

Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Stoofstraat in Zevenbergen

28 mei 2013

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Stooftstraat in Zevenbergen is opgesteld om de realisatie van een gebouw met een commerciële functie, appartementen en een ondergrondse parkeergarage mogelijk te maken. Het plangebied is gelegen op de hoek Noordhaven/Stooftstraat in Zevenbergen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Stooftstraat heeft 4 april tot en met 15 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn 2 zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Stooftstraat en zijn dus ontvankelijk.

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van deze Nota van zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie.

2. Zienswijzen

a. Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt Zevenbergen, Noordhaven 2

Zienswijze

1. Met de onderbouwing van de omvang en bouwhoogte van de nieuwe stedenbouwkundige invulling van het gebied kan men instemmen. Ten aanzien van de ontsluiting van het complex wordt echter geen duidelijkheid gegeven. Men is van mening dat de ontsluiting van dit omvangrijke complex aan de kant van de Noord- en Zuidhaven moet plaatsvinden, dit vanwege de smalle Stooftstraat en de verkeers- en geluidsoverlast en overlast van winkelend publiek bij openstelling op zon- en feestdagen.

Reactie

Op dit moment is nog niet zeker waar de ontsluiting van het gebouw plaats zal gaan vinden. Bij de vormgeving van het te realiseren gebouw zal uiteraard wel nadrukkelijk als voorwaarde worden gesteld dat de ontsluiting op een verkeersveilige manier zal moeten worden gerealiseerd met zo min mogelijk overlast voor de omgeving.

Zienswijze

2. Men wijst erop dat, in verband met mogelijke geluidsoverlast van zang- en orgelspel of andersoortige muziek tijdens de erediensten en op zon- en feestdagen, dan wel andere kerkelijke activiteiten, de kerkelijke gemeente hier al jaren is gevestigd en voldoet aan de gebruikelijke eisen en normen. Verzocht wordt dan ook om, door het treffen van adequate bouwtechnische maatregelen aan de te bouwen appartementen, te voorkomen dat bewoners van die appartementen bezwaren of klachten gaan uiten richting de kerkelijke gemeente.

Reactie

De activiteiten die in het gebouw van de Gereformeerde Kerk plaatsvinden worden uiteraard gerespecteerd. Daarbij wordt opgemerkt dat zowel de bestaande functies als de nieuwe functies moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Klachten met betrekking tot vergunde activiteiten die aan wet- en regelgeving voldoen zullen voor de gemeente geen reden tot actie zijn en als ongegrond worden beschouwd.

Zienswijze

3. Aangegeven wordt dat de herstructurering van de Zuidhaven, in relatie tot het behoud van voldoende parkeergelegenheid, nauwlettend zal worden gevolgd.

Reactie

De herstructurering van het Haventracé zal, zoals al eerder is aangegeven in de Commentaarnota d.d. 31 januari 2013, in overleg met de eigenaren/gebruikers van de panden in de omgeving, plaats gaan vinden.

Zienswijze

4. Tot slot geeft men aan dat er goede nota van is genomen dat in de beoogde commerciële functies in het nieuwe complex geen zware horeca zal worden toegestaan, zoals een disco etc.

Reactie

In het bestemmingsplan is in artikel 3.1 onder b. bepaald dat detailhandel, horeca 1 en zakelijke dienstverlening is toegestaan. Een disco valt onder horeca 2 en is dus niet toegestaan.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Fam. Winnubst, Schansdijk 2**Zienswijze**

1. Men is van mening dat de gemeente Moerdijk met zoveel plannen tegelijk bezig is dat er geen duidelijk beeld is wat er in de nabije toekomst met de locatie Schansdijk 2 gaat gebeuren. Men is dan ook radicaal tegen dit bestemmingsplan als vaststelling daarvan een belemmering zal gaan vormen voor hun bedrijf aan de Schansdijk.

Reactie

Realisatie van het gebouw, waarin appartementen, detailhandel, horeca 1 en zakelijke dienstverlening zal worden toegestaan, heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Schansdijk.

Zienswijze

2. De hoogte van de te realiseren bebouwing vindt men, in vergelijking tot de omliggende bebouwing, te hoog.

Reactie

Zoals ook in de Commentaarnota d.d. 31 januari 2013 reeds is aangegeven heeft de gemeenteraad, met het vaststellen van het Masterplan Centrum Zevenbergen, ervoor gekozen om door middel van principiële keuzes en ingrepen, de kwaliteit van het centrum te verbeteren. In het masterplan is daarvoor tevens een nadere uitwerking gegeven aan enkele locaties, waaronder de locatie Stooftstraat. Bij herontwikkeling van deze locatie moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Een van deze randvoorwaarden is dat er een blikvanger moet worden gerealiseerd, als een nieuw icoon voor de entree van het centrum aan deze zijde. Om die reden is gekozen voor een groot object, met een omvang die inderdaad groter is dan wat op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Met dit object wordt voorzien in de wens van de raad om op deze prominente locatie een accent neer te zetten. Om deze reden vindt de gemeente het dan ook verantwoord om de genoemde bouwhoogtes van respectievelijk 13m en 22m op de locatie Stooftstraat toe te staan.

Zienswijze

3. Op pagina 17 van de Toelichting wordt gesproken over het ten noorden van de kern Zevenbergen liggende bedrijventerrein De Koekoek. Daarbij wordt vergeten te vermelden dat daar ook het bedrijventerrein Schansdijk ligt

Op pagina 18 van de Toelichting wordt vermeld dat de oostelijke zijde van het plangebied een rommelig karakter heeft met veel laagwaardig groen. Men vraagt zich af wat daarmee wordt bedoeld.

Op pagina 33, onder punt 2 van de Toelichting wordt gesteld dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Roode Vaart beperkt is. Men is van mening dat er wel degelijk vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen over de Roode Vaart van en naar Caldic Chemie.

Op pagina 37, onder punt 7.2 van de Toelichting wordt aangegeven dat de verbeelding een visualisering is van de bestemmingen. Men vindt dat de verbeelding c.q. visualisering van dit plan, in combinatie met de andere plannen in de omgeving, in dit bestemmingsplan totaal niet naar voren komt.

Reactie

Pagina 17 van de Toelichting zal worden aangepast. Inderdaad ligt ook het bedrijventerrein Schansdijk ten oosten van het plangebied en ten noorden van de kern Zevenbergen.

Op pagina 18 wordt gesteld dat de "oostelijke zijde van het plangebied een rommelig karakter kent met veel laagwaardig groen". Met de "oostelijke zijde van het plangebied" wordt bedoeld het gedeelte van het terrein aan de westkant van de doorgaande weg De Langeweg, dus van het perceel Stoofstraat 2.

Op pagina 33 wordt inderdaad gesproken over beperkt vervoer van gevaarlijk stoffen. De Roode Vaart is op grond van het Basisnet Water aangewezen als een binnenvaartweg met de kleurcode Groen, hetgeen inhoudt dat er een beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De huidige vervoersbewegingen die op De Rood Vaart plaats vinden voldoen aan deze omschrijving.

Op pagina 37 wordt gesproken over "de verbeelding". Hiermee wordt, sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de tekening bedoeld, welke voorheen bekend stond als "plankaart". Op deze verbeelding zijn de verschillende bestemmingen aangegeven die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal de Toelichting op pagina 17 tekstueel worden aangepast.

3. Ambtshalve aanpassingen

TOELICHTING

Pagina 3, onder 1.2

Hier staat dat het bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd. Dit is expliciet niet het geval. De Toelichting wordt aangepast.

Pagina 26, onder Cultuurhistorie

Aan de paragraaf, waarin wordt gesteld dat het plangebied is gelegen in een gebied dat een redelijke hoge waarde op het aspect historische stedenbouw heeft, wordt een conclusie toegevoegd.

REGELS

Artikel 1

In de begrippenlijst wordt het begrip "zakelijke dienstverlening" gewijzigd in "zakelijke dienstverlening met en zonder baliefunctie".

Artikel 3,1, lid b

Horeca 2 moet worden gewijzigd in horeca 1. In het voorontwerp was de juiste horeca 1 bestemming opgenomen. Het is uiteraard niet de bedoeling om horeca 2 (o.a. discotheken en dancings) hier toe te staan.

Artikel 3.2.1, lid i

Deze regeling moet niet opgenomen worden in dit plan. Het bouwvlak is al maximaal opgerekt. Daarnaast heeft 6m2 weinig nut bij een appartementengebouw, met 2 balkons is deze ruimte al opgesoupeerd. Dit lid i moet worden geschrapt.

Artikel 3.3

In het ontwerpbestemmingsplan is als eis opgenomen dat uit de aanvraag om omgevingsvergunning moet blijken dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals die gelden voor de verschillende bestemmingen (wonen, detailhandel etc.). Om te voorkomen dat bestemmingen over het hoofd worden gezien is er nu voor gekozen om in dit artikel als eis op te nemen dat voldaan moet worden aan de normen, zoals deze zijn opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Moerdijk 2010-2013.

Artikel 9

Dit artikel moet geschrapt worden, bouwen buiten het bouwvlak is ongewenst. Dit artikel stond niet in het voorontwerp bestemmingsplan.

Artikel 10 (na vernummering tot artikel 9)

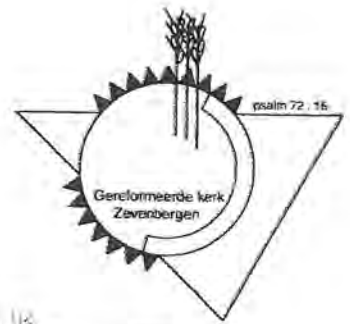
De leden a, b en c moeten worden verwijderd. Dit is geregeld in Bouwbesluit.

Conclusie:

De ambtshalve aanpassingen leiden tot aanpassing van de Toelichting en de Regels van het bestemmingsplan.

Gereformeerde Kerk Zevenbergen

POSTBUS 296 · 4760 AG ZEVENBERGEN
WILHELMINAPARK 2 · 4761 AL ZEVENBERGEN · 0168 - 329989
SCRIBA@GKV-ZEVENBERGEN.NL



MOEDLIJK
Afd. Griffie
9 MEI 2013
Nr: 112814

**Aan de Gemeenteraad van Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN**

Zevenbergen, 6 mei 2013

Indiening zienswijzen tegen ontwerp-bestemmingsplan Stoofstraat.

Geachte dames en heren van de gemeenteraad,

Niet al onze vragen zoals gesteld in onze brief dd. 29 mei 2012 gericht aan Burgemeester en Wethouders van Moerdijk zijn beantwoord.

Daarom maken wij gebruik van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan.

De omvang en bouwhoogte van de nieuwe stedenbouwkundige invulling is door u onderbouwd en beschouwen wij dan ook als een gegeven.

Echter met betrekking tot de ontsluiting van dit omvangrijke complex geeft u geen duidelijkheid. Wij zijn van mening, dat die aan de zijde van de Zuidhaven moet plaatsvinden, dus in het verlengde van de Noordhaven, gegeven de smalle Stoofstraat en de verkeers- en geluidsoverlast en overlast van winkelend publiek bij openstelling op zon- en feestdagen.

Met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast als gevolg van bijvoorbeeld zang- en orgelspel of andersoortige muziek, tijdens onze erediensten en op zon- en feestdagen dan wel andere kerkelijke activiteiten, wijzen wij u er op, dat onze kerkelijke gemeente hier al sinds jaar en dag gevestigd is op deze locatie en voldoet aan de gebruikelijke eisen en normen. Wij verzoeken u dan ook te voorkomen dat de belendende bewoners in de nieuwbouw appartementen door adequate bouwtechnische maatregelen geen bezwaren of klachten kunnen uiten richting onze kerkelijke gemeente. Ten slotte is ons kerkgebouw hier ook als eerste gevestigd.

Wij zullen de herstructurering van de Zuidhaven in relatie tot onder meer het behoud van voldoende parkeergelegenheid nauwlettend volgen.

Voor wat betreft de beoogde commerciële functies in het nieuwe complex hebben wij er goede nota van genomen, dat er geen zware horeca zal worden toegestaan zoals een disco etc.

Wij wensen u wijsheid in uw verdere besluitvorming.
De Kerkenraad van de Gereformeerde Kerk Vrijgemaakt,

J. Bijl
(scriba)

L.N. Winnubst
C.J. Winnubst-Savelkouls

Schansdijk 2
4761 RH Zevenbergen
Holland

Telefoon : 00 31 168 - 328 937
Telefax : 00 31 168 - 329 322
E-Mail : winnubst@planet.nl

MOERDIJK
Raadsgriffier
13 MEI 2013

Nr: 414109
Het College van Burgemeester en
Wethouders Gemeente Moerdijk
Pastoor van Kessellaan 15
4761 BJ Zevenbergen

Zevenbergen, 12-05-2013

Betreft: Ontwerp Bestemmingsplan Stooftstraat

Geacht College,

Hierbij ons bezwaarschrift betreft bovenstaand bestemmingsplan.

Ik maak bezwaar tegen bovenstaand bestemmingsplan omdat ik vind dat de Gemeente Moerdijk met zoveel plannen tegelijk bezig is zoals:

- De Ontwikkeling Noordrand.
- Herstructurering woongebieden.
- Parkeerbeleidsplan.
- Het Masterplan Centrum Zevenbergen.
- De Nieuwe entree voor het Centrum.
- Het opnieuw open graven van de haven.

Waarvoor er voor onze locatie (Schansdijk 2, kadastraal bekend sectie L perceel 4366) geen duidelijk beeld is van wat er in de nabije toekomst met onze locatie gaat gebeuren.

Mocht dit bestemmingsplan een belemmering zijn voor de uitvoering van onze bedrijfsactiviteiten dan zijn wij hier radicaal tegen.

De geluidszonering en tevens de Milieuzonering van ons bedrijf dient in acht genomen te worden daar wij in het verleden zeer kostbare aanpassingen hebben moeten doen.

De hoogte van de e.v. bebouwing lijkt mij veel te hoog en niet in verhouding met de omliggende bebouwing.

Op pag. 17 van bovenstaand plan, spreekt U over het ten noorden liggende bedrijventerrein De Koekoek maar vergeet daarbij het bedrijventerrein Schansdijk.

Bedrijventerrein Koekoek en Schansdijk zijn volgens mij aparte bedrijfsterreinen met ieder een aparte bestemming.

Op pag 18 van bovenstaand plan, spreekt U over de Oostelijke zijde van het plangebied, deze kent een rommelig karakter met veel laagwaardig groen, maar naar mijn mening is dit gedeeltelijk onze locatie op het bedrijventerrein Schansdijk.

Wat bedoeld U met het rommelige karakter?

Is dit het perceel L 5013 dan dient U de huidige eigenaar hierop aan te spreken

Is dit het perceel L 1555 dan dient U de huidige eigenaar hierop aan te spreken

Is dit het perceel L 3471/ L 955 dan dient U de huidige eigenaar hierop aan te spreken dus U zelf.

Is dit het perceel L 4663/5044 dan dient U de huidige eigenaar hierop aan te spreken dus U zelf.

Op pag. 33 van bovenstaand plan, punt 2 Het vervoer van gevaarlijke stoffen over water van en naar de Caldic Chemie via de Rode Vaart zijn er wel degelijk.

Op pag. 37 van bovenstaand plan, punt 7.2 De verbeelding c.q. visualisering van dit plan in combinatie met de andere plannen zoals de ontwikkeling Noordrand, parkeerbeleidsplan, de nieuwe entree voor het centrum en het opnieuw open graven van de haven, komen in dit plan totaal niet naar voren.

Indien u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groet,

L.N. Winnubst

