

Dongen

Beheersverordening “De Wildert”

Inspraaknota

1. Inleiding

In deze inspraaknota wordt een reactie gegeven op de inspraakreacties die in het kader van de ter inzage legging van de conceptbeheersverordening “De Wildert” zijn ingediend.

De inspraakreacties zijn uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De inspraakreacties zijn dus in zijn geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie.

2. Procedure

De conceptbeheersverordening met de hierbij behorende stukken heeft vanaf vrijdag 10 juli 2020 tot en met donderdag 20 augustus 2020 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen op het plan reageren.

Er zijn inspraakreacties ontvangen, van:

- Inspreker 1, Ardagh Glass Dongen B.V., Eindsestraat 133,5105 NA Dongen, ontvangen 30 juli 2020
- Inspreker 2, in persoon en mede namens HVT Real Estate B.V. en Rosario Handel B.V., ontvangen 27 juli 2020;
- Inspreker 3, ontvangen 27 juli 2020;
- Inspreker 4, Gemeente Tilburg, ontvangen 3 augustus 2020.

3. Inspraakreacties

3.1. Inspreker 1, Ardagh Glass Dongen B.V., Eindsestraat 133,5105 NA Dongen, ontvangen 30 juli 2020

Reactie

Inspreker wijst op de bouwhoogte van twee bestaande schoorstenen op haar terrein. Op de verbeelding is voor beide schoorstenen een maximale bouwhoogte van 50 meter aangegeven. Ten aanzien van de schoorsteen die bij oven 16 hoort is echter een maximale bouwhoogte van 62 meter vergund. Inspreker verzoekt die vergunde hoogte op te nemen in de beheersverordening.

Antwoord

Er is in 2008 inderdaad een bouwvergunning verleend voor het verhogen van schoorsteen van oven 16 naar 62 meter. Deze vergunning kon worden verleend doordat B&W bij besluit van 23 juli 1996 het geldende bestemmingsplan hebben gewijzigd. Daarmee is de maximaal toegestane bouwhoogte met 25% verruimd ten opzichte van de eerder geldende 50 meter. Op dit punt is aanpassing van de beheersverordening wenselijk.

Reactie

Inspreker wijst erop dat één windturbine van maximale 20 meter hoog per bouwperceel mag worden gerealiseerd. Een windturbine van maximaal 20 meter hoog is economisch gezien niet rendabel. Verzoekt wordt het bouwen van een windturbine uit te zonderen van de maximaal toegestane bouwhoogte.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte van een windturbine begrensd op 20 meter. De Wet ruimtelijk ordening laat niet toe dat in een beheersverordening ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen dan het direct voorafgaande planologisch regiem. Het daarom niet mogelijk mee te gaan in de wens van inspreker.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting is de beheersverordening als volgt aangepast:

- Artikel 3.3, aanhef en onder d, onder tabel 3.1, onder c, van de regels, wordt als volgt aangepast: de zinsnede “schoorstenen ter plaatse van de gronden waar met een besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m)' 50 m is aangeduid;” wordt vervangen door “schoorstenen ter plaatse van de gronden waar met een besluitsubvlak ' maximum bouwhoogte (m)' 62 m is aangeduid;”;
- Op de verbeelding ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m)' 50 wordt het getal “50” vervangende door “62”.

3.2. Inspreker 2, in persoon en mede namens HVT Real Estate B.V. en Rosario Handel B.V., ontvangen 27 juli 2020

Reactie

Het lijkt er op dat de beheersverordening de situatie op het industrieterrein wil bevriezen. Het is vreemd dat dit gebeurt zonder overleg met de grondeigenaren. Het wegnemen van bedrijfsmogelijkheden leidt tot kapitaalvernietiging. Inspreker denkt dat CCEP een andere toegangsweg wenst. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van de eigendommen van inspreker. Inspreker wijst ook op de groei van het bedrijf waarvan hij directeur is. Zonder mogelijkheid van uitbreiding zal de locatie waarschijnlijk naar het buitenland verhuizen. Inspreker wil graag de bevestiging dat de beheersverordening zijn mogelijkheden om de percelen F1136, F1137 en F873 te ontwikkelen niet beperkt.

Antwoord

De beheersverordening verandert niets aan de ontwikkelrechten op de percelen van inspreker. Deze rechten liggen nu vast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is verouderd en moet daarom worden vervangen. Inhoudelijk neemt de beheersverordening de oude rechten over. De vaststelling van de voorgestelde beheersverordening wijzigt dan ook niets in de rechten van inspreker. Inspreker is hierover al per e-mail geïnformeerd. In reactie daarop heeft hij laten weten dat hij zich kan vinden in deze uitleg en de vast te stellen beheersverordening.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de beheersverordening.

3.3. Inspreker 3, ontvangen 27 juli 2020

Reactie

Inspreker sluit zich aan bij de reactie van inspreker 2. Aanvullend daarop wijst hij op gesprekken tussen betrokken partijen bij de reorganisatie op industrieterrein De Wildert. Onderdeel hiervan is de vestiging van een Amerikaans multinational. De beheersverordening doorkruist deze ontwikkelingen. Inspreker is het er daarnaast niet mee eens dat het terrein van CCEP buiten de beheersverordening wordt gehouden. Inspreker wenst in gesprek te gaan met de gemeente om zodoende te kunnen beslissen of hij wel of geen bezwaar aantekent tegen de beheersverordening.

Antwoord

De beheersverordening verandert niets aan de ontwikkelrechten op de percelen van inspreker. Deze rechten liggen nu vast in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is verouderd en moet daarom worden vervangen. Inhoudelijk neemt de beheersverordening de oude rechten over. De vaststelling van de voorgestelde beheersverordening wijzigt dan ook niets in de rechten van inspreker. Dit neemt niet weg dat een persoonlijk gesprek mogelijk is. Inspreker is hierover al per e-mail geïnformeerd. In reactie daarop heeft hij laten weten dat hij zich kan vinden in deze uitleg en de vast te stellen beheersverordening. Voor de volledigheid wijzen wij erop dat tegen de vaststelling van de beheersverordening geen bezwaar en/of beroep openstaat.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de beheersverordening.

3.4. Inspreker 4, Gemeente Tilburg, ontvangen 3 augustus 2020

Reactie

Inspreker constateert dat naast het vastleggen van bestaand gebruik, met de beheersverordening tevens wordt geregeld dat het maximum bebouwingspercentage plaatselijk wordt verhoogd van 75% naar 80% en dat de maximale bouwhoogte wordt verruimd van 14,5 tot 15 meter, en op een beperkt gedeelte van het plangebied tot 20 meter, dit vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast worden de planologische mogelijkheden voor oprichten van bedrijfswoningen weggenomen.

Antwoord

De beheersverordening voorziet niet in een uitbreiding van geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Inspreker baseert zich kennelijk op de toelichting bij de beheersverordening. In het geldende bestemmingsplan mogen de meeste gronden volledig worden bebouwd, met uitzondering van enkele gedeelten van het bouwperceel. Dit is nu in de beheersverordening per bouwperceel gelijkgetrokken naar 80%. Per saldo is er daarmee geen sprake van verruiming van de bouw mogelijkheden. In de toelichting wordt echter wel abusievelijk gesproken over een verruiming van de maximale bouwhoogte. Het bestemmingsplan laat deze maximale bouwhoogte echter al toe. Daarbij constateren wij dat in tabel 3.1 van de regels van de beheersverordening voor gebouwen en overkappingen is opgenomen dat binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' maximaal 20% een maximale bouwhoogte van 20 meter mag hebben. Dit is een onbedoelde beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het is verder juist dat de planologische mogelijkheid van het oprichten van bedrijfswoningen wordt weggenomen. Dit is zo beoogd.

Conclusie

Gelet op bovengenoemde toelichting wordt de beheersverordening, respectievelijk de toelichting daarop, als volgt aangepast:

- Artikel 3.3, aanhef en onder d, onder tabel 3.1, onder c, van de regels, wordt als volgt aangepast: de zinsnede "binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' mag maximaal 20% een maximale bouwhoogte hebben van 20 meter. Voor de overige gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter tenzij met een besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m)' anders is bepaald." wordt vervangen door "binnen het besluitsubvlak 'bouwvlak' geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter tenzij met een besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m)' anders is bepaald."
- In paragraaf 3.3.2 onder "Artikel 3 Bedrijventerrein" van de toelichting wordt de laatste alinea als volgt aangepast: "Om het ruimtegebruik te kunnen intensiveren zijn de opgenomen bouwhoogtes gehandhaafd. De maximum goothoogte is in het geldende bestemmingsplan niet aangeduid. De maximum bouwhoogte wordt in deze beheersverordening gehandhaafd op de maximale bouwhoogte van 20 meter. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte' is voor een klein gedeelte van het verordeningsgebied een uitzondering gemaakt voor de bouwhoogte van 62 meter (voor de bestaande schoorsteen)."