Gemeente
Roosendaal

Verslag hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 31 maart 2011
Zienswijzenbehandeling ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I".

AANWEZIG:

Commissie	:	Mw. Ir. F. Henken (voorzitter); Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Dhr. mr. M.A.B. Kools (adviseur); Mw. C.R.T. van Oosterhout-Robben (notuliste).
Reclamanten	:	Adviesbureau Amber, mr. L.J.P. Rog, De Roerdomp 70, 1444 XW Purmerend, namens: Mw. C.P.M. van Oorschot en dhr. J.L. de Waal; Dhr. Maximus namens: Dhr. A. Bogers, Gastelseweg 179, 4704 RS Roosendaal; Mw. B.J.M. Beernink en dhr. M.J. Passtoors, beiden adviseur van Aveco de Bondt, namens: KWS Infra bv, directeur M. Dees, Postbus 119, 4790 AC Klundert en Matex Vastgoed I bv; Dhr. A.P.M. Backx, manager Milieu- en Arbozaken Suiker Unie, namens: Koninklijke Coörperatie Cosun U.A. te Breda h.o.d.n. Suiker Unie en Sensus B.V., Borchwerf 3 te Roosendaal, (niet aanwezig: Advocatenkantoor Van Mierlo, mr. M.Bos, Postbus 141, 5240 AC Rosmalen; Leaf Holland B.V., Ir. J.W. Derksen; Postbus 63, 4700 AB Roosendaal.
Reclamanten niet aanwezig:		Geelkerken Linskens Advocaten, C.M.E. Verhaegh, Postbus 16131, 2500 BC Den Haag, namens: T.S.R. Trailer Service Roosendaal B.V. en Veehandel Wittebols B.V. en namens de heren J.F.J.M. en J.J. Wittebols; Haans Advocaten, mr. J.J.C.M. Willemen, Postbus 69, 4700 AB Roosendaal, namens: Wubben Oliebewerking B.V. en Wubben Handels-maatschappij B.V., dhr. T.A.H.M. Wubben.
Gemeenteraad	:	Dhr. G. Boons; Mw. L. Willemsen; Dhr. J. Hertogh; Dhr. S. Günes; Dhr. M. Yap; Dhr. C. Janssen; Dhr. I. Musters; Dhr. D. Drees.
College van burgemeester en wethouders	:	Dhr. drs. J.J.C. Adriaansen.

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en geeft eerst een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst.
Het betreft vanavond het ontwerpbestemmingsplan 'Borchwerf I'.
Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot de vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan. Doel van dit plan is het bieden van een actuele juridische regeling voor het bestaande bedrijventerrein Borchwerf I. Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden niet voorzien.
In een deel van dit gebied is de bestemmingsregeling aangepast aan nieuwe ontwikkelingen in de directe omgeving. Te denken valt aan het gebied Stadsoevers.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 januari 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Iedereen heeft kennis kunnen nemen van het bestemmingsplan en het bijbehorende dossier. Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn in totaal 7 zienswijzen ingediend.

Vanavond krijgen belanghebbenden de gelegenheid om een nadere toelichting te geven en tegelijkertijd maakt deze bijeenkomst ook onderdeel uit van het besluitvormingstraject van de gemeenteraad. Dit verklaart ook de aanwezigheid van een aantal raadsleden.
Aldus wordt een hoorzitting gecombineerd met een beeldvormende raadsbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt benut om aan de hand van zowel de schriftelijke als ook de mondelinge bijdragen van de indieners van zienswijzen en eventuele vragen en opmerkingen van aanwezige raadsleden, de besluitvorming in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het is niet de bedoeling om in debat te gaan met elkaar.
Het gaat erom te komen tot een verdieping van de informatie die wederzijds is neergelegd.

Indien er nog iets ontbreekt, kan dit alsnog worden ingebracht.
In een eerdere fase heeft het voorontwerpbestemmingsplan 6 weken met ingang van 25 mei 2010 ter inzage gelegen. Toen is er een inspraakavond geweest en zijn verschillende zaken behandeld en beantwoord, waarna een inspraak- en vooroverlegrapportage is gemaakt.

De voorzitter biedt de aanwezige reclamanten de gelegenheid tot het geven van een mondelinge toelichting op de kenbaar gemaakte zienswijzen.
Verder is er voor de commissie en de aanwezige raadsleden gelegenheid om vragen te stellen.
Dit is niet de gehele gemeenteraad omdat de fracties hun taken hebben verdeeld.
Als het aan de orde is, zal zij de ambtenaren vragen om toelichtende informatie te geven.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Rog van Adviesbureau Amber.

Dhr. Rog geeft een toelichting op de ingediende zienswijze, welke aan het verslag is toegevoegd.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden zij het woord mag geven.

Er wordt van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Bogers.

Dhr. Maximus behartigt de belangen van dhr. Bogers. Dhr. Bogers heeft een perceel gelegen aan de Gastelseweg 179. Hij was bekend met de plannen Borchwerf I en II. De nieuwe ontwerpschetsen, die onlangs zijn verschenen, wijken echter dusdanig veel af van de eerdere plannen en dan met name voor wat betreft het verleggen van het spoortraject, waarbij het pand volledig ingesloten raakt tussen twee spoorlijnen.

Het pand staat al twee jaar te koop en eventuele belangstellenden, die het pand willen overnemen, hebben het allemaal af laten weten vanwege het feit, dat die plannen er liggen en daardoor is het pand eigenlijk onverkoopbaar geworden.
Dhr. Bogers heeft ook in zijn zienswijze zijn visies neergelegd, die hij niet verder gaat benadrukken, en ook heeft hij een eventuele oplossing voorgesteld. Hij wil het hier graag bij laten.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden zij het woord mag geven.

Dhr. Boons zegt dat nu aan de orde is het ontwerpbestemmingsplan 'Borchwerf I' en hij dacht dat de stamlijn in 'Borchwerf II' zat. Hij wil daar graag opheldering over.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Kools.

Dhr. Kools zegt dat dit klopt en dat het woonhuis van dhr. Bogers gelegen is in het plangebied 'Borchwerf II' en de verlegging van de stamlijn, waar dhr. Bogers het over heeft, heeft betrekking op het gedeelte, dat in 'Borchwerf II' valt.
Vanavond is het bestemmingsplan 'Borchwerf I' aan de orde.
Het stuk grond, waar dhr. Bogers woont, is buiten het plangebied van Borchwerf I gehouden.

Dhr. Vergouwen constateert dat iedereen de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen tegen welk bestemmingsplan dan ook en hierin zaken naar voren brengen naar goeddunken.
Mochten het dan zaken zijn, die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan, dan zal dat er vermoedelijk toe leiden, dat de bezwaren ongegrond verklaard moeten worden, omdat ze geen betrekking hebben op het betreffende bestemmingsplan.

Dhr. Maximus zegt dat de verlegging van de spoorlijn in Borchwerf I en II valt.
Dit impliceert dat, wanneer er in een ander deeltraject wijzigingen aangebracht worden, die ook gevolgen hebben voor een ander bestemmingsplan, dit dan onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Hij zegt dat de gevolgen ook door kunnen werken in een ander bestemmingsplan.

De voorzitter geeft het woord nogmaals aan dhr. Kools.

Dhr. Kools zegt dat een gedeelte van de aan te leggen stamlijn ook in 'Borchwerf I' valt, waar het tracé binnen de bedrijfsbestemming ligt. De lus, waar in de zienswijze van dhr. Bogers op wordt gewezen, valt toch echt in het bestemmingsplan 'Borchwerf II'.

De voorzitter geeft het woord aan mw. Beernink van Aveco de Bondt, die gemachtigd is door KWS Infra bv.

Mw. Beernik geeft een toelichting op de ingediende zienswijze, welke aan het verslag is toegevoegd.

De voorzitter constateert dat er geen vragen van raadsleden zijn.
Verder vraagt zij aan dhr. Kools om een aantal onderdelen uit deze zienswijze te bespreken en geeft hem het woord voor een toelichting.

Dhr. Kools zegt dat de gemeente, voor wat betreft het aspect geur, in ieder geval het een en ander nader zal laten uitzoeken door de Regionale Milieudienst, die voor de gemeente de adviserende instantie is op dit terrein.
Voor wat betreft de hoogtebepalingen in de bouw- en gebruiksregels wordt gesteld dat de hoogte van 24 m voor bijvoorbeeld een toreninstallatie, die KWS eventueel zou willen realiseren, te laag is.

Reeds eerder is een procedure doorlopen voor een andere locatie, waar ook een toreninstallatie van 40 m aan de orde was. Er zal nader bekeken worden op welke wijze een dergelijke installatie, die voor het bedrijf kennelijk van belang is, geregeld kan worden.
Het gaat te ver om te zeggen dat op het hele bedrijventerrein een hoogte van 40 meter mogelijk wordt. Dit is uit een oogpunt van goede ruimtelijk ordening niet wenselijk.
Voor wat betreft de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is inderdaad een drietal bouwwerken genoemd in de bouwvoorschriften. Het is goed om daar een aanvulling op te plegen, namelijk dat er ook overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn en dat daar een hoogtebepaling aan gekoppeld wordt.

Schoorstenen zijn geregeld in het bestemmingsplan, namelijk in artikel 2.9, waarin is geregeld dat schoorstenen buiten de toepassing van de maatvoering blijven. Dit betekent, dat schoorstenen ruim hoger mogen zijn dan de toegestane hoogte van 24 m. Een voorbeeld hiervan is de schoorsteen van het bedrijf SITA; dit bedrijf valt weliswaar buiten bestemmingsplan 'Borchwerf I', maar heeft een schoorsteen met een hoogte van maar liefst 80 m.

Voor wat betreft kantoren is het zo dat er rekening gehouden moet worden met provinciaal beleid op dit gebied. Onze doelstelling is in ieder geval dat kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak van 1500 m2, zeker bij een bedrijf als het onderhavige, dat een behoorlijke omvang heeft, toelaatbaar moet zijn. Daarnaast is nog een ontheffingsmogelijkheid om de kantoorruimte, indien dit past bij de maat en schaal van het bedrijf, qua m2 nog te verhogen. Hij begrijpt dat er wat onduidelijkheid is met betrekking tot de koppeling bedrijfsvloeroppervlak van bebouwing met de vierkante meters kantoorruimte daarbij. Er zal gekeken worden of dit nog wat verder verscherpt kan worden in het uiteindelijke bestemmingsplan.
De doelstelling is duidelijk: het bedrijf zou, qua grootte,de mogelijkheid moeten hebben om een kantoor van 1500 m2 bedrijfsvloeroppervlak te kunnen realiseren.

In de zienswijze wordt gesproken over wat de hoogte is van de opslag. Dit is het hoogste punt. Bijvoorbeeld gestapelde pallets hebben een basishoogte van 4 m en hier is een ontheffing mogelijk naar 8 m. Een hoop zand, bij wijze van spreken, heeft een punt.
Het hoogste punt is dan de maximale hoogte. In de zienswijze wordt gesproken over de wenselijkheid van 10 m. Opslag kan gevoelig liggen, zeker in bepaalde gedeeltes van het bedrijventerrein. Maar in een aantal gevallen zou een iets hogere opslaghoogte tot de mogelijkheden moeten kunnen behoren. Er zal bekeken worden of deze 10 meter eventueel een gangbare ontheffingsmaat zou kunnen zijn.

Voor wat betreft de mogelijkheden om aan het water laad- en losfaciliteiten te realiseren is in de bestemming 'water' in de doeleindenbestemming hier al rekening mee gehouden, namelijk faciliteiten ten behoeve van een haven. De vraag was dit door te vertalen in de bebouwingsvoorschriften, hetgeen geregeld kan worden.

Voor wat betreft het aantal woningen binnen het plangebied 'Borchwerf I' is het aantal bedrijfswoningen strikt vastgelegd. Alleen daar waar de aanduiding 'Bedrijfswoning (Bw)' is gelegd, mag een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Er zijn aan de Gastelseweg en de Smoorstraat nog enkele woonbestemmingen. Ook hier is het niet de bedoeling dat nieuwe woningen worden gerealiseerd. Er zijn bestemmingen (bv. Wonen-3) waar verschillende vormen van woningtypologiën mogelijk zijn. Bijvoorbeeld indien twee woningen gesloopt worden, kunnen er drie teruggebouwd worden. Hier zal ook naar gekeken worden of dit wat verscherpt kan worden, zodat het aantal woningen niet toeneemt.
Dhr. Kools zegt dat hij daarmee de belangrijkste aspecten heeft besproken.

Mw. Beernink zegt dat, indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt overeenkomstig hetgeen dhr. Kools voorstelt, zij niet ontevreden zullen zijn.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Backx, die namens Koninklijke Coöperatieve Cosun U.A. het woord voert. Zij vraagt zich af of er recentelijk inhoudelijk overleg is geweest met de gemeente na indiening van de zienswijze.

Dhr. Backx zegt dat dit nog niet het geval is geweest maar dat er wel overleg is geweest met dhr. Kools naar aanleiding van de inspraakreactie. Een groot aantal opmerkingen, die er toen waren, is inmiddels verwerkt. Er resteren echter nog enkele punten, die in de zienswijze staan, met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan.
Hij geeft een toelichting op enkele onderdelen van de ingediende zienswijze.
Punt 1: Dit heeft betrekking op de bedrijven, die zijn toegestaan op het terrein van Suiker Unie.
Er zijn schillen gemaakt met betrekking tot BT-3, BT-4 en BT-5. Dit heeft te maken met het bestemmingsplan SpoorHaven. Dit betekent dat er een beperking is met betrekking tot de toegestane categoriën, die in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd. Dhr. Backx begrijpt de doelstelling van de gemeente, maar is toch van mening dat de huidige bestemming voor het gehele terrein categorie 5 is. Naar zijn idee dekt de milieuwetgeving, de doelstellingen van de gemeente voldoende af. Hij begrijpt de zorg met betrekking tot geur, geluid, stof, veiligheid en andere punten. Bijvoorbeeld bij geur mag er in nieuwe situaties geen geur meer plaatsvinden en wordt onderscheid gemaakt met de bestaande stof. Dit is terug te vinden in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (MER) te vinden.
Er is een geluidsrapport van bureau Peutz bijgevoegd om aan te tonen dat onze bedrijvigheid, met een aanname voor geluidsniveau bij categorie 5, blijft binnen de zône die het bedrijven-terrein Borchwerf omvat. Naar zijn idee is dit een beperking van de flexibiliteit, die niet nodig is.

Punt 3: Hier zijn wel bouwhoogtes geregeld voor een aantal zaken, maar niet voor procesinstallaties. Hij heeft het idee dat dit een foutje is.
Er is ook een aantal procesinstallaties, die niet in gebouwen staan, bijvoorbeeld open tanks.
Dit moet uiteraard ook kunnen en dan is ons voorstel dit op te waarderen tot een hoogte van 24 meter.

Punt 11: Dit heeft te maken met 'waarde-archeologie'. Alleen op het terrein van Suiker Unie zou er sprake kunnen zijn van mogelijke archeologische waarde in de bodem. Dit houdt aan de grens van het terrein op, dus moet hij zich hiertoe beperken. In artikel 18 staat wat dit allemaal betekent.
Indien er iets gebouwd zou worden, is er onderzoek nodig, sleuven en allerlei toestanden.
Er is al meer gebouwd in die hoek en nog nooit iets gevonden. Wanneer gevraagd wordt wat de onderbouwing is met betrekking tot de archeologische waarde, dan blijkt dat voor zover bekend, afkomstig te zijn van een advies van een archeologie deskundige van de gemeente Bergen op Zoom. Naar zijn idee is dit punt vanuit de gemeente nogal dun, hetgeen in de praktijk, indien daar gebouwd gaat worden, leidt tot een groot aantal consequenties zoals, vooronderzoek, rapporten indienen, ontheffing, vergunning e.d., allemaal genoemd in artikel 18.
Dit is een belangrijk punt.

Een ander punt is dat reclamant punt 2 in wil trekken en dit ook schriftelijk zal bevestigen indien gewenst. Er is aandacht gevraagd voor de waterkwaliteit, hetgeen belangrijk is omdat grondwater wordt gebruikt bij het proces bij Sensus. Het doet aan de doelstelling voor Suiker Unie en Sensus niets af, dat dit heel belangrijk is. Dit is echter voldoende geregeld in de Wet milieubeheer en in de Nederlandse richtlijn bodembescherming. Die borging om veronteiniging van de bodem te voorkomen is dusdanig sterk, dat gezegd wordt dat dit niet in het bestemmingsplan geregeld dient te worden.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden zij het woord mag geven.

Dhr. Hertogh vraagt aan dhr. Backx wat het betekent het indien er een beperking zou komen op de milieucategorie 5 en wat betekent dit voor SpoorHaven/Stadsoevers indien deze categorie wordt gehandhaafd.

Dhr. Backx zegt dat de staat van bedrijfsactiviteiten is opgebouwd vanuit het verleden, omdat bepaalde bedrijven milieubelastend bezig waren. Op het moment dat iets nieuws opgesteld wordt, gelden voor nieuwe situaties strengere normen. Hij kan zich voorstellen, dat zij bijvoorbeeld grondstoffen maken voor de farmaceutische industrie. Dit is categorie 5.1 en zou niet mogen terwijl met betrekking tot de milieubelasting dit overeenkomt met die andere categorieën. De omgevingsvergunning is daar voldoende stringent in om te borgen dat er geen overlast voor SpoorHaven plaatsvindt.
Een ander punt is dat uit bijproducten bij Sensus, ontwikkelingen met betrekking tot biologische chemie steeds meer bekeken gaan worden. Men kan uit allerlei stoffen vetzuren maken maar deze staan in de staat van bedrijfsactiviteiten ook onder 5.1 om maar iets te noemen bij een bepaalde productiehoeveelheid. Dit zijn maar een paar voorbeelden.
Het legt beperkingen op ten aanzien van de uitbreiding van activiteiten op het terrein, in ons geval bijna 25 ha. De doelstelling bescherming van overlast richting de woonomgeving kan op een andere manier worden geregeld.

De voorzitter constateert dat reclamant voor het hele perceel alle bedrijvigheid zou willen toelaten in de milieucategorie 3 t/m 5. Dit is de essentie van deze bijdrage.
De tweede vraag wordt beantwoord door dhr. Kools. Wat heeft deze mogelijke ontwikkeling voor effecten op de omliggende gebieden.

Dhr. Backx is van mening dat met de omgevingsvergunning, met de Nederlandse emissie-richtlijnen lucht en met de zône van het industrieterrein BEVI veiligheid dit soort zaken al is geregeld en voldoende afgedekt.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Kools.

Dhr. Kools zegt dat dhr. Backx en hij het samen al vaak over de regeling in het bestemmingsplan 'Borchwerf I' hebben gehad en dat dit voor de gemeente toch een principieel punt is. De regeling, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is de volgende.
Op het terrein van Suiker Unie is een bedrijf in categorie 5.3, voor zover het een suikerfabriek blijft, zonder meer mogelijk. De mogelijkheden om op dit terrein een Suiker Unie bedrijf uit te oefenen kan op basis van dit bestemmingsplan. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan voor het gebied SpoorHaven moest uiteraard rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de Suiker Unie, net ten noorden van de ontwikkellocatie. Op basis van de milieurapportages is gebleken, dat dit mogelijk is, weliswaar met toepassing van bepaalde procedures, waar nu nog discussie over is. In ieder geval is het in de optiek van de gemeente verantwoord om SpoorHaven tot ontwikkeling te brengen met de aanwezigheid van Suiker Unie.
Daarnaast is gekeken in het nieuwe bestemmingsplan of er in de toekomst problemen zouden kunnen zijn, indien andere bedrijven zich op dit grote perceel gaan vestigen.
De gemeente past op bedrijventerreinen milieuzonering toe, die gebaseerd is op een brochure van de VNG, die regelmatig wordt aangepast. Dit komt uiteindelijk neer op een verdeling van allerlei vormen van bedrijvigheid in verschillende milieucategorieën, waaraan afstandeisen gekoppeld zijn. Enerzijds zijn dit afstandseisen van bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk (bijv. de Westrand), anderzijds gaat het om afstandseisen van bedrijvigheid ten opzichte van een gemengd gebied. SpoorHaven is uiteindelijk, vanwege het feit dat er ook andere functies dan alleen het wonen plaats zullen gaan vinden, aangemerkt als gemengd gebied. Aan deze categorieën/zoneringen zijn afstanden gekoppeld. Er is geprobeerd om in het nieuwe bestemmingsplan, naast het gegeven dat de Suiker Unie als 5.3-bedrijf op dat perceel de komende 10 jaar in ieder geval ongestoord moet kunnen blijven functioneren, toch een bepaalde zonering aan te brengen wanneer het gaat om andere bedrijven dan Suiker Unie.

Het zal duidelijk zijn, dat in het gebied, dat het dichtst tegen SpoorHaven aan is gesitueerd, wat lagere milieucategorieën wenselijk zijn en dat dit zo steeds verder opschuift.

In de zienswijze wordt gesproken over milieucategorie 5.1-activiteiten. Binnen de bestemming BT-5 en dat is toch een niet onaanzienlijk gedeelte van het totale terrein, zijn 5.1-activiteiten zonder meer mogelijk. Voor wat betreft nieuwe bedrijfsactiviteiten, voor zover vallend in de categorie 5.1, is er een gedeelte waar dit problematisch zou kunnen zijn. Binnen de bestemming BT-4 is er nog een ontheffingsmogelijkheid om een categorie hoger te gaan zitten. In ieder geval zijn er toch voldoende mogelijkheden. Het is niet zo dat het hele terrein milieucategorie 5-bedrijven mogelijk maakt maar voor een gedeelte toch wel. De Suiker Unie, als een milieucategorie 5.3-bedrijf, is in ieder geval mogelijk.
Voor wat betreft de bebouwingsvoorschriften geldt hetzelfde als voor de zienswijze van KWS, namelijk dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nog als onderdeel dienen te worden opgenomen in het plan.

De voorzitter constateert dat er in totaal 14 punten zijn ingebracht, waarop misschien toch in algemene zin aangegeven kan worden, hoe hier over gedacht wordt.

Dhr. Kools zegt ten aanzien van onderdeel 4 en 5 dat deze worden gecorrigeerd.
Voor wat betreft onderdeel 6 moeten de categorieën letterlijk worden genomen. De stap is dus van categorie 3.1 naar categorie 3.2. Daarna komt 4.1.
Voor wat betreft onderdeel 7 komt er nog een kleine aanvulling zodat het duidelijker wordt.
Dit geldt ook voor onderdeel 8. Deze tekst van de artikelen 5.5.3, 6.5.3 en 7.5.3 wordt opnieuw geredigeerd maar de strekking blijft hetzelfde.
Onderdeel 9: Bij artikel 6.1, onder k en 7.1, onder f is verkleining natuurlijk mogelijk en dit zal nog tekstueel worden aangepast.
Onderdeel 10: Bij artikel 6.4 en 7.4 wordt 1a geschrapt.
Onderdeel 11: Waarde-archeologie is ook een principieel punt. Dit heeft te maken met de Wet op de archeologische monumentenzorg. Archeologie is een belangrijk te onderzoeken item.
Er is advies gevraagd aan de stadsarcheoloog uit Bergen op Zoom, die op basis van zijn deskundigheid archeologische rapporten vervaardigt. De gemeente heeft een samenwerkingsverband met de gemeente Bergen op Zoom en zijn deskundigheid staat niet ter discussie. Hij heeft hierover goed nagedacht en een archeologische paragraaf geschreven.
Indien er archeologische trefkansen zijn, wordt hier een juridisch instrumentarium aan gekoppeld. Dit wil niet zeggen dat er ergens niet gebouwd kan worden, maar er zullen toch bepaalde archelogische aspecten bekeken moeten worden. Dit vloeit voort uit de wetgeving en hier kan en wil de gemeente niets aan veranderen.
Dat de betreffende locatie niet op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie is opgenomen komt door het feit dat de provincie eigenlijk alleen buitengebiedsituaties heeft bekeken en geen binnenstedelijke situaties. Vanwege onze samenwerking met de archeoloog van de gemeente Bergen op Zoom is onze gemeente juist bezig om binnenstedelijk en in de dorpen het geheel archeologisch goed in beeld te krijgen. Binnenkort komt er een erfgoedkaart van de gemeente Roosendaal waar het binnenstedelijk gebied, ook voor wat betreft het onderdeel archeologie, zo goed mogelijk in kaart is gebracht.
Onderdeel 12 en 13: Dit zijn enkele tekstuele wijzigingen in deze artikelen, die zullen worden verwerkt.
Met dank aan degene, die dit zeer nauwkeurig gelezen heeft, want het is inderdaad tot verbetering van het plan.

De voorzitter stelt vast dat hiermee alle punten uit de zienswijze zijn voorzien van een antwoord. Wellicht is dit niet tot gehele tevredenheid, maar het optimaal haalbare zal mogelijk gemaakt worden.

Dhr. Backx wil hier nog graag kort op reageren. Hij begrijpt het standpunt van de gemeente.
Zij willen best graag met betrekking tot het eerste punt van de milieuzônering, hetgeen ongeveer 1/3 deel van hun terrein betreft, nog eens schriftelijk toelichten op welke wijze kan worden voldaan aan de doelstelling van de gemeente met betrekking tot het voorkomen van aanvullende hinder richting het woongebied, waaronder SpoorHaven.
Met betrekking tot de archeologie, welke nagetrokken is voorzover dit mogelijk was, vraagt hij hier nog eens goed over na te denken. De onderbouwing vindt hij vrij dun.

De voorzitter constateert dat dhr. Maximus, die namens dhr. Bogers het woord voerde, op het punt staat te vertrekken. Zij geeft hem de mogelijkheid achteraf contact op te nemen met dhr. Vergouwen om de kaart, die hij wilde overhandigen, later te overleggen en te bespreken in een overleg.

Dhr. Willemen van Haans Advocaten heeft zich afgemeld voor vanavond.

De voorzitter geeft het woord aan dhr. Derksen, manufacturing director van Leaf Holland B.V.

Het bedrijf Leaf Holland B.V. is beter bekend als Red Band en daarmee al meer als 80 jaar gevestigd op dezelfde locatie aan de Spoorstraat in Roosendaal.
Tot op heden valt het bedrijf in het bestemmingsplan 'Stationswerf' en in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Borchwerf I' zijn 2 punten aangevoerd in de zienswijze. Deze gaan beide over de milieucategorisering. Omdat het bedrijf dicht tegen de bebouwing aanligt in de Spoorstraat, hebben wij een uitzonderingspositie categorie 3.2, die ook vermeld wordt in de milieuvergunning.
Het eerste punt wordt specifiek gekoppeld aan de status van de suikerwerkfabriek, SBI-code 1584. In het bestaande bestemmingsplan wordt concreet aangegeven dat er mogelijkheden zijn om ook andere activiteiten toe te laten, indien die er zijn of komen.
De activiteiten van het bedrijf beperken zich al enige tijd niet meer tot het specifiek maken van snoep.
Het is eigenlijk een voedingsmiddelenbedrijf waar ook chocolade-achtige artikelen en suikervrije producten verhandeld en verwerkt worden. In die zin vindt dhr. Derksen het niet juist, dat nu een koppeling wordt gemaakt tussen specifiek suikerverwerkende industrie en de uitzonderings-positie categorie 3.2.
Gelet op die situatie, ook in het huidige bestemmingsplan, is het verzoek om deze uitzondering ook te bevestigen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan.
Ten aanzien van het tweede punt overhandigt hij een bijlage. Dit punt heeft in feite te maken met dezelfde categorisering. Ons bedrijf bevindt zich tussen de Spoorstraat en het spoortracé en daar zijn wij het grootste bedrijf. Er is een aantal percelen in eigendom.
Het bedrijf wil graag de optie open laten om een aangrenzend perceel te kopen, waardoor een nieuwe kavel ontstaat. Hier wil het bedrijf de mogelijkheid hebben om in de toekomst onze activiteiten uit te kunnen breiden in aanliggende gebouwen, dan wel in nieuwe gebouwen.
Omdat het één bedrijf betreft, zou de uitzonderingscategorie gehandhaafd moeten blijven voor het hele terrein. Indien bestaande activiteiten verplaatst zouden moeten worden naar eventuele nieuwe terreinen zou het wel eens onmogelijk kunnen zijn om dit te doen, omdat alleen in het bestaande gebouw categorie 3.2 van toepassing is.
Dit leidt tot onnodige kosten. Belangrijk is aan te geven, dat het bedrijf nog geruime tijd verbonden zal blijven aan Roosendaal op deze locatie en dat het vooral te doen is om het zeker stellen van toekomstige bedrijfsactiviteiten.
Een ander punt dat hij nog wil toelichten is, dat er zijns inziens een goede harmonie is tussen het bedrijf en de dichtst bijzijnde buren, hetgeen ook tot uiting komt in een zeer laag klachtenniveau, daar waar het betreft geluid en geur.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden nog vragen heeft.
Vervolgens geeft zij nog het woord aan dhr. Kools.

Dhr. Kools zegt dat het op zich allemaal duidelijk is. Wat hij nog graag zou willen ontvangen, is een lijst met de producten, die nu in de fabriek vervaardigd worden. Hij begrijpt dat naast winegums en drop nu ook chocolade-achtige artikelen en suikervije producten gemaakt worden. Dan is er waarschijnlijk wel reden toe om de wat enge aanduiding 'suikerwerken' aan te passen. Voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden van de huidige vestiging is het duidelijk dat die contour ook wat breder moet zijn dan de huidige contour van de huidige vestiging.

Dhr. Derksen vraagt of hij contact op kan nemen voor wat betreft de product range. Hij kan nu niet zeggen wat er over 5 jaar misschien gaat gebeuren. Daarom is de huidige bewoording te beperkend.

Dhr. Kools zegt dat het belangrijk is, dat wanneer er op een gegeven moment een verbreding in de vervaardiging van bepaalde producten plaatsvindt, dit in ieder geval milieutechnisch getoetst wordt of dit verantwoord kan gebeuren op die locatie.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn bijdrage en constateert dat we aan het eind van de zitting zijn gekomen. Zij geeft tot slot het woord aan dhr. Vergouwen voor een korte schets van het verdere vervolg.

Dhr. Vergouwen geeft een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure.
Zoals tijdens de zitting al is gezegd, zal er op een paar onderdelen nog nader advies ingewonnen worden bij de Regionale Milieudienst. Daarom zal de afwikkeling van deze procedure iets langer gaan duren.
Het is dan de bedoeling om het voorstel voor te leggen aan het college van burgemeester en wethouders, waarna het zal worden behandeld in de vergadering van de commissie Ruimte op 23 juni 2011, die over de vaststelling van het bestemmingsplan advies uitbrengt. Daarna volgt de besluitvorming door de gemeenteraad, die het bestemmingsplan zal vaststellen op 7 juli 2011.
Vantevoren ontvangen de indieners van zienswijzen de concept-raadsstukken thuis, met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de commissievergadering. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van de commissie Ruimte en de gemeenteraad, er geen gelegenheid meer is om gebruik te maken van het spreekrecht.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Goedkeuring door de provincie is niet meer aan de orde op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris, De voorzitter,

Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen. Ir. F. Henken.

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Hoorcommissie ruimtelijke ordening
van gemeente Roosendaal
Hoorzitting d.d. 31 maart 2011 te Roosendaal

PLEITNOTA

van B.J.M. Beernink, werkzaam bij Aveco de Bondt te Rijssen, gemachtigde van KWS Infra B.V. en Matex Vastgoed B.V. (hierna te noemen: reclamanten) inzake de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I".

Geachte voorzitter, leden van de hoorcommissie en leden van de gemeenteraad,

In aanvulling op en ter verduidelijking van de zienswijze van reclamanten tegen het ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I" wordt het navolgende aangevoerd.

Algemeen

1. De centrale doelstelling van het gemeentelijke bedrijventerreinbeleid betreft het bevorderen van de werkgelegenheid. Hierbij is het creëren en handhaven van een goed productiemilieu en ondernemingsklimaat van belang. Om dit doel te kunnen bereiken is het noodzakelijk om de bestaande rechten planologisch vast te leggen en daarnaast enige planologische flexibiliteit te bieden.

2. Gelet op het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid alsmede de kaders van een goede ruimtelijke ordening, dient het ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I" te worden gewijzigd v.w.b. de aspecten geur en geluid alsmede de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Geur

3. Hoewel de toelichting van het bestemmingsplan niet juridisch bindend is, is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk het ontwerpbestemmingsplan alsnog te toetsen aan het provinciale geurbeleid. In de bestemmingsplanprocedure dient immers een oordeel te worden gevormd omtrent het woon- en leefklimaat. Dit oordeel dient planologische te worden verankerd in de regels en/of de verbeelding. Het is niet toegestaan de oordeelsvorming door te schuiven naar het vergunningentraject.

4. Het college van B&W heeft aangegeven in het inspraak- en overlegrapport dat vestiging van nieuwe geurgevoelige functies geen beperking mogen opleveren voor de exploitatie van bedrijven. Door in de regels vestiging van geurgevoelige objecten toe te staan zonder daartoe een toetsing uit te voeren, is geen sprake van goede ruimtelijke ordening, worden de bestaande bedrijfsrechten onevenredig beperkt en wordt de toezegging van het college niet nageleefd.

Geluid

4. Aangezien op het bedrijventerrein Borchwerf I deels zogenaamde 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, is op de verbeelding een geluidzone opgenomen. Deze geluidzone dient onder meer als doel het veiligstellen van de geluidsproductieruimte van de bedrijven enerzijds en anderzijds het beheersen van de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten. Gelet hierop is het noodzakelijk:

- het aantal geluidgevoelige objecten te maximeren conform bestaand;
- wegen en water, voor zover grenzend aan de gronden waarop 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, geen onderdeel te laten uitmaken van de geluidzone;
- gronden waarop 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan, geen onderdeel te laten zijn van de geluidzone.

Bouw- en gebruiksregels

5. In verband met toekomstige ontwikkelingen en om blijvend te kunnen voldoen aan milieuwetgeving is het noodzakelijk enkele bouwregels, zoals deze thans zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I", aan te passen c.q. te verduidelijken. In dit kader dienen de bouwregels v.w.b. de bouwhoogte van bouwwerken alsmede de hoogte van opslag te worden gewijzigd overeenkomstig het gestelde in de zienswijze. Tevens dienen de voorwaarden om kantoren toe te laten zodanig te worden gewijzigd dat het oppervlak aan kantoorruimte niet wordt gekoppeld aan het oppervlak bedrijfsgebouwen.

6. Ten behoeve van de aan- en afvoer van goederen is het noodzakelijk dat gebruik wordt gemaakt van scheepvaart. Het laden en lossen van vrachtschepen vindt plaats door middel van laad- en losinstallaties. Om een dergelijk gebruik te continueren, dient de bestemming 'Water' dit bij recht toe te staan.

Resumé

7. Gelet op het in de zienswijze gestelde alsmede vorenstaande uiteenzetting, wordt de gemeenteraad verzocht het ontwerpbestemmingsplan "Borchwerf I" gewijzigd vast te stellen. Een gewijzigde vaststelling, waarbij tegemoet wordt gekomen aan het door reclamanten gestelde, zal ertoe leiden dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

B.J.M. Beernink
gemachtigde

Advocatenkantoor Van Mierlo

Postbus 141
5240 AC Rosmalen
Pioenroosstraat 20
5241 AB Rosmalen

Tel: (073) 521 90 55
Fax: (073) 521 69 12
E-mail: info@advmierlo.nl
www.advocatenkantoorvanmierlo.nl
KvK: 17262504
btw-nr.: 80.34.88.294.B01

mr. J.C.B.C. Geerts
mr. H.C.A. van de Ven
mr. M. Bos
mr. C.G.J.M. Termaat
mr. I.A.J.M. van Eijk-Fransen
mr. J.Th.M. Diks
mr. drs. W.J.W. van Eijk
mr. S.J.H.G.M. Schils
mr. A. Bijl

Gemeente Roosendaal
Afdeling Ontwikkeling
t.a.v. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

22 APR 2011

Rosmalen, 21 april 2011

Inzake : **Sensus/bestemmingsplan**
Ref. : 600643/11-214329 MB/MvdG
E-mailadres : bos@advmierlo.nl

Geachte heer Vergouwen,

→ 22/04 geregistreerd ORG

./. Bijgaand doe ik u ter kennisneming toekomen een kopie van de aan de gemeenteraad gerichte brief inzake de aanvulling van de ingediende zienswijze met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Borchwerf 1.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

mr. M. Bos

Op alle opdrachten die door ons kantoor worden aanvaard zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De tekst van onze voorwaarden is afgedrukt op de achterzijde van deze brief.

Stichting Beheer Derdengelden Advocatenkantoor Van Mierlo Rabobank 's-Hertogenbosch e.o. 11.94.80.190

Advocatenkantoor Van Mierlo

Postbus 141
5240 AC Rosmalen
Pioenroosstraat 20
5241 AB Rosmalen

Tel: (073) 521 90 55
Fax: (073) 521 69 12
E-mail: info@advmierlo.nl
www.advocatenkantoorvanmierlo.nl
KvK: 17262504
btw-nr.: 80.34.88.294.B01

mr. J.C.B.C. Geerts
mr. H.C.A. van de Ven
mr. M. Bos
mr. C.G.J.M. Termaat
mr. I.A.J.M. van Eijk-Fransen
mr. J.Th.M. Diks
mr. drs. W.J.W. van Eijk
mr. S.J.H.G.M. Schils
mr. A. Bijl

Aan de raad der gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Rosmalen, 21 april 2011

Inzake : **Sensus/bestemmingsplan**
Ref. : 600643/11-214324 MB/MvdG
E-mailadres : bos@advmierlo.nl
Betreft : aanvulling zienswijze inzake ontwerp-bestemmingsplan Borchwerf

Geachte raad,

Bij brief d.d. 11 maart 2011 heb ik namens cliënten, Koninklijke Coöperatie Cosun U.A. gevestigd te Breda, h.o.d.n. Suiker Unie alsmede Sensus B.V., gevestigd te Roosendaal aan de Borchwerf 3, een zienswijze ingediend met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Borchwerf 1.

Tijdens de hoorzitting d.d. 31 maart 2011 is namens cliënten door de heer ing. A.P.M. Backx een toelichting gegeven op deze zienswijze. Bij die gelegenheid is door de heer Backx toegezegd, dat het bezwaar van cliënten ter zake de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen milieuzonering nog schriftelijk zal worden toegelicht. Met deze brief wordt die toezegging – zij het met enige vertraging, waarvoor excuses – ingelost.

Milieuzonering

De gronden van cliënten op het perceel Borchwerf 3 zijn in het ontwerp-bestemmingsplan voorzien van verschillende milieuzones met daarbinnen bestemmingen met een oplopende milieucategorie (BT-3, BT-4 en BT-5). Naar het oordeel van cliënten past die systematiek mogelijkerwijs wel bij een nieuw te ontwikkelen gebied, doch is die systematiek niet geëigend voor de planologische inkadering van een bestaande situatie zoals de onderhavige.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn bedrijven in de milieucategorieën 3 tot en met 5 toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan is op alle gronden van cliënten weliswaar een suikerfabriek uit categorie 5.3 toegestaan, doch voor andersoortige bedrijven geldt een nadere inperking tot en met milieucategorie 4.1 (BT-3), 4.2 (BT-4) en 5.1 (BT-5). Die inperking gebaseerd op de milieuzonering is volgens cliënten overbodig en onnodig beperkend. Ook bij handha-

Op alle opdrachten die door ons kantoor worden aanvaard zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking. De tekst van onze voorwaarden is afgedrukt op de achterzijde van deze brief.

Stichting Beheer Derdengelden Advocatenkantoor Van Mierlo Rabobank 's-Hertogenbosch e.o. 11.94.80.190

ving van de vigerende ruime bestemming (tot en met categorie 5) behoeft namelijk niet gevreesd te worden voor onaanvaardbare milieubelasting op gevoelige functies in de omgeving (woningen, kantoren etc.). De bestaande milieuwetgeving biedt immers voldoende waarborgen om ook binnen milieucategorie 5 onaanvaardbare milieubelasting te voorkomen. Het geluidaspect is voldoende gereguleerd in de Wet geluidhinder en door de geluidzonering van het gezoneerde industrieterrein en de vastgestelde MTG's. De aspecten lucht, geur en stof worden voldoende gereguleerd op basis van de NeR en eventueel van toepassing zijnde BREF's. Het veiligheidsaspect wordt afdoende gereguleerd op basis van het BEVI. Het bodemaspect wordt afdoende gereguleerd op basis van de NRB en de wateraspecten worden voldoende gereguleerd op grond van de Waterwet. Daarnaast bieden de Wet milieubeheer, de Wabo en de IPPC-richtlijn voldoende waarborgen ter voorkoming van onaanvaardbare milieubelasting in de omgeving. Het is derhalve overbodig en onnodig beperkend om in een bestaande situatie in het kader van het bestemmingsplan vanuit milieuoptiek over te gaan tot milieuzonering. Cliënten verzoeken u dan ook die systematiek voor haar gronden los te laten en op al deze gronden bedrijven toe te staan voorkomend in de milieucategorieën 3 tot en met 5.

Waterkwaliteit

In de zienswijze is namens cliënten gepleit voor een aanvullende regeling in de planregels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Ter bevestiging van hetgeen tijdens de hoorzitting d.d. 31 maart 2011 namens cliënten is aangegeven, dient het bepaalde in de zienswijze d.d. 11 maart 2011 onder punt 2 (waterkwaliteit) als ingetrokken te worden beschouwd. Cliënten zijn bij nader inzien namelijk van mening dat de bescherming van de grondwaterkwaliteit reeds op grond van andere wettelijke regels voldoende is gewaarborgd.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw definitieve besluitvorming met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

mr. M. Bos

LEAF Holland B.V. Postbus 63 4700 AB Roosendaal Nederland

Gemeente Roosendaal
De heer René Kools
Afd Beleidsrealisatie
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

datum	onze referentie	doorkiesnummer	uw referentie
13 april 2011	JWD2011-114/CW	0165-583635	

Betreft: Aanvulling op zienswijze bestemmingsplan Borchwerf 1

Geachte heer Kools,

Naar aanleiding van mijn toelichting tijdens de hoorzitting over het concept bestemmingsplan voor Borchwerf 1, gehouden op donderdag 31 maart, heeft u gevraagd om een actueel overzicht te mogen ontvangen over het soort artikelen dat momenteel wordt geproduceerd op de locatie van LEAF aan de Spoorstraat.

Ik kan dienaangaande aangeven dat LEAF de mogelijkheden heeft om de volgende soorten artikelen te kunnen produceren dan wel te verpakken:
- Gekleurde winegum
- Drop
- Suikervrije drop
- Suiker gecoat snoep
- Getabletteerd snoep
- Getabletteerd suikervrij snoep
- Gemengde snoepzakken met oa chocola
- Zakjes met kauwgom

Als aangegeven in de zienswijze claimt LEAF dat het de mogelijkheden wil openhouden om in de toekomst ook andere levensmiddelen producten te kunnen maken, zonder dat er een categorieverlaging voor wordt doorgevoerd.

Ik ga er van uit dat u met bovenstaande voldoende bent ingelicht.

Met vriendelijke groet,

J.W. Derksen
Manufacturing Director LEAF Roosendaal

LEAF Holland B.V.
Spoorstraat 51 4702 VW Roosendaal
Postbus 63 4700 AB Roosendaal
Nederland
www.leaf.nl

T +31 (0)165 583 583
F +31 (0)165 583 500
Handelsregister Breda 20036056
BTW nr. NL004232112B01
ABN Amro Amsterdam nr.
52.61.73.181

Adviesbureau Amber

Voor financieel en juridisch advies

mr. L.J.P. Rog

De Roerdomp 70
1444 XW Purmerend

Aan de gemeenteraad
van Roosendaal

Datum : 31 maart 2011
Onderwerp : pleitnotitie voor de Hoorcommissie ruimtelijke ordening
31 maart 2011 om 20.00 uur bestemmingsplan Borchwerf 1

Geachte commissie

Ik behartig de belangen van **mw. C.P.M. van Oorschot** en de **heer J.L. de Waal**, eigenaren van het perceel Smoorstraat 20a te Roosendaal.

Mijn cliënten zijn vanaf 16 november 1988 eigenaren van dit perceel.
Nu valt dit perceel binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden van het bestemmingsplan Stationswerf.
Geen onlogische bestemming want het perceel wordt omsloten door bedrijven.
Er zijn in het verleden contacten geweest tussen mijn cliënten en de gemeente en zij zijn aan het lijntje gehouden met de mededeling dat de gemeente hun perceel zou opkopen ter realisering van de bedrijfsbestemming.
En dan komt opeens de mededeling er komt een nieuw bestemmingsplan, nu met de bestemming wonen.
Bij brief van 9 juni 2010 laat de gemeente mijn cliënten weten het perceel niet in eigendom te willen verwerven.
Daar zijn mijn cliënten niet zo blij mee.
Nu moeten zij het perceel zelf zien te verkopen en dan is het de vraag of dat kan met de huidige bestemming Wonen-3.
Ik heb inmiddels begrepen dat art. 15.7 van de voorschriften een specifieke bepaling bevat om de bestemming "Wonen- 3" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein -2".
Daar zijn mijn cliënten op zich gelukkig mee omdat dit de kansen vergroot het perceel te verkopen voor bedrijfsdoeleinden.

Maar de economie zit tegen en dan geeft verkoop van het perceel met een woon-bestemming wellicht meer kansen.
Maar dan moet voor potentiële kopers dit perceel wel een meerwaarde hebben dan "alleen maar" wonen zoals dat nu door de gemeente mogelijk wordt gemaakt.
Waar mijn cliënten moeite mee hebben is dat binnen de woonbestemming de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden ingeperkt.
En dat is niet nodig als de grootte van het perceel in acht wordt genomen: 1020m2.

In dit specifieke geval waarin een woning staat op een groot stuk perceel, omsloten door bedrijven, moet je niet beperkingen opleggen die gelden voor een normale woonwijk.
Het beperkt mijn cliënten onnodig in de exploitatie- en verkoopmogelijkheden.

mobiel 06-12524536 BTW-nummer: 8051.83.310 tel.: 0299-479901
Girorekeningnr. 32.51.417 t.n.v. Adviesbureau Amber e-mail: amberadvies@hetnet.nl

202.

Voor zover die beperkingen worden opgenomen ter bescherming van de omliggende bedrijven merken mijn cliënten op dat zij gaarne het perceel aan de gemeente ter verkoop aanbieden ter realisering van uitbreiding van het bedrijventerrein.

Waarom dan toch de beperking dat het hoofdgebouw uitsluitend mag staan ter plaatse van het als zodanig aangegeven bouwvlak?
Waarom niet de mogelijkheid openhouden dat er een 2e hoofdgebouw op het perceel wordt gerealiseerd?, er is genoeg ruimte voor een 2e woning
Weliswaar worden bedrijven gehinderd door omliggende woningen maar nu er al een woning is gesitueerd op het perceel maakt dit door een komst van een 2e niet anders.
Waarom mogen de bijbehorende bouwwerken maximaal 75m2 groot zijn?
Waarom beperken burgemeester en wethouders het gebruik van het perceel zo voor de aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten nu rondom het perceel volop bedrijfsactiviteiten mogen worden ontplooid?.
Waarom beperkende voorwaarden als bijzondere woonvorm of om bijgebouwen te mogen gebruiken als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte?

Verzoek

Ik verzoek u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en wel zodanig dat:

- een 2e woning mogelijk wordt alsmede dat
- de beperkende bouw- en gebruiksregels worden verruimd waardoor er op het perceel meer mogelijk is

Een alternatief is dat voor dit perceel expliciet een wijzigingsmogelijkheid wordt opgenomen om de woonbestemming te kunnen wijzigen in ruimere bouw-en gebruiksregels.

Hoogachtend,

mr. L.J.P. Rog