



VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerp bestemmingsplan
Bedrijventerrein Drieweg, Nisse, 2022

6 september 2022

1. Inleiding

Aan de Drieweg in Nisse is het transportbedrijf Bosman gevestigd. Op nummer 5 en 7A de bedrijfswoningen en op nummer 7 de bedrijfsgebouwen (garages, wasplaats, kantoor) van het transportbedrijf.

Het bedrijf is enige jaren geleden gestart om de bedrijfsvoering aan te passen. Hiervoor is in 2018-2019, binnen de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan, een nieuwe loods gerealiseerd. Het ruimtebeslag van deze loods heeft gevolgen gehad voor de parkeervoorzieningen voor vrachtwagens en stalling op het terrein. Daar waar de loods is opgericht was voorheen sprake van parkeervoorzieningen en stallingsmogelijkheden.

Als het bedrijf op termijn behoefte heeft aan een identieke, maar gespiegelde, uitbreiding van de in 2018-2019 gerealiseerde bedrijfsloods is de meest efficiënte locatie hiervoor direct achter/aansluitend aan deze nieuwe loods. Ook dit betekent weer een inperking van de parkeer- en stallingsmogelijkheden. Bovendien is deze toekomstige uitbreiding deels gelegen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Om voldoende parkeergelegenheid en stalling te kunnen blijven bieden aan het vrachtwagenpark is het gewenst/nodig om het bedrijventerrein in noordoostelijke richting, op de gronden van de toenmalige boomgaard, uit te breiden. Ook het bouwvlak moet zodanig worden aangepast dat een mogelijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met een nieuwe loods van 37,5 bij 45 meter en een hoogte van 7 meter met aansluitende overkapping voor laad- en losactiviteiten van 100 m² binnen dit bouwvlak kan worden opgericht.

In de nieuwe situatie blijft het transportbedrijf gebruik maken van de bestaande in-/uitrit.

Om de bovengenoemde ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken heeft de gemeente een bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 15 september 2021 is over het voorontwerpbestemmingsplan het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgestart met de zogenaamde overlegpartners. Daarnaast is gedurende de periode van 16 september t/m 13 oktober 2021 eenieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren te brengen.

In dit rapport zijn de ingebrachte vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Provincie Zeeland

Brief van 14 oktober 2021

Reactie

- a. De bestaande situatie en de beoogde situatie zoals beschreven en verbeeld in paragraaf 2.1. en 2.2 van de toelichting komen niet overeen met de werkelijke situatie anno 2021.
- b. Aan de zuidzijde van het terrein wordt een zeer forse loods toegevoegd, terwijl er slechts een beperkte landschappelijke inpassing wordt voorgesteld, niet meer dan het minimaal vereiste. Dit lijkt onvoldoende, zeker omdat dit juist de zichtzijde is vanaf de doorgaande weg vanuit het zuiden.

- c. In paragraaf 3.2. van de toelichting wordt het provinciaal beleid ten aanzien van kleinschalige bedrijventerreinen foutief weergegeven. Er is niet ingegaan op hetgeen de provinciale verordening mogelijk maakt ten aanzien van de maximale uitbreidingsmogelijkheid, het eenmalige karakter hiervan en de aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- d. De uitbreiding van dit terrein is niet (meer) opgenomen in het concept Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden 2021-2030, wat recent opgesteld is. Het is dus niet duidelijk of deze uitbreiding onderdeel is van de regionale afspraken.
- e. Het bedrijf is onderhand zodanig groot dat het de aard en schaal van het dorp volledig is ontgroeid. Levert het bedrijf nog steeds een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de kern, of vormt het bedrijf door zijn omvang intussen een te grote belasting voor de omgeving? Is een gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar een grootschalig en beter ontsloten bedrijventerrein niet mogelijk? Gezien de omvang van de uitbreiding en de toevoeging van twee grote loodsen is de investering in het bestaande terrein aanzienlijk. Met deze voorgestelde uitbreiding is de grens van de lokale mogelijkheden bereikt en is een toekomstige groei op deze locatie niet meer mogelijk.
- f. Middels het in procedure zijnde bestemmingsplan wordt het bedrijventerrein uitgebreid, maar aangezien het bedrijf reeds het terrein heeft uitgebreid vooruitlopend op deze bestemmingsplanherziening, behelst deze planherziening niet meer dan de vastlegging van gebruik wat in strijd met het vigerende bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.
- g. Niet duidelijk is waarom en door wie de verwachtingswaarde Archeologie wordt bijgesteld naar lage verwachtingswaarde.
- h. Niet helder is waarom in het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (met vrijstellingsgrens van 250 m² en 40 cm) is opgenomen, terwijl aan deze gronden in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie (met vrijstellingsgrens van 100 m² en 30 cm).
- i. Voor wat betreft het aspect Cultuurhistorie dient nog een uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie toegevoegd te worden.

Beantwoording

- a. De constatering dat de bestaande situatie en de beoogde situatie zoals beschreven en verbeeld in paragraaf 2.1. en 2.2 van de toelichting niet overeen komen met de werkelijke situatie anno 2021, is juist. De beschrijving van de bestaande situatie en het daarbij gebruikt fotomateriaal geeft de situatie weer op basis van het op 12 mei 2011 vastgestelde (en thans nog geldend) bestemmingsplan “Kleinschalige Bedrijventerreinen”. Dit is het vertrekpunt. In de beoogde situatie is het beeld weergegeven van de situatie na uitbreiding van het terrein. De constatering dat het terrein al verhard en in gebruik is, is een juiste.
- b. De loods aan de zuidzijde van het terrein is vergund op basis van bestemming van het op 12 mei 2011 vastgestelde (en thans nog geldend) bestemmingsplan “Kleinschalige Bedrijventerreinen”. In dit bestemmingsplan is de groenstrook/de bestemming Groen aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming smaller dan in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Niet helder is waarom de thans voorgestane groenstrook een onvoldoende breedte zou hebben, terwijl deze in het vigerende bestemmingsplan duidelijk smaller is, en deze smallere groenbestemming indertijd door de Provincie Zeeland wel akkoord bevonden is.
- c. Dat de Omgevingsverordening Zeeland 2018 niet genoemd wordt in de toelichting maakt nog niet dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden die daarin zijn opgenomen ten aanzien van een eenmalig uitbreiding van een kleinschalige bedrijventerrein. De oppervlakte terrein aan de Drieweg bedraagt circa 4,2 hectare (<https://kaarten.zeeland.nl/map/bedrijventerreinen>). Een

uitbreiding van maximaal 20% van dit terrein, zoals genoemd in artikel 2.3, lid 4 de Omgevingsverordening Zeeland 2018 komt neer op een uitbreiding van 0,84 hectare. De huidig geplande uitbreiding van de bedrijfsbestemming in het plangebied zoals aangegeven in het voorontwerpbestemmingsplan bedraagt circa 0.65 hectare. Deze uitbreiding overschrijdt de 20%-uitbreidingsregeling niet.

Daarnaast is er een landschapsplan opgesteld waarin is opgenomen hoe de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert. Uitgangspunt hiervan is dat er een duidelijke meerwaarde ontstaat ten opzichte van de reguliere inpassing/aankledingsvoorschriften (de gebruikelijke standaard groenstrook) van een bedrijventerrein. Het gaat daarbij niet om de gebruikelijk groenstrook rond een bedrijfsterrein, om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen dat de uitbreiding op verantwoorde wijze inpast in het landschap. Het landschapsplan is opgenomen als bijlage 1 bij de voorschriften. En maakt dan ook onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De toelichting zal aangevuld worden in die zin dat de Omgevingsverordening Zeeland 2018 hierin genoemd wordt, met daarbij bovenstaande motivering waarom de voorgestane ontwikkeling past binnen deze verordening.

- d. De constatering dat de uitbreiding van bedrijventerrein Drieweg Nisse niet (meer) is opgenomen in het inmiddels goedgekeurde Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden 2021-2030 is juist. In het bedrijventerreinprogramma Regio de Bevelanden 2017 t/m 2025 is de uitbreiding echter wel opgenomen. De (onderbouwing van de) uitbreiding is destijds voor 0.7 hectare meegenomen in de programmering voor het jaar 2018/2019. In mei 2017 heeft de Provincie Zeeland ingestemd met deze bedrijventerreinprogrammering. De beoogde ontwikkeling stond in de programmering 2017 gepland voor 2018/2019. Door omstandigheden is de bestemmingsplanprocedure later aangevangen dan gedacht. Aangezien de ontwikkeling geprognostiseerd in de programmering van 2017 is opgenomen en goedgekeurd door zowel de regio als de Provincie én de bestemmingsplanprocedure bij de opstelling van de concept-programmering 2021 was opgestart is deze ontwikkeling niet meer toegevoegd aan de, inmiddels door de Provincie goedgekeurde programmering van 2021.
- e. Naar aanleiding van de behoefte aan bedrijfsuitbreiding bij initiatiefnemer heeft er op 6 februari 2017 een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, zijn zaakwaarnemer, de gemeente en provincie waarin de mogelijkheden van een algehele of gedeeltelijke verplaatsing zijn besproken. In gezamenlijkheid is toen geconcludeerd dat 1) algehele verplaatsing van het bedrijf geen optie is, zowel vanuit financieel oogpunt als vanwege het op dat moment niet voorhanden zijn van de benodigde bedrijfsgronden op een geschikte locatie 2) het realiseren van de extra ruimtebehoefte op een bedrijfsterrein elders leidt tot een fors aantal onnodige vervoersbewegingen met als gevolg een inefficiënte en onrendabele bedrijfsvoering én 3) het provinciale beleid de mogelijkheid biedt om onderhavig kleinschalige bedrijventerrein eenmalig uit te breiden met maximaal 20%. Initiatiefnemer en de gemeente hebben bewust aan de voorkant deze dialoog gezocht met de provincie om de verschillende scenario's door te spreken alvorens het spoor van een bestemmingsplanprocedure te gaan bewandelen. Uit de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken blijkt dat het bedrijf in zijn nieuwe omvang geen te grote belasting voor zijn omgeving tot gevolg heeft. Het bedrijf beschikt ook over een op de nieuwe (= huidige) situatie toegespitste milieuvergunning. Een dergelijke vergunning kan niet verleend worden als (op onderdelen) de belasting naar de omgeving toe onaanvaardbaar is/niet binnen de vastgestelde normen blijft. De bouw mogelijkheden (het bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen moeten worden opgericht) nemen door het in procedure zijnde bestemmingsplan niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het bouwvlak wordt in het nieuwe bestemmingsplan wel anders neergelegd/gepositioneerd om te komen tot een betere ligging en efficiënter ruimtegebruik van de bebouwde/te bebouwen en onbebouwde gronden. Deze heroriëntering van gronden

brengt niet met zich mee dat er ruimere bouw mogelijkheden ontstaan ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

Exploitant is er mee bekend dat, na het benutten van de bestemmingsplanmatige mogelijkheden die met de lopende bestemmingsplanherziening worden voorgestaan, een verdere groei van het bedrijf, zowel voor wat betreft het oprichten van bedrijfsbebouwing als voor uitbreiding van het terrein, op deze locatie niet mogelijk is.

- f. De initiatiefnemer heeft inderdaad vooruitlopend op het bestemmingsplan zijn terrein al uitgebreid. Deze uitbreiding is aangevangen na het hierboven onder e. genoemde overleg én nadat de initiatiefnemer en gemeente overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de met het bestemmingsplan gepaard gaande anterieure overeenkomst. Daarnaast is de in 2019 gebouwde loods vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door deze loods is een gedeelte van het terrein voor stalling en parkeren verloren gegaan. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende mogelijkheden voor stalling en parkeren heeft initiatiefnemer, vooruitlopend op het bestemmingsplan zijn terrein uitgebreid. Formeel gezien delen wij de opvatting dat dit niet had gemogen. Maar aangezien de uitbreiding in overeenstemming was met de condities waaronder hieraan medewerking verleend kan worden en er zicht was op legalisatie (immers passend binnen het provinciaal beleid en opgenomen in het goedgekeurde bedrijventerreinprogramma Regio de Bevelanden 2017 t/m 2025) hebben wij gemeend niet over te moeten/kunnen gaan tot het traject van handhaving. Helaas heeft de bestemmingsplanprocedure, meer tijd gevraagd dan gebruikelijk. Dit is onder meer gelegen in het tijdsbeslag dat gemoeid is geweest met het weg (laten) halen van verharding op die delen van het uitgebreide terrein waar in het (voorontwerp)bestemmingsplan en het daarbij behorende landschapsplan een bestemming Groen wordt voorgeschreven. Hierdoor duurt de nu ontstane discrepantie tussen de situatie in het veld en het planologisch-juridisch kader langer voort dan wenselijk.
- g. In 2003 is door SOB Research een onderzoek ingesteld t.b.v. eerdere ontwikkelingen. In april 2016 heeft Artefact een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd binnen een onderzoeksgebied ten behoeve van de terreinuitbreiding van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf. Dit rapport is op 28 juni 2016 beoordeeld (= akkoord bevonden) door de gemeentelijke archeoloog. Niet helder is waarom het rapport en advies niet zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit rapport en advies worden alsnog als bijlage opgenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. In het kader van vergunningverlening loods in 2019, is door Artefact een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (datum rapport 19 juni 2019). Ook dit rapport is beoordeeld door de gemeentelijk archeoloog, waarbij geconcludeerd is dat in het onderzochte plangebied voor de loods de archeologische verwachting voor alle mogelijke archeologische niveaus bijgesteld kan worden naar laag. En dat archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.
- h. Ten tijde van de op- en vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Kleinschalige Bedrijventerreinen uit 2011 had de gemeente nog geen eigen archeologiebeleid vastgesteld. Om die reden is indertijd de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland ten grondslag gelegd aan de in het bestemmingsplan Kleinschalige Bedrijventerreinen opgenomen regeling m.b.t. Waarde - Archeologie. Inmiddels heeft de gemeente al jaren haar eigen vastgestelde beleid t.a.v. archeologie. Dit beleid is opgenomen in het thans in voorbereiding zijnde bestemmingplan. En brengt met zich dat voor een deel van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen.
- i. Een uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie wordt toegevoegd.

Conclusie

De reactie leidt tot enkele aanpassingen en aanvullingen in en bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Waterschap Scheldestromen
Geen overlegreactie ontvangen.

Veiligheidsregio Zeeland
E-mail van 1 oktober 2021

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan is beschouwd in het kader van Externe Veiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante risicobronnen. Er is om die reden geen noodzaak om op dit voorontwerpbestemmingsplan te adviseren.

Beantwoording

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

Gedurende de termijn van inspraak (16 september tot en met 13 oktober 2021) is er één schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Inspreker A

Brief van 13 oktober 2021

Reactie:

- a. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt te grootschalig gevonden. En past niet in het open landschap van de Poel; de forse ingreep in het landschap moet ‘groen’ worden ingepakt. Er is geen sprake meer van een kleinschalig bedrijventerrein met daarop gevestigd een lokale onderneming. Bij kleinschaligheid wordt gedacht aan een maximale kavelgrootte van 0,5 ha.
- b. Met waardering is kennis genomen van het plan voor de landschappelijke inpassing. verschil tussen de plaatjes in de voorgeving van het boomgaardje in de groengordel
- c. Aandacht wordt gevraagd voor het onderwerp lichthinder wegens bedrijfsvoering.

Beantwoording:

- a. Voor wat betreft de begrippen grootschalige en kleinschalige bedrijventerreinen moeten de Zeeuwse gemeenten zich richten tot de Omgevingsverordening Zeeland 2018 . In deze verordening zijn de grootschalige bedrijventerrein vastgelegd/opgenomen op een kaart. De bedrijventerrein die hier niet in genoemd/vastgelegd zijn worden gezien als een kleinschalig bedrijventerrein. De oppervlakte van een dergelijk terrein of kavelgrootte zijn geen maatstaf om al dan niet getypeerd te worden als kleinschalig bedrijventerrein. Ook de op het terrein gevestigde(aard van de) onderneming of ondernemingen bepalen niet of sprake is van een grootschalig dan wel van een kleinschalig bedrijventerrein
De areaalvergroting past binnen het provinciaal beleid t.a.v. eenmalige uitbreiding kleinschalige bedrijventerreinen. Daaraan gekoppeld moet er wel sprake zijn van een

aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Wij hebben gemeend deze te vinden in een versterking van het landschap zoals opgenomen in het Landschapsplan.

b. Hiervan wordt kennis genomen.

In het bestemmingsplan is de bepaling opgenomen dat het gebruik van de gronden t.b.v. bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de landschappelijke inpassing conform het inrichtingsplan dat is opgenomen in Bijlage 1 van de voorschriften, is gerealiseerd. De realisatie en duurzame instandhouding zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is voor de bestemming Groen die direct aansluit tegen de bestemming Bedrijf de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - bos- en beplantingstrook' opgenomen. Dit brengt de verplichting met zich mee dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een bos- en beplantingstrook is toegestaan.

c. Uitstraling van lichtmasten/het voorkomen van lichthinder is zeker een belangrijk item. Dit is één van de onderwerpen in het milieu-/vergunningenspoor.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gemeente Borsele
Postbus 1
4450 AA HEINKENSZANDGEMEENTE BORSELE
INGEKOMEN

15 OKT. 2021

Onderwerp
Voorontwerp
bestemmingsplan
"Bedrijventerrein
Drieweg, Nisse,
2022Zaaknummer
96400

Uw kenmerk

Behandeld door

Verzonden

14 OKT. 2021

Middelburg, 14 oktober 2021

Geacht college,

Op 15 september 2021 hebben wij van u het "Voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Drieweg, Nisse, 2022" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Toelichting**2.1 – bestaande situatie**

De getoonde luchtfoto geeft een onjuist beeld van de huidige bestaande situatie. In de bestaande situatie is een aanzienlijk deel illegaal in gebruik zichtbaar, waarbij een deel met een agrarische bestemming in strijd met het vigerende bestemmingsplan in gebruik is genomen door het bedrijf.

2.2 – beoogde situatie**Beoogde uitbreiding**

Hierin wordt aangegeven dat de beoogde uitbreiding zal worden verhard en gebruikt zal worden voor stalling en parkeren. In werkelijkheid is het terrein al illegaal verhard en in gebruik.

Landschappelijke inpassing

Er wordt een landschappelijke inpassing voorgesteld aan de noordzijde. Tegelijk wordt aan de zuidzijde een zeer forse loods toegevoegd, terwijl er slechts een beperkte landschappelijke inpassing wordt voorgesteld, niet meer dan het minimaal vereiste. Dit lijkt onvoldoende, zeker omdat dit juist de zichtzijde is vanaf de doorgaande weg vanuit het zuiden.

3.2**Provinciaal beleid**

Hierin wordt aangegeven het beleid ten aanzien van kleinschalige bedrijventerreinen foutief weergegeven. De provinciale verordening geeft aan dat:

In een bestemmingsplan wordt uitbreiding van op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening bestaande kleinschalige bedrijventerreinen niet toegelaten, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat sprake is van een eenmalige

beperkte afronding met ten hoogste 20% of 0,5 hectare waarbij de ruimtelijke kwaliteit aantoonbaar verbetert.

Noch hier, noch in de rest van het document wordt een relatie gelegd met deze maximale uitbreiding, het eenmalig karakter daarvan en de aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3

Gemeentelijk en regionaal beleid

De uitbreiding van dit terrein is niet (meer) opgenomen in het concept Regionaal Bedrijventerreinprogramma De Bevelanden 2021-2030, wat recent opgesteld is. Het is dus niet duidelijk of deze uitbreiding onderdeel is van de regionale afspraken.

Onder structuurvisie gemeente Borsele staat een stukje over de economie.

Hierin staat dat: *Deze bedrijven passen qua aard en schaal in principe niet binnen de dorpskernen maar zorgen op geheel eigen wijze voor leefbaarheid in de kernen.*

De bedrijven zijn daar van oudsher gevestigd en werknemers komen veelal uit het dorp.

Dit is niet juist. Gezien het aantal grote aantal vrachtwagens (enkele honderden) en de omvang van het dorp Nisse (615 inwoners op 1 januari 2021) is dit onmogelijk.

Dit wordt nog onderstreept door de voorgestelde huisvesting van werknemers op het terrein.

Uitplaatsing van deze bedrijven is financieel economisch niet haalbaar. Dit is een stelling, die in het document niet wordt onderbouwd. Het bedrijf is onderhand zodanig groot dat het de aard en schaal van het dorp volledig is ontgroeid. De vraag moet worden gesteld of het bedrijf nog steeds een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid, of dat dit door de omvang intussen een te grote belasting vormt voor de omgeving. Het bedrijf geeft blijk van een grote ambitie en groei in de toekomst. Met deze voorgestelde uitbreiding is de grens van de lokale mogelijkheden bereikt en is een toekomstige groei op deze locatie niet meer mogelijk.

Daarnaast is de verduurzaming van de vloot en de overgang naar andere energiebronnen op deze locatie moeilijk of slechts tegen hoge kosten te realiseren.

Gezien de omvang van de uitbreiding en de toevoeging van twee grote loodsen is de investering in het bestaande terrein aanzienlijk. Het is de vraag of een gehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar een grootschalig en beter ontsloten bedrijventerrein, zoals bijvoorbeeld Deltaweg in Goes niet haalbaar is. Het is in ieder geval wenselijker dan (wederom) het terrein bij Nisse verder uit te breiden. Dit zou op zijn minst onderzocht moeten worden.

Regels

Art 11.2 – gebruik strijdig met het bestemmingsplan

Het bedrijventerrein wordt uitgebreid, maar de uitbreiding is niet anders dan de vastlegging van gebruik wat reeds in strijd met het vigerende bestemmingsplan (blijkbaar) door uw gemeente is gedoogd. Eén en ander blijkt uit luchtfoto's. Op luchtfoto's is duidelijk te zien dat in maart 2018 de activiteiten van Bosman nog beperkt bleven tot het bestemmingsvlak voor bedrijven, maar dat vanaf juli 2018 werkzaamheden hebben plaatsgevonden die ertoe hebben geleid dat vanaf 2019 een flink terrein (naar schatting 0,75 ha) in gebruik is als bedrijfsterrein, terwijl de bestemming (agrarisch) dit niet toelaat.

Dit wordt in art 11.2 ook aangegeven, hiermee wordt deze illegale situatie alsnog toegestaan.

Dit biedt weinig vertrouwen voor de toekomst. Als een ondernemer schaamteloos een stuk grond tegen de bestemmingsregels in, in gebruik neemt en de gemeente dit oogluikend toestaat, welke garantie is er dan dat het bedrijf dit in de toekomst niet herhaalt, en opnieuw wederrechtelijk een deel van de landschappelijke inpassing in gebruik neemt voor bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast is in het nieuwe bestemmingsplan een groenstrook aan de oostzijde van het perceel geprojecteerd op een gebied wat nu onderdeel uit lijkt te maken van de (illegale) verharding. Het is niet erg geloofwaardig, ook in het licht van het bovenstaande, dat dit daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

Archeologie:

In hoofdstuk 4.2 van de Toelichting van het Voorontwerp Bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie. In de paragraaf m.b.t. het aspect Archeologie wordt veel aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid. Ook wordt genoemd

dat er in en rond het huidige plangebied al enkele archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd (SOB Research en Artefact). Op basis van die onderzoeken wordt het huidige plan bijgesteld naar een lage verwachting. Onduidelijk is door wie of waarom deze verwachting wordt bijgesteld.

Ook wordt aangegeven dat hier Categorie 4 van kracht is met een vrijstellingsgrens van 250m2. Volgens Ruimtelijke Plannen is de vrijstellingsgrens hier echter 100m2. De paragraaf eindigt dan ook met de conclusie dat een nieuw archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is. Ook wordt er geen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' meer opgenomen voor de reeds archeologisch onderzochte delen. Waarom er geen nieuw archeologisch onderzoek noodzakelijk is (wordt er niet dieper dan 40 cm -MV verstoord? Valt de verstoring binnen de 100m2 dan wel 250m2 vrijstellingsgrens?) wordt niet onderbouwd. Dit zal alsnog moeten gebeuren.

Verder zijn er geen archeologische rapporten toegevoegd bij de stukken, of een advies/besluit van de bevoegde overheid, op basis waarvan de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' kan komen te vervallen. Wij verzoeken u deze toe te voegen. Voor wat betreft het aspect Cultuurhistorie dient nog een uitsnede van de Kaart Cultuurhistorie toegevoegd te worden. Regels In Artikel 5 zijn regels m.b.t. een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' opgenomen (met een vrijstellingsgrens van 250m2).

Gezien bovenstaande kunnen wij ons niet vinden in dit (voorontwerp-)bestemmingsplan en wij verzoeken uw college dan ook een afspraak te maken voor een gesprek op het Provinciehuis met onze gedeputeerden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: . Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: .

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Reactie Veiligheidsregio Zeeland op Voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Drieweg, Nisse, 2022"

Op 15 september informeerde u ons over het Voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Drieweg, Nisse, 2022". Wij hebben dit plan beoordeeld in het kader van Externe Veiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante risicobronnen. Wij zien daarom geen noodzaak om op dit bestemmingsplan te adviseren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Met elkaar maken we Zeeland Veilig!



Stichting Behoud de Zak van Zuid-Beveland

Aan het College van burgemeester en wethouders van Borsele

Stenevate 10

4451 KB Heinkenszand

GEMEENTE BORSELE
INGEKOMEN

18 OKT. 2021

Z 20.7652

Betreft: inspraak reactie voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Drieweg, Nisse 2022"

Nisse, 13 oktober 2021

Geacht college,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Drieweg 7, Nisse ter inzage gelegd. De stichting Behoud de Zak van Zuid-Beveland (BZZB) heeft van dit voorontwerp kennisgenomen en laat hierbij haar reactie weten.

Allereerst merken wij op dat de voorgestelde uitbreiding van het bedrijventerrein door ons al te grootschalig wordt gevonden. Een bedrijventerrein voor een bedrijf van bijna 7 ha past naar aard en schaal niet bij het dorp Nisse: het bedrijventerrein wordt ruim 2 keer zo groot als het beschermd dorpsgezicht van de oude dorpskern. Het voorontwerpplan past ook niet bij het open landschap van de Poel: de forse ingreep in het landschap moet 'groen' worden ingepakt. Het huidige vigerende bestemmingsplan draagt nog de naam 'Kleinschalige Bedrijventerreinen gemeente Borsele (2011)'. In dat (nog steeds geldende) plan wordt gesteld " *dat de bestaande, veelal kleinschalige terreinen waarop van oorsprong lokaal georiënteerde bedrijven zijn gevestigd worden gehandhaafd, maar dat de toekomstige ruimtevrage vooral wordt opgevangen op een beperkt aantal grootschalige terreinen. Dat betekent dat uitbreiding van de kleinschalige terreinen zal worden beperkt.*" Als er in de bedrijfsterreinprofielen onderscheid wordt gemaakt naar kleinschalig, dan gaat het om een maximale kavelgrootte van 0,5 ha. Duidelijk mag zijn dat bij het voornemen in het gepubliceerde voorontwerp Bedrijventerrein Drieweg Nisse 2022 geen sprake meer is van kleinschaligheid. Het transportbedrijf is ondertussen niet langer lokaal maar een internationaal bedrijf. De werknemers komen nauwelijks meer van het dorp Nisse. De huisvesting van arbeidsmigranten op het terrein is mogelijk gemaakt. In de naam van het nieuwe voorontwerpplan laat u de term kleinschalig dan ook vallen. Er is gewoon een grootschalig bedrijventerrein in voorbereiding. Wij vinden het jammer dat het vigerende huidige plan en de daarin opgenomen overwegingen en doelstellingen niet als uitgangspunt voor de toekomst hebben geleid. Wij vertrouwen er op, dat bij de andere kleinschalige bedrijventerreinen in de gemeente Borsele wel gehandeld zal worden naar de letter en de geest van het geldende bestemmingsplan.

Met waardering hebben wij kennis genomen van het plan voor de landschappelijke inpassing. Wij vinden de landschappelijke inpassing van bedrijvigheid in het agrarisch buitengebied prioriteit bij de planrealisatie. Onze steun heeft u als beplanten van de wallen opgaand streekeigen planten, struiken en bomen verplichtend voorschrijft. Ook de verplichting het landschapsplan te realiseren voordat de uitbreiding van het bedrijventerrein in gebruik mag worden genomen verdient uw aandacht. Een zorgvuldige inrichting dient ook andere doelen zoals biodiversiteit en flexibel waterbeheer. Wel vragen wij nog naar de reden van het verschil tussen de plaatjes in de vormgeving van het boomgaardje in de groengordel.

Aandacht vragen wij nog voor het onderdeel milieuaspecten waarin geen aandacht is besteed aan de lichthinder van de bedrijfsvoering. Ook duisternis is een (vaak ongenoemde) waarde in het landschap van de Zak. De uitstraling van de lichtmasten is nu vaak enorm overheersend en storend. Met enige zorg kan een voor de omgeving en de bedrijfsvoering beter resultaat worden bereikt.

Met belangstelling zien wij uit naar uw reactie.

vriendelijke groet,

namens BZZB

A faint rectangular box containing a handwritten signature and a circular official stamp, likely from the BZZB organization mentioned in the text. The signature is illegible due to fading, and the stamp is also faint and circular.