -

	<p>Zanddonkweg 14 (kringloopcentrum met leerwerkplaatsen in de sfeer van detailhandel en magazijnwerkzaamheden) in relatie tot het voorontwerp bestemmingsplan, specifiek voor Zanddonk, hebben indieners de volgende vragen: Behoort het bedrijf gezien vanuit de taakstelling als re-integratie en leerbedrijf voor mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, alsmede het uitvoeren van taken als sociale werkvoorziening, tot de gefocuste GEZ groep zorg?</p> <p>Is het wenselijk dat een maatwerkafweging wordt aangevraagd betreffende nevenproducten die in het kringloopwarenhuis worden verkocht of kan hiervan worden afgezien vanwege het toebehoren tot de GEZ groep zorg?</p> <p>Kan Baanbrekers (het gefuseerde WML en de ISD) op grond van de flexibiliteitsbepaling aansluiten bij het themacentrum.</p> <p>Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van het bedrijf, met name:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het ontbreken van trottoirs. 2. De oversteek Bachlaan voor voetgangers. 3. Bereikbaarheid met de bus 	<p>‘voorzieningen voor het verlenen van (para)medische diensten aan derden’. Het kringloopcentrum valt hier niet onder.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Het kringloopcentrum is niet te scharen onder de standaard regelingen voor detailhandel die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. In de Detailhandelsvisie staat dat er altijd afwegingsmogelijkheden zijn voor bijzondere situaties. Dat is hier het geval gelet op het grote maatschappelijke belang en de grote verwevenheid tussen kringloopwinkel en de andere activiteiten van het kringloopcentrum. Vanwege de bovenstaande motivering en omdat het een bestaande situatie is, nemen wij een aanduiding op. 3. De kantoorfunctie van Baanbrekers past in het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ op onder andere de percelen sectie E, nrs. 5210 en 3148. 4. De gemeente heeft begrip voor de vragen die over de verkeerssituatie gesteld worden. In het kader van het bestemmingsplan kan dit echter niet worden aangepakt. De gemeente neemt de opmerkingen mee en zal deze in een afzonderlijke brief beantwoorden. 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Verbeelding: op de locatie Zanddonkweg 14 de aanduiding ‘afwijkende functie’ toevoegen. Regels: Kringloopwinkel opnemen in de tabel met afwijkende functies. 3. - 4. -
9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indiener vraagt zich af of het perceel aan de Tinus van de Sijdestraat 17 de juiste dubbelbestemming (WR-A4) heeft gekregen. Bovendien is voor dit perceel al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Aanvullend onderzoek was niet nodig, terwijl in 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De archeologische waardenbestemmingen zijn gebaseerd op het in 2011 vastgestelde archeologische beleid van de gemeente. In de archeologische beleidskaart zijn ook alle onderzoeken die eerder gedaan zijn betrokken. In het voorontwerp bestemmingsplan is daarom voor de Tinus van 	<p>Geen inhoudelijke wijziging, zo mogelijk onderscheid tussen verschillende dubbelbestemmingen</p>

	<p>artikel 12 en 14 nader onderzoek aan de orde is.</p> <p>2. Verzoek om de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in bovenstaande artikelen te nuanceren en te motiveren, waarom eis van nader onderzoek nodig is.</p>	<p>der Sijdestraat 17 de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 van toepassing.</p> <p>Het meest recente rapport van RAAP voor een gedeelte Berkhaag dateert van 2002 (2002-210/RT). Omdat op basis van dat rapport de meeste profielen/boringen zijn verstoord, is het deel waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden vrijgegeven van vervolgonderzoek en daarom nu ook als wit deel in onze Erfgoedkaart opgenomen. Het is aannemelijk dat een ander deel van Berkhaag hetzelfde beeld vertoont maar dit is niet onderzocht. Het overige deel kan pas worden gewijzigd indien er onderzoek heeft plaatsgevonden.</p> <p>2. De voorwaarde ten aanzien van nader onderzoek volgt uit het archeologische beleid van de gemeente en is noodzakelijk ter bescherming van de archeologische waarden. Wanneer reeds een archeologisch rapport beschikbaar is, waarin geconcludeerd wordt dat er geen nader onderzoek nodig is en geen archeologische waarden aanwezig zijn, hoeft geen nieuw onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van artikel 13.3 lid c kan bovendien een omgevingsvergunning verleend worden zonder nader archeologisch onderzoek als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.</p>	<p>Waarde - Archeologie verduidelijken in de pdf-kaarten.</p>
10	<p>1. Er wordt duidelijkheid gevraagd of met de bestemming in het nieuwe plan, nog dezelfde activiteiten zijn toegestaan als met de afwijkende milieucategorie onder het huidige plan.</p>	<p>1. Inderdaad is aangesloten bij de standaard categorie-indeling van de VNG. De toegelaten activiteiten zijn gelijksoortig, namelijk: bedrijven in categorie 1/2 en machines en apparatenfabrieken incl. reparatie p.o. <=2000m2, categorie 3.2.</p>	<p>1. -</p>

	<p>2. Onvoldoende afbakening van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7.1. In betreffende artikel wordt eis gesteld van duurzaam gesteld. Onduidelijk onder welke omstandigheden en termijn en, en onder welke omstandigheden een functie kan worden beschouwd als zijnde beëindigd.</p> <p>3. Verzocht wordt niet te werken met uitzonderingen en afwijkingen.</p> <p>4. Gevraagd wordt om de percelen aan de Dick Flemmingstraat 15 te bestemmen met milieucategorie 3.2 in plaats van 2 met een afwijking.</p> <p>5. Verzoek om huisnummer aan te passen, 15a is vervallen, is alleen nummer 15.</p>	<p>2. In artikel 1 is het begrip ‘duurzaam beëindigd’ gedefinieerd als: een activiteit wordt meer dan 12 maanden niet meer uitgevoerd. Er is geen sprake van duurzame beëindiging wanneer bijvoorbeeld geen activiteiten plaats vinden door een verbouwing van het pand. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden verduidelijkt.</p> <p>3. De bestemmingen en de algemene aanduiding van de milieucategorieën en functies weerspiegelen de gewenste milieucategorieën en functies voor het bedrijventerrein. Dit is uitgewerkt op basis van de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen en rekening houdend met de omgeving (bijvoorbeeld nabijheid van gevoelige functies zoals wonen). Percelen die een afwijkende functie of milieucategorie hebben, worden specifiek aangeduid. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is bewust gekozen voor dit systeem. Beleidsmatig sluit dat aan op de wensen voor het plangebied. Er zal een controle plaatsvinden van de afwijkende aanduidingen. Hierdoor wordt de foutmarge verkleind.</p> <p>4. In geval van de Dick Flemmingstraat 15 staat het correct in de tabel in bijlage 2 als afwijkende milieucategorie en niet juist op de verbeelding. Dit zal worden aangepast op de verbeelding.</p> <p>5. Het huisnummer 15a staat op de GBKN- ondergrond, dat kan niet worden aangepast. Zodra een aangepaste GBKN beschikbaar komt, zullen wij deze gebruiken. De aanduiding voor afwijkende milieucategorie geldt voor het gebied zoals op de verbeelding is aangegeven los van de GBKN-</p>	<p>2. Het begrip ‘duurzaam beëindigd’ verduidelijken in de toelichting.</p> <p>3. Verbeelding: Dick Flemmingstraat 15 aanduiding afwijkende milieucategorie opnemen ipv afwijkende functie.</p> <p>4. -</p> <p>5. -</p>
--	--	---	---

		ondergrond , dus voor indiener ontstaan geen problemen.	
11	<p>Reactie betreft Tinus van der Sydestraat 14A en 14. Dezelfde punten worden aangedragen als onder 10, punt 1 en 2 en 3.</p> <p>4. De afwijkende milieucategorie wordt op de plankaart vermeld als specifieke vorm van bedrijventerrein met afwijkende milieucategorie (sbt-am). In bijlage 2 'Afwijkende milieu categorieën' van de regels ontbreekt een beschrijving van de activiteiten op het perceel aan de Tinus van der Sydestraat 14. Het verzoek om deze toe te voegen en de volgende omschrijving te hanteren; Machine en apparatenfabrieken incl. reparatie p.≤2000m2 categorie 3.2.</p>	<p>1. Inderdaad is aangesloten bij de standaard categorie-indeling van de VNG. De toegelaten activiteiten zijn gelijksoortig, namelijk: bedrijven in categorie 1/2 en machines en apparatenfabrieken incl. reparatie p.o. ≤2000m2, categorie 3.2.</p> <p>Zie punt 2 en 3 onder beantwoording reactie 10.</p> <p>4. De tabel in bijlage 2 van de regels zal worden aangevuld.</p>	<p>Regels:</p> <p>Tinus van der Sydestraat 14 opnemen in tabel voor afwijkende milieucategorieën als: : Machines en apparatenfabrieken incl. reparatie p.o. ≤2000m2, categorie 3.2.</p>
12	<p>Op het perceel Tinus van der Sydestraat 31 wordt een timmerwerf fabriek geëxploiteerd. De timmerfabriek valt blijkens de staat van bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 3.2.</p> <p>Op het betreffende perceel dient de bestemming, specifieke vorm van bedrijventerrein- met afwijkende milieucategorie (sbt-am) aangebracht te worden. Ingevolge artikel 4 lid 1 e bij het plan behorende regels dienen de bedrijfsactiviteiten (timmerfabrieken vervaardigen overige artikelen en hout) te worden</p>	<p>Op basis van de milieugegevens voor Tinus van der Sydestraat 31 blijkt dat de houtbe- en verwerkingsmachines zijn verplaatst naar de Tinus van der Sydestraat 1A. Aan de Tinus van der Sydestraat 31 is volgens de milieugegevens alleen nog sprake van opslag en assemblage.</p> <p>De locatie Tinus van der Sydestraat 1A is voorzien van een aanduiding afwijkende milieucategorie voor timmerwerf fabrieken. Dit is dus conform milieugegevens.</p>	-

	opgenomen in Bijlage 2 "Afwijkende milieucategorieën.	Op de locatie Tinus van der Sydestraat 31 mogen alleen bedrijven in de categorie 1 en 2. Opslag en assemblage voor een timmerwerkfabriek valt binnen deze categorie. Een aanduiding voor een afwijkende milieucategorie is dan niet nodig. Indien eerder geen toestemming is verleend voor een hogere milieucategorie is het zowel op basis van het geldende bestemmingsplan, Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen, als de omgeving (nabijheid van woningen) niet wenselijk een afwijking op te nemen voor een hogere milieucategorie.	
13	<p>Reactie betreft Nederveenweg, 3, 5, 8</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Langs de dijk is een dubbelbestemming WR A2 opgenomen. Hierbij wordt de vraag gesteld of de dubbelbestemming op het hele perceel van toepassing is, omdat de waardenkaart alleen de zone kort langs de dijk als waardevol wordt aangeduid. Het verzoek om de dubbelbestemming te beperken tot de noodzakelijke breedte en de begrenzing aangeven op de verbeelding. 2. Op de percelen 3 en 8 wordt een bestemming aangegeven met specifieke vorm van bedrijvigheid: handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven. Er wordt uit de omschrijving niet duidelijk dat de percelen ook de reguliere bedrijfsbestemming specifieke vorm van bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Het verzoek om dit omwille van de gebruiksregels meer expliciet in de regels en de verbeelding op te nemen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De archeologische waardenbestemmingen zijn gebaseerd op het vastgestelde archeologische beleid van de gemeente. De dubbelbestemming is correct overgenomen uit het gemeentelijke archeologische beleid. 2. De percelen hebben naast een aanduiding afwijkende functie ook de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein -milieucategorie 1 tot en met 2. Hiervoor geldt dat bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegelaten. De regels en verbeelding geven hierover voldoende duidelijkheid. Bij een controle is gebleken dat perceel 3 en 8 beide zijn opgenomen als afwijkende functie in de regels. Perceel 8 is echter niet als zodanig aangeduid op de verbeelding. Dit zal in het ontwerp bestemmingsplan worden hersteld. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. - 2. Verbeelding: Nederveenweg 8 aanduiden als afwijkende functie.

	<p>3. Op het perceel 5 wordt een bestemming aangegeven met specifieke vorm van bedrijvigheid milieucategorie 1 en 2. Verzoek om specifieke vorm van bedrijvigheid - afwijkende functie voor handel in auto's, motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven.</p> <p>4. Het verzoek voor de percelen langs de Nederveenweg de aanduiding van wijzigingsbevoegdheid 1 op te nemen, waardoor de mogelijkheid bestaat om detailhandel in volumineuze goederen en thematische detailhandel onder voorwaarden kan worden toegestaan op dit terrein.</p> <p>5. Verzocht wordt aandacht te schenken voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden voor met name kleinschalige bedrijfsruimten.</p>	<p>3. Op basis van het geldende bestemmingsplan is handel in auto's, motorfietsen, reparatie en servicebedrijven niet toegelaten op Nederveenweg 5. Op basis van de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen en de Detailhandelsvisie is handel in auto's of motorfietsen hier niet wenselijk gezien de ligging en de karakteristiek van het gebied. Om die reden is dat ook niet opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>4. Zoals onder punt 3 is aangegeven is in de Nota Bedrijventerreinen en de Detailhandelsvisie aangegeven in welke zones detailhandel wenselijk is. Het bestemmingsplan sluit aan op deze beleidsmatige keuzes. Om die reden is het niet wenselijk wijzigingsbevoegdheid 1 op te nemen voor deze locatie.</p> <p>5. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimten. In het bestemmingsplan is splitsing van bedrijfsruimten in meerdere bouwpercelen mogelijk, dit is opgenomen onder de noemer verzameling bedrijfsgebouwen''. Een bedrijfsverzamelgebouw is ook mogelijk binnen de planregels.</p>	<p>3. -</p> <p>4. -</p> <p>5. -</p>
14	<p>1. De panden aan de Tinus van der Sydestraat 1 en 1c zijn wel opgenomen in Bijlage 2. Het pand 1d is niet opgenomen in Bijlage 2 bedrijfsactiviteiten. Huidige activiteiten genoemd bij Tinus van der Sydestraat behoren bij Van der Duinstraat 121a. Verzocht wordt om in Bijlage 2 de volgende bedrijfsactiviteiten op te nemen.</p>	<p>1. Bijlage 2 van de regels wordt aangepast. Opgenomen wordt het volgende: Tinus van der Sijdestraat 1/1c/1d: Loonwerkersbedrijf, bouwbedrijf algemeen b.o. <= 2000m2 - en aannemersbedrijf met werkplaats b.o. > 1000m2, nrs 016 sub 1, 41, 42, 43, categorie 3.1. Voor Van der Duinstraat 121/12A wordt in bijlage 2 opgenomen wat in het voorontwerp opgenomen is onder Tinus van der Sijdestraat 1.</p>	<p>1. Regels: Tinus van der Sijdestraat 1 niet goed opgenomen in tabel. Huidige omschrijving hoort bij Van der Duinstraat 121/121A. Tinus van der</p>

	<p>Tinus van de Sydestraat 1: Hoofdvestiging is loon-grondwerken en sloopwerken categorie 3.2 (een gedeelte van het bedrijfspand is verhuurd aan BV Riool Totaal Techniek).</p> <p>Tinus van de Sydestraat 1c: Loon-grondwerken en sloopwerken categorie 3.2.</p> <p>Tinus van de Sydestraat 1d: Techniek constructie kunststof, SBI code 711205.</p> <p>2. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van een bedrijfswoning. Het realiseren van bedrijfswoningen kan indirect leiden tot een vorm van koude sanering of tot het wegstemmen van het bedrijf. Dit klemt te meer omdat niet alleen de afwijkende categorie is vastgelegd, maar ook de specifieke functie. Dit is beperkend, omdat alleen de opgenomen functie toelaatbaar is.</p> <p>3. Het verzoek perceel C 651 te betrekken bij het bestemmingsplan en de gronden toe te voegen aan de bestemming bedrijventerrein.</p>	<p>2. In de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt. Bovendien is het bedrijf specifiek aangeduid. Dit biedt voldoende garanties op bestemmingsplanniveau voor handhaving van de bestaande functie. Inderdaad is sprake van een afwijkende milieucategorie ten opzichte van de algemene gewenste milieucategorie voor dit gedeelte van het bedrijventerrein. Het voortbestaan van het huidige bedrijf is belangrijk en om die reden is het bedrijf positief bestemd. Mocht het bedrijf in de toekomst bijvoorbeeld verplaatsen, dan is het wenselijk dat een volgend bedrijf meer past bij de gewenste milieucategorie. Om die reden is voor deze systematiek gekozen.</p> <p>3. Het perceel zal opgenomen worden in dit bestemmingsplan. Bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toelaatbaar.</p>	<p>Sijdestraat 1/1c/1d: Loonwerkersbedrijf, bouwbedrijf algemeen b.o. <= 2000m2 - en aannemersbedrijf met werkplaats b.o. > 1000m2, nrs 016 sub 1, 41, 42, 43, categorie 3.1.</p> <p>2. -</p> <p>3. Verbeelding: perceel sectie C 651 opnemen in plangebied als bestemming cat 1, 2.</p>
--	---	--	--

15	<p>1. Blijkens voorontwerp bestemmingsplan is voor de horecafunctie geen parkeernorm opgenomen. het geldende bestemmingsplan voor de hoek van Andelstraat (horecadoeleinden met bijhorende voorzieningen) bevat een parkeernorm van minimaal 80 parkeerplaatsen.</p> <p>2. Op grond van volgende argumenten zou er iets gedaan moeten worden aan de parkeerdruk op de hoek van de Van Andelstraat. Het huidige aantal parkeerplaatsen op de hoek deze straat is ontoereikend voor het aantal bezoekers dit door de bezoekers van Mac Donalds en het Chinees restaurant Mandarijn. Door het verlenen van een omgevingsvergunning 16 juli 2012 voor een drive thru restaurant zou de drukte alleen maar toenemen.</p>	<p>1. Parkeren is uiteraard wel een onderwerp dat de aandacht verdient in het plangebied. Het is goed dat u daarop wijst. Het bestemmingsplan is echter niet het kader voor parkeerbeleid. Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat hier wel op in. Indien ontwikkelingen leiden tot een intensiever ruimtegebruik zal dit op grond van de Wabo moeten worden getoetst aan de geldende parkeernormen op basis van de Bouwverordening en de Parkeernormennota. Het bestemmingsplan zelf regelt overigens dat nadere eisen ten behoeve van parkeren gesteld kunnen worden. Dit is opgenomen voor de ontwikkelingen bij recht. Bij ontwikkelingsmogelijkheden op basis van de flexibiliteitsbepalingen is de voorwaarde opgenomen dat bij ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden. Indien in een specifieke situatie reeds sprake is van parkeeroverlast, dan wordt dat meegenomen in de afweging omtrent de ontwikkeling.</p> <p>2. Op basis van behandeling van het bezwaarschrift waarin onder andere de parkeerdruk is heroverwogen, is de verleende omgevingsvergunning in stand gebleven.</p>	-
----	---	--	---

	<p>3. In het voorontwerp wordt verwezen naar de Parkeernormennota. Door hier alleen naar te verwijzen betreffende het parkeeraspect wordt er onvoldoende rekening gehouden met de parkeerdruchte, Deze nota zou onvoldoende toezien op specifieke situaties zoals op de hoek van de Van Andelstraat. De nota houdt geen rekening met de omstandigheid dat er sprake is van (a) een (zicht)locatie waardoor de horecagelegenheden meer bezoekers trekken en (b) het type horeca, namelijk grootschalige horeca die veel bezoekers aantrekt zoals fastfoodrestaurants.</p> <p>4. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het in 1998 vastgestelde Gemeentelijke Verkeersplan en Vervoersplan. In de bijlage Onderzoeksresultaten Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en Haven wordt verwezen naar de in 2004 vastgestelde Strategische Visie Centrumgebied dat een verkeerscirculatieplan bevat. Volgens indiener zijn deze te gedateerd en spelen niet in op de huidige verkeersafwikkeling binnen het huidige plangebied. Deze plannen/visies hadden niet ten grondslag gelegd mogen worden aan het voorontwerp bestemmingsplan. Deze plannen/visies gaan niet in op de verkeersproblematiek van de Van Andelstraat. Deze weg is namelijk de enige toegangsweg naar verschillende horecagelegenheden (van Mac Donalds en het</p>	<p>3. zoals gesteld gaat het hier om een bestaand bedrijventerrein met bestaande functies. Bij ontwikkelingen zal de parkeerdruk een onderdeel van de afweging vormen, waarbij de gemeentelijke parkeernota het kader vormt, maar ook de daadwerkelijke te vestigen functie en de randvoorwaarden die daarbij horen worden beschouwd. Zie ook de beantwoording onder punt 1.</p> <p>4. Zoals reeds aangegeven betreft het een bestemmingsplan voor bestaand stedelijk gebied, namelijk de bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan zelf stelt geen nieuw beleid voor, maar is gebaseerd op bestaand vastgesteld beleid. Kortom, het bestemmingsplan legt de bestaande wegenstructuur en de bestaande dan wel gewenste functionele structuur vast. Wanneer problemen met verkeersafwikkeling zijn ontstaan, binnen die bestaande structuur, dan dient dat in een ander kader te worden opgelost, namelijk in het kader van het verkeersbeleid. Het bestemmingsplan biedt hier geen oplossing voor. U ontvangt hierover daarom nog een afzonderlijke brief.</p>	
--	---	--	--

	Chinees restaurant Mandarijn) en de Efteling. Betreffende horecagelegenheden zijn maar via één inrit ontsloten, waardoor het verkeer op de van Andelstraat altijd vaststaat.		
16	Per 1 januari 2013 is het 4 ^e automotive pand aan de noord en zuidzijde van A59 leeg komen te staan. Verzocht wordt de bestemming voor de Van Andelstraat 5 te verruimen. Voorgesteld wordt het volgende mogelijk te maken: autowasstraat/autowasboxen, (onbemand) autotankstation, horeca/recreatie en diverse vormen van detailhandel zoals keuken of meubelbranche.	Verzocht wordt om verruiming van de bestemming. Op het perceel is echter niet alleen verkoop van auto's mogelijk, maar ook detailhandel in ABC-goederen ¹ , kantoren en andere bedrijven in milieucategorie 1 en 2. De bestemming is dus al ruimer dan hetgeen nu gevestigd is op het perceel. De bedrijfstypologie is overigens gebaseerd op de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen en Detailhandelsvisie. De raad heeft op basis daarvan besloten dat in de Van Andelstraat geen volumineuze detailhandel gevestigd kan worden.	-
17	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Dick Flemmingstraat 21 bestemd voor bedrijven in milieucategorie 3. In het voorontwerp wordt maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Verzocht wordt milieucategorie 3 toe te laten. 2. de wijze van bestemmen met behulp van aanduidingen voor afwijkende functies of milieucategorieën, verhoogd de kans op foutieve registraties. Het perceel is aangegeven als specifieke vorm van bedrijventerrein - afwijkende milieucategorie. Dit is onjuist. 3. De activiteiten van Dick Flemmingstraat 21 zijn opgenomen in tabel afwijkende functies. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 1 en 2. Zie punt 3 onder beantwoording reactie 10. 3. In geval van de Dick Flemmingstraat 21 staat het correct in de tabel in bijlage 3 als afwijkende functie en niet juist op de verbeelding. Dit zal worden aangepast op de verbeelding. 	Verbeelding: ter plaatse van Dick Flemmingstraat 21 aanduiding afwijkende functie ipv milieucategorie opnemen.

¹ Detailhandel in ABC-goederen omvat de volgende branches/soorten detailhandel: detailhandel in transportartikelen zoals auto's, boten, caravans, motoren, aanhangwagens en paardentrailers; detailhandel in autoaccessoires en -materialen (in relatie met inbouw);

	4. Indiener heeft plannen om aan de Tinus van der Sijdestraat 31 een autobedrijf te starten. Verzocht wordt voor het perceel een afwijkende functie toe te laten.	4. Vestiging van een autobedrijf is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan aan de Tinus van der Sijdestraat 31. Op basis van de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen en de Detailhandelsvisie is handel in auto's of motorfietsen niet wenselijk op deze locatie gezien de ligging en de karakteristiek van het gebied. Om nemen wij geen afwijking voor een autobedrijf op in het bestemmingsplan.	
18	Als er geen sbi. categorie is aangegeven wat is dan bepalend? Voor de percelen aan de Dijkstraat is namelijk geen milieucategorie aangegeven.	Voor ieder bedrijf is in het bestemmingsplan een aanduiding milieucategorie opgenomen. Voor de percelen aan de Dijkstraat geldt milieucategorie 1-2.	-
19	Bedrijven hebben niet de mogelijkheid om de geluidsoverlast buiten de perceelsgrenzen te laten ontstaan.	De gemeente wil, naast het milieu-aspect geluid ook de andere voorkomende milieu-aspecten zoals stank, trilling maar ook gevaar en verkeersaantrekkende werking in de afweging kunnen blijven betrekken.	-
20	Het bestemmingplan staat een verruiming van bebouwingmogelijkheden rondom de woningen aan de Sprangseweg toe. Het gaat hier met name over het perceel dat gelegen is aan het Halvezolenpad, het voormalige tankstation, Sprangseweg 2-4. indiener is van mening dat deze verruiming aan bebouwingmogelijkheden een verarming is van het woongenot. De verruiming van de bebouwingmogelijkheden heeft als gevolg dat men nog meer op een industrieterrein komt te wonen, wat de leefbaarheid en verkoopbaarheid van de desbetreffende woning niet ten goede komt. Verzocht wordt de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan niet te verruimen.	In de Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen is het desbetreffende gebied aangemerkt als gebied voor wonen en werken. In deze zin worden de woningen in dat gebied gerespecteerd. In de toekomst zal in dit gebied meer een verkleuring plaatsvinden naar woon-werklocaties, terwijl in het huidige bestemmingsplan de woningen een woonbestemming hebben en overige gedeelte bestemd is als industriegebied. De bouwmogelijkheden van Sprangseweg 2-4 worden in het ontwerp bestemmingsplan meer afgestemd op de naastgelegen woningen. De rooilijn wordt aangepast, voor zover mogelijk. Gestreefd wordt naar een afstand van 7 meter. De standaard hoogte wordt aangepast naar 10 meter vanwege de naastgelegen woningen.	Verbeelding: Voor Sprangseweg 2-4 wordt de rooilijn aangepast, gestreefd wordt naar een afstand van 7 meter. De standaard hoogte aanpassen naar 10 meter vanwege de naastgelegen woningen.

3. Vooroverleg

In de navolgende tabel worden de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Nr.	Organisatie	Samenvatting reactie	Beantwoording	Aanpassing
1	Tennet	<p>1. In het plangebied, Maasoever en Scharlo Noord bevindt zich de bovengrondse hoogspanningsleiding Geertruidenberg - Waalwijk -'s-Hertogenbosch West die is belemmerd met een zakelijk recht. De belemmerde strook bedraagt 25 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.</p> <p>2. Verzocht wordt om in artikel 11.6.2, Uitzonderingen lid c in zijn geheel te laten vervallen.</p> <p>3. Bij werkzaamheden dienen de bijgevoegde veiligheidsvoorschriften in acht te worden genomen.</p>	<p>1. In het bestemmingsplan is nu een bredere zone opgenomen. Deze zal worden aangepast naar 25 meter.</p> <p>2. Deze aanpassing wordt overgenomen.</p> <p>3. In de toelichting zal hierover een korte passage worden opgenomen.</p>	<p>1. Verbeelding: Dubbelbestemming leiding aanpassen naar 25 meter aan weerszijden van de hartlijn - leiding.</p> <p>2. Regels: artikel 11.6.2. lid c schrappen.</p> <p>3. Toelichting: passage opnemen over het inachtnemen van veiligheidsvoorschriften.</p>
2	Enexis	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-	
3	Ministerie van Defensie. Divisie Vastgoed & Beveiliging.	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-	
4	Gemeente Heusden	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-	
5	Gasunie	Binnen het plangebied ligt een drietal gastransportleidingen, waarvan twee regionaal		

		<p>(Z-517-09 ter hoogte van de Dick Flemmingstraat en Z-517-12 ter hoogte vd Wilgenweg) en een hoofddaardgastransportleiding (K-557-01, ter hoogte van de Prof. Lorentzweg).</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De regionale gasleiding Z-517-09, ter hoogte van de Dick Flemmingstraat en de Z-517-12 ter hoogte van de Wilgenweg heeft een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden. Dit is onjuist. Verzocht wordt om deze belemmeringsstrook voor de regionale leidingen terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de leiding (artikel 14 Bevb en artikel 5 Revb). 2. Er is een Wro-zone ter hoogte van de Dick Flemmingstraat over de belemmeringenstrook van de leiding geprojecteerd. Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding, is het niet toegestaan om een Wro-Zone (beperkt kwetsbare objecten) in de belemmeringenstrook vd leiding te projecteren. Verzocht wordt om de Wro-zone aan te passen. 3. In artikel 11 "Leiding" is opgenomen dat het 	<ol style="list-style-type: none"> 1. De belemmeringenstrook zal worden aangepast. 2. Inderdaad is de Wro zone voor het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen over de belemmeringenstrook heen gelegd. De verbeelding zal op dit punt worden aangepast. 3. Dit betreft een standaardbepaling, die in 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verbeelding: aanpassen belemmeringenstrook van 5 naar 4 meter aan weerszijden van de hartlijn voor de 2 regionale leidingen. 2. Verbeelding: Wro-zone verkleinen zodat deze buiten de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook komt te liggen. 3. -
--	--	--	--	--

		bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken. Het beoogde doel van deze nadere eisen is indieners niet duidelijk en verzocht wordt deze bepaling uit het artikel te verwijderen.	alle bestemmingen is opgenomen. De bepaling biedt de gemeente de mogelijkheid om in uitzonderlijke situaties eisen te stellen aan bijvoorbeeld nieuwe hoogspanningsmasten, of kleine bouwwerken die gebouwd worden binnen de verkeersbestemming. Deze bepaling wordt daarom niet verwijderd.	
6	Waterschap Brabantse Delta	<p>Toelichting</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het verdient aanbeveling in paragraaf 4.3 van de toelichting meer aandacht te geven aan wateraspecten. Verzocht wordt om meer aandacht te schenken aan de eisen en randvoorwaarden voor oppervlaktewater op basis van de keur voor het waterschap. Hiertoe is een tekstvoorstel opgenomen. 2. Verzocht wordt om een kaartje in het bestemmingsplan of de bijlage Onderzoeksresultaten Bestemmingsplannen Bedrijventerreinen en Haven op te nemen, waarop de beschermde gebieden uit de Keurkaart staan aangegeven. 3. Verzocht wordt om de waterkeringen duidelijker op kaart weer te geven in de toelichting. 4. Verzocht wordt om in de waterparagraaf meer aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het aangeleverde tekstvoorstel zal worden overgenomen in de toelichting. 2. Een kaart met de beschermde gebieden uit de Keur wordt opgenomen in de toelichting. 3. De kaart zal worden aangepast. 4. In de toelichting zal hier kort op worden ingegaan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toelichting: tekstvoorstel opnemen. 2. Toelichting: kaart opnemen. 3. Toelichting: kaart verduidelijken. 4. Toelichting: aanvullen.

		<p>het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, in verband met de nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.</p> <p>Planregels en verbeelding</p> <p>5. Verzocht wordt om de aanwezige regionale waterkeringen te voorzien van een aparte bestemming of dubbelbestemming.</p> <p>6. Verzocht wordt om alle categorie A oppervlaktewater als water te bestemmen.</p> <p>Overige opmerkingen</p> <p>7. Indien een uitbreiding van het verhard oppervlak van 2000 m² zal plaatsvinden bij een van de bedrijfsterreinen, is mogelijk een watervergunning nodig.</p>	<p>5. De regionale waterkeringen worden niet overgenomen in het bestemmingsplan. Het beleid van rijk en provincie geeft hiertoe geen aanleiding, in tegenstelling tot het overnemen van primaire waterkeringen. De bescherming van de regionale waterkeringen wordt afdoende geborgd via de Keur van het waterschap.</p> <p>6. Wij zullen dit controleren en ontbrekende A- oppervlaktewateren opnemen.</p> <p>7. Dit zal worden vermeld in de toelichting.</p>	<p>5. -</p> <p>6. Verbeelding: ontbrekende watergangen opnemen.</p> <p>7. Toelichting: aanvullen.</p>
7	Brandweer	Zijn nadrukkelijk betrokken geweest bij de verantwoording inzake externe veiligheid. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot nader advies. Wel vragen zij in contact te blijven over de bluswatervoorzieningen.	Voor de bluswatervoorzieningen zal buiten het kader van dit bestemmingsplan contact gehouden worden.	-
8	Gemeente Dongen	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-	-

9	Provincie Noord-Brabant	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	-	-
10	WOF	<p>De WOF heeft bij de totstandkoming van de Detailhandelsvisie en de Nota bedrijventerreinen nadrukkelijk inbreng geleverd en had gehoopt dat deze punten ook waren terug te vinden in het bestemmingsplan. Zij heeft echter zorgen over de complexiteit en onduidelijkheid van het voorontwerp bestemmingsplan. Hierbij wordt een verwijzing gemaakt naar het volgende:</p> <p>Begripsbepalingen</p> <p>1. De begrippen met betrekking tot detailhandel, horeca en leisurevoorzieningen bieden veel onduidelijkheid door het gebruik van woorden als zoals en etc. De opsommingen van branches en typen artikelen zijn hiermee niet limitatief. Het begrip nevenassortiment is vaag, wat is 'passend bij het hoofdassortiment'. Voorgesteld wordt net als bij productiegebonden detailhandel ook een maximum oppervlak in m² vast te leggen.</p> <p>Onder 'detailhandel in dieren' kan groot vee worden begrepen. Dit lijkt niet wenselijk op een bedrijventerrein</p>	<p>1. De begrippen met betrekking tot detailhandel zijn afgeleid uit de Detailhandelsvisie. Ten behoeve van opname in het voorontwerp bestemmingsplan heeft een toetsing plaats gevonden en is geconstateerd dat deze juridisch correct zijn. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit acht de gemeente het niet wenselijk de begrippen verder dicht te timmeren. Dit geldt ook voor de definitie van het begrip nevenassortiment. Door aan te geven dat dit moet passen bij het hoofdassortiment heeft de gemeente voldoende aanknopingspunten om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Wij achten het niet noodzakelijk naast het percentage een maximum oppervlak in m² vast te leggen.</p> <p>Wij zijn het met u eens dat detailhandel in dieren een te ruim begrip is wat tot onwenselijke situaties kan leiden. Dit zal daarom worden aangepast in detailhandel in huisdieren.</p> <p>De gehanteerde indeling in Horeca-categorieën wordt in alle bestemmingsplannen in Waalwijk toegepast en biedt voldoende handvatten voor toetsing.</p>	<p>1. Detailhandel in dieren wijzigen in detailhandel in huisdieren.</p> <p>2. -</p> <p>3. -</p> <p>4. Regels: toevoegen aan afwijkingsbevoegdheden</p>

		<p>Artikel 4 Bedrijventerrein</p> <p>Algemeen:</p> <p>2. De ontwikkelingen worden onbeheersbaar op Zanddonk doordat het voorontwerp bestemmingsplan geen beperkingen kent ten aanzien van de totale omvang van het woonthemapcentrum, de thematische- en themagerelateerde detailhandel. Het verzoek om een duidelijke absolute grens welke is gerelateerd aan het beschikbare draagvlak.</p> <p>3. Het verzoek om duidelijk in het bestemmingsplan aan te geven dat de vestiging van supermarkten en overige winkels in de dagelijkse goederensector zijn uitgesloten.</p> <p>4. Conform artikel 4.1g zijn binnen het woonthemapcentrum ook bouwmarkten en tuincentra toegestaan met een minimum bvo van 500 m²/minimum wvo van 400 m². Dit is strijdig met de vastgestelde Detailhandelsvisie die er van uit gaat dat ontwikkelingen op Zanddonk de ontwikkeling van winkelcentrum Waalwijk-Centrum niet mogen frustreren.</p>	<p>2. De gebieden waar de verschillende vormen van detailhandel zijn toegestaan, vloeien rechtstreeks voort uit de Detailhandelsvisie en zijn in het bestemmingsplan concreet begrensd. Daarbij is een onderscheid gemaakt in een gebied waar bij recht detailhandel is toegestaan en gebieden waar de gemeente een nadere afweging kan maken met betrekking tot de noodzakelijkheid en wenselijkheid van de vestiging van detailhandel.</p> <p>3. Gezien de bestemmingsomschrijving in relatie tot de opgenomen begripsbepalingen zijn supermarkten niet toegestaan op basis van dit bestemmingsplan. Aanpassing van regels niet nodig.</p> <p>4. De gemeente acht het niet wenselijk dat branches als bouwmarkten en tuincentra zich in Waalwijk-Centrum vestigen. Dit is overigens ook in het kader van de Detailhandelsvisie zo besloten. Als voorwaarde zullen we toevoegen dat het 'niet mag leiden tot een duurzame ontvricting van het voorzieningen niveau'.</p>	<p>ten behoeve van toestaan detailhandel dat dit niet mag leiden tot een duurzame ontvricting van het voorzieningenniveau.</p> <p>5. -</p> <p>6. -</p> <p>7. -</p> <p>8. -</p>
--	--	---	---	--

		<p>Afwijken van gebruiksregels</p> <p>5. Verzocht wordt om een kleiner gebied aan te wijzen en vooral het draagvlak mee te nemen in de overweging in relatie tot 4.6.3/4.6.4 en 4.6.5.</p> <p>6. Het toetsingscriterium doordat er geen locatie beschikbaar is kan op vele manieren worden uitgelegd. Over welke termijn hebben we het en op welke wijze moet dat worden aangetoond?</p> <p>7. Het toetsingscriterium voor voldoende parkeer- en rangeermogelijkheden op eigen terrein ontbreekt.</p>	<p>5. De begrenzing van het gebied is overgenomen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Detailhandelsvisie. Daarbij is een ruime begrenzing aangehouden om de nodige flexibiliteit te bieden.</p> <p>6. Ruimtelijk is deze voorwaarde afgebakend ter plaatse van de aanduiding woonthemacentrum. Deze voorwaarde komt voort uit de Detailhandelsvisie. Daarbij is een evenwicht gezocht naar rechtszekerheid en flexibiliteit en naar onze mening voldoende objectief bepaald. Het gaat om een afwijkingsbevoegdheid voor individuele gevallen welke in het uiterste geval door de bestuursrechter getoetst wordt.</p> <p>7. Het afdwingen van parkeren 'op eigen terrein' is te beperkend. In Zanddonk zijn er ook mogelijkheden in openbaar gebied. De voorwaarde is om die reden algemener gesteld. Bij toetsing aan de voorwaarden zal vanzelfsprekend terdege worden gekeken naar de mogelijkheden op eigen terrein. Indien ontwikkelingen leiden tot een intensiever ruimtegebruik zal dit op grond van de Wabo moeten worden getoetst aan de geldende parkeernormen op basis van de Bouwverordening en de Parkeernormennota.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Wijzigingsbevoegdheden</p> <p>8. Artikel 4.7.1: Het verzoek om laatste zin na ter plaatse toe te voegen anders dan vanwege overmacht.</p> <p>9. Artikel 4.7.3: Een duidelijke visie op deze ontwikkeling wordt gemist. Een uitbreiding in zuidelijke richting ligt meer voor de hand.</p> <p>10. 10: Artikel 21, 2^e lid c: Na het woord jaar toevoegen 'anders dan vanwege overmacht'.</p>	<p>8. Uit de begripsbepalingen blijkt dat een activiteit pas duurzaam, beëindigd is, wanneer de activiteit langer dan 12 maanden niet meer aanwezig is. Pas na die tijd kan de wijzigingsprocedure worden opgestart. Een wijzigingsprocedure is bovendien een bevoegdheid waarbij alle belangen dus ook overmacht zullen worden afgewogen alvorens deze toe te passen.</p> <p>9. Deze ontwikkeling is overgenomen uit de door de raad vastgestelde Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen.</p> <p>10. Het artikel inzake het overgangsrecht is vastgelegd in de landelijke wetgeving (SVBP) en kan dus niet worden aangepast.</p>	
11	Gemeente Goirle	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding om te reageren.	-	-
12	Gemeente Geertruidenberg	Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding om te reageren.	-	-
13	Rijkswaterstaat Noord-Brabant	<p>Een vrijwaringszone van 35 meter aan weerszijden van rijksweg A59 blijft noodzakelijk om een eventuele wegverbreding van rijksweg A59 in de toekomst niet onmogelijk dan wel onnodig duur te maken.</p> <p>In verband met de zichtlocatie van de bedrijventerreinen langs rijksweg A59, wordt gewezen op het kader "Objecten langs auto(snel)wegen".</p>	Op enkele plaatsen vallen de bouwvlakken binnen deze zone van 35 meter. Om onwenselijke situaties in de toekomst te voorkomen, wordt in het ontwerp bestemmingsplan geregeld dat binnen deze zone alleen mag worden gebouwd na overleg met Rijkswaterstaat. In dit kader kan ook toetsing aan het kader 'Objecten langs auto(snel)wegen' plaatsvinden.	Opnemen vrijwaringszone - snelweg op verbeelding en in de regels.

4. Wijzigingen

De gemeente Waalwijk wenst naast de wijzigingen vanuit inspraak en vooroverleg enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Hieronder zijn de inhoudelijke wijzigingen op basis van inspraak, vooroverleg en ambtelijke wijzigingen opgesomd.

P.	ONDERWERP	Aanpassing	Reden aanpassing
	ALGEMEEN		
	Afwijkende milieucategorieën en functies	Checken of de aanduidingen en tabellen met afwijkende milieucategorieën kloppen. (inspraakreactie)	Afstemming regels en verbeelding bestemmingsplan.
	Bevi	Aanpassingen vanuit bestaande situatie verwerken in tabel in regels en op verbeelding.	Afstemmen op bestaande situatie.
	Externe veiligheid	Aangepaste qra's en verantwoording groepsrisico verwerken.	Actuele onderzoeksgegevens verwerken.
	REGELS		
1	Begrippen	Detailhandel in dieren wijzigen in detailhandel in huisdieren (vooroverlegreactie)	verduidelijking
4	Bedrijventerreinen		
	Bestemmingsomschrijving	Lid toevoegen: Detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'volumineuze goederen'	Afstemmen op bestaande situatie en beleid Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen.
4.6	Afwijken van de gebruiksregels	Aan de afwijkingsbevoegdheden ten behoeve van toestaan detailhandel dat dit niet mag leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau.	
	Hoogtebepalingen	Regeling hoogtes voor Zanddonk afstemmen met geldend bestemmingsplan.	Afstemmen geldend bestemmingsplan.
	Bijlage beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten bij wonen	Toevoegen en verwerken in regels.	Vertalen beleid actualiseren bestemmingsplannen.
	Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten	Toevoegen: Reparatie- en servicebedrijven voor auto's en motorfietsen	Afstemmen op bestaande situatie en beleid Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen.

		(zonder handel in auto's /motorfietsen), categorie 2 (inspraakreactie).	
	Tabel afwijkende milieucategorie	Verwijderd uit tabel: - Nieuwe Zeine 2	Actualiseren inventarisatiegegevens, is categorie 2 bedrijf.
		Toevoegen aan tabel: - Berkhaag 4: bouwbedrijven algemeen b.o. <= 2000m2 categorie 3.1, sbi 41, 42, 43 (inspraakreactie) - Tinus van der Sydestraat 14: machines en apparatenfabrieken incl. reparatie p.o. <=2000m2, categorie 3.2. (inspraakreactie).	Afstemmen bestaande situatie.
	Tabel afwijkende functies	Bij Zanddonk opnemen: - Reigerbosweg 14: handel in auto's...etc. - Prof. Lorentzweg 18: handel in auto's...etc. - Zanddonkweg 14: kringloopwinkel max. 1100m2 (inspraakreactie)	Afstemmen bestaande situatie.
	Dubbelbestemming Leiding	Regels: artikel 11.6.2. lid c schrappen (vooroverlegreactie)	Op basis van vooroverlegreactie
17	Algemene aanduidingsregels	Vrijwaringszone - snelweg opnemen in regels. Binnen deze zone mag alleen worden gebouwd na overleg met Rijkswaterstaat.	Op basis van vooroverlegreactie
	VERBEELDING		
	Bestemming Bedrijventerrein		
	Aanduiding afwijkende milieucategorie	Verwijderen ter plaatse van: - Nieuwe Zeine 2 - Sprangseweg 13B - Dick Flemmingstraat 19: wordt afwijkende functie (inspraakreactie) functie) - Tinus van der Sydestraat 14	Actualiseren inventarisatiegegevens, is categorie 2 bedrijf.
		Toevoegen ter plaatse van: - Berkhaag 4 (inspraakreactie)	Afstemmen bestaande situatie.

		- Dick Flemmingstraat 15: ipv afwijkende functie (inspraakreactie)	
	Aanduiding afwijkende functie	Toevoegen ter plaatse van: <ul style="list-style-type: none"> - Reigerbosweg 14 - Prof. Lorentzweg 18 - Dick Flemmingstraat 19 en nr 21 (ipv afwijkende milieucategorie (inspraakreacties) - Nederveenweg 8 (inspraakreactie) - Zanddonkweg 14 (inspraakreactie) 	Vertalen beleid Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen.
		Verwijderen ter plaatse van: <ul style="list-style-type: none"> - Zanddonkweg 2: wordt abc goederen - Tuinstraat 22A: wordt abc goederen - Dick Flemmingstraat 15: wordt afwijkende milieucategorie (inspraakreactie) 	Vertalen beleid Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen
	Bouwvlakken	Op Zanddonk rooilijn aanpassen naar standaard 7 meter tenzij het merendeel van de straatwand al op 5 meter staat, dan 5 meter houden.	Afstemmen op bestaande situatie.
	Aanduiding bedrijfswoning	Op Nederveenweg 12 aanduiding bedrijfswoning toevoegen ter plaatse van bestaande bedrijfswoning.	Afstemmen op bestaande situatie.
	Bouwhoogte	Op Sprangseweg 2-4 wordt de standaard hoogte aangepast naar 10 m (inspraakreactie)	Afstemmen op bestaande situatie.
	Aanduiding reclame	Opnemen: Carthografenweg 24	Afstemmen op bestaande situatie.
	Aanduiding abc goederen	Opnemen voor de volgende adressen: <ul style="list-style-type: none"> - Tuinstraat 7 - Tuinstraat 9 - Zanddonkweg 2: ipv afwijkende functie - Tuinstraat 22A: ipv afwijkende functie - Elzenweg 39 (inspraakreactie) 	Afstemmen op bestaande situatie en beleid Nota Wensbeelden Bedrijventerreinen.
	Aanduiding	Opnemen voor de volgende adressen:	Afstemmen op bestaande situatie en beleid Nota Wensbeelden

	volumineuze goederen	<ul style="list-style-type: none"> - Prof. Zeemanweg 14 - Prof. Lorentzweg 20 - Prof. Lorentzweg 28 	Bedrijventerreinen.
4.7.2	Wro-zone - wijzigingsgebied 2	Wro-zone - wijzigingsgebied 2 verkleinen zodat deze buiten de dubbelbestemming Leiding - Leidingstrook komt te liggen (vooroverlegreactie).	
	Bestemming Water	alle categorie A oppervlaktewater als water bestemmen voorzover nog niet opgenomen.	
	Bestemming Wonen	De beide woningen Sprangseweg 13 en 13a te Waalwijk bestemmen als woning (inspraakreactie).	Afstemmen op bestaande situatie.
	Wijziging plangrens	Perceel sectie C 651 opnemen in plangebied als bestemming cat 1, 2 (inspraakreactie).	Afstemmen op bestaande situatie.
	Dubbelbestemming Leiding	Dubbelbestemming leiding in het plangebied, Maasoever en Scharlo Noord tbv de bovengrondse hoogspanningsleiding Geertruidenberg - Waalwijk -'s-Hertogenbosch West aanpassen naar 25 meter aan weerszijden van de hartlijn - leiding (vooroverlegreactie)	Afstemmen op bestaande belemmerde strook
	Vrijwaringszone - snelweg	Vrijwaringszone - snelweg van 35 meter opnemen aan weerszijden van rijksweg A59	Op basis van vooroverlegreactie
	Dubbelbestemming Leiding	aanpassen belemmeringenstrook van de dubbelbestemming Leiding van 5 naar 4 meter aan weerszijden van de hartlijn voor de 2 regionale gasleidingen (vooroverlegreactie).	
	TOELICHTING		
	Algemeen	In deze tabel genoemde onderwerpen zo nodig verwerken in toelichting.	Afstemmen toelichting, regels en verbeelding.
4.3	Water	<ul style="list-style-type: none"> - tekstvoorstel tbv meer aandacht aan de eisen en randvoorwaarden voor oppervlaktewater op basis van de keur voor het waterschap opnemen (vooroverleg). 	

		<ul style="list-style-type: none"> - kaart opnemen waarop de beschermde gebieden uit de Keurkaart staan aangegeven (vooroverleg). - Kaart waterkeringen verduidelijken (vooroverleg). - Toelichting aanvullen wat betreft het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, in verband met de nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie(vooroverleg). - Indien een uitbreiding van het verhard oppervlak van 2000 m2 zal plaatsvinden bij een van de bedrijfsterreinen, is mogelijk een watervergunning nodig. Dit wordt opgenomen in de toelichting. 	
4.11	Technische infrastructuur	Tpv bovengrondse hoogspanningsleiding Geertruidenberg - Waalwijk -'s-Hertogenbosch West: Bij werkzaamheden dienen de bijgevoegde veiligheidsvoorschriften (bij de vooroverlegreactie bijgevoegd) in acht te worden genomen.	
6	Juridische Planbeschrijving		
6.1	Algemene regels	Begrip 'duurzaam beëindigd' verduidelijken. (inspraakreactie)	Verduidelijking.
	BIJLAGE ONDERZOEKSRESULTATEN		
	11. Externe veiligheid	Verwijzen naar separate bijlage 'Verantwoording groepsrisico'.	Verwerken nader onderzoek externe veiligheid.
		Aanpassingen vanuit bestemmingsplan Bedrijventerreinen en Bevi	