

Vooroverleg-, Inspraak – en Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Bedrijvenstrook Hoolstraat Nuland'

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Bedrijvenstrook Hoolstraat Nuland', voorziet in een ontwikkeling van het gebied gelegen aan de Hoolstraat van het bedrijf Techval onder een verbetering van het landschap door aanleg van natuur, landschap en een geluidwal in combinatie met het creëren van de mogelijkheid voor herstructurering van de bedrijfskavel van Techval, een nieuw woonperceel en drie nieuwe bedrijfskavels.

Procedure

Het bestemmingsplan beoogt de aanleg van natuur, landschap en een geluidwal in combinatie met herstructurering van de bedrijfskavel van Techval, nieuwbouw van een woning en nieuwbouw op drie bedrijfskavels juridisch – planologisch te regelen. Deze juridische uitwerking is gebaseerd op de structuurvisie 'Groene Schil Nuland'. Deze visie, waarin de uitgangspunten voor ontwikkeling van onderhavig gebied zijn opgenomen, is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 april 2009. Hieraan voorafgaand heeft inspraak plaatsgevonden. Aangezien op deze wijze reeds inspraak heeft plaatsgevonden ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is voor de juridische uitwerking in het bestemmingsplan niet opnieuw een inspraakprocedure doorlopen. Bovendien zijn mogelijkheden voor zienswijzen aanwezig naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben een reactie toegestuurd, die onderstaand wordt samengevat en beantwoord.

INSPRAAK

Niet van toepassing

VOOROVERLEG

Vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas van 14 mei 2013 (ingekomen 22 mei 2013)

SAMENVATTING:

1. Het waterschap constateert dat de wateropgave van 1.326 m² ruimschoots volstaat. De vraag wordt nog gesteld of de ontwateringsdiepte van 0,6 m-mv toereikend is. De afweging is hiervoor aan de gemeente.
2. Het waterschap adviseert om in alle bestemmingen de omschrijving 'waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterberging' op nemen. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit opgenomen in artikel 4 'Groen'.

REACTIE:

1. De ruimte om de wateropgave te kunnen realiseren is ruimschoots voldoende. De gemeente acht de waterbelangen daarmee voldoende gewaarborgd in het bestemmingsplan. De reactie geeft aldus geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. De betreffende omschrijving is aan alle bestemmingen toegevoegd omwille van verhoging van de flexibiliteit.

De reactie geeft aldus aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te vullen.

Vooroverlegreactie van de provincie Noord – Brabant van 5 juni 2013 (ingekomen 10 juni 2013)

SAMENVATTING:

1. In artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt de provincie dat een verantwoording moet zijn opgenomen van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de uitvoering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van het gebied. De provincie geeft aan dat een verantwoording en zekerstelling op grond van artikel 2.2 Verordening ruimte ontbreekt.
2. De provincie stelt dat, in strijd met artikel 3.4 lid 1 Verordening ruimte, geen toelichting is opgenomen waaruit blijkt dat de stedelijke ontwikkeling in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. De provincie geeft aan een beplantingsplan en beheerplan hiervoor te missen.
3. De provincie stelt dat, in strijd met artikel 3.4 lid 1 Verordening ruimte, geen onderbouwing is opgenomen waaruit blijkt dat geen sprake is van de ontwikkeling of uitbreiding van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein. De provincie constateert dat bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 1 tot 3.2 wordt toegestaan. De provincie is ook van mening dat het plan voorziet in een bedrijventerrein, een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare. De provincie geeft aan dat de bestemming Bedrijf weliswaar kleiner is dan één hectare. Maar is van mening dat de strook ten zuiden van de drie nieuwe bedrijfskavels bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt in de vorm van ontsluitingen. Gelet hierop is de provincie van mening dat het plan voor de drie bedrijfskavels een middelzwaar bedrijventerrein mogelijk maakt.
4. De provincie stelt dat, in strijd met artikel 3.4 lid 2, artikel 3.6 en artikel 2.1 Verordening ruimte, geen onderbouwing is opgenomen waaruit blijkt dat andere mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied te realiseren. De provincie stelt daarbij dat voldoende ruimte in de nabijheid gevonden kan worden (De Terp, toekomstig bedrijventerrein Heesch – West, Vorstengrafdonk en de Rietvelden) De provincie geeft ook aan dat bedrijvenstrook Hoolstraat geen onderdeel uitmaakt van afspraken die zijn gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).
5. De provincie constateert dat geen toepassing is gegeven aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals deze per 1 oktober 2012 als procesvereiste is opgenomen in het Bro.

REACTIE:

1. De borging van afspraken is vastgelegd in een afgeronde en ondertekende anterieure overeenkomst gedateerd 3 mei 2013. Hierin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal, maar ook over de bijdrage aan het reconstructiefonds Groene Schil Nuland en de realisatieplicht van de groenstructuur. In paragraaf 5.2 van de toelichting is de relatie tussen het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst beschreven. Voorts is met voorwaardelijke verplichtingen in de regels van het bestemmingsplan de realisatieplicht van groen verankerd. De reactie geeft aldus aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen met bovenstaande tekst.
2. Borging van het nieuwe groen is versterkt door opname van een voorwaardelijke verplichting. In paragraaf 2.5 van de toelichting (beeldkwaliteit) is nader beschreven hoe deze samenhangt met een door het college goed te keuren beplantingsplan en beheerplan. De verplichting tot aanleg van het groen en een duurzame instandhouding is ook geregeld in de anterieure overeenkomst. De reactie geeft aldus aanleiding om de toelichting en regels van het bestemmingsplan aan te vullen.
3. Uitsluitend lichte bedrijvigheid is op basis van de Verordening ruimte toegestaan in het gebied 'Integratie stad – land'. Een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein is niet toegestaan. Om

hieraan te voldoen wordt in de regels en op de verbeelding bepaald dat categorie 1 en 2 bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn toegestaan, met een afwijkmogelijkheid voor andere bedrijven met een milieukundig vergelijkbare geringe uitstraling.

Daarnaast is de bedrijfsontwikkeling, die met de bestemming 'Bedrijf' wordt mogelijk gemaakt, kleiner dan 1 hectare waardoor geen sprake is van een bedrijventerrein voor de ontwikkeling van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein. De rond de bestemde bedrijfspercelen gelegen groenvoorzieningen worden als groen bestemd en vormen geen tot de bedrijven behorende voorzieningen. Weliswaar biedt de bestemming "Groen" ook bij recht onder meer de mogelijkheid van ontsluitingen ten zuiden van de bedrijfskavels in het plangebied, maar biedt deze bestemming bij recht ook de mogelijkheid van volledige groenvoorzieningen. Sterker nog, voor in elk geval het overgrote deel dienen binnen de bestemming "Groen" in het plangebied groenvoorzieningen te worden gerealiseerd, om zodoende te kunnen voldoen aan de gemeentelijke structuurvisie "Groene Schil Nuland". Los daarvan is het de vraag of de bestemming "Groen" als "daarbij behorende voorzieningen" moeten worden aangemerkt, als bedoeld in artikel 1.1, lid 14 Vr 2012. Noch uit de Vr 2012, noch uit de toelichting daarvan blijkt dat infrastructurele voorzieningen c.q. ontsluitingen onder dit begrip moeten worden geschaard. Maar ook als deze voorzieningen wel meegeteld zou moeten worden als onderdeel van de bedrijfsbestemming als bedoeld in artikel 1.1, lid 14 van de Vr 2012, dan wordt toch voldaan aan de Vr 2012. In artikel 3.4, lid 1 Vr 2012 gelden namelijk voor stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad-land uitsluitend als harde eisen dat deze stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid dient te geschieden met een groene en blauwe landschapsontwikkeling (sub a) én geen betrekking mag hebben op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein (sub b). Gelet hierop wordt het bestemmingsplan aangepast, zodat binnen het plangebied van een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein geen sprake is, omdat daarin uitsluitend bedrijvigheid, als bedoeld in de milieucategorieën 1 en 2 of daarmee vergelijkbaar, wordt toegestaan. Uit de toelichting bij artikel 3.4, lid 1 Vr 2012 blijkt dat bij middelzware of zware bedrijventerreinen sprake is van bedrijventerreinen, waar in overwegende mate milieucategorieën 3 of 4 of hoger worden toegestaan. In de planregels en in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komt tot uitdrukking en/of is ook gemotiveerd toegelicht dat de stedelijke ontwikkeling ook in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Aan beide eisen in artikel 3.4, lid 1 Vr 2012 wordt dus voldaan met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening bedrijvenstrook Hoolstraat". De reactie geeft aldus aanleiding om de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te vullen.

4. Het bepaalde in artikel 3.6 Vr 2012 van belang, waaruit blijkt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat over de wijze waarop de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg, als bedoeld in artikel 12.4, onder c, zijn gemaakt, worden nagekomen (sub a), het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties en tenslotte door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd (sub c). De gemeente is van mening dat wordt voldaan aan artikel 3.6 Vr 2012. De bedrijfsbestemming omvat minder dan 1 hectare, zodat volgens de definitie van de Vr geen sprake is van een bedrijventerrein. Daarnaast is geen sprake van een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein, omdat slechts categorie 1 en 2 bedrijven, of daarmee gelijk te stellen bedrijven, worden toegestaan. Naar de mening van de gemeente is het dan ook niet noodzakelijk om over deze ontwikkeling in het regionaal ruimtelijk overleg afspraken te maken. (sub a en b). Dit laat echter onverlet dat met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening bedrijvenstrook Hoolstraat Nuland" sprake zal zijn van (bevordering van) zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt daarbij namelijk uitvoering gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie "Groene Schil Nuland". Uit de toelichting bij artikel 3.3 Vr 2012 (stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling) blijkt dat een verantwoording voor enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik ook gelegen kan zijn in het geven van uitvoering aan de gemeentelijke structuurvisie. Dit geldt dus ook voor artikel 3.6, lid 1, onder c Vr 2012, waaruit blijkt dat in de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording moet worden gegeven over de wijze waarop door middel van de regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Met

het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke structuurvisie "Groene Schil Nuland" en in de planregels daarvan wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd door de aanleg én instandhouding van groenvoorzieningen. De aanleg én instandhouding van groenvoorzieningen is bovendien gegarandeerd, middels de afgesloten anterieure overeenkomst. Tenslotte is in deze anterieure overeenkomst ook de bijdrage in het reconstructiefonds Groene Schil Nuland geregeld. De beoogde ontwikkeling levert dan ook een belangrijke bijdrage aan de uitvoering van de structuurvisie "Groene Schil Nuland". Hierbij dient ook in herinnering gebracht te worden dat ter plaatse een passende herbestemming plaatsvindt naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak. De reactie geeft aldus aanleiding om de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan te vullen.

5. De constatering van de provincie is juist. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd aan paragraaf 3.2 van de toelichting en laat een positieve conclusie zien. De reactie geeft aldus aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te vullen.

ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 2 juli 2013 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor het geven van zienswijzen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 12 juli 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. Als gevolg van technische problemen stond het plan vanaf 19 juli 2013 op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelet hierop werd via een bekendmaking op 26 juli 2013 bekendgemaakt dat de stukken ter inzage lagen vanaf 19 juli tot en met 29 augustus 2013 in de publieksruimte en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er is tijdig één zienswijze, voorzien van een motivatie, ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De indiener is ontvankelijk in de zienswijze.

Indiener 1 (Provincie Noord - Brabant):

Schriftelijke zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan van 23 augustus 2013 (ingekomen 26 augustus 2013).

SAMENVATTING:

1. Indiener geeft aan dat volgens de Verordening ruimte (Vr) gevraagd wordt om in de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording op te nemen waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling (in casu ontwikkeling van bedrijfslocaties) binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren. In het bijzonder door middel van inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Indiener is van mening dat voldoende ruimte in de nabijheid kan worden gevonden, bijvoorbeeld op bedrijventerrein De Terp of in een (gemengde) woonomgeving of op een woon – werklocatie. Indiener acht het plan om deze reden in strijd met artikel 3.4 lid 2 onder a en artikel 2.1 Vr.
2. Indiener geeft aan dat volgens de begripsbepalingen van de Vr sprake is van een bedrijventerrein bij een aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en groothandel met daarbij behorende voorzieningen. Indiener is van mening dat sprake is van een oppervlakte van de bestemming Bedrijf voor vier bedrijfskavels van ongeveer 1,4 hectare. Samen met de bijbehorende voorzieningen is de bruto oppervlakte van het aaneengesloten terrein ruim meer dan één hectare. Ingevolge artikel 3.6 lid 1 onder a en b Vr bevat de toelichting van een

bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein een verantwoording van de wijze waarop afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en dat het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen. Aangezien onderhavige ontwikkeling geen deel uitmaakt van de regionale afspraken is indiener van mening dat op dit punt niet voldaan wordt aan de Vr.

3. Indiener is van mening dat het plan in strijd is met artikel 3.6 lid 1 onder c en artikel 2.1 van de Vr, omdat het zorgvuldig ruimtegebruik niet wordt bevorderd. Indiener is van mening dat voldoende alternatieven voor de geformuleerde ontwikkeling aanwezig zijn (zie ook onder 1).
4. Indiener merkt op dat de verwijzing naar de toegestane bedrijfsactiviteit bij de bestemming Bedrijf onder 'Afwijken gebruiksregels in sub a niet correct is.

REACTIE:

1. Met de structuurvisie Groene Schil Nuland heeft de gemeenteraad in 2009 besloten om invulling te geven aan het provinciaal beleidsuitgangspunt om te komen tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad heeft hiertoe het gebied rondom Nuland geanalyseerd en aangegeven welke kwaliteitsverbetering op welke plek noodzakelijk was. In de financiële paragraaf is berekend welke kosten gemaakt dienen te worden om de beoogde kwaliteitsverbetering te realiseren. Belangrijke kostenposten waren daarbij de sanering van enkele intensieve veehouderijen. Ter financiering van deze investeringen in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied is op zorgvuldige wijze de bouw van woningen en enkele bedrijfsperven in het gebied ingepast. Vervolgens heeft de gemeente een reconstructiefonds Groene Schil Nuland ingesteld om overige investeringen uit te kunnen doen. Om de nodige inkomsten ter dekking van genoemde investeringen te verkrijgen zijn particulieren uitgenodigd om te komen met initiatieven voor de ontwikkeling van woningen en bedrijfsperven. Aangezien de bouw van woningen en enkele bedrijven slechts mogelijk is vanwege de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering heeft de gemeenteraad een reconstructiefonds ingesteld. Iedere ontwikkeling dient een aantoonbare bijdrage te leveren aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het gebied. Via anterieure overeenkomsten wordt dit vastgelegd. De kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden via uitvoering van kwaliteitsverbeterende maatregelen ter plaatse of via het storten van een bijdrage in het reconstructiefonds. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid genomen om het realiseren van de structuurvisie mogelijk te maken door de aankoop en sanering van intensieve veehouderijen alsmede door te investeren in de infrastructuur. Het is voor de gemeente dus van groot financieel belang dat de structuurvisie Groene Schil Nuland in een goede balans ontwikkeld kan worden. Onderhavig bestemmingsplan beoogt twee ontwikkelingen mogelijk te maken. Enerzijds is sprake van een passende herbestemming als VAB-vestiging van de bebouwde locatie van het bedrijf Techval. Hierover is geen discussie. Daarnaast is sprake van de ontwikkeling van een drietal bedrijfsperven in de milieucategorie 1 of 2 in een groene setting. De ontwikkeling van deze kavels is ter plaatse noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied rondom Nuland te kunnen realiseren. Concreet gaat het hierbij om de volgende kwaliteitsmaatregelen die op de betreffende locatie nog aan de orde zijn:
 - goede ruimtelijke afronding van de kernrand, die nu volledig verstopt is achter de geluidwal langs de Rijksweg. Doel is met de ontwikkeling aan de Hoolstraat Nuland weer een gezicht te geven;
 - goede milieukundige invulling van deze zone waarbij de lichte bedrijvigheid een afschermende werking heeft naar het achterliggende te ontwikkelen woongebied Schotsheuvel e.o.;
 - goede inbedding van bedrijf Techval, dat als het ware zal omdraaien en zich zal gaan richten naar de rijksweg in plaats van naar de Hoolstraat (daardoor geen bedrijfsverkeer op deze toekomstige woonontsluiting);
 - eisen vastgelegd in een beeldkwaliteitplan, dat ook anterieur bindend is vastgelegd. Hierin is de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van het plangebied verankerd;
 - realisatiemogelijkheid van substantieel groen; op een terrein van in totaal 3,3 hectare groot, dat nu grotendeels wordt benut door een bestaande bedrijf met buitenopslag, wordt naast het bestaande bedrijf van 0,5 ha minder dan 1 ha aan bedrijvigheid toegevoegd. Dit kan alleen

doordat bedrijfsbestemmingen de financiële motor zijn achter grondaankoop; ofwel van meer dan 50% bestaand bedrijfsmatig gebruik met matige ruimtelijke uitstraling naar minder dan 50% met goede ruimtelijke uitstraling

- daarnaast forse financiële bijdrage in Groene schil (anterieur vastgelegd).

De omvang van de afzonderlijke bedrijfskavels is dusdanig dat deze niet gesitueerd kunnen worden in de reguliere woonomgeving. Op dit moment zijn contractuele afspraken gemaakt tussen de eigenaar en gegadigden voor vestiging ter plaatse. Samen met de anterieure overeenkomst voor ontwikkeling van dit gebied zijn door deze particulieren financiële afspraken gemaakt inzake de vestiging ter plaatse. Gelet daarop is de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling, namelijk de ruimtelijke kwaliteitsverbetering door realisering van een groen landschapsplan met enkele bedrijfskavels, verzekerd. Daarnaast kan worden gesteld dat deze beoogde ontwikkeling niet mogelijk is in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Maasdonk. Op dit moment is alleen bedrijventerrein De Terp, gelegen in bestaand stedelijk gebied binnen een kern van de gemeente Maasdonk, in ontwikkeling waar potentieel een alternatieve locatie gevonden kan worden. Wellicht ten overvloede wijzen wij er op dat de ontwikkeling van bedrijventerrein Heesch West niet binnen bestaand stedelijk gebied is gesitueerd. Door middel van herstructurering is op bedrijventerrein De Terp ruimte beschikbaar voor bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein kent echter een eigen exploitatieplan. Daarin is geen rekening gehouden met het ontwikkelen van de kernrand rondom het bestaand stedelijk gebied, omdat hiervoor de juiste samenhang in de Structuurvisie Groene Schil Nuland is gemaakt. Gelet hierop kan worden gesteld dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling (enkele, compacte, bedrijfskavels in een robuuste groene setting) niet mogelijk is in bestaand stedelijk gebied vanwege het ontbreken van financiële, juridische en feitelijke mogelijkheden. In financiële en ruimtelijke zin is geen relatie te leggen tussen de ontwikkeling van bedrijfskavels op bedrijventerrein De Terp en de realisering van kwaliteitsverbetering rondom de kern Nuland. In juridische zin voorziet het bestemmingsplan 'Nuland oost', waar bedrijventerrein De Terp onderdeel van uitmaakt, niet in de mogelijkheid om bedrijvigheid in een robuuste groene setting te realiseren. Ook ontbreken de feitelijke mogelijkheden op het bedrijventerrein om op deze bijzondere, kwalitatief hoogwaardige manier bedrijfskavels te ontwikkelen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat de invulling van bedrijventerrein De Terp recentelijk is gestart, terwijl dit terrein ruimte beoogt te bieden voor de vraag naar bedrijventerrein gedurende de komende tien jaar. Naar verwachting zal het bedrijventerrein gedurende de planperiode dan ook volledig ontwikkeld kunnen worden. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan voor dit gebied is ook rekening gehouden met de mogelijkheid voor het ontwikkelen van enkele bedrijfskavels in een robuuste groene setting in het kader van de Structuurvisie Groene Schil Nuland. Wij achten het groot openbaar belang bij het realiseren van de doelstellingen van Structuurvisie Groene Schil Nuland, ruimtelijke kwaliteitsverbetering op een financieel verantwoorde wijze, van dusdanig belang dat wij de redenering van indiener op dit punt niet kunnen volgen.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2. De Verordening ruimte definieert het begrip bedrijventerrein als volgt: 'aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare, ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen.' Bij de planvorming is door de gemeente er steeds van uit gegaan dat geen sprake is van ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het plan is gericht op een goede inpassing van het bestaande bedrijf Techval en een passende invulling van de gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied Groene Schil Nuland door middel van enkele bedrijfskavels in een robuuste groene setting. In de vooroverlegreactie heeft de provincie expliciet overwogen dat de inpassing van het bedrijf Techval niet werd gekoppeld aan de ontwikkeling van de andere bedrijfskavels. In de vooroverleg reactie wordt overwogen dat de totale omvang van de drie, nieuwe, bedrijfskavels gezamenlijk minder dan 1 ha betreft, maar dat het meerekenen van een toegangsweg er toe leidt dat de oppervlakte boven 1 ha bruto komt. Wij zijn van oordeel dat het in dit geval niet gaat om een aaneengesloten terrein. Naar ons oordeel is sprake van enkele bedrijfskavels in een robuuste groene setting, die nodig zijn om de gewenste kwaliteitsverbetering in het gebied Schotsheuvel te kunnen realiseren. Door de ruimtelijke scheiding via groenstroken is naar ons oordeel geen sprake van een aaneengesloten (bedrijven)terrein. In de vooroverlegreactie werd naar ons oordeel terecht

expliciet onderscheid gemaakt tussen de herontwikkeling van Techval en de andere kavels. Wij menen dat deze ruimtelijke scheiding door groenstroken ook dusdanig aanwezig is tussen de overige drie bedrijfskavels dat daardoor geen sprake is van een aaneengesloten terrein. Daarnaast zijn wij van mening dat de strook ten zuiden van de bedrijfskavels niet volledig gezien kan worden als behorend bij de voorzieningen voor de bedrijfskavels. Deze strook is bestemd als groen en dient ook als zodanig te worden ingevuld. Om een hoge beeldkwaliteit aan de Rijksweg te bewerkstelligen, is de eis opgenomen om een groene uitstraling te realiseren aan de Rijksweg, waardoor de bedrijfsbebouwing en onbebouwde bedrijfsruimte niet direct aan de weg gerealiseerd mag worden. Gelet hierop is het toegestaan om in de bestemming Groen inritten te realiseren naar de bedrijfspercelen. Deze inritten zijn bedoeld om de bedrijfskavels te kunnen bereiken. De oppervlakte van deze voorziening bedraagt voor de 3 kavels gezamenlijk naar verwachting dan ook ongeveer 250 m². Naar ons oordeel mag de beoogde ontwikkeling van de drie bedrijfspercelen inclusief deze voorziening niet meer dan 1 hectare bedragen, zodat geen sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Gelet hierop zal het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De totale omvang van de bestemming 'Bedrijf' van de drie kavels zal met 250 m² worden verkleind. Tevens zal in de zuidelijke strook met de bestemming 'Groen' ten behoeve van de drie nieuwe kavels een aanduiding worden opgenomen dat maximaal 250 m² voor in – en uitrit is toegestaan. Wij zijn van oordeel dat daarna artikel 3.6 Vr niet van toepassing is. Gelet hierop is het ook niet noodzakelijk om onderhavige ontwikkeling op te nemen in het regionaal afsprakenkader ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Los van deze overweging zal in regionaal verband worden gesproken over het afsprakenkader voor ontwikkeling van bedrijventerreinen en de plek van deze bedrijfskavels in dat geheel.

De zienswijze wordt gegrond geacht en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door het verkleinen van de oppervlakte van de bestemming 'Bedrijf' met 250 m² en het opnemen van een aanduiding voor realiseren van in – en uitritten tot maximaal 250 m².

3. Zoals onder punt 2 betoogd achten wij artikel 3.6 Vr niet van toepassing, omdat wij van oordeel zijn dat na aanpassing van het bestemmingsplan geen sprake is van een bedrijventerrein. Vervolgens hebben wij onder punt 1 betoogd dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling op deze locatie gerealiseerd dient te worden. Wij zijn van oordeel dat juist sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de door de gemeente en provincie gewenste ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied rondom de kern Nuland op een zorgvuldige wijze kan worden ingevuld.
De zienswijze wordt ongegrond geacht.
4. Er zijn kleine fouten ontstaan bij het omzetten van SVBP 2008 naar SVBP 2012. De regels zullen worden aangepast zodat de juiste verwijzing is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Overigens is de numerieke verwijzing weliswaar niet correct, de inhoudelijke regeling zal niet worden aangepast.
De zienswijze wordt gegrond geacht.

Burgemeester en wethouders besloten op 1 oktober 2013 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Daarbij heeft het college voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders van Maasdonk d.d. 1 oktober 2013.

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn