

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

De ontwerp-beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek' heeft vanaf 22 juni 2017 tot en met 2 augustus 2017 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn door de volgende personen/instanties inspraakreacties ingediend (hoewel de gronden van de inspraakreacties (beknopt) zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan de volledige inspraakreactie meegewogen):

Inspraakreactie 1

H. de Visser
Schansdijk 2A
4761 RH Zevenbergen

Gedateerd 31 juli 2017

1. Er geldt voor het perceel waar inspreker woonachtig is geen bestemmingsplan meer. Het argument dat de bestaande bestemmingsplannen worden overgenomen in de beheersverordening faalt derhalve.
2. De woning heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Het bestaande gebruik van onze woning is wonen. Er is al geruime tijd enkel sprake van wonen. Er zijn een tweetal bouwvergunning toegevoegd (1967 en 1990) waarin de tegenwoordige bestemming en de bestemming na voltooiing woning behelsde. De woning aan de Schansdijk 2A had dus ook de bestemming wonen moeten krijgen. Inspreker verzoekt de bestemming te wijzigen. Tevens gelet op de gebiedsvisie Zevenbergen-Noord, waarin termen zijn gebruikt als: Stedelijk wonen, Waterrijk wonen en Buiten wonen.
3. De beheersverordening kan planschade veroorzaken. De bestemmingswijziging verandert de verkoopbaarheid van het huis.

Standpunt:

1. Het klopt dat ingevolge van artikel 9.3.2 Wro het plan 'Partiële herziening uitbreidingsplan Noord II in hoofdzaak', d.d. 28 april 1961, is komen te vervallen. Dit houdt in dat sinds 1 juli 2013 voor onderhavige locatie sprake is van een 'witte vlek'. Dit wordt door het vaststellen van deze beheersverordening gerepareerd. Middels onderhavige beheersverordening wordt het laatstelijk van kracht zijnde planologische kader hersteld. Zodoende is voor het toekennen van bestemmingen aansluiting gezocht bij het plan 'Partiële herziening uitbreidingsplan Noord II in hoofdzaak', d.d. 28 april 1961.

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

2. Uit onderzoek door de gemeente blijkt dat de woning inderdaad al lange tijd niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. De woning stond er al voor 1961 zo is gebleken. Ook zijn er verbouwingsvergunningen bekend uit de jaren zestig, tachtig en negentig. Hier heeft feitelijk dus altijd een woning gestaan die nooit of geruime tijd niet meer in gebruik is geweest als bedrijfswoning. Dit rechtvaardigt het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan deze woning.

De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de bestemming wordt gewijzigd in Wonen (zie hieronder) en een bouwvlak om de woning wordt gelegd met een bouwhoogte 7,5 meter.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



3. Voor planschade bestaat een afzonderlijke procedure. Indien inspreker van mening is dat hij aanspraak kan maken op een tegemoetkoming in de planschade dan kan hij hiertoe – na vaststelling van de beheersverordening – een verzoek toe indienen. Met de voorgestane wijziging naar de bestemming 'Wonen' bestaat er geen aanleiding voor het oordeel dat de verwachte waardevermindering van de woning zodanig zal zijn dat de gemeenteraad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan de raad heeft gedaan. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Inspraakreactie 2

Familie den Ridder
Achterdijk 6
4761 RE Zevenbergen

Gedateerd 12 juli 2017

1. Er is een versnippering van de bestemmingen op het woonadres van inspreker. Dit is wat inspreker betreft foutief bestemd. Inspreker verzoekt aan de volgende percelen een woonbestemming toe te kennen: sectie nummers 2901, 2786 en 2871.

Standpunt:

1. De bestemming 'Groen' impliceert een openbaar karakter. Omdat de percelen met sectie nummers 2901, 2786 en 2871 volledig in eigendom zijn van inspreker en in gebruik zijn als (privé) tuin is de bestemming 'Groen' niet passend.
De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Uit de toelichting volgt dat deze bestemming is opgenomen waar naast een woning nog een relatief grote tuin aanwezig is, een en ander conform het voorgaande bestemmingsplan. De bestemming 'Tuin' zal dus worden toegekend aan de percelen met sectie nummers 2901, 2871 (gedeeltelijk) en 2786 (voor het gedeelte dat nu nog de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft).
Het perceel 2786 (gedeeltelijk) zal, voor zover gelegen achter de woon-bestemming de bestemming 'Wonen' krijgen.

De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening. De wijziging zal als volgt vorm krijgen:

De percelen met sectie nummers 2901, 2871 (gedeeltelijk) en 2786 (voor het gedeelte dat nu nog de bestemming 'Bedrijventerrein' heeft) krijgen de bestemming 'Tuin'.

Het perceel met sectie nummer 2786 (gedeeltelijk) zal de bestemming 'Wonen' krijgen.

Daarnaast zal – als ambtshalve wijziging – conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen worden voor een strook achter de percelen Achterdijk 4 en 6.

Nu in dit gebied meerdere wijzigingen doorgevoerd worden, zijn al deze wijzigingen in dezelfde uitsnede van de verbeelding (hieronder weergegeven) aangeduid; zie hiervoor ook inspraakreactie 9.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



Inspraakreactie 3

Dhr. en Mevr. A. Pijpers
Achterdijk 9
4761 RB Zevenbergen

Gedateerd 2 augustus 2017

1. Inspreker verzoekt de bestemming van Achterdijk 9, sectie perceel 1512, in zijn geheel te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen', zoals dat ook bij de burens op Achterdijk 7 en 13 het geval is. Nu is het perceel van inspreker verdeeld in 'Wonen' en 'Tuin'.

Standpunt:

1. Een beheersverordening legt het bestaand gebruik vast en mag het bestaand gebruik niet wijzigen. Dat betekent dat het planologisch reeds bestaande gebruik zoals vastgelegd in het voorgaande bestemmingsplan, niet zonder meer kan worden overgenomen. Beoordeeld zal moeten worden of daarmee ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Gelet hierop is aan de gronden die momenteel feitelijk in gebruik zijn als tuin de bestemming 'Tuin' toegekend, om hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, de daarbij behorende parkeervoorzieningen. Uit de toelichting volgt dat deze bestemming is opgenomen waar naast een woning nog een relatief grote tuin aanwezig is, een en ander conform het voorgaande bestemmingsplan. Deze bestemming mag dus worden toegekend aan onderhavige locatie nu een beheersverordening conserverend is.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Inspraakreactie 4

E.P.H.J. van der Linden
Schansdijk 2B
4761 RH Zevenbergen

Gedateerd 31 juli 2017

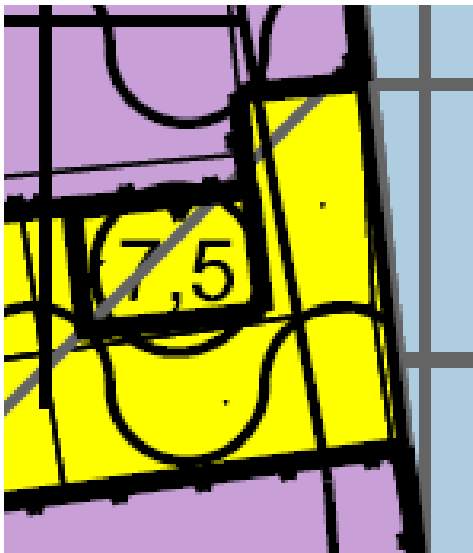
Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

1. Er geldt voor het stuk waar inspreker woonachtig is geen vigerend bestemmingsplan meer. Het argument dat de bestaande bestemmingsplannen worden overgenomen in de beheersverordening faalt derhalve.
2. Het bestaande gebruik van onze woning is wonen. Er is al geruime tijd enkel sprake van wonen. Er zijn een tweetal bouwvergunning toegevoegd (1967 en 1990) waarin de tegenwoordige bestemming en de bestemming na voltooiing woning behelsde. De woning aan de Schansdijk 2B had dus ook de bestemming wonen moeten krijgen. Wij verzoeken de bestemming te wijzigen. Tevens gelet op de gebiedsvisie Zevenbergen-Noord, waarin termen zijn gebruikt als: Stedelijk wonen, Waterrijk wonen en Buiten wonen.
3. De beheersverordening kan planschade veroorzaken. De bestemmingswijziging verandert de verkoopbaarheid van ons huis.

Standpunt:

Deze inspraakreactie is volledig gelijk aan inspraakreactie nummer 1. Verwezen wordt naar de reactie op inspraakreactie 1.

De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de bestemming wordt gewijzigd in Wonen (zie hieronder) en een bouwvlak om de woning wordt gelegd met een bouwhoogte 7,5 meter.



Voor het overige leidt de inspraakreactie niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Inspraakreactie 5

Dhr. S. Broekmeulen
De Wouw 4
4761 XT Zevenbergen

Gedateerd 13 juli 2017

1. Inspreker heeft op 11 mei 2017 een principeverzoek ingediend ter zake het vervangen van de loods voor een kleinere loods en het bouwen van een woning op het perceel Schansdijk 2E te Zevenbergen. In de reactie van de gemeente, d.d. 11 juli 2017 wordt gesteld onder voorwaarden medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek. De reactie op het principeverzoek sluit niet aan op de beheersverordening. Verzocht wordt om de realisering van het principeverzoek te incorporeren in de beheersverordening.
2. Inspreker beroept zich op het vertrouwensbeginsel.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

Standpunt:

1. Volgens artikel 3.38 lid 1 Wro kan de gemeenteraad voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, een beheersverordening vaststellen. Een beheersverordening legt het bestaand gebruik vast en mag het bestaand gebruik niet wijzigen. Toekomstige ontwikkelingen mogen binnen het instrument van de beheersverordening niet meegenomen worden. Om meegenomen te worden moet een ontwikkeling voldoende concreet zijn, in die zin dat de ontwikkeling planologisch mogelijk is gemaakt en een vergunning is aangevraagd.
Het plan waarop inspreker doelt kan niet als zodanig worden aangemerkt. Weliswaar is sprake van een principeverzoek waar positief op gereageerd is door de gemeente, maar niet is gebleken dat de vervolgpprocedure ook daadwerkelijk is gestart. Voor het door inspreker benoemde plan is ook geen omgevingsvergunning aangevraagd. Er bestaat dan ook onvoldoende zekerheid over de het plan van inspreker om deze als redelijkerwijs te verwachten ontwikkeling aan te merken.
Gelet hierop kan het principeverzoek niet worden meegenomen in de beheersverordening, nu in het voorgaande bestemmingsplan 'Partiële herziening uitbreidingsplan Noord II in hoofdzaak' (1961) aan deze gronden de bestemming 'Industrieterrein II' is toegekend.
Los van het bovenstaande is gebleken dat inspreker ten tijde van het indienen van de inspraakreactie geen eigenaar was van het perceel Schansdijk 2E. Dit heeft geen gevolgen voor de ontvankelijkheid van zijn inspraakreactie (op basis van artikel 3 van de Inspraakverordening gemeente Moerdijk 2003 wordt inspraak verleend aan ingezetenen en belanghebbenden). Wel zet dit het principeverzoek van inspreker in een ander licht. Nu inspreker geen eigenaar is van de gronden is de ruimtelijke ontwikkeling zoals door inspreker geschetst niet te voorzien. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.
2. Volgens de uitspraak van 2 juli 2014 in zaak nr. 201311513/1/A1, is voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel nodig dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. Er zijn geen toezeggingen gedaan door een bevoegd persoon waaraan de verwachting kan worden ontleend dat het principeverzoek wordt meegenomen in de beheersverordening.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Inspraakreactie 6

Waterschap Brabantse Delta
Postbus 5520
4801 DZ Breda

Gedateerd 6 juli 2017

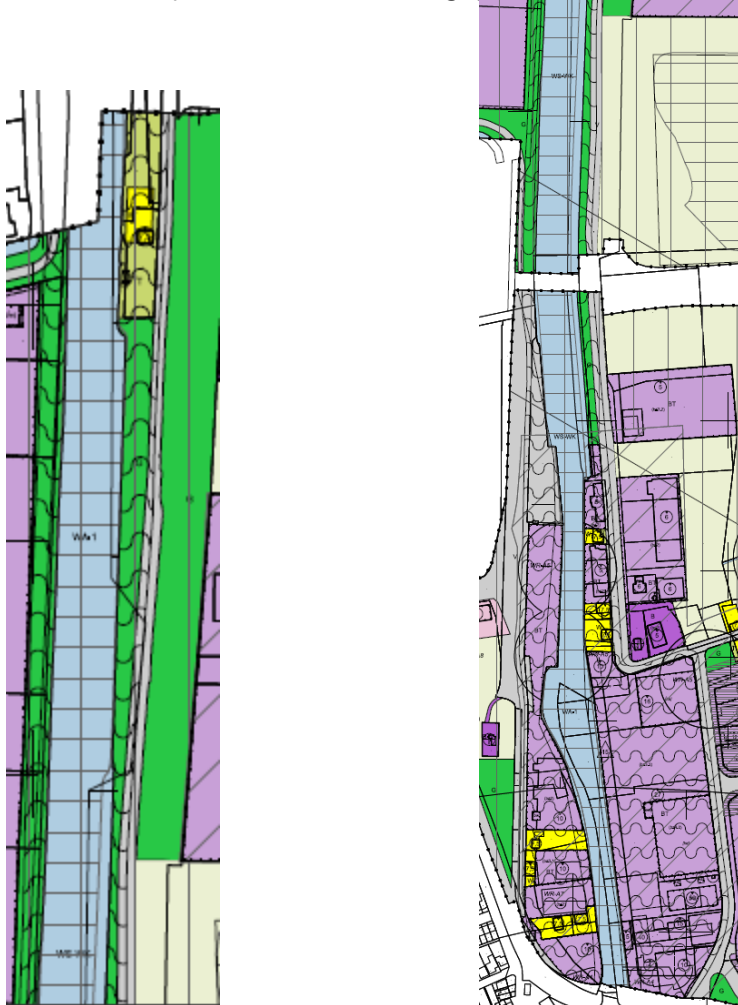
1. De waterparagraaf is niet nader uitgewerkt, nu het een beheersverordening betreft. Het waterschap wil graag dat de belangrijkste kenmerken (de vaarweg de Roode Vaart Noord en de daarlangs gelegen waterkeringen) van het watersysteem in het plangebied benoemd worden. Wij verzoeken u om in de waterparagraaf te verwijzen naar het beleid van waterschap Brabantse Delta en stellen voor een stuk tekst hieromtrent op te nemen in de waterparagraaf. Wij verzoeken daarnaast aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.
2. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' aan te passen zodat deze overeenkomt met de legger van het waterschap.
3. Wij wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is hiervoor een

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er sprake kan zijn van een vrijstelling.

Standpunt:

1. Het advies wordt verwerkt in hoofdstuk 6 van de toelichting van de beheersverordening.
De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de (toelichting op de) beheersverordening.
2. Het advies wordt verwerkt in de verbeelding van de beheersverordening.
De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de (verbeelding bij de) beheersverordening, in die zin dat de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overeenkomt met de legger van het waterschap, zoals hieronder weergegeven.



3. Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt ter kennisname aangenomen.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Inspraakreactie 7

BARU Services b.v.

Blokweg 19

4761 RA Zevenbergen

en de eigenaren van het bedrijfspand aan de Blokweg 17-17A-19

Gedateerd 27 juli 2017 en 5 september 2017

1. Het bedrijf (BARU Services b.v.), gevestigd in 1990, valt met haar activiteiten (o.a. een vulcaniseerinrichting) in milieucategorieën 3 en 4. Het vigerende bestemmingsplan maakt

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

bedrijfsactiviteiten mogelijk in milieucategorie 2 en 3, met een vrijstellingsbevoegdheid t.b.v. inrichtingen in categorie 4. In de beheersverordening worden bedrijven tot categorie 3.2 toegestaan, met een afwijkingsbevoegdheid. Deze bepalingen zijn strenger dan het vigerende bestemmingsplan, nu categorie 4 niet meer mogelijk wordt gemaakt en de uitstraling gelijk dient te zijn met een activiteit vallende onder categorie 2 of 3. Het bestaand gebruik wordt beperkt. Inspreker wil niet gehinderd worden bij een eventuele uitbreiding van zijn activiteiten.

2. De huidige rechten qua bouwhoogten dienen te worden behouden. De op het terrein gesitueerde torens zijn niet met de juiste hoogte-aanduidingen op de verbeelding opgenomen. Verzocht wordt dit te controleren en aan te passen. Daarbij is het niet duidelijk of de hoogte van 15 m aan de westzijde van het terrein juist is overgenomen.
3. De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is nieuw. Dit betreft een verdere beperking aan bouw mogelijkheden voor het bedrijf. Verzocht wordt de bestaande rechten te respecteren en duidelijkheid te geven over genoemde beperking.
4. Inspreker wenst op de hoogte te worden gehouden van de verder ontwikkelingen en wil graag in overleg gaan met de gemeente hierover.
5. Op 5 september 2017 is een aanvullende reactie van inspreker binnengekomen. In deze aanvullende reactie geeft inspreker aan dat de bestaande bedrijfswoning aan de Blokweg 19 niet op de verbeelding is opgenomen. Inspreker verzoekt de bedrijfswoning op te nemen.

Standpunt:

1. Uit archiefonderzoek is gebleken dat een vergunning is verleend voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 4.2 op 15 december 1997. Nu op grond van de vigerende regeling bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 toegestaan zijn zal dit ook opgenomen worden in de beheersverordening.

De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de beheersverordening, in die zin dat op de verbeelding voor het perceel Blokweg 19 de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' toegevoegd zal worden.

Daarnaast zal aan artikel 6.1 van de regels een nieuw lid 'd' ingevoegd worden, luidende;

"d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten."

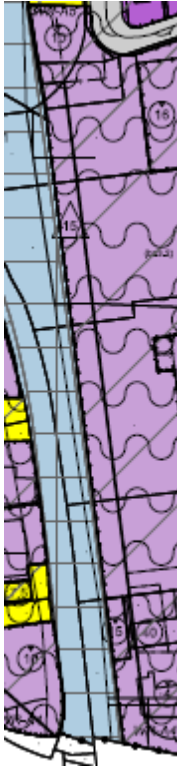
De bestaande leden 'd' tot en met 'p' worden herbenoemd naar 'e' tot en met 'q'.

2. De bouwhoogte van 27 meter is overgenomen binnen het bouwvlak (zie hiervoor de verbeelding), met uitzondering van een strook gelegen naast de kade. In de vigerende regeling is aan deze strook een maximale bouwhoogte van 15 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegekend. Ook de bouwhoogte van 15 meter voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal overgenomen worden uit de bestaande vigerende regeling. De huidige bouwhoogtes wijzigingen zodoende niet.

De inspraakreactie leidt tot een wijziging van de beheersverordening, in die zin dat op de verbeelding een aanduiding 'maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde 15 m' opgenomen zal worden. De aanduiding zal ook opgenomen worden voor aangrenzende percelen met de bestemming 'Bedrijventerrein' en gelegen langs de kade (zie hieronder). Daarnaast zal aan artikel 6.2.4 een nieuw sub toegevoegd worden, luidende;

"g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 15 meter opgericht worden."

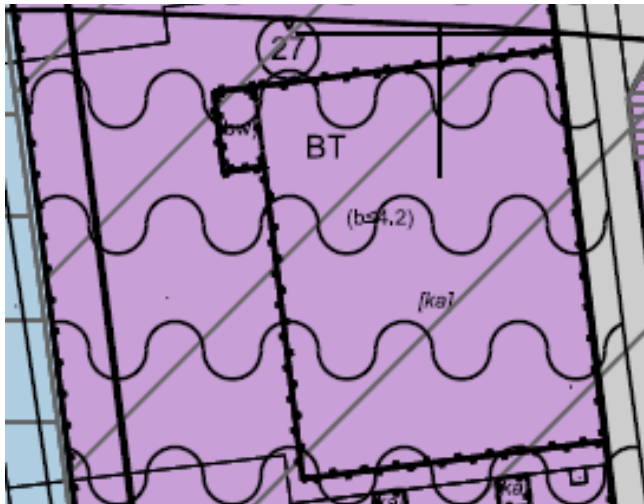
Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



3. De gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn mede bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterkering. Op basis van actuele wet- en regelgeving is het opnemen van deze dubbelbestemming gebruikelijk geworden in bestemmingsplannen. Aan de andere binnen de dubbelbestemming voorkomende bestemming(en) mag nog steeds uitvoering gegeven worden. Ook het bouwen ten behoeve van de andere voorkomende bestemming(en) is, met inachtneming van artikel 18.2.1, mogelijk.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.
4. Inspreker zal een reactie op zijn inspraakreactie ontvangen. Indien inspreker dit wil zal een gesprek plaatsvinden.
De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.
5. De bedrijfswoning op de Blokweg 19 is aanwezig, maar ten onrechte niet opgenomen op de verbeelding. De bedrijfswoning zal alsnog opgenomen worden op de verbeelding.

De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt opgenomen ter plaatse van de aanwezige bedrijfswoning aan de Blokweg 19 (zie hieronder)

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



Inspiraakreactie 8

Mevr. C.J. Winnubst-Savelkouls
Schansdijk 2
4761 RH Zevenbergen

Gedateerd 31 juli 2017

1. De woning van inspreker ligt feitelijk op Industrierrein 'Schansdijk'.
2. Het bestaande gebruik van de woning is wonen. De woning heeft in de beheersverordening de bestemming 'Bedrijf'. De woning is geen bedrijfswoning en is dit ook nooit geweest. In 1900 was er sprake van een woonhuis. Later is er een loods gekocht, maar daarmee is de woning niet planmatig gewijzigd naar bedrijf of bedrijfswoning. De loods kon los van de woning verkocht worden en is ook enige tijd geleden verkocht. Overleg hieromtrent heeft plaatsgevonden met de gemeente. De woning heeft ook een eigen kadastrale aanduiding. In de koopakte van de woning heeft de woning de aanduiding woonhuis. Er is een hypotheekrecht op de woning gevestigd en er wordt gas, water en licht en verzekeringen voor een woonhuis betaald. Uit een taxatieverslag uit 2011 wordt de woning aangeduid als vrijstaande woning en wordt vergeleken met woningen aan de Ameliasstraat. Indien sprake zou zijn van een bedrijfswoning zou de woning wel vergeleken zijn met andere bedrijfswoningen. Bestendig gebruik is volgens de gemeente bedrijfsmatig/industrierrein. Bestendig gebruik is sinds 1900 wonen. Een beheersverordening mag enkel bestendig gebruik vastleggen. Verzocht wordt de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.
3. De woning is door de aanduiding 'Bedrijfswoning' minder makkelijk te verkopen.

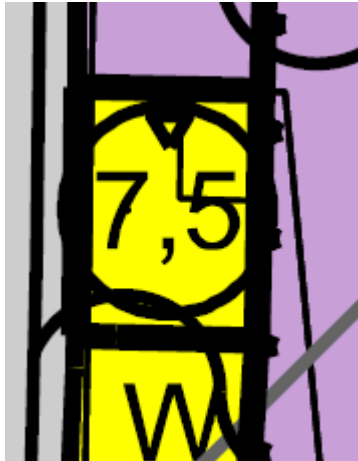
Standpunt:

1. Vanwege de huidige sterk verouderde en versnipperde planologische regelingen is bij de gemeente Moerdijk de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het bedrijventerrein 'De Koekoek'. Onderhavige locatie wordt hierbinnen meegenomen nu hier ook sprake is van een sterk verouderde planologische regeling. Op grond van artikel 9.3.2 Wro is het voorheen geldende plan 'Partiële herziening uitbreidingsplan Noord II in hoofdzaak', d.d. 28 april 1961, komen te vervallen. Dit houdt in dat sinds 1 juli 2013 voor onderhavig plangebied sprake is van een 'witte vlek'. Het is wenselijk dat dit gebied binnen de beheersverordening wordt opgenomen. Dat onderhavige locatie feitelijk is gelegen op industrierrein 'Schansdijk' doet hier niet ter zake, nu de gemeenteraad een grote mate van beleidsvrijheid heeft de plangrenzen van een beheersverordening vast te leggen. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de beheersverordening.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

2. Deze inspraakreactie heeft eenzelfde strekking als inspraakreactie nummer 1. Verwezen wordt naar de reactie op inspraakreactie 1.

De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de bestemming wordt gewijzigd in Wonen (zie hieronder) en een bouwvlak om de woning wordt gelegd met een bouwhoogte 7,5 meter.



3. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal aan de Schansdijk 2 de bestemming 'Wonen' toegekend worden. Dit deel van de inspraakreactie verliest daarmee zijn relevantie.

Inspraakreactie 9

L. van Hassent
Achterdijk 4
4761 RE Zevenbergen

Gedateerd 1 augustus 2017

1. Inspreker verzoekt de bestemming van de percelen aan de Achterdijk 4, perceel 1502, 2603 en 2787 te herbestemmen naar de bestemming 'Wonen'. Nu zijn de percelen in vier verschillende bestemming verdeeld: 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', en 'Bedrijventerrein'. Omliggende woningen/percelen hebben reeds de bestemming 'Wonen'.

Standpunt:

1. De bestemming 'Groen' impliceert een openbaar karakter. Omdat de percelen met sectie nummers 2787 en 2603 volledig in eigendom zijn van inspreker en in gebruik zijn als (privé) tuin is de bestemming 'Groen' niet passend.
Nu deze percelen direct grenzen aan de bestemming 'Wonen', zal aan de percelen met sectie nummers 2787 (gedeeltelijk) en 2603 eveneens de bestemming 'Wonen' toegekend worden. Voor westelijke deel van perceel 2787 wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen, gezien het feit dat de voormalige groenbestemming hier expliciet toegekend is om bebouwing te voorkomen. Om ook in de toekomst bebouwing te voorkomen zal aan dit gedeelte van het perceel niet de bestemming 'Wonen' toegekend worden.

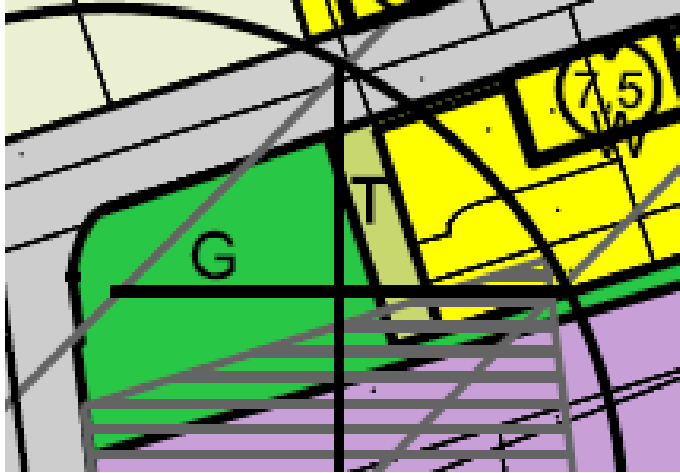
De inspraakreactie leidt wel tot een wijziging van de beheersverordening. De wijziging zal als volgt vorm krijgen:

De percelen met sectie nummers 2787 (gedeeltelijk) en 2603 krijgen de bestemming 'Wonen'. Het westelijk deel van perceel 2787 zal de bestemming 'Tuin' krijgen.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

Daarnaast zal – als ambtshalve wijziging – conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen worden voor een strook achter de percelen Achterdijk 4 en 6. Zie de uitsnede van de verbeelding hieronder.

Nu in dit gebied meerdere wijzigingen doorgevoerd worden zijn al deze wijzigingen in dezelfde uitsnede van de verbeelding aangeduid; zie hiervoor inspraakreactie 2.



Inspraakreactie 10

Brandweer Sector Risicobeheersing
t.a.v. H. Killaars
Tramsingel 71
5003 DE Tilburg

Gedateerd 27 juli 2017

1. Brandweer Sector Risicobeheersing heeft een uitgebreid advies ten aanzien van het plangebied voor het aspect externe veiligheid als inspraakreactie aangeleverd.

Standpunt:

1. In de beheersverordening wordt het bestaande gebruik geregeld overeenkomstig de voorgaande bestemmingsplannen. De juridische regelingen hiervan worden zoveel mogelijk overgenomen. De beheersverordening maakt geen nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk, maar bestendigt slechts hetgeen planologisch reeds mogelijk was. De vigerende bestemmingsplannen kennen voor het besluitgebied geen ongebruikte bouw- of gebruiksmogelijkheden die van dien aard zijn, dat nadere toelichting nodig is op de milieuhygiënische aspecten, daaronder begrepen het aspect externe veiligheid.
Het advies van de Brandweer Sector Risicobeheersing zal ter kennisname aangenomen worden. De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de (toelichting bij de) beheersverordening.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

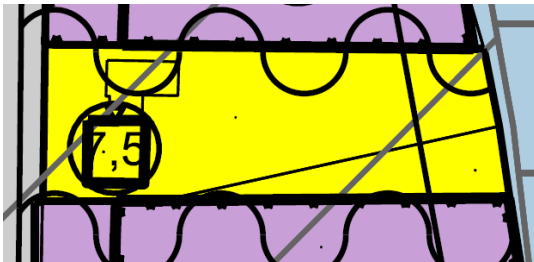
Ambtelijke wijzigingen

In aanvulling op de inspraakreacties worden onderstaande ambtelijke wijzigingen/aanvullingen in de beheersverordening verwerkt:

- a) Zoals bij inspraakreactie 9 is aangegeven zal aan een strook achter de percelen Achterdijk 4 en 6 conform de vigerende regeling de bestemming 'Groen' opgenomen worden. Nu in dit gebied meerdere wijzigingen doorgevoerd worden zijn al deze wijzigingen in dezelfde uitsnede van de verbeelding aangeduid; zie hiervoor inspraakreactie 2 en 9.
- b) Tijdens de bewonersavond van 9 oktober 2017 is door de bewoners van de Schansdijk 4 naar voren gebracht dat ook zij in een woning wonen die al lange tijd niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. Hun situatie zou hetzelfde zijn als de situatie voor de Schansdijk 2, 2a en 2b.

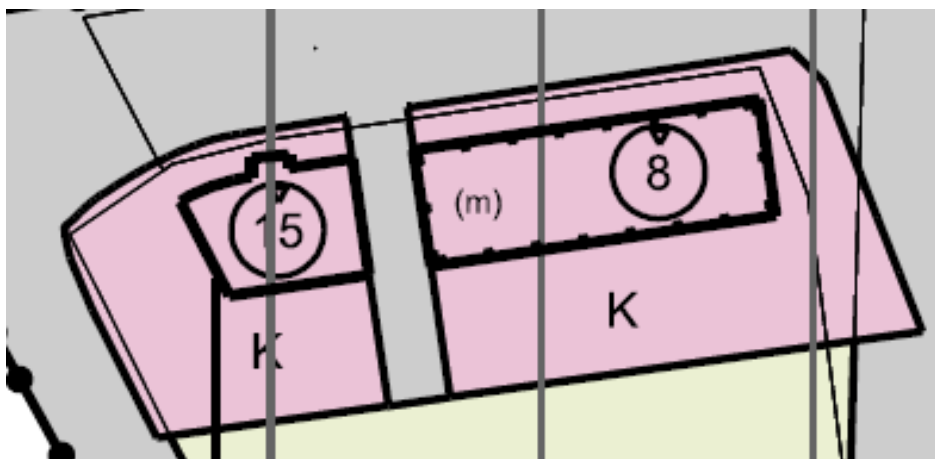
Omdat ook ten aanzien van dit perceel sprake is van een woning die niet meer in gebruik is als bedrijfswoning wordt ambtshalve de bestemming 'Wonen' aan deze woning toegekend.

Dit leidt tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen' (zie hieronder) en een bouwvlak om de woning wordt gelegd met bouwhoogte 7,5 meter.



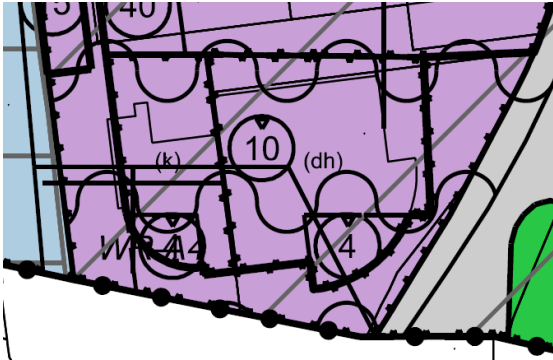
- c) Op 28 september 2006 is het bestemmingsplan 'Kantoreengebied Schansdijk' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een kantoreengebied mogelijk op het perceel tussen de Schansdijk en de provinciale weg N285. Dit bestemmingsplan is niet verwerkt in de ontwerp beheersverordening. Dit zal alsnog gebeuren.

Dit leidt tot een wijziging van de beheersverordening in de zin dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Verkeer' en 'Kantoor' (zie hieronder) en dat een bouwvlak toegevoegd wordt in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Kantoreengebied Schansdijk'. Aan de regels zal een nieuw artikel 8 met betrekking tot de bestemming 'Kantoor' toegevoegd worden.

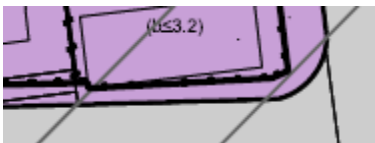
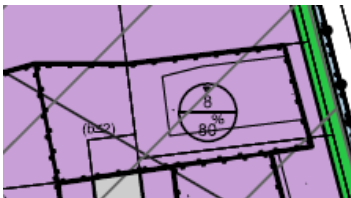
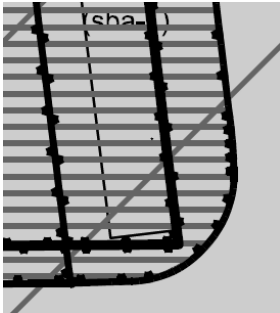


Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek

- d) Het bouwvlak en de toegestane hoogtematen van het gebouw aan de Blokweg 1 t/m 7a worden aangepast aan de huidige vergunde situatie. Daarnaast worden hier de aanduidingen 'detailhandel' en 'kantoor' toegevoegd in lijn met het vergunde gebruik.



- e) Op enkele locaties aan de Campagneweg wordt het bouwvlak aangepast omdat de bestaande vergunde bebouwing buiten het opgenomen bouwvlak was gelegen.

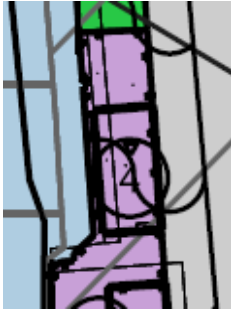


- f) De bestaande nutsvoorziening aan de Schansdijk 2d wordt conform bestaande gebruik bestemd als 'Bedrijf-Nutsvoorziening'.

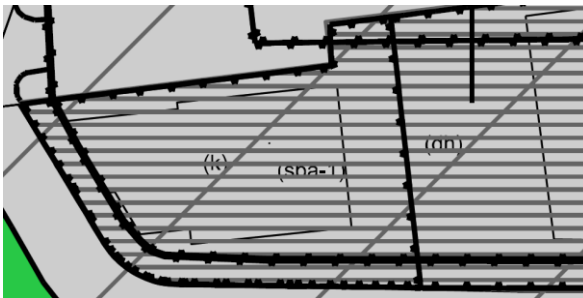
Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



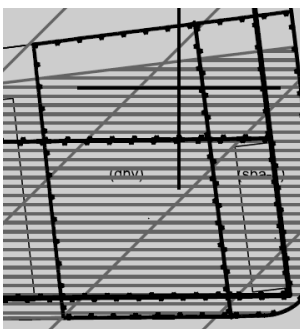
- g) Aan de Koekoeksedijk 15b wordt om de legaal aanwezige loods een bouwvlak gelegd met bouwhoogteaanduiding van 4 meter.



- h) Aan de Campagneweg 1 wordt de aanduiding 'detailhandel' toegevoegd conform het bestaande vergunde gebruik;

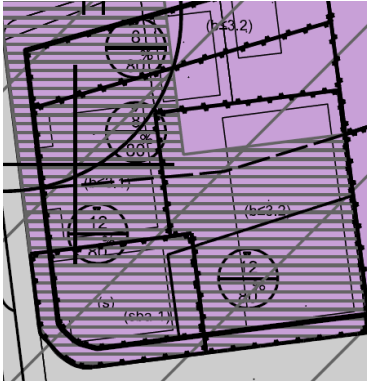


- i) Aan de Campagneweg 7a-7e wordt de aanduiding volumineuze detailhandel toegevoegd conform het bestaande vergunde gebruik. In de regels wordt deze aanduiding beschreven;



- j) De toegestane milieucategorie aan de Campagneweg 36 wordt aangepast in lijn met de vergunde situatie, zijnde milieucategorie 3.2 of lager.

Nota van inspraak beheersverordening Bedrijventerrein De Koekoek



- k) Langs de Campagneweg worden aan enkele hoeklocaties, in lijn met de vigerende regeling, bouw mogelijkheden gegeven tot een hoogte van 15 meter. Deze hogere bouw mogelijkheden zorgen voor een ruimtelijk accent. Hieronder zijn de hoeklocaties indicatief weergegeven.



- l) Een verleende omgevingsvergunning voor de Koekoeksedijk 30 is niet verwerkt in de ontwerp-beheersverordening. De omgevingsvergunning zal alsnog verwerkt worden, waardoor het perceel de bestemming Bedrijventerrein krijgt, met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2', een maximale bouwhoogte van 9 meter en een bouwpercentage van 25 %. Zie hieronder voor een uitsnede van de verbeelding voor het betreffende perceel.

