

Bestemmingsplan

Borchwerf II, reparatieplan veld B

Nota zienswijzen

Inhoud

1. Inleiding en conclusies	3
1.1. Doel en opzet nota	3
1.2. Overzicht zienswijzen	3
1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen	4
1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan	4
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	5
2.1. Indiener no. 1, A.A.G.C. Huysmans (Overwater), namens J. de Jong, Gastelseweg 243, J. Buurste, Gastelseweg 245 en M. Berkelmans, Gastelseweg 239)	5
2.2. Indiener no. 2, Gasunie Transport Services B.V.	8
3. Overzicht ambtshalve aanpassingen	9
1. Toelichting bestemmingsplan	9
2. Regels bestemmingsplan	9

Bijlagen:

1. Overzicht indieners van zienswijzen

1. Inleiding en conclusies

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Borchwerf II, reparatieplan veld B' heeft met ingang van 13 maart 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens de periode zijn er twee zienswijzen ingebracht tegen dit ontwerp bestemmingsplan, door 4 verschillende betrokkenen en belanghebbenden. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn mede in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De indieners van de zienswijzen zijn uitgenodigd voor een hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening op 24 mei 2017. Op deze manier zijn de indieners in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Er is door de indieners geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Daarnaast zijn ook nog ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal, als geregeld in de Wro en voor zover samenhangend met het onderhavige bestemmingsplan, is in zijn geheel verzekerd in de verkoopovereenkomst van de grond. Deze verkoopovereenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en grondeigenaar Borchwerf II CV, waarvan de gemeente Roosendaal mede-eigenaar is.

Leeswijzer

De hierna volgende paragrafen 1.2 en 1.3. verwijzen respectievelijk naar de separate overzichten van de binnengekomen zienswijzen en de in het bestemmingsplan aan te brengen wijzigingen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn 2 zienswijzen ontvangen. In de bij dit rapport opgenomen bijlage 1. is een overzicht van personen en instanties opgenomen.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingekomen zienswijzen. De wijzigingen zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Borchwerf II Reparatieplan veld B.

1.4. Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ook nog op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld zonder dat dit kan worden toegeschreven aan hetgeen in de zienswijzen is verwoord. Dit wordt onder andere veroorzaakt door zaken als voortschrijdend inzicht, geconstateerde onvolkomenheden of gewenste verbeteringen.

Deze wijzigingen komen aan bod in hoofdstuk 3 van deze nota. De aanpassingen in het plan zijn eveneens opgenomen in de onder 1.3. genoemde bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. **Indiener no. 1, A.A.G.C. Huysmans (Overwater), namens J. de Jong, Gastelseweg 243, J. Buurste, Gastelseweg 245 en M. Berkelmans, Gastelseweg 239)**

Zienswijze:

- 2.1.1 Indiener is het niet eens met de overblijvende oppervlakte water en groen in relatie tot de toename van de bebouwingsoppervlakte. Zijn opdrachtgevers zijn bezorgd over hun woon- en leefgenot bij grote hoeveelheden neerslag, door afname van waterberging c.q. waterbergingscapaciteit. Zij kunnen niet uit de openbare stukken opmaken dat de waterberging voldoende geborgd is.
- 2.1.2 In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van de bestemming Bedijventerrein-2 dichter bij de woningen aan de Gastelseweg komen te liggen. Het bouwvlak was in het voorontwerpbestemmingsplan geprojecteerd op een afstand van 28 meter van de woningen, met een afwijkingsbevoegdheid kan deze afstand worden verkleind tot 23 meter. In combinatie met de toegestane bouwhoogte van 15 meter (met een afwijkingmogelijkheid tot 16 meter) vindt de indiener de afstand tussen het bouwvlak en de woningen te klein. Indiener stelt dat het uitzicht en het woongenot sterk zullen verminderen.
- 2.1.3 Indiener geeft aan dat in artikel 7.4.1 onder d. van de regels is opgenomen dat "realisatie van de bebouwing alleen kan plaatsvinden als met akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de woningen Gastelseweg 227 t/m 231 en 244 in de directe omgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat". Indiener is van mening dat dit ook moet gelden voor de woningen van zijn opdrachtgevers en vraagt dan ook deze woningen toe te voegen.
- 2.1.4 OM geluidshinder te voorkomen zal een geluidscherm met een hoogte van 7 meter tegenover de woningen worden geplaatst. De afstand van het geluidscherm tot de woningen zal 18 meter bedragen. Indiener stelt dat het uitzicht hierdoor ontnomen zal worden en dat daardoor ook het woon- en leefklimaat sterk zal afnemen.
- 2.1.5 Indiener geeft aan dat in artikel 7.5.1 onder a. is opgenomen dat het college vrijstelling kan verlenen om één categorie hoger dan categorie 2 en 3.1 (artikel 6.1) toe te staan. Daarbij wijst hij er op dat mogelijk bedoeld is een categorie hoger dan 3.1 en 3.2 (zoals opgenomen in artikel 7.1) toe te staan. Daarmee wordt een hogere categorie bij de woningen toegestaan. Indiener geeft aan dat dit effect zal hebben op het geluid en daarmee op het woon- en leefklimaat.
- 2.1.6 Indiener geeft aan dat zijn opdrachtgevers zich ernstige zorgen maken over de waardeontwikkeling van hun woningen door de voorgenomen bestemmingswijzigingen. Opdrachtgevers zijn bereid de woningen op basis van een volledige schadeloosstelling aan de gemeente over te dragen.

Overwegingen:

- 2.1.1 Vanwege de aanpassingen in het bestemmingsplan en de waterberging is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit waterhuishoudkundig plan was niet als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt het alsnog als bijlage opgenomen. In het waterhuishoudkundig plan is uitgewerkt op welke wijze invulling gegeven is aan de bergingsnorm van 600 m³ per hectare verharding. Daaruit blijkt dat er voldoende waterberging is voorzien. Deze resultaten zijn afgestemd met het waterschap. Als extra borging wordt de benodigde omvang van de waterberging toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.
- 2.1.2 Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor kavel B10 en B15 is gebleken dat er geen noodzaak is te kunnen bouwen op een afstand van 5 meter tot de bestemmingsgrens aan de Gastelseweg. Naar aanleiding daarvan wordt de afstand van de grens van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens vergroot naar 10 meter, gelijk aan de afstand die in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen.
- 2.1.3 Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de regeling ter bescherming van het woon- en leefklimaat van de woningen in de directe omgeving heroverwogen. Het resultaat is een regeling die recht doet aan het woon- en leefklimaat van alle woningen in de directe omgeving, ook die van de door indiener genoemde woningen. In de aangepaste regeling is aangegeven met inachtneming van welke maatregelen het bedrijf op kavel B10 en B15 in gebruik genomen kan worden. Het gaat om het plaatsen van geluidwerende voorzieningen en het beperken van het gebruik van het zuidelijk deel van het buitenterrein tot de dagperiode. Deze maatregelen volgen uit het onderzoek van de OMWB (februari 2017), zoals opgenomen in de bijlagen bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid waarmee geschikte alternatieve maatregelen kunnen worden genomen. Mocht het gebruik van de betrokken woningen in de toekomst worden beëindigd, dan vervalt de noodzaak tot het treffen van geluidsmaatregelen. De wijzigingsbevoegdheid maakt het dan ook mogelijk de verplichting tot het treffen van geluidwerende maatregelen te verwijderen, wanneer het gebruik van de betrokken woningen duurzaam is beëindigd.
- 2.1.4 Het geluidscherm is voorzien om te kunnen voldoen aan de geluidnormen die gelden voor het geplande bedrijf in relatie tot de woningen. De toegestane hoogte van het geluidscherm is met 7 meter aanzienlijk lager dan de toegestane bouwhoogte van 15 meter. De invloed van het geluidscherm op het totale uitzicht is daarmee relatief klein. Bovendien gaat het grotendeels om het uitzicht op een gebied waar reeds in het geldende bestemmingsplan bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De invloed van de hoogte van het geluidscherm op het uitzicht van de door indiener genoemde woningen wordt dan ook aanvaardbaar geacht.
- 2.1.5 Indiener wijst er terecht op dat in artikel 7.5.1 onder a en b een verkeerde verwijzing is opgenomen. Waar verwezen wordt naar lid 6.1 moet verwezen worden naar lid 7.1. Zoals bepaald in 7.5.1 onder a kan de afwijkingsbevoegdheid alleen worden toegepast voor bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden tot de toelaatbare categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid geeft dan ook geen ander effect op de omgeving dan bedrijven in de milieucategorieën die al rechtstreeks zijn toegestaan.
- 2.1.6 Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan.

- Het waterhuishoudkundig plan wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting. De norm voor waterberging van 600 m³ per hectare wordt in de regels als verplichting vastgelegd.
- De afstand van het bouwvlak tot de bestemmingsgrens aan de zijde van de Gastelseweg wordt vergroot van 5 meter naar 10 meter.
- 7.1 f. wordt verwijderd, onder vernummering van de overige onderdelen.
- 7.4.1 onder d. wordt vervangen door:
"voor het feitelijk in gebruik nemen en houden van een bedrijf op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' indien ter plaatse van de aanduidingen 'geluidscherm' binnen hetzelfde bestemmingsvlak geen geluidwerende voorziening geplaatst is en duurzaam in stand gehouden wordt, waarbij de geluidwerende voorziening ter plaatse van de noordelijke aanduiding geluidscherm een hoogte van 7 meter heeft en de geluidwerende voorziening ter plaatse van de zuidelijke aanduiding geluidscherm een hoogte heeft van respectievelijk 2 meter aan de westzijde en 3 meter aan de zuidzijde;"
- Aan 7.4.1 wordt een nieuw onderdeel toegevoegd:
"anders dan in de dagperiode, voor zover het gaat om het onbebouwde deel van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'."
- Een nieuw lid 7.6 wordt toegevoegd:
"7.6 Wijzigingsbevoegdheid geluidwerende voorziening

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen, voor het aanpassen van de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de geluidwerende voorzieningen in artikel 7.4.1 onder d. Zij nemen daarbij de volgende bepalingen in acht:

- a. indien blijkt dat de woningen Gastelseweg 239, 243, 245 en 247 duurzaam niet meer als woning in gebruik zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. ten aanzien van de noordelijke aanduiding 'geluidscherm' worden geschrapt.
 - b. indien blijkt dat de woningen Gastelseweg 227, 229, 231 en 244) duurzaam niet meer als woning in gebruik zijn, kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. ten aanzien van de zuidelijke aanduiding 'geluidscherm' worden geschrapt.
 - c. Indien blijkt dat één of meerdere woningen duurzaam niet meer in gebruik zijn kan met deze wijzigingsbevoegdheid het bepaalde in lid 7.4.1 onder d. omtrent de hoogte en lengte van de geluidwerende voorziening worden aangepast, mits met akoestisch onderzoek is aangetoond dat voor de overige woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.
 - d. Indien met onderzoek is aangetoond dat met andere maatregelen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd kan met deze wijzigingsbevoegdheid de verplichting tot het bouwen en instandhouden van een geluidwerende voorziening en/of de beperking van het gebruik tot de dagperiode voor een deel van het buitenterrein worden geschrapt en vervangen door een verplichting ten aanzien van de alternatieve maatregel(en)."
- De verwijzing in artikel 7.5.1 onder a en b naar lid 6.1 wordt gewijzigd in een verwijzing naar lid 7.1.

2.2. Indiener no. 2, Gasunie Transport Services B.V.

Zienswijze:

- 2.2.1 Gasunie verzoekt artikel 14.3 (afwijken van de bouwregels) aan te passen en uit te breiden. Dit in verband met het waarborgen van de veiligheid van de gasleiding.
- 2.2.2 In de artikelen 6.3 en 18.1 zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om buiten het bouwvlak hoofdgebouwen uit te breiden, te vervangen en aan- of uitbouwen te realiseren. Gasunie geeft aan dat op dit moment onvoldoende rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van de gastransportleiding en vraagt daarom de regeling aan te passen.

Overwegingen:

- 2.2.1 In het kader van bestemmingsplan Stadsoevers is met Gasunie overleg gevoerd over deze bepalingen. Gezamenlijk is tot een nieuwe, aangevulde regeling gekomen. Voorgesteld wordt deze regeling ook in het voorliggende plan op te nemen.
- 2.2.2 Naar aanleiding van de zienswijze worden de afwijkingsvoorwaarden in artikel 6.3 en 18.1 aangescherpt. Dat gebeurt door een verwijzing naar de dubbelbestemming Leiding-Gas. Het toepassen van de afwijkingsbevoegdheden is alleen mogelijk wanneer voldaan wordt aan de bepalingen in de dubbelbestemming.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De inhoud van artikel 14.3.1 wordt vervangen door de volgende bepalingen:

"Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 14.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits:

- a. uit hoofde van de veiligheid en de bescherming van de leiding geen bezwaar bestaat voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
- b. een omgevingsvergunning pas verleend wordt indien uit schriftelijk overleg met de betrokken leidingbeheerder van geen bezwaar is gebleken;
- c. dit bestemmingsplan voor het overige de oprichting van een bouwwerk toelaat.

Aan de artikelen 6.3 en 18.1 wordt een nieuw artikellid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"voordat tot afwijking kan worden overgegaan dient daar waar de onderhavige bestemming samenvalt met de dubbelbestemming Leiding - Gas eerst schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder, waarbij geldt dat de wijziging alleen kan worden toegestaan indien deze geen belemmering vormt uit een oogpunt van externe veiligheid."

3. Overzicht ambtshalve aanpassingen

1. Toelichting bestemmingsplan

n.v.t.

2. Regels bestemmingsplan

Er wordt gezocht naar een geschikte nieuwe locatie voor de gemeentelijke milieustraat. Om hergebruik te bevorderen is er de wens een voorziening in de vorm van een kringloopwinkel toe te voegen. De kavel B30 is één van de mogelijke nieuwe vestigingslocaties voor de milieustraat. Om de eventuele vestiging van de milieustraat mét kringloopvoorziening te faciliteren wordt deze specifieke vorm van detailhandel is opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein – 2.

Aan 7.1 wordt onder vernummering van de overige subleden een nieuw sublid f. ingevoegd:

“uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’: tevens voor detailhandel in de vorm van een kringloopwinkel, met dien verstande dat deze uitsluitend is toegestaan als onderdeel van en in combinatie met de op dezelfde gronden aanwezige gemeentelijke milieustraat.”

Bijlage 1. Overzicht indieners van zienswijzen

1. Overwater
A.A.G.C. Huysmans
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen
namens J. de Jong, Gastelseweg 243, Roosendaal, J. Buursteer, Gastelseweg 245,
Roosendaal en M. Berkelmans, Gastelseweg 239 Roosendaal

2. Gasunie Transport Services B.V.
Postbus 181
9700 AD Groningen