

# **Nota zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan Bedrijventerrein Tijvoort**

**Behoort bij het besluit van de raad  
van de gemeente Goirle van 23 september 2014**

**Mij bekend,**

**De griffier**

**Gemeente Goirle  
Afdeling Ontwikkeling  
Postbus 17  
5050 AA Goirle**

## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Lijst zienswijzen	3
1.3.	Ontvankelijkheid	4
1.4.	Inhoud van de zienswijzen	4
<b>2.</b>	<b>SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN</b>	<b>5</b>
2.1.	Particulier	5
2.2.	Particulier	5
2.3.	Adviseur namens een particulier	6
2.4.	Stichting	8
2.5.	Gasunie	8
2.6.	Particulier	9
2.7.	Advocaat namens ontwikkelaar	9
2.8.	Provincie	11

# 1. INLEIDING.

## 1.1. Aanleiding.

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tijvoort". Dit ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van 1 mei 2014 tot en met 11 juni 2014, voor een ieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode konden door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant" van 30 april 2014, alsmede op de website van de gemeente. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de inhoud van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

## 1.2. Lijst zienswijzen.

In onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is acht maal schriftelijk gebruik gemaakt. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

### *Anonimiseringsverplichting.*

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen, de "anonimiseringsverplichting", vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens<sup>1</sup>. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Alleen bij de "papier" versie van deze nota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijzen als bijlage bij de nota te voegen).

1. s	Particulier	Bij brief van ? (ontvangen 6) mei 2014.
2. s	Particulier	Bij brief van 16 (ontvangen 19) mei 2014.
3. s	ABAB namens particulier	Bij brief van 19 (ontvangen 19) mei 2014.
4. s	Stichting Biodiversiteit Goirle-Riel	Bij brief van 1 (ontvangen 2) juni 2014.
5. s	Gasunie	Bij brief van 4 (ontvangen 5) juni 2014.
6. s	Particulier	Bij brief van 5 (ontvangen 10) juni 2014
7. s	Van Iersel Luchtman advocaten, namens ontwikkelaar	Bij brief van 10 (ontvangen 10) juni 2014
8. s	Provincie Noord-Brabant	Bij brief van 10 (ontvangen 11) juni 2014

*m = mondelinge zienswijze*

*s = schriftelijke zienswijze*

<sup>1</sup> De Wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

### **1.3. Ontvankelijkheid.**

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze zienswijzen tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht wordt het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tijvoort" is met ingang van 1 mei 2014 voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarbinnen zienswijzen naar voren konden worden gebracht bij de gemeenteraad eindigde derhalve op 11 juni 2014 (om 00.00 uur).

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

### **1.4. Inhoud van de zienswijzen.**

In hoofdstuk 2 zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ontwerp-bestemmingsplan is daarmee bedoeld het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Tijvoort". Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op pagina 3 en naar de kopie van de zienswijze die als bijlagen bij deze nota zijn gevoegd.

## **2. SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZEN.**

### **2.1. Particulier (nummer 1).**

#### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker maakt bezwaar tegen het feit dat het oprichten van een bedrijfswoning niet rechtstreeks is toegestaan op zijn perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie D, nummer 2443. Is van mening dat in het huidige bestemmingsplan woonhuis met bedrijfswoning wel toestaat en wil deze bestemming ook nu weer toegekend krijgen.

#### **Beoordeling.**

Het perceel valt in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Tivoort-Zuid wijziging 2004-1. Dit plan is op 24 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan is aan het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle sectie D nummer 2443 de bestemming Bedrijfsdoeleinden toegekend. In de bestemming is de bouw van een bedrijfswoning toegestaan. Er bestaat al jaren een tendens om nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen met bedrijven van de zwaardere categorieën bij voorkeur te weren. De bedrijfswoningen lopen een groot risico op onaanvaardbare milieubelasting en kunnen bovendien een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Op grond van de Wet Milieubeheer worden bedrijfswoningen immers beschouwd als gevoelige bestemmingen, die bescherming behoeven. Hierdoor kan de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning problemen opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en mogelijk ook voor uitbreidingsplannen van een nabijgelegen bedrijf (zonder woning). Het huidige provinciale beleid sluit nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerrein uit. Reeds bij het vaststellen van de bedrijventerreinvisie Tivoort in 2010 heeft onze gemeenteraad zich ook op het standpunt gesteld dat geen nieuwe bedrijfswoningen opgericht mogen worden. Alleen binnen de zogenaamde overgangszone wordt er nog ruimte geboden door de gemeente voor eventuele nieuwe bedrijfswoningen.

Het voorliggend perceel valt binnen de zogenaamde overgangszone, waarvoor wij een afwijkingsbevoegdheid hebben opgenomen, welke gekoppeld is aan het bedrijvigheid in de categorieën 2 en 3a. Bij zwaardere categorieën kunnen ook met de afwijkingsbevoegdheid geen nieuwe bedrijfswoningen toe worden gestaan. Aangezien op het perceel geen bedrijfswoning aanwezig is, kan ook geen functie aanduiding Bedrijfswoning worden opgenomen.

#### **Conclusie.**

De inspraakreactie wordt niet gedeeld en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **2.2. Particulier (nummer 2).**

#### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgestelde bestemming voor het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle sectie D nummer 926. Hij wil dat de bestemming op dezelfde manier wordt opgenomen als in het huidige plan, te weten Woondoeleinden eensgezinshuizen WA en Ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan.

#### **Beoordeling.**

Reeds bij de inspraakprocedure heeft inspreker dit ingebracht en heeft het college aangegeven dit aan te zullen passen. Abusievelijk is dit perceel niet goed aangepast.

#### **Conclusie.**

De zienswijze wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

## 2.3. Adviseur namens een particulier (nummer 3).

### Samenvatting zienswijze.

Inspreker heeft bezwaren tegen het bestemmingsplan van zijn woning op het perceel Nieuwkerksedijk 27 te Goirle als bedrijfswoning en verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen rekening houdend met de door hem gemaakte opmerkingen, in die zin dat de woning van cliënten wordt bestemd als Wonen-1. Daarbij dient ook een afzonderlijk bouwvlak opgenomen te worden.

### Beoordeling.

#### **Bedrijfswoning**

De woning Nieuwkerksedijk 27 is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoning. Hiervoor is op 5 juli 1967 een bouwvergunning verleend, het betrof de dienstwoning van het toenmalige bedrijf TAVO. In 1969 is destijds het bestemmingsplan Industrierrein vastgesteld en in dit bestemmingsplan heeft dit perceel een bedrijfsbestemming gekregen en is de woning als bedrijfswoning bestemd. Dit bestemmingsplan geldt nog steeds. Het huidige bestemmingsplan kent voor dit perceel dan ook een bedrijfsbestemming. Bij de vergunningverlening van omliggende bedrijven is ook altijd rekening gehouden met het feit dat ter plaatse een bedrijfswoning was gevestigd. Inspreker geeft aan geen bedrijf te hebben en is van mening dat een burgerwoning toegekend moet worden. Planologisch gezien is er sprake van een bedrijfsbestemming. In de visie Tivoort is aangegeven dat een bedrijventerrein zich in beginsel niet leent voor burgerwoningen en ook met het toekennen van nieuwe bedrijfswoningen wordt zeer terughoudend omgesprongen, dit om de mogelijkheid voor bedrijven niet te beperken. Daarnaast is er op een bedrijventerrein geen sprake van een prettig woon- en leefklimaat, een bedrijventerrein is in beginsel bedoeld voor bedrijvigheid. In het verleden was het gebruikelijk dat er ook bedrijfswoningen werden opgericht, deze worden vervolgens minder beschermd dan burgerwoningen. De eigenaren van bedrijven moesten dan accepteren dat er sprake was van een wellicht minder prettig woon- en leefklimaat (in verband met bv ontbreken trottoirs, overlast van verkeer, van bedrijven enz). Indien op dit perceel een burgerwoning wordt toegekend, zal deze woning gesitueerd zijn binnen milieucontouren van omliggende bedrijven, dit is niet wenselijk, dit leidt niet tot een wenselijk woon- en leefklimaat. Daarnaast ontstaat op dat moment strijd met de milieuwetgeving. Dit houdt in dat de omliggende bedrijven wellicht voorzieningen moeten treffen om ervoor te zorgen dat er geen milieucontour meer aanwezig is op dit perceel, dan wel moeten de omliggende bedrijven reeds vergunde activiteiten staken. Aangezien wij van mening zijn dat Tivoort een bedrijventerrein is en wij ruimte willen bieden aan bedrijvigheid, achten wij dit niet wenselijk. In de visie Tivoort is ook aangegeven dat het bedrijventerrein een gebied is waar bedrijvigheid primair dient plaats te vinden en waar met name bestaande bedrijven behouden dienen te blijven. Het inperken van de mogelijkheden van bestaande bedrijven is daarmee in strijd. Wij zien dan ook geen reden en achten het ook niet wenselijk om ter plaatse een woonbestemming toe te kennen.

Inspreker geeft aan dat andere vergelijkbare woningen wel de bestemming Wonen hebben gekregen. Er wordt daarbij verwezen naar woningen aan De Hemeltjes. Voor deze woningen is in 1995 een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wro verleend met de daarbij behoorde verklaring van geen bezwaar d.d. 10 juli 1995 nr. 9550956 van Gedeputeerde Staten. In het huidige bestemmingsplan wordt deze vergunde situatie opgenomen.

Inspreker geeft aan dat in 4.2.3 is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning er per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan. Aangegeven wordt dat deze formulering onjuist is. Op de verbeelding is te zien dat meerdere bedrijven en bedrijfswoningen voor komen binnen een bouwvlak. Dit klopt inderdaad en dit dient aangepast te worden. De bedoeling is dat per aanduiding "bedrijfswoning" ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan, met uitzondering van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Bij de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan het maximum aangeeft. In 4.2.3 moet de koppeling met het bouwvlak dan ook worden weggehaald. Het wel of niet toestaan van een bedrijfswoning staat los van het bouwvlak en wordt geregeld met de aanduiding "bedrijfswoning". De tekst van 4.2.3 moet worden aangepast.

Inspreker geeft aan dat het geen verschil maakt in het kader van milieuzonering dat een woning een bedrijfs- of burgerwoning is en dit is niet goed verwerkt in de verbeelding. Inspreker verwijst daarbij naar regelgeving in het kader van geluidbelasting. Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader.

Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Met het oog hierop is in het bestemmingsplan gezorgd voor voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Met behulp van een milieuzonering is in het plangebied aangegeven welke bedrijfsactiviteiten op een locatie kunnen worden uitgeoefend. De milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De milieuzonering en de gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De bedrijfswoningen op het bedrijventerrein worden gehandhaafd. Voor dit type woningen worden minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld door de aanwezigheid van het (vaak eigen) bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Het is aan de gemeente om hier een passende regeling toe te passen.

Een bedrijfswoning die tot de inrichting behoort, is bij vergunningverlening in het kader van de Wet Milieubeheer geen geluidsgevoelig object. Een bedrijfswoning die niet tot de inrichting behoort, is in principe een woning van derden en derhalve een geluidsgevoelig object. De regelgeving op basis van de Wet Milieubeheer biedt voor de bedrijfswoningen afdoende bescherming in onze ogen. Deze staat echter los van het planologische kader, te weten de milieuzonering gebaseerd op de VNG brochure. Wij zijn van mening dat de door ons opgenomen regeling de belangen van de bedrijven alsmede de bewoners van de bedrijfswoning waarborgt.

Inspreker is van mening dat het aanwezige LPG-station geen belemmering vormt voor zijn woning daar de woning buiten de LPG contour is gelegen. Vervolgens wordt door inspreker aangegeven dat de woning met Nieuwkerksedijk 23 binnen de LPG contour ligt en deze woning is volgens inspreker niet planologisch gekoppeld aan het tankstation. Zoals hierboven is opgemerkt is in artikel 4.2.3 abusievelijk de koppeling met "bouwvlak" gemaakt. De woning Nieuwkerksedijk 23 is wel degelijk planologisch gekoppeld aan het tankstation daar beiden op hetzelfde bouwperceel zijn gesitueerd en ook van dezelfde eigenaar zijn. Op grond van artikel 1, 1e lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen wordt een dienst- en bedrijfswoning van derden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object. Bij een dienst- of bedrijfswoning van derden wordt bedoeld een bedrijfswoning, bijvoorbeeld op een industrieterrein, behorend bij een ander bedrijf. De Nota van toelichting bij het Bevi stelt dat "voor de beoordeling of een woning onderdeel uitmaakt van een inrichting de technische, organisatorische en functionele binding doorslaggevend is, niet de juridische". Een eigen bedrijfswoning wordt in het kader van de milieuregelgeving niet beschermd.

### **Conclusie.**

De zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld voor wat betreft het abusievelijk opnemen van de verwijzing naar "bouwvlak" in artikel 4.2.3 en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Voor het overige zien wij geen reden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## **2.4. Stichting (nummer 4).**

### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker is van mening dat onvoldoende op het aspect natuur is ingegaan. Er is een aantal groene terreinen aanwezig in het plangebied. Inspreker vindt dat structureel groen voldoende beschermd moet worden in het plan. Er zijn nog groene terreinen aanwezig die mogelijk ontwikkeld gaan worden binnen de planperiode. Er zal bij ontwikkeling bekeken moeten worden wat dit betekent voor de natuurwaarden.

### **Beoordeling.**

In paragraaf 4.6 van de toelichting is aangegeven dat binnen het plangebied geen structuurbepalend groen aanwezig is. Aan de randen van het plangebied is wel een aantal groene elementen als groen bestemd. Daarnaast is in diverse bestemmingen opgenomen dat groen ook is toegestaan. De ontwikkeling van groen is daarmee geborgd. Ook het bestaande groen is daardoor bestemd. De braakliggende terreinen kunnen wellicht ontwikkeld worden binnen de planperiode. Deze percelen hebben de bestemming bedrijventerrein. Ook in de vigerende bestemmingsplannen kennen deze percelen een bedrijfsbestemming. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan betreft, is gekozen om deze bestemmingen wederom op te nemen. Wij zien geen reden om voor deze percelen de ontwikkelingsmogelijkheden weg te halen en deze percelen te bestemmen als groen. Dit kan immers leiden tot planschade.

### **Conclusie.**

Deze zienswijze wordt niet gedeeld en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2.5 Gasunie (nummer 5).**

### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker geeft aan dat in het bestemmingsplan de leidingen met belemmeringenstrook goed zijn aangegeven. In artikel 11.1 van de regels wordt aangegeven dat de belemmeringenstrook 4 meter bedraagt. Dit klopt voor de 40 bar leiding. De 66,2 bar leiding heeft een belemmeringenstrook van 5 meter, dit moet dus worden aangepast. Inspreker heeft de voorkeur dat 11.1 wordt gewijzigd in:

- a. De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringstroken.

### **Beoordeling.**

Op de verbeelding is de belemmeringstrook goed opgenomen. Er kan worden ingestemd met het voorstel van de Gasunie om 11.1 aan te passen en dus geen maat op te nemen in de regels, maar te verwijzen naar de verbeelding.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.



## **2.6 Particulier (nummer 6).**

### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker maakt bezwaar tegen de voorgestelde bestemming voor het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle sectie D nummer 926. Hij wil dat de bestemming op dezelfde manier wordt opgenomen als in het huidige plan, te weten Woondoeleinden eensgezinshuizen WA en Ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan. Daarnaast wil inspreker de mogelijkheid om een woning te bouwen opgenomen zien.

### **Beoordeling.**

Zoals bij 2.2 is aangegeven is abusievelijk de aanduiding Ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan niet opgenomen op het perceel kadastraal bekend sectie D nummer 926.

Het perceel is in eigendom van drie eigenaren. Twee eigenaren vragen om een bestemming die het mogelijk maakt dat er een huis kan worden gebouwd. Gezien de omliggende percelen is het stedenbouwkundig gezien voorstelbaar dat er een herontwikkeling plaats vindt. Dit zal dan wel een totale herontwikkeling moeten zijn, op dit moment staan er op het perceel met het nummer 926 nog een aantal gebouwtjes. Het is niet wenselijk dat een woning wordt gerealiseerd zolang deze gebouwtjes aanwezig zijn. Dit is stedenbouwkundig gezien ongewenst.

De huidige gebouwen staan gedeeltelijk op het perceel met het nummer 926 en gedeeltelijk op het perceel met het nummer 927. Een eventuele herontwikkeling dient dan ook plaats vinden in overleg met de eigenaar van het perceel 927. Aangezien het voorliggend bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverende regeling kent en het niet duidelijk is of dat alle eigenaren eenzelfde herontwikkeling wenselijk vinden, achten wij het nu niet wenselijk om de bestemming aan te passen. Tevens kan het toestaan van een woning op dit perceel leiden tot bezwaren van omwonenden of tot planschade. Dit kan in een separate procedure bekeken worden op het moment dat de gezamenlijke eigenaren met een plan komen.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

## **2.7 Advocaat, namens ontwikkelaar (nummer 7).**

### **Samenvatting zienswijze.**

Inspreker maakt bezwaar namens zijn cliënt, de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie D, nummer 2417. Inspreker heeft een aantal bezwaren/opmerkingen:

#### ***1. Bebouwingspercentage***

Inspreker geeft aan dat het onduidelijk is of het voorgeschreven bebouwingspercentage per bouwvlak of per bouwperceel geldt.

#### ***2. Perifere detailhandel***

Inspreker is van mening dat perifere detailhandel (PDV) rechtstreek moet worden toegestaan. In het ontwerp is deze mogelijkheid als afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

#### ***3. Categorie 1 bedrijvigheid***

Inspreker is van mening dat categorie 1 bedrijvigheid moet worden toegestaan op zijn perceel. Het ontwerpplan staat bedrijvigheid vanaf categorie 2 toe.

#### ***4. Bouwhoogten***

Inspreker is van mening dat de in het ontwerpplan opgenomen bouwhoogte een planologische verslechtering impliceren ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, dit zowel voor gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijn.

## ***Beoordeling.***

### ***1. Bebouwingspercentage***

Bedoeld is dat het bebouwingspercentage per bouwperceel geldt. Inspreker geeft de suggestie om de volgende wijze van meten te hanteren:

"de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van dat **bouwperceel**". In het voorontwerp is de volgende wijze van meten opgenomen: "de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een bouwperceel, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van dat **bouwwlak**". De door de inspreker gedane suggestie kan worden overgenomen, deze formulering schept meer duidelijkheid.

### ***2. Perifere detailhandel***

Inspreker verwijst naar de Bedrijventerreinvisie Tivoort. Hij geeft aan dat daarin is opgenomen dat de gemeente PDV toestaat binnen het bedrijventerrein. In ontwerp is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het college. Deze bevoegdheid is gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden. Inspreker is van mening dat PDV rechtstreeks moet worden toegestaan en dat er geen onnodige procedures voor gevolgd moeten worden. In de bedrijventerreinvisie is opgenomen dat PDV vestigingen kunnen worden toegestaan. Er is niet opgenomen dat deze rechtstreeks en overal toegestaan moeten worden. Vanwege een zorgvuldige ruimtelijke ordening is het van belang dat een gedegen afweging kan plaats vinden. Dit kan alleen indien een concreet verzoek zich voordoet. Op dat moment kan immers pas worden bepaald in hoeverre er sprake is van eventuele verstoring van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of dat een reeds bestaande verstoring niet evenredig wordt vergroot. Ook kan op dat moment getoetst worden dat er geen sprake is van onevenredige verkeers- of parkeeroverlast. Gemeente is van mening dat een PDV vestigingen dan ook een gedegen toetsing behoeft en is van mening dat PDV dus niet rechtstreeks binnen het hele plangebied toestaan moet worden. Dat elders in de Edisonstraat of binnen het plangebied reeds PDV gevestigd is doet hier niets aan af. Inspreker geeft aan dat bepaalde groothandelsactiviteiten wel zijn toegestaan. Echter, groothandel is een elementair ander gebruik dan PDV. Groothandelsactiviteiten dienen bij uitstek gevestigd te worden op een bedrijventerrein terwijl dat bij een detailhandelsactiviteit en dus ook PDV in beginsel juist niet het geval is. Met uitbreiding van detailhandelsactiviteiten dient zeer terughoudend en zorgvuldig omgegaan te worden, zeker gezien de vele leegstand die er in Goirle, maar ook regionaal en landelijk voorkomt. Zowel de provincie als regio als gemeente gaan terughoudend om met nieuwe detailhandelsinitiatieven, dit geldt dus ook voor PDV.

Dit deel van de zienswijze wordt dan ook niet gedeeld.

### ***3. Categorie 1 bedrijvigheid***

Insprekers is van mening dat categorie 1 ook toegestaan moet worden aangezien dit ook in het huidige plan wordt toegestaan. Inspreker geeft aan dat het ontnemen van dit recht leidt tot schade. Categorie 1 bedrijvigheid behoort in beginsel niet op een bedrijventerrein, echter, daar waar het huidige bestemmingsplan categorie 1 al toelaat, mag dat in conserverende regelingen worden overgenomen. Dit is in overeenstemming met provinciaal beleid. Voorgesteld wordt om dit alsnog te doen.

Dit deel van de zienswijze wordt gedeeld.

### ***4. Bouwhoogten***

Inspreker geeft aan dat in het huidige plan in beginsel een goothoogte van 9 meter is toegestaan en dat op sommige percelen 4 bouwlagen zijn toegestaan. Dit wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding "hoogte accent (aantal bouwlagen)". Inspreker is van mening dat dit ook op zijn perceel van toepassing is. Op de plankaart van het huidige bestemmingsplan is een aantal hoogte accenten opgenomen. Een dergelijk accent ligt inderdaad op het perceel van inspreker. Het betreft de accentuering van de tegenover gelegen as (de Einsteinstraat). Slechts op dit deel van het perceel is dit hoogte accent van toepassing. In ieder geval geldt dit niet voor het totale perceel. Inspreker wil dat voor zijn perceel een hoogte wordt toegestaan van 12 meter met een afwijkingsbevoegdheid tot 18 meter.

In het ontwerp is een hoogte opgenomen tot 9 meter met een afwijkingsbevoegdheid tot 15 meter. Afhankelijk van een concreet plan kan worden beoordeeld of dat hoger bouwen dan 9 meter noodzakelijk dan wel wenselijk is.

Een deel van het perceel is momenteel bestemd als zone beperkende bepalingen. Voor deze zone geldt dat een aantal extra voorwaarden geldt zoals onder andere het niet hoger mogen bouwen dan een goothoogte van 6 meter. In het voorliggend ontwerpplan wordt dit onderscheid niet meer gemaakt en is een bouwhoogte van 9 meter rechtstreeks toegestaan voor het hele perceel. Wij achten het niet wenselijk om rechtstreek voor dit perceel een hogere hoogte toe te staan. Dit kan leiden tot ongewenste precedentwerking. Het betreft een braakliggend terrein en voor vrijwel alle andere percelen geldt ook een maximale hoogte van 9 meter.

Inspreker geeft aan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in het huidige bestemmingsplan maximaal 12 meter mogen bedragen. In het voorliggend ontwerpplan is dit uitgesplitst in erfafscheidingen (maximale hoogte van 1 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn), antenne- en vlaggenmasten (die mogen maximaal 5 meter zijn) en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde (deze mogen maximaal 1 meter bedragen). Inspreker kan instemmen met hoogte van erfafscheiding, maar is van mening dat de hoogte van alle andere bouwwerken geen gebouwen zijn maximaal 6 mag bedragen. In het voorliggen ontwerpplan is voor het college een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde toe te staan tot ten hoogste 10 meter. Wij achten het niet gewenst om direct een hoogte van 6 meter toe te staan aangezien wij van mening zijn dat er dan ongewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In het kader van de afwijkingsbevoegdheid kan op basis van een concreet plan een zorgvuldige inhoudelijke afweging plaats vinden. Inspreker geeft aan dat het ontnemen van beide rechten leidt tot schade.

Dit deel van de zienswijze wordt niet gedeeld.

### ***Conclusie***

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen (punten 1 en 3) en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

## **2.8 Provincie (nummer 8).**

### ***Samenvatting zienswijze.***

Inspreker geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat er uitbreidingsbehoefte bestaat. Tevens is aangegeven dat eerst de lege kavels ontwikkeld moeten worden, maar dat de gemeente tegelijkertijd het zoekgebied kan instellen en de uiteindelijke locatie van de nieuw te ontwikkelen uitbreiding kan vaststellen. Inspreker constateert dat in de plantoelichting voor de uitbreidingsbehoefte de ladder van duurzame verstedelijking niet is betrokken. Eveneens is evenmin ingegaan op de vraag hoe de eventuele uitbreiding zich verhoudt tot de regionale afspraken. Dit is in strijd met de Verordening en dient aangepast te worden.

### ***Beoordeling.***

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in de genoemde uitbreiding. Op het moment dat daadwerkelijk uitbreiding zal plaats vinden, zal hiervoor een separate planologische procedure gevolgd moeten worden. Op dat moment wordt uiteraard de ladder van duurzame verstedelijking betrokken en zal aangegeven worden in hoeverre de uitbreiding voldoet aan de regionaal gemaakt afspraken. Ter verduidelijking kan dit in de toelichting worden opgenomen.

## **Conclusie**

De zienswijze wordt gedeeld en geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. In de toelichting kan het volgende worden opgenomen:

"Op het moment dat eventuele uitbreiding plaats vindt dan zal de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen. Ook zal een eventuele uitbreiding moeten voldoen aan de gemaakte afspraken met de regio. Dit zal, op het moment dat een dergelijke uitbreiding zich voordoet, aangetoond moeten worden.

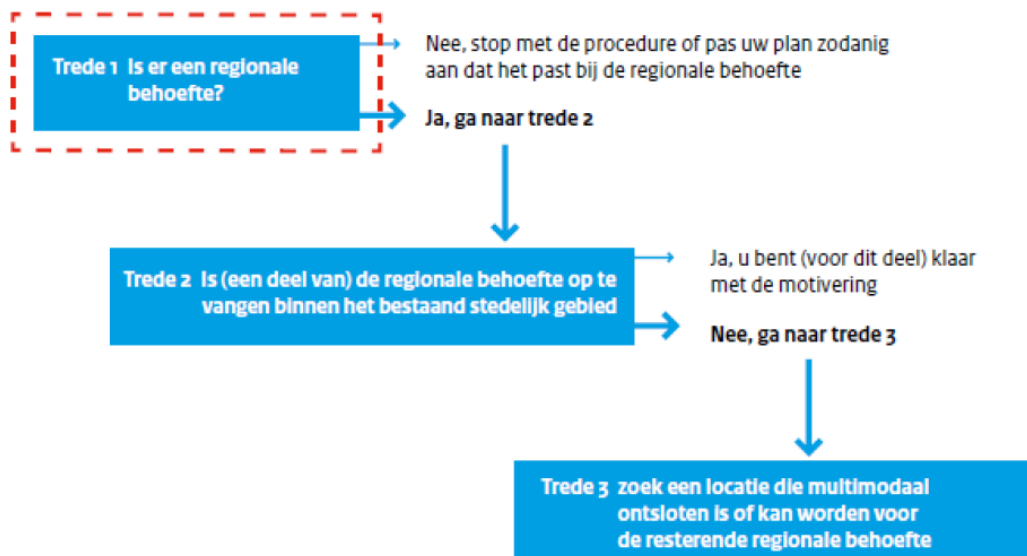
## **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijke besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt

Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen.

Deze stappen zijn:



Met dit bestemmingsplan wordt uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein nog niet planologisch mogelijk gemaakt. Bij eventuele uitbreiding worden de bovenstaande stappen doorlopen.

**Trede 1: Is er een regionale behoefte?**

De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties. Als de regionale behoefte voldoende is om een beoogde locatie te ondersteunen en in regionaal verband tevens deze locatie wordt geselecteerd om in de behoefte te voorzien, dan kan dit afdoende motivering vormen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

**Regionale afspraken**

Binnen de regio Midden-Brabant zijn er bedrijventerreinafspraken vastgesteld. Voor de gemeente Goirle is vastgesteld dat het bedrijventerrein Tijvoort in de periode 2011 t/m 2022 met maximaal 3,5 hectare netto mag uitbreiden. Het bij eventuele uitbreiding beoogde aantal hectaren zal moeten passen binnen deze opgave."