

**Besluitvormende nota****Raad/13-00051**

Datum voorstel: 19 maart 2013
 Agendapunt: 17
 Vergadering: 4 juni 2013
 Portefeuillehouder: Mevr. J.G.J. Moon - van der Biezen
 Behandelend ambtenaar: Dhr. M.C.G. Martens
 Onderwerp: (gewijzigde) vaststelling bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2010DN000014-01VA)
 Nummer begrotingswijziging:
 Voorstel: Gewijzigd vaststellen van het (ontwerp) bestemmingsplan

Inleiding

Het initiatief behelst de renovatie en verbouwing van hotel Nuland met toevoeging van een casinofunctie, regeling voor vliegende verkoop en een herinrichting van het buitenterrein. Daarnaast beoogt de initiatiefnemer, Motel Nuland B.V., de verplaatsing van het bestaande tankstation naar een perceel aan de overzijde van de rijksweg, gelegen naast de A59, in combinatie met de aanleg van een carpoolstrook.

ToelichtingWat willen we bereiken?

Het bestemmingsplan beoogt de renovatie en verbouwing van hotel Nuland mogelijk te maken. Hiermee vindt modernisering van het hotel plaats en wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie ter plaatse sterk verbeterd door verplaatsing van het bestaande tankstation naar de overzijde van de Rijksweg en door herinrichting van de ruimte rondom het hotel. Tevens wordt de veiligheidssituatie verbeterd door verplaatsing van het tankstation en het vulpunt lpg. De entree van de Nuland wordt versterkt conform de doelstelling van de structuurvisie Groene Schil Nuland.

Wat gaan we ervoor doen?

Het bestemmingsplan beoogt genoemde ontwikkelingen planologisch – juridisch mogelijk te maken. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak en is toen ook aangeboden aan diverse instanties in het kader van vooroverleg. In bijgevoegd zienswijzenverslag wordt hier van verslag gedaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juli 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 3 ontvankelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in bijgevoegd zienswijzenverslag samengevat en behandeld. Korteheidshalve wordt hier naar verwezen. De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het volgende:

1. Aanpassing van de regels door toevoeging van een voorwaardelijke verplichting om de (deels bestaande) groenvoorziening aan de noordzijde van het plangebied verder te ontwikkelen en in stand te houden en de verplichting om te zorgen voor een samenhangende groenstructuur. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van enkele bewoners aan de Heiweg vanwege vrees voor overlast en aantasting van privacy.



2. Aanpassing van de regels van de bestemming 'Verkeer, verblijfsgebied' ter bescherming van het grondwater door te bepalen dat nieuwe installaties in een vloeistofdichte vloer moeten worden geplaatst. Een vergelijkbare voorwaarde is opgenomen in de bedrijfsbestemming die is opgenomen voor de bouw van het tankstation.
3. Aanpassing van de verbeelding door een deel van de bestemming 'verkeer', ten zuiden van de bestemming 'bedrijf' en naastgelegen carpoolstrook, te wijzigen in een bestemming 'groen' ten behoeve van de aanleg van een wadi.

Beeldkwaliteit

Hotel Nuland valt binnen zone 1 van de Welstandsnota. Voor de verbouwing van het hotel en voor de bouw van het tankstation inclusief de parkeerplaats is een beeldkwaliteitplan gemaakt, dat in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. De concept omgevingsvergunningaanvraag is voorbereid conform dit beeldkwaliteitplan.

Wat mag het kosten?

Een exploitatieplan is niet noodzakelijk. Met initiatiefnemer worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst waarin over o.a. kostenverhaal en de bijdrage kwaliteitsverbetering op grond van de Structuurvisie Groene Schil Nuland zijn geregeld. Dit laatste is aan de orde vanwege de bouw van het tankstation en aanleg van parkeerplaatsen tussen de Rijksweg en de A59. In de overeenkomst is vastgelegd dat sloop van voormalige stallen aan de Van Rijckevorselstraat zal plaatsvinden, naast de aanleg van natuur en landschap binnen het plangebied. Hiermee wordt concreet invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering, zoals benoemd in de structuurvisie Groene Schil Nuland.

De overeenkomst moet ondertekend zijn voordat uw raad een besluit neemt over vaststelling van het bestemmingsplan.

Risico's

Voor degenen die een zienswijze hebben ingediend staat na besluitvorming nog de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast heeft de provincie de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven op de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat niet het geval zijn gezien de opstelling van de provincie tot heden. Daarnaast is er de mogelijkheid tot bezwaar en beroep naar aanleiding van het besluit van Gedeputeerde Staten om de hardheidsclausule toe te passen van de Provinciale Milieu Verordening in relatie tot verplaatsing van het tankstation. Tot slot is er de mogelijkheid van planschadeclaims. Hiertoe is in de anterieure overeenkomst vastgelegd dat initiatiefnemer eventueel toegekende planschade aan de gemeente zal vergoeden.

Voorstel

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren.
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2010DN000014-01VA) gewijzigd vast te stellen in die zin dat:
 - artikel 4 als volgt wordt aangevuld:
 - 4.1 "b. het behoud van de afschermende werking van het groen"
 - "4.3 Specifieke gebruiksregels
 - 4.3.1 Landschappelijke inpassing
 - De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' mogen uitsluitend ten behoeve van de horecafunctie (inclusief parkeren) worden gebruikt indien



op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing' een groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt aangelegd binnen één jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

4.3.2 Instandhouding landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.3.1 in stand wordt gehouden."

4.4.3 "b. geen afbreuk plaatsvindt van de afschermende werking van het groen."

- artikel 6 als volgt wordt aangevuld:

6.1.2 "d. Grondwaterbescherming

Ter bescherming van het grondwater geldt het volgende:

1. nieuwe installaties dienen te worden uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer;
2. ondergrondse tanks dienen geplaatst te worden in een vloeistofdichte betonnen bak of een soortgelijke voorziening ter voorkoming van vervuiling van het grondwater."

- artikel 3 wordt aangevuld met het gearceerde woord:

3.1.2 "d. Grondwaterbescherming

Ter bescherming van het grondwater geldt het volgende:

1. nieuwe installaties dienen te worden uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer;
2. ondergrondse tanks dienen geplaatst te worden in een *vloeistofdichte* betonnen bak of een soortgelijke voorziening ter voorkoming van vervuiling van het grondwater."

- artikel 5 als volgt wordt aangevuld:

"5.3.2 Landschappelijke inpassing

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' mogen uitsluitend ten behoeve van de horecafunctie (inclusief parkeren) worden gebruikt indien op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing' een groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt aangelegd binnen één jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

5.3.3 Instandhouding landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.3.1 in stand wordt gehouden."

- Aanpassing van de verbeelding door een deel van de bestemming 'verkeer', in de meest zuidwestelijke punt van deze bestemming te wijzigen in een bestemming 'groen'.

- Aanpassing van de verbeelding door toevoeging van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' en specifieke vorm van horeca – nieuw'.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

5. Het beeldkwaliteitsplan, zoals vervat in de toelichting, vast te stellen.



Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Bekendmaking vindt 6 weken na vaststelling plaats om de provincie en de inspectie kennis te laten nemen van de wijzigingen.

Maasdonk, 7 mei 2013,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerp-raadsbesluit
- Inspraak-, vooroverleg- en zienswijzenverslag

Ter inzage

- Bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland"
(NL.IMRO.1671.BPKM2010DN000014-01VA)
- * Te ondertekenen anterieure overeenkomst



Raad/13-00051

Agendapunt: 14.

De raad van de gemeente Maasdonk;

Overwegende dat;

een bestemmingsplan is opgesteld voor het wijzigen van de bestemming met daarin opgenomen het juridisch planologisch vastleggen van de mogelijkheid tot de renovatie en verbouwing van hotel Nuland met toevoeging van een casinofunctie, regeling voor vliegende verkoop en een herinrichting van het buitenterrein en de verplaatsing van het bestaande tankstation naar een perceel aan de overzijde van de rijksweg, gelegen naast de A59, in combinatie met de aanleg van een carpoolstrook;

het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen van 16 januari tot en met 26 februari 2012;

binnen de termijn van tervisielegging 3 schriftelijke zienswijzen zijn gegeven;

in het kader van vooroverleg reacties zijn ontvangen van waterschap Aa en Maas, Brandweer Noord – Brabant, Rijkswaterstaat en de provincie;

het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen van 16 juli tot en met 26 augustus 2012;

binnen de termijn van tervisielegging tijdig en gemotiveerd 3 zienswijzen zijn ontvangen;

de zienswijzen deels reden vormen voor wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 7 mei 2013;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het advies van de geadviseerde raad van 4 juni 2013;

BESLUIT:

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren.
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2010DN000014-01VA) gewijzigd vast te stellen in die zin dat:
 - artikel 4 als volgt wordt aangevuld:
 - 4.1 "b. het behoud van de afschermende werking van het groen"
 - "4.3 Specifieke gebruiksregels
 - 4.3.1 Landschappelijke inpassing
 - De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' mogen uitsluitend ten behoeve van de horecafunctie (inclusief parkeren) worden gebruikt indien op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschappelijke



inpassing' een groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt aangelegd binnen één jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

4.3.2 Instandhouding landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.3.1 in stand wordt gehouden."

4.4.3 "b. geen afbreuk plaatsvindt van de afschermdende werking van het groen."

- artikel 6 als volgt wordt aangevuld:

6.1.2 "d. Grondwaterbescherming

Ter bescherming van het grondwater geldt het volgende:

1. nieuwe installaties dienen te worden uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer;
2. ondergrondse tanks dienen geplaatst te worden in een vloeistofdichte betonnen bak of een soortgelijke voorziening ter voorkoming van vervuiling van het grondwater."

- artikel 3 wordt aangevuld met het gearceerde woord:

3.1.2 "d. Grondwaterbescherming

Ter bescherming van het grondwater geldt het volgende:

1. nieuwe installaties dienen te worden uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer;
2. ondergrondse tanks dienen geplaatst te worden in een *vloeistofdichte* betonnen bak of een soortgelijke voorziening ter voorkoming van vervuiling van het grondwater."

- artikel 5 als volgt wordt aangevuld:

"5.3.2 Landschappelijke inpassing

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' mogen uitsluitend ten behoeve van de horecafunctie (inclusief parkeren) worden gebruikt indien op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing' een groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt aangelegd binnen één jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

5.3.3 Instandhouding landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca-nieuw' is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.3.1 in stand wordt gehouden."

- Aanpassing van de verbeelding door een deel van de bestemming 'verkeer', in de meest zuidwestelijke punt van deze bestemming te wijzigen in een bestemming 'groen'.

- Aanpassing van de verbeelding door toevoeging van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' en specifieke vorm van horeca – nieuw'.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen;

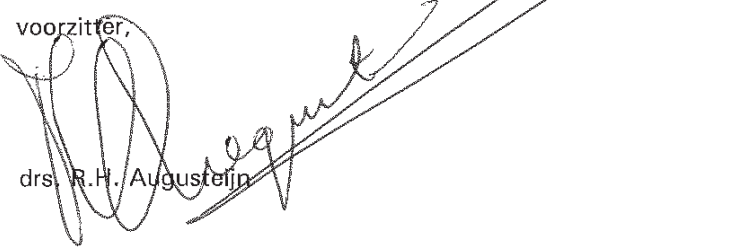
5. Het beeldkwaliteitsplan, zoals vervat in de toelichting, vast te stellen.

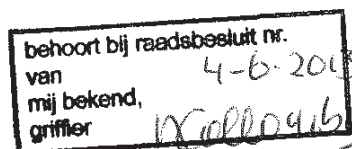
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 4 juni 2013

De raad voornoemd,
griffier,


drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,


drs. R.H. Augustijn



BIJLAGE: 1

AGENDAPUNT: 17

Vooroverleg- en Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland', Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland'

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' voorziet in het mogelijk maken van modernisering van hotel Nuland door ruimte te bieden voor een grotere hoogte van de kern van het hoofdgebouw, voor verruiming van de gebruiksmogelijkheden, voor verbetering van de terreininrichting en voor verplaatsing van het huidige tankstation naar het terrein tussen de oude Rijksweg en de A59.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening hotel Nuland' lag voor inspraak gedurende zes weken (16 januari 2012 tot en met 26 februari 2012) ter inzage. De publicatie stond 13 januari 2012 in de Streekwijzer en op onze website www.maasdonk.nl. De stukken lagen in de publieksruimte ter inzage en waren tevens via het internet in te zien via onze site en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Maasdonk en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bestond voor ingezetenen van de gemeente Maasdonk en (andere) belanghebbenden de mogelijkheid om gedurende de termijn van ter inzage legging een inspraakreactie op de stukken te geven.

Tevens is het plan in het kader van vooroverleg toegezonden aan het waterschap Aa en Maas, de Brandweer Brabant Noord, Rijkswaterstaat en de provincie. De termijn is gekoppeld aan de termijn voor inspraak.

Er zijn binnen de door ons gestelde termijn twee inspraakreacties ontvangen en vier vooroverlegreacties door het waterschap, de brandweer, Rijkswaterstaat en de provincie. Onderstaand een samenvatting van de reacties.

INSPRAAK

Inspreker 1:

Schriftelijke inspraakreactie van 23 februari 2012 (ingekomen 24 februari 2012).

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. Geen vooroverleg heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de inspraakperiode.
2. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken van verplaatsen van een "verkooppunt motorbrandstoffen". Inspreker is van mening dat de Wm/Activiteitenbesluit alleen spreekt over het "beëindigen van bedrijfsactiviteiten" op de ene locatie en van het "oprichten van een inrichting" op een nieuwe locatie. Het oprichten van een "verkooppunt voor motorbrandstoffen" acht inspreker in strijd met bijlage 3 punt 9 van de Provinciale milieuverordening (PMV). Om de voorgenomen verplaatsing mogelijk te kunnen maken zullen GS naar de mening van inspreker eerst de procedure volgens artikel 10.11 PMV (hardheidsclausule) moeten doorlopen om af te kunnen wijken van het oprichtingsverbod. Inspreker zal de provincie adviseren bij die procedure. Het voornemen om ondergrondse brandstoftanks te plaatsen zal dan één van de belangrijkste aandachtspunten zijn.
3. In de toelichting worden de woorden "pompstation", "tankstation" en "verkooppunt motorbrandstoffen" gebruikt om hetzelfde object aan te duiden. Inspreker verzoekt om de term "pompstation" in dit verband niet te gebruiken, aangezien deze vaak wordt gebruikt om een drinkwaterproductiebedrijf aan te duiden.
4. In paragraaf 2.4 wordt gesproken over de fasering van de ontwikkeling, waarbij onder punt 14 wordt gesteld dat: '...herinrichting noordelijke buitenruimte waarin langparkeren en waterretentie zijn ondergebracht.' zullen op zijn vroegst in 2015 zijn gerealiseerd. Inspreker merkt op dat dit gebruik op dit moment al plaats vindt binnen de bestemming "agrarisch

- gebied". Het gebruik is in strijd met de PMV en blijft dat ook na wijziging van het bestemmingsplan. Het gebruik als parkeerterrein is pas toegestaan als de benodigde voorzieningen (gesloten verharding, hemelwaterafvoer / - zuivering) zijn gerealiseerd.
5. In paragraaf 4.1 is beschreven dat de huidige locatie van het tankstation deel gaat uitmaken van het hotel. Inspreker mist daarbij de verwijzing naar een bodem - / grondwateronderzoek waaruit blijkt dat deze locatie wel of niet is verontreinigd. In het laatste geval dient ook een saneringsplan aangeboden te worden.
 6. In paragraaf 4.2 wordt de watertoets toegelicht. Inspreker verzoekt om inzage in het rapport "Uitbreiding Van der Valk Nuland" van 7 september 2009 ter beoordeling. Inspreker merkt op dat afkoppeling van bestaande bebouwing niet zonder meer mogelijk is als er uitlopende bouwmaterialen zijn gebruikt. Voorts wordt opgemerkt dat hemelwater afkomstig van wegen en parkeervoorzieningen eerst een slib - olie - / benzineafscheider dient te passeren alvorens het op een wadi kan infiltreren.
 7. In paragraaf 4.2 wordt gesteld dat verplaatsing van het tankstation binnen de 25 - jaars beschermingszone mogelijk is op basis van de PMV. Inspreker is van mening dat 'verplaatsing' op basis van de huidige PMV Noord Brabant 2010 en het huidige ruimtelijk beleid getoetst dient te worden, zoals onder 2 is genoemd.
 8. In paragraaf 5.1 wordt geconcludeerd dat de functie "verkooppunt motorbrandstoffen" op de *nieuwe locatie milieukundig goed kan worden ingepast. Inspreker is van mening dat dit dient te blijken uit een nog te volgen PMV - procedure.*
 9. Inspreker is van mening dat het vulpunt, opslagtanks en toevoerleidingen onderdelen zijn van de (milieu) inrichting. Inspreker is van mening dat daarom deze onderdelen binnen de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" gesitueerd dienen te worden. Inspreker merkt hierbij op sterke bedenkingen te hebben bij het direct plaatsen van motorbrandstoftanks in de bodem.
 10. Inspreker verzoekt om de gebiedsaanduiding "Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied" op de verbeelding op te nemen, omdat het plangebied is gelegen in een beschermingsgebied.
 11. Inspreker verzoekt om de parkeerterreinen te bestemmen als "Verkeer - parkeerterrein", omdat de keuze voor de bestemming "Horeca" voor deze gronden niet is gemotiveerd.
 12. Inspreker geeft aan dat op de verbeelding de bestemming "Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen" uitgebreid dient te worden met de ligging van brandstoftanks, leidingen en vulpunt, indien blijkt dat het tankstation op deze locatie opgericht mag worden en welke voorschriften uit de PMV dan ruimtelijke doorwerking hebben.
 13. Inspreker verzoekt om de bepaling met betrekking tot de PMV, zoals opgenomen bij artikel 5.2.6 (Horeca / ondergrondse gebouwen) ook op te nemen bij artikel 3 ten behoeve van het tankstation, indien de oprichting ter plaatse mogelijk blijkt te zijn.

REACTIE:

1. Inspreker is onterecht niet bij het vooroverleg betrokken. In de voorbereiding van het plan heeft wel ambtelijk overleg plaatsgevonden. Overigens worden de rechtsmogelijkheden van inspreker niet geschaad, aangezien de mogelijkheid van inspraak aanwezig is en als zodanig hier ook gebruik van gemaakt.
De reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.
2. Het bestemmingsplan beoogt de verplaatsing te regelen van een bestaand, verouderd tankstation gelegen naast het hotel. Wij zijn van oordeel dat sprake is van verplaatsing, omdat het tankstation op de nieuwe locatie alleen tot stand wordt gebracht in relatie met beëindiging van het tankstation op de huidige locatie. Andersom geldt ook dat het tankstation alleen op de huidige locatie wordt beëindigd bij gelijktijdige bouw van het tankstation op de nieuw aangeduide locatie. Zo beschouwd zijn de oude en nieuwe locatie onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn wij dus van oordeel dat logischerwijs sprake is van verplaatsing. Deze verplaatsing houdt enerzijds in dat de risico's voor externe veiligheid op de huidige locatie worden verminderd. Het tankstation is nu gelegen op zeer korte afstand van diverse woningen en de hotelkamers in de kern Nuland. Na de beoogde verplaatsing is er voldoende afstand naar omliggende woningen aanwezig om te voldoen aan normen van externe veiligheid. Anderzijds is de verplaatsing wenselijk om een modern tankstation te kunnen realiseren dat dient te voldoen aan de meest actuele milieuvoorschriften. Dus ook vanuit milieuoogpunt en grondwaterbescherming is dit een wenselijke verplaatsing.

Ook uit ruimtelijke overwegingen is verplaatsing van het huidige tankstation wenselijk. Het straatbeeld van de entree tot het dorp Nuland aan de Hoogstraat wordt fors verbeterd. De verplaatsing van het tankstation naar het zuidelijk plangebied in combinatie met de aanleg van een carpoolstrook is daarnaast wenselijk om de nu reeds bestaande aantrekkingskracht op automobilisten te behouden. Vanuit ruimtelijk planologisch en milieukundig oogpunt is de verplaatsing van het tankstation wenselijk en wordt middels onderhavig bestemmingsplan geregeld. In het kader van de Wabo - vergunningverlening zal ook de toets aan de PMV plaatsvinden. Aangezien de provincie in de vooroverlegreactie niet negatief oordeelt over de verplaatsing van het tankstation, zijn wij er van overtuigd dat de provincie, als bevoegd gezag in het kader van de PMV, medewerking zal verlenen aan deze verplaatsing onder de juiste voorwaarden om het grondwater te beschermen. Overigens zal in het kader van de Wet milieubeheer altijd aan de voorwaarde van toepassing van de best beschikbare technieken moeten worden voldaan. Daarbij dient dus verzekerd te zijn dat het grondwaterbeschermingsgebied voldoende bescherming geniet. Ook constateren wij dat het Waterschap niet negatief heeft gereageerd in het kader van vooroverleg ten aanzien van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan.

De reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

3. Aangezien het gebruik van de term 'pompstation' voor het tankstation tot verwarring kan leiden in relatie tot een drinkwaterproductiebedrijf zal deze term in het bestemmingsplan niet meer worden gebruikt om het tankstation aan te duiden.
Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.
4. De constatering van inspreker dat het parkeerterrein aan de noordzijde in gebruik is in strijd met de vigerende bestemming 'agrarisch gebied' is correct. Gelet hierop heeft de gemeente een handhavingstraject opgestart. De provincie kan als bevoegd gezag ook handhavend optreden bij overtreding van de PMV. Onderhavig bestemmingsplan beoogt om het gebruik als parkeerterrein in de toekomst mogelijk te maken. Wij zijn van oordeel dat dit ruimtelijk planologisch aanvaardbaar is. Dit laat onverlet dat in het kader van de PMV de nodige voorzieningen aangelegd dienen te worden voor dit gebruik. Naar aanleiding van deze zienswijze zal in de waterparagraaf worden aangegeven dat bij de aanleg van parkeervoorzieningen nadere eisen gelden voor de opvang en zuivering van hemelwater, die getoetst zullen worden via de omgevingsvergunning. Verder zal het bestemmingsplan worden aangepast door een dubbelbestemming op te nemen ten behoeve van bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied. Daarbij worden de voorwaarden opgenomen, die van overeenkomstige aard zijn als in het vigerende bestemmingsplan "Kernen Maasdonk".
Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.
5. Op het moment van feitelijke verplaatsing van het tankstation dient de bodem ter plaatse van de huidige locatie van het tankstation onderzocht te worden. Dit uitgangspunt dient in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen te worden. Overigens zal bij de afgifte van een omgevingsvergunning hiervoor deze voorwaarde gesteld worden.
Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.
6. Genoemd rapport maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. Als zodanig is genoemd rapport dan ook in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl Er zal door de ligging van de terreinen en gebouwen in de 25 - jaarszone een voorzuivering van het in de bodem te infiltreren water aangebracht moeten worden (hetgeen kan via een wadi, maar niet persé noodzakelijk, want er zijn ook andere mogelijkheden. Wij denken daarbij bijvoorbeeld ook aan infiltreren via lavakoffers. Lava heeft een bewezen zuiverende werking waarbij de eventueel uitgeloopte door inspreker bedoelde stoffen worden geneutraliseerd. Zeker als het filterdoek waarin de lavakoffer verpakt wordt ook nog wordt geïmpregneerd met olie afbrekende microbes, is een schone infiltratie goed mogelijk. De keuze voor de juiste en adequate maatregelen is aan initiatiefnemer. Het bevoegd gezag zal bij de omgevingsvergunning de juiste voorwaarden stellen en vervolgens toezien op naleving.
Deze reactie leidt tot (informatieve) aanvulling van het plan.
7. Op basis van de ruimtelijke en milieukundige argumenten, genoemd in de toelichting bij het bestemmingsplan en onder 2 bij onze reactie op deze zienswijze, achten wij het wenselijk om te komen tot verplaatsing van het bestaande tankstation. Zodra het bestemmingsplan de ruimtelijke mogelijkheden schept om tot besluitvorming over een omgevingsvergunning over te

kunnen gaan zal ook de toets aan de PMV dienen plaats te vinden. Wij zijn van oordeel dat voldoende argumenten zijn aangedragen om een dergelijke toets positief te laten uitvallen. Initiatiefnemer zal daartoe te zijner tijd de nodige stappen dienen te zetten in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag. Aangezien de provincie in de vooroverlegreactie niet negatief oordeelt over de verplaatsing van het tankstation, zijn wij er van overtuigd dat de provincie, als bevoegd gezag in het kader van de PMV, medewerking zal verlenen aan deze verplaatsing onder de juiste voorwaarden om het grondwater te beschermen. Overigens zal in het kader van de Wet milieubeheer altijd aan de voorwaarde van toepassing van de best beschikbare technieken moeten worden voldaan. Daarbij dient dus verzekerd te zijn dat het grondwaterbeschermingsgebied voldoende bescherming geniet. Ook constateren wij dat het Waterschap niet negatief heeft gereageerd in het kader van vooroverleg ten aanzien van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan.

8. Op basis van de aangeleverde milieuraapporten ter onderbouwing van het (ruimtelijk) bestemmingsplan constateren wij dat deze inpassing milieukundig mogelijk is. Bij concrete vergunningverlening zullen zo nodig nadere voorwaarden gesteld kunnen worden.
9. De planologische regeling beoogt de juiste bestemmingen toe te kennen om het beoogde gebruik goed te regelen. Door middel van een functieaanduiding zijn de ondergrondse tank en het vulpunt op de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan aangegeven binnen de bestemming 'Verkeer'. Het is in ieder geval van belang dat het vulpunt en de ondergrondse tank zo ver mogelijk van woonbebouwing is gesitueerd om optimaal te voldoen aan eisen van externe veiligheid. Het omliggende terrein, waar het vulpunt zich op dient te bevinden, heeft ingevolge het voorontwerpbestemmingsplan voor het overige uitsluitend een functie ten dienste van verkeersdoeleinden. Wij zijn van oordeel dat de feitelijk gewenste situatie op een goede manier is bestemd. Voor zover het tankstation dus fysiek en qua gebruik de hoofdfunctie is, is deze passend bestemd via een bedrijfsbestemming. Daar waar sprake is van vulpunten en ondergrondse leidingen en voorzieningen, zijn deze middels een aanduiding op een adequate manier juridisch - planologisch geregeld.
De reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.
10. De bescherming van het grondwater vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is van groot belang en dient derhalve ook bij deze ontwikkeling gewaarborgd te blijven. De met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling kan gepaard gaan met de gewenste bescherming van het grondwater. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" is dit ook al geregeld. Aan de toelichting van het bestemmingsplan zal een beschrijvende paragraaf worden toegevoegd. Daarnaast zal de gevraagde aanduiding op de verbeelding worden opgenomen waarbij de regels worden aangevuld conform de voorschriften uit het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" voor de bestemming "Grondwaterbeschermingsgebied". In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" is dit ook al geregeld.
Deze reactie leidt dus tot aanpassing van het plan.
11. De parkeerterreinen binnen de bestemming 'horeca' zijn ten dienste van het gebruik van het hotel en behoren onlosmakelijk bij de functies die daarbij zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder punt 9. Er is een onderscheid gemaakt tussen parkeren als hoofdfunctie (carpoolplaats met verkeersbestemming) en parkeren als ondergeschikt gebruik bij een andere hoofdfunctie (hotel met bijbehorende bestemming). Dit is een gebruikelijke wijze van bestemmen en doet geen afbreuk aan de wijze waarop andere belangen worden gereguleerd. Gelet daarop is het niet logisch en niet wenselijk om deze ondersteunende voorzieningen los te koppelen van de hoofdactiviteit.
De reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.
12. Voor beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar punt 9 voor wat betreft de begrenzing van de bestemmingen en punt 2 voor wat betreft de afstemming in het kader van de PMV.
13. Ofschoon binnen de bedrijfsbestemming geen ondergrondse bouwwerken of gebouwen zijn toegestaan is het verstandig om dit nadrukkelijker tot uitdrukking te laten komen in de regels bij de bestemming 'Bedrijf – verkooppunt motorbrandstoffen'. Daarbij dient ook een relatie gelegd te worden met de PMV en de nog op te nemen dubbelbestemming 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.
Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.

Inspreker 2:

Schriftelijke inspraakreactie van 23 februari 2012 (ingekomen 27 februari 2012).

SAMENVATTING

Inspreker geeft aan dat:

1. Ontsluiting, verkeer en parkeren:

- De ontsluiting van het hotelterrein is onduidelijk. Waarom zijn de ontsluitingen zoals die op de terreinschetsen zijn aangegeven niet in de plankaart verwerkt en wanneer komt hierover duidelijkheid en kunnen omwonenden reageren op die plannen?
- Volgens de toelichting worden in de noordelijke zone 130 parkeerplaatsen aangelegd voor langparkeerders. Niet nader is gedefinieerd wat langparkeerders zijn. Deze horen toch op de carpoolplaats te parkeren. Welke categorie parkeerders wordt hier bedoeld en hoe is dit aantal berekend?
- Voor het parkeren is rekening gehouden met dubbelgebruik, waarbij de carpoolplaats buiten beschouwing is gelaten. Aangezien de carpoolplaats in het weekend niet gebruikt wordt voor carpoolers kan deze juist in de drukste periode van het hotel worden benut en is ook dicht bij de entree van het hotel. Waarom is de carpoolplaats niet meegeteld bij het dubbelgebruik, vooral in de weekenden?
- In de toelichting is vermeld dat Van der Valk samen met de gemeente een inrichtingsplan gaat opstellen ten behoeve van het gewenste beeld van de entree van Nuland. Inspreker is van mening dat dit inrichtingsplan noodzakelijk is om diverse aspecten te kunnen beoordelen en dat het dus moet worden opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan, zodat insprekers daarover een zienswijze naar voren kunnen brengen. Wanneer is het inrichtingsplan beschikbaar?

2. Geprojecteerde bestemmingen

- Waarom zijn de westelijke delen van het hotelterrein niet meegenomen met dit bestemmingsplan? In de paragraaf watertoets is sprake van een vrijstaande woning in het noordelijk deel en van vier vrijstaande woningen in het zuidwestelijk deel. Ook verliest de villa binnen het plangebied de bestemming als dienstwoning, die in het vigerende plan was opgenomen. Zijn de woningen die worden genoemd niet binnen het plangebied opgenomen? Welke invloed hebben de woningen op de voorzieningen voor het hotelterrein?
- In de toelichting wordt gesproken van realisatieafspraken tussen gemeente en Van der Valk die ruimtelijk los zouden staan van de ontwikkelingen in onderhavig plangebied. In de toelichting wordt voorts gesproken over dienstwoningen en andere voorzieningen die niet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, maar toch op het huidige hotelterrein lijken te worden gesitueerd. Welke afspraken zijn er gemaakt? Insprekers doen een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur om de gemaakte realisatieafspraken op te vragen.
- In de toelichting is vermeld dat een vijver van 600 m² bij de bedrijfswoning benut zal worden als regenwaterberging. Over welke vijver en bedrijfswoning is hier sprake? Wat wordt onder dienstwoning verstaan?
- In de toelichting wordt gesproken over de aanleg van een wadi van 200 m lang en 12 m breed. Deze wadi kan niet liggen ter plaatse van het als groen aangegeven gebied, omdat dit groen als buffer fungeert voor de inijk vanaf het hotelterrein naar de noordelijk daarvan gelegen woningen. Volgens de terreinschets op pagina 17 lijkt de wadi op dit groengebied gesitueerd te zijn. Dit zou betekenen dat de bestaande groene hakhoutwal ernstig aangetast zal worden. Het college heeft in brief van 29 november 2011 kenmerk UIT/11-06516 aangegeven dat hier een robuuste en groene buffer tot stand zou worden gebracht van ongeveer 15 m breed tussen het hotel en de aangrenzende achtertuinen. Waar wordt de wadi gesitueerd? Waarom is de toezegging van de robuuste buffer van 15 m breed niet in het voorontwerpbestemmingsplan vastgelegd?
- In de toelichting is er sprake van dat de mogelijkheid wordt opgenomen voor vergroting van het vrijstaande gebouw met hotelkamers aan de noordzijde van het hotel. Bij realisering van een nieuwe bouwlaag zal inijk op de privétuinen ontstaan, terwijl nu sprake is van een blinde muur. Overigens zijn toezeggingen gedaan om deze onooglijke muur op te knappen. Welke wijzigingsbevoegdheid is in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen en welke voorwaarden zijn hiervoor opgenomen en welke inspraak – of bezwaarmogelijkheden zijn daarbij van toepassing? Waarom worden geen andere terreindelen aangewezen voor mogelijke

uitbreiding, bijvoorbeeld in het westelijk deel?

- Het is nog niet te beoordelen in hoeverre er inkijk zal ontstaan vanaf de hoger gelegen hotelkamers in de achtertuinen van de omliggende woningen. In de toelichting wordt gesproken over het naar binnen gekeerd zijn van de noord – en westgevel. Wat wordt verstaan onder 'naar binnen gekeerd' en hoe wordt de inkijk in privé tuinen voorkomen?

3. Milieu

- Het behoud van groen, cultuurhistorie, watersysteem en bodem zijn speerpunten van beleid. Insprekers zijn van mening dat in dit plan slordig wordt omgegaan met deze elementen, met name met groen. Een inventarisatie van groen en cultuurhistorische elementen ontbreekt. Waarom heeft deze inventarisatie niet plaatsgevonden?

- Bestaande groenelementen worden niet beschermd. In de enige groenstrook aan de noordzijde is tevens een wadi voorzien. In de toelichting wordt over groen gesproken en verwezen naar inrichtingsplannen die nog gemaakt moeten worden. Waarom zijn bestaande groenelementen niet als te handhaven en te versterken groen bestemd en als zodanig niet op de plankaart aangegeven?

- In de toelichting wordt aangegeven dat het gewenst is dat lijnvormige groene elementen blijven bestaan of worden versterkt. Cruciaal daarbij is het zandpad de Bendels waar aan weerszijden een hakhoutwal is gesitueerd. Vanwege de cultuurhistorische waarde verdient dit pad bescherming. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze elementen niet beschermd. Insprekers zijn van mening dat deze elementen als waardevol bestaand groen beschermd dienen te worden.

- In de toelichting wordt uitgebreid gesproken over de kwaliteit van het plan. Daarbij wordt vooral ingegaan op de groene uitstraling van de openbare en niet openbare ruimte, dat het groene karakter van het gebied moet worden versterkt. Op de plankaart en op de impressie bij de toelichting is hiervan niets terug te vinden. Er wordt melding gemaakt van een inrichtingsplan. Insprekers zijn van mening dat een goed uitgewerkt inrichtingsplan, met inheemse bomen en struiken, essentieel is voor het beoordelen van het beeldkwaliteitsplan dat in de toelichting is opgenomen.

REACTIE:

1. onderbouwing parkeren,

- De ontsluiting van het hotelterrein is op de inrichtingstekening zoals weergegeven op blz 17 van de toelichting en de bijbehorende toelichtende tekst voldoende duidelijk uitgewerkt. De ontsluitingen zoals die op de terreinschetsen zijn aangegeven, worden niet in de verbeelding verwerkt omdat de gemeente deze niet in het bestemmingsplan wenst te regelen. Dit is ook niet gebruikelijk bij de inrichting van een particulier terrein. Voor de realisatie van in- en uitritten is een uitritvergunning nodig, die de gemeente bij aanvraag zal toetsen op de belangen van de gemeente en derden. De inrichtingsschets, die als bijlage in de toelichting is opgenomen, is voldoende duidelijk. Aan initiatiefnemer wordt voorgesteld om insprekers en omwonenden te informeren over de inrichtingsplannen en de uitvoering van het initiatief op het particulier terrein.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- Langparkeerders behoren niet op de carpoolplaats te parkeren, aangezien de carpoolplaats bedoeld is voor carpoolgebruik. Langparkeerders zijn reizigers die per auto van huis naar de locatie komen en verder rijden per bus naar een vakantiebestemming (en omgekeerd per bus aankomen en per auto naar huis reizen). Deze parkeren nu op het terrein van het Van der Valk hotel. Gezien het parkeerbeeld (lang parkeren voor gemiddeld een week of langer) is het logisch om deze parkeerders niet nabij de hotelingang te laten parkeren maar op een separaat parkeerterrein dat op deze wijze ook eenvoudiger te beveiligen is. Bijkomend voordeel is dat hierdoor de verkeersbewegingen aan de noordzijde van het terrein zeer beperkt zullen zijn.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- De carpoolplaats is niet meegeteld bij het dubbelgebruik voor het hotel, ook niet in de weekenden. Dit omdat in beginsel bij alle ontwikkelingen is vereist dat de bijbehorende parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost kan worden. Deze eis is ook gesteld aan de uitbreiding van het Van der Valk hotel. Dit neemt niet weg dat de carpoolplaats bij uitzondering in het weekend ook voor ander gebruik dan carpool kan worden benut, bijvoorbeeld bij Nulandse festiviteiten of momenten van uitzonderlijke publieksaantrekking bij Van der Valk.

Zoals aangegeven wordt hier echter niet mee gerekend voor wat betreft de vaker per jaar voorkomende piekbezoeken.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- Het inrichtingsplan voor het eigen terrein van Van der Valk, de carpoolplaats en de openbare ruimte is op hoofdlijnen gereed en maakt onderdeel uit van de bestemmingsplantoelichting (zie blz 17 en de bijbehorende teksttoelichting). De verdere detaillering van deze inrichting tot een definitief ontwerp en bestek zal in overleg tussen de gemeente en Van der Valk worden uitgewerkt, maar maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure. Indien er van de reactie mag van de gemeente verwachten dat de plankwaliteit bewaakt zal worden. Overigens is een goede terreininrichting tevens in het belang van Van der Valk, als zijnde een gastvrije en hoogwaardige toegang tot het hotel.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

2. Geprojecteerde bestemmingen:

- In dit geval is er voor gekozen om de ontwikkeling van nieuwe woningen ten westen van het plangebied buiten dit bestemmingsplan te laten, omdat die bouwplannen op dit moment niet aan de orde zijn. De plannen om te komen tot ontwikkeling van het hotel en verplaatsing van het tankstation zijn dus wel actueel. De herziening van het bestemmingsplan is om die reden dan ook hierop toegespitst. De bestaande dienstwoning is als zodanig onderdeel van de bestemming 'horeca'. Volgens de regels mag één dienstwoning aanwezig zijn binnen genoemde bestemming. De watertoets en ook een aantal andere onderzoeken, die als onderbouwing dienen bij onderhavig voorontwerpbestemmingsplan, zijn weliswaar gericht op beide plannen, maar zullen dus los van elkaar bestemd en gerealiseerd worden. Vandaar dat in de paragraaf watertoets sprake is van een vrijstaand woongebouw (twee-onder-één-kap) in het noordelijk deel en van vier vrijstaande woningen in het zuidwestelijk deel. De bestaande villa, zijnde de bedrijfswoning, is binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan als zodanig bestemd. De overige (nog niet bestaande) 6 woningen westelijk van het hotel en noordelijk en zuidelijk van de bestaande dienstwoning hebben geen functionele relatie met het hotel. Deze worden te zijner tijd ontwikkeld in het kader van de Structuurvisie Groene Schil.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- De reactie met betrekking tot de dienstwoningen is niet duidelijk. Binnen de bestemming voor het hotel is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, zoals is af te leiden uit de verbeelding en bijbehorende regels. Er zijn daarnaast geen andere afspraken gemaakt over bedrijfswoningen. Hiervoor is reeds aangegeven dat de realisatie van burgerwoningen buiten onderhavig bestemmingsplan is gelaten; daarvoor zal een aparte procedure worden doorlopen. Er zijn geen geheime afspraken gemaakt. Via een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en initiatiefnemer. De zakelijke inhoud daarvan zal worden gepubliceerd bij de tervisielegging van het bestemmingsplan.

In paragraaf 5.2 van de plantoelichting is verder een beknopt overzicht gegeven ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het plan, dat nog zal worden aangevuld met de volgende onderbouwing:

'Het concern van Van der Valk International B.V. exploiteert inmiddels meer dan 30 jaren door middel van haar dochtervennootschap Hotel Nuland een hotel in de plaats Nuland. Het Van der Valk International-concern exploiteert tientallen hotels in binnen- en buitenland. Van der Valk is de grootste horeca- / hotelorganisatie in Nederland. De Van der Valk hotels maken al tientallen jaren grote groei en bloei door, ongeacht de economische conjunctuur. De Van der Valk hotels weten zich telkens aan de veranderende vraag vanuit de markt en maatschappelijke omstandigheden aan te passen. Ook in de recente jaren heeft Van der Valk tal van nieuwe hotels geopend en bestaande hotels gemoderniseerd en/of gerenoveerd. Met betrekking tot Hotel Nuland bestaat het voornemen om het hotel ingrijpend te renoveren en uit te breiden, conform de veelvuldig binnen de eigen organisatie beproefde hotel formule. Overigens liggen de exploitatierisico's bij het hotel.'

De reactie vormt aldus aanleiding voor aanvulling van paragraaf 5.2.

- De vijver ten zuiden van de bestaande villa zal worden benut voor waterretentie en met de bedrijfswoning wordt bedoeld op de bestaande villa.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- De wadi van 200 m lang en 12 m breed zal direct grenzend aan de robuuste groene buffer worden gerealiseerd. Deze wadi kan gedeeltelijk samenvallen met de kroonprojectie van de

robuuste groene zone, zonder dat de bestaande groene hakhoutwal ernstig aangetast zal worden. Voor de wal met beplanting en de wadi is in het bestemmingsplan een groenbestemming opgenomen die in breedte varieert van 15 meter (meest oostelijk) tot 20 meter (westelijk). Dan nog mag de wadi ook deels binnen de hotelbestemming worden gerealiseerd. De gemeentelijke eis van een goede en robuuste groene afscherming van de aangrenzende achtertuinen blijft onveranderd.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- In de toelichting is er sprake van dat de mogelijkheid wordt opgenomen voor vergroting van het vrijstaande gebouw met hotelkamers aan de noordzijde van het hotel. Hiervoor is in paragraaf 5.5 van de regels de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

"5.5.1 Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde de bebouwde oppervlakte van het hotel en de bijbehorende functies te kunnen vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de hoogte bedraagt niet meer dan 8 m;

b. aangetoond is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;

c. aangetoond is dat wordt voorzien in voldoende waterberging;

d. aangetoond is dat wordt voldaan aan de milieukundige aspecten;

e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

f. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;

g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is."

Aldus is de maximaal toegestane hoogte van 8 meter gelijk gesteld aan de toegestane bouwhoogte van de bestaande bouw, wat acceptabel is in relatie tot de privacy van de aangrenzende percelen. Inkijk wordt afdoende voorkomen door een robuuste groene afscherming. Tevens is de wijzigingsprocedure voldoende vastgelegd. Een eventuele wens van het hotel om de bebouwing ter plaatse te verdubbelen met ontsluiting via een centrale gang met tweezijdig ontsloten kamers is ruimtelijk niet onaanvaardbaar. Dit geldt in mindere mate voor de gronden westelijk van het hotel. In de wijzigingscriteria zijn de belangen van aanwonenden afdoende geborgd.

Eventuele toezeggingen om de bestaande muur op te knappen zijn in het kader van deze procedure niet relevant.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor planaanpassing.

- De inkijk in privé tuinen vanuit de centrale hoogbouw zal nihil zijn, als gevolg van de volgende plangegevens:

1) de afstand tussen de meest nabij gelegen noordgevel van de hoogbouw en de achtertuinen van de bedoelde woningen bedraagt meer dan 100 meter; aldus zal het privacybelang slechts beperkt kunnen worden aangetast.

2) de eerder besproken robuuste groene afscherming aan de noordrand van het hotel zal het zicht vanuit de hoogbouw naar vrijwel de volledige achtertuinen verder afschermen.

3) uitzicht van kamers wordt gericht in westelijke en oostelijke richting; de noordgevel van de hoogbouw zal veelal gesloten zijn.

Voor zover er al inkijk zou kunnen zijn, is dit aldus zeer beperkt en alleen mogelijk van grote afstand en onder een zeer schuine hoek vanuit de bovenste hotelkamers. Privacy wordt aldus in de achtertuinen van de woningen niet onevenredig aangetast.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor planaanpassing.

3. Milieu:

- Het behoud van groen, cultuurhistorie, watersysteem en bodem zijn inderdaad speerpunten van beleid. Vandaar dat in samenspraak met de hoteldirectie is gekomen tot een kwalitatief goede inrichting van openbare en private ruimte, waarbij ook groen ruimschoots voldoende wordt meegenomen. Hierin sluit de planvorming aan bij de ambities zoals deze zijn opgenomen in de Structuurvisie Groene Schil. Opgemerkt wordt dat er in het plangebied geen betekenisvolle elementen van cultuurhistorische waarde zijn. Er heeft wel een uitvoerige inventarisatie plaatsgevonden van flora en fauna. Daarnaast zijn in de inrichtingstekening de waardevolle bomen in openbaar gebied langs de Rijksweg behouden. De mening, dat in dit plan slordig wordt omgegaan met deze elementen, met name met groen, wordt dus niet gedeeld. Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- Bestaande groenelementen binnen de bestemming "Groen" worden beschermd. In de regels, artikel 4.3 is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze is als volgt uitgewerkt:

"4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in deze bestemming bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a.het afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden behoudens t.b.v. de aanleg en het beheer van de infiltratievoorziening;

b.het verwijderen en / of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;

c.het aanleggen, verbreden of verharden van paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

d.de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen."

Aldus is bestaand groen binnen de groene afscherming afdoende beschermd door middel van een algemene regel. Dit geldt voor alle groenelementen en er is dus geen onderscheid gemaakt door een deel van het groen op de verbeelding aan te geven.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor planaanpassing.

- Het zandpad de Bendels, waar aan weerszijden een hakhoutwal is gesitueerd, ligt grotendeels buiten het bestemmingsplangebied. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn deze elementen niet beschermd omdat deze, voor zover gelegen binnen het plangebied, niet van dusdanige monumentale waarde zijn dat deze in het bestemmingsplan beschermd zouden moeten worden. Zo zijn deze ook niet apart weergegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Deze reactie vormt geen aanleiding voor aanpassing van het plan.

- De mening van insprekers wordt gedeeld dat een goed uitgewerkt inrichtingsplan, met inheemse bomen en struiken, essentieel is voor een goede uitvoering van het beeldkwaliteitsplan dat in de toelichting is opgenomen. Daarom zijn met de hoteldirectie afspraken gemaakt over de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en realisatie hiervan. Het bestemmingsplan vormt echter niet het juiste instrumentarium om de ruimtelijke kwaliteit op dit niveau in vast te leggen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers van het plan.

Deze reactie vormt geen aanleiding voor planaanpassing.

VOOROVERLEG

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap, de brandweer, Rijkswaterstaat en de provincie gereageerd:

vooroverlegreactie van het waterschap van 14 februari 2012 (ingekomen 15 februari 2012)

SAMENVATTING:

1. Het plan biedt voldoende inzicht in de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en voldoet aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen en is zelf hydrologisch positief te noemen.
2. Het waterschap verzoekt om beter aandacht te besteden aan het aspect waterkwaliteit vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Hiertoe op te nemen dat alleen gebruik wordt gemaakt van niet – uitloogbare bouwmaterialen.
3. Tot slot wordt verzocht om eventuele effecten van verplaatsing van het tankstation op de grondwaterkwaliteit inzichtelijk te maken.

REACTIE:

1. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2. Ofschoon deze aanbeveling zich richt op de uitvoering en via de omgevingsvergunning beoordeeld dient te worden, zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan hieraan aandacht worden besteed. Dit heeft een informatieve functie, zoals ook reeds in de beantwoording van de reactie van inspreker 1 is aangegeven.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.

3. Wanneer verplaatsing aan de orde is zal nader onderzoek bij de beoordeling van een aanvraag om WABO-vergunning betrokken worden. Hetgeen hierover is aangegeven op blz. 37 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan (geen verslechtering; juist verbetering verwacht door opheffen oude inrichting en realisatie nieuwe inrichting) blijft het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan:

"In het kader van de planprocedure van de Structuurvisie Groene Schil is reeds beoordeeld dat de verplaatsing van het tankstation binnen de 25-jaars beschermingszone mogelijk is op basis van de PMV. Het betreft immers geen nieuwe toevoeging en milieukundig zal vervanging van een oude door een nieuwe installatie leiden tot een verbetering." Zowel ruimtelijk als milieukundig acht de gemeente de verplaatsing van het tankstation dus wenselijk. Aangezien de provincie in de vooroverlegreactie bij onderhavig voorontwerpbestemmingsplan niet negatief oordeelt over de verplaatsing van het tankstation, zijn wij er van overtuigd dat de provincie, als bevoegd gezag in het kader van de PMV, medewerking zal verlenen aan deze verplaatsing onder de juiste voorwaarden om het grondwater te beschermen. Overigens zal in het kader van de Wet milieubeheer altijd aan de voorwaarde van toepassing van de best beschikbare technieken moeten worden voldaan. Daarbij dient dus verzekerd te zijn dat het grondwaterbeschermingsgebied voldoende bescherming geniet. Ook constateren wij dat het Waterschap niet negatief heeft gereageerd in het kader van vooroverleg ten aanzien van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Vooroverlegreactie van Brandweer Brabant – Noord van 8 februari 2012 (ingekomen 14 februari 2012)

SAMENVATTING:

1. Binnen het plangebied komen twee risicobronnen voor, te weten het LPG - tankstation en vervoer van gevaarlijke stoffen over de A59. Het advies van de brandweer gaat in op de gevolgen van een incident bij het LPG – tankstation, aangezien het maatgevend scenario wordt bepaald door een explosie van een LPG tank bij het tankstation. De conclusie van het rapport bij het voorontwerpbestemmingsplan luidt, dat het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico geen belemmering vormen voor de gewenste ontwikkelingen.
2. Verder is het aspect zelfredzaamheid onderzocht door de brandweer. De conclusies van het onderzoeksrapport worden gedeeld. Er zijn voldoende vluchtwegen van de risicobron af aanwezig. Aansluitend wordt geconstateerd dat initiatiefnemer voornemens is om zorg gerelateerde functies te realiseren. Ofschoon dit geen belemmering vormt voor het totale plan wordt naar aanleiding daarvan geadviseerd om in overleg te treden met de initiatiefnemer over de mogelijkheid om de zorg gerelateerde functies aan de noord / noordwest zijde van het hotel te lokaliseren.
3. Tot slot is het aspect bestrijdbaarheid onderzocht. Ofschoon dit aspect geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkelingen wordt hieromtrent geadviseerd om de nog te realiseren waterberging (o.a. open water) als bluswatervoorziening in te zetten. Hiermee kan mogelijk in een tertiaire bluswatervoorziening worden voorzien.

REACTIE:

1. Deze reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
2. Het advies om de zorggerelateerde functies aan de noord / noordwest zijde te lokaliseren zal worden overgebracht aan de initiatiefnemer. Uit het advies blijkt al dat er geen noodzaak is om in het bestemmingsplan hierin dwingende regels op te nemen. Dit advies geeft geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.
3. Het advies zal worden overgebracht aan de initiatiefnemer. Zoals in het advies al is aangegeven, vormt het advies geen aanleiding om het plan hierop aan te passen.

Vooroverlegreactie van Rijkswaterstaat van 17 februari 2012 (ingekomen 20 februari 2012)

SAMENVATTING:

1. Op grond van het Kader 'Objecten langs auto(snel)wegen' geeft Rijkswaterstaat aan dat door een reclamemast op een specifieke locatie in combinatie met objectkenmerken en rijtaakverzwarende omstandigheden een risico kan ontstaan door visuele afleiding, zoals door

verlichting of beeldfrequentie. Om de verkeersveiligheid en de doorstroming op autosnelweg A59 zo goed mogelijk te waarborgen wordt verzocht om in de regels op te nemen dat de te plaatsen reclamemast tevens dient te voldoen aan de in het Kader 'Objecten langs auto(snel)wegen' gestelde randvoorwaarden.

REACTIE:

1. In verband met de bevordering van de verkeersveiligheid en het waarborgen van een goede doorstroming op de autosnelweg A59 is het wenselijk om al het mogelijke te doen om risico's te voorkomen. Gelet daarop is het wenselijk om de aanbevelingen van Rijkswaterstaat ingevolge het Kader 'objecten langs auto(snel)wegen' toe te passen bij de realisatie van de reclamemast in de directe nabijheid van de autosnelweg. In het beleidsstuk "Beoordeling van Objecten langs auto(snel)wegen" (datum 12 oktober 2011, status: Kader vergunningverlening) van RWS zijn de volgende relevante aspecten opgenomen:
Het kader bevat o.a. criteria voor 'Reclame door middel van posters of billboards' en 'Reclame (overig)'. Het kader bevat twee typen criteria:
 1. Slagboomcriteria: criteria waaraan altijd moet worden voldaan (paragraaf 2.1). Objecten dienen aan deze criteria te voldoen. Afwijking is altijd reden om een aanvraag voor een Wbr-vergunning (Wet Beheer rijkswaterstaatswerken) te weigeren of een afwijzend standpunt in te nemen voor objecten buiten het beheersgebied van de weg.
 2. Afwegingscriteria: criteria die in onderlinge samenhang en afhankelijk van de context meewegen in een besluit (paragraaf 2.2). Bij deze criteria is het oordeel van het districtshoofd bepalend of eventuele afwijkingen voldoende zwaarwegend zijn om een Wbr-aanvraag af te wijzen. Deze criteria zijn niet zwart-wit en het gewicht kan afhankelijk van de situatie variëren.

Om een vergunning te kunnen verlenen moeten objecten te allen tijde voldoen aan de volgende drie 'slagboomcriteria':

1. Bewegende beelden op digitale billboards zijn niet toegestaan (hieronder valt ook knipperen). Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.
2. Verblinding door objecten: Objecten mogen niet verblinden: ze moeten te allen tijde voldoen aan de Richtlijnen Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde, met name deel 2 over terreinverlichting en deel 4 over reclameverlichting (Ede, 2003). Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.
3. Afstand ten opzichte van de rijbaan: Binnen het beheersgebied van de weg wordt geen Wbr-vergunning verleend voor het plaatsen van: commerciële uitingen en/of objecten, tenzij de aanvraag een locatie betreft buiten de obstakelvrije zone (standaard 13 meter, soms meer, vanaf de kantstrookmarkering langs de meest rechter en meest linker rijstrook gemeten) en mits is voldaan aan de overige criteria. Dit vormt voor de uitvoering van het plan naar verwachting geen belemmering, omdat de mast achter de geluidwal wordt voorzien.

'Afwegingscriteria':

1. Een object/bord mag niet staan binnen de turbulentieafstanden voor en na een uitvoeging, weefvak, samenvoeging, splitsing (gemeten vanaf het begin en/of einde van de blokmarkering), of gelijkvloers kruispunt. Dit vormt voor de uitvoering van het plan naar verwachting geen belemmering omdat de mast achter de geluidwal wordt voorzien. De reclame-uiting bevindt zich wellicht binnen de turbulentieafstand vanaf de uitvoegstrook (en buiten het beheersgebied van Rijkswaterstaat). Indien het object voldoet aan alle andere criteria, kan het worden toegestaan.
2. Het object mag qua vormgeving en/of kleur niet lijken op verkeersrelevante informatie. Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.
3. Om te voorkomen dat objecten de aandacht lang vasthouden gelden de volgende criteria:
 - a. Beelden en teksten op digitale billboards mogen niet vaker dan 1 maal per 6 seconden wisselen en de beelden mogen niet aan elkaar gerelateerd zijn.
 - b. Bewegende objecten kunnen worden toegestaan als de beweging voorspelbaar is en er geen licht uitgestraald wordt.
 - c. Binnen 13 meter vanaf de kantstrookmarkering mogen geen objecten boven de weg worden geplaatst met uitzondering van eenvoudige uitingen op gebouwen en traverses op minimaal 8 meter boven de verharding.

- d. Het moet in één oogopslag duidelijk zijn wat het object voorstelt en het object moet in redelijke mate passen binnen hetgeen weggebruikers rond een auto(snel)weg verwachten.
- e. Het object mag niet als aanstootgevend kunnen worden ervaren (bijvoorbeeld verbeelding van geweld, bloot, seks, wapens, racisme, ook als het anti is bedoeld).
- f. Het object mag niet parallel aan de rijrichting staan (hoek mag niet kleiner zijn dan 60 graden, waarbij 90 graden gedefinieerd is als haaks op de rijrichting).

Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.

- 4. Objecten mogen niet misleiden.

Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.

- 5. Objecten moeten landschappelijk worden ingepast en afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Dit vormt voor de uitvoering van het plan geen belemmering.

Om bovenstaande voorwaarden te waarborgen zullen de regels dusdanig worden aangepast dat de relevante aanbevelingen uit het Kader van toepassing worden verklaard op de bouw van de reclamemast op de aangewezen locatie. In het kader van de aanvraag om een WABO-vergunning zal afstemming met Rijkswaterstaat plaatsvinden.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.

vooroverlegreactie van de provincie van 2 maart 2012 (ingekomen 5 maart 2012)

SAMENVATTING:

1. De provincie constateert dat het noordelijk plangebied (noordelijke uitbreiding van het hotel) gedeeltelijk is gelegen in het gebied "integratie stad / land" en dat het zuidelijk plangebied (het verplaatste tankstation en de carpoolstrook) geheel is gelegen in het gebied "integratie stad / land". Volgens artikel 2.2 van de Verordening ruimte dient de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling gepaard te gaan met de aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat (nog) geen verantwoording inzake de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie acht het voorontwerpbestemmingsplan derhalve in strijd met de verordening op dit punt.
2. Het plangebied is gelegen in een beschermingszone voor waterwinning. Gelet daarop is artikel 5.5 van de Verordening ruimte van toepassing. Het plan dient derhalve een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven. De plantoelichting beschrijft de vervanging van een oude door een nieuwe installatie voor het tankstation, waarbij de nieuwe installatie een vloestofdichte vloer zal krijgen. De provincie gaat er van uit dat het bevoegde gezag dit in de voorschriften bij een vergunning zal opnemen. Tevens gaat de provincie er van uit dat in de voorschriften zal worden bepaald dat eventuele ondergrondse tanks in een betonnen bak worden geplaatst. Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aanvulling behoeft, acht de provincie het plan op dit punt in strijd met de Verordening ruimte.

REACTIE:

1. De noordelijke parkeerplaatsen, wadi en groene afscherming noordelijk van het hotel en het tankstation en de carpoolplaats zijn gelegen in het gebied "integratie stad / land"; het overige deel (hotel en bedrijfswoning) zijn in stedelijk gebied gelegen. Volgens artikel 2.2 van de Verordening ruimte dient de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met de aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. De Structuurvisie 'Groene Schil Nuland' is het vastgestelde gemeentelijk beleidskader. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt daarom getoetst aan de kaders uit de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland'. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt deels fysiek gerealiseerd door herinrichting van de openbare en private ruimte op basis van het inrichtingsplan. Daarnaast worden in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over een bijdrage die geleverd zal worden aan verbetering van het landschap in relatie tot de vereisten uit de Structuurvisie 'Groene Schil Nuland'. Deze is onderbouwd met een taxatie van de waardetoeename en een daarvan afgeleide bijdrage van initiatiefnemers voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een paragraaf worden

opgenomen om hieraan aandacht te besteden.

Deze reactie leidt tot aanvulling van het plan.

2. Naar aanleiding van deze reactie zal het bestemmingsplan worden aangevuld. De bescherming van het grondwater vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is van groot belang en dient ook bij deze ontwikkeling gewaarborgd te blijven. De met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling kan gepaard gaan met de gewenste bescherming van het grondwater. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" is dit ook al geregeld. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld om het gevraagde inzicht te verschaffen. Daarnaast zullen de regels worden aangevuld om de gevraagde maatregelen te vereisen. Het betreft naar aanleiding van deze zienswijze dus het volgende:
 - verantwoording waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijven;
 - expliciet zal worden aangegeven dat de nieuwe installatie een vloeistofdichte vloer zal krijgen (uitgangspunt is dat het bevoegde gezag dit in de voorschriften bij een vergunning zal opnemen);
 - in de regels zal worden bepaald dat eventuele ondergrondse tanks in een betonnen bak worden geplaatst, of er een vergelijkbare oplossing wordt toegepast.
 Deze reactie leidt tot aanpassing van het plan.

ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 12 juni 2012 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 13 juli 2012 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 16 juli tot en met 26 augustus 2012 in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn tijdig drie zienswijzen, voorzien van een motivatie, ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De indieners en zijn ontvankelijk in hun zienswijzen.

Indiener 1 (A.P.M. van den Bosch, P.H.M. van den Bosch, J.B.J. Rijks en P.H.W.P. Kappen):
Schriftelijke zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan van 25 augustus 2012 (ingekomen 27 augustus 2012).

SAMENVATTING:

1. In verband met te vrezen overlast van het gebruik als parkeerterrein, koplampen en geluiden vooral 's avonds, hebben Indieners gevraagd om een robuuste groene afscherming. Deze heeft ook een afschermende functie ten opzichte van het hoge hotelgebouw. Indieners zijn van mening dat de opgenomen bestemming 'Groen' door de geplande inrichting met een wadi onvoldoende afschermende functie zal krijgen. Tevens loopt de bestaande hakhoutwal gevaar door aanleg van een wadi. Reclamanten achten dit niet wenselijk. Daarnaast hebben indieners geen vertrouwen in de kwalitatief goede inrichting van de bestemming 'horeca'. Gelet op deze argumenten verzoeken indieners om in het bestemmingsplan te waarborgen dat een robuuste groene afscherming gerealiseerd dient te worden en dat de waterretentie op andere wijze ingevuld dient te worden.
2. Indieners verzoeken om in een overeenkomst met initiatiefnemer te verzekeren dat de groene afscherming wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Tevens verzoeken indieners om inzage in de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst.

REACTIE:

1. De bestemming "Groen" is opgenomen voor een groene afscherming aan de noordzijde van het plangebied en om waterretentie ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied te borgen. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is hier reeds het volgende over aangegeven:

"De wadi van 200 m lang en 12 m breed zal direct grenzend aan de robuuste groene buffer worden gerealiseerd. Deze wadi kan gedeeltelijk samenvallen met de kroonprojectie van de robuuste groene zone, zonder dat de bestaande groene hakhoutwal ernstig aangetast zal worden. Voor de wal met beplanting en de wadi is in het bestemmingsplan een groenbestemming opgenomen die in breedte varieert van 15 meter (meest oostelijk) tot 20 meter (westelijk). Dan nog mag de wadi ook deels binnen de hotelbestemming worden gerealiseerd. De gemeentelijke eis van een goede en robuuste groene afscherming van de aangrenzende achtertuinen blijft onveranderd." Dit gemeentelijke standpunt en de waarborging daarvan zijn onveranderd. De gemeente is nog altijd van mening dat de beoogde terreininrichting aan de noordzijde (de combinatie van een aarden wal, afschermend groen en wadi) leidt tot de vereiste robuuste groene afscherming. Wel kan de beschermende werking van de bestemming, met name gericht op het in stand houden van de afschermdende werking van het groen, worden versterkt. Dit door binnen de bestemming concreet aan te geven dat de bestemming zich mede richt op (behoud van) de afschermdende werking van het groen en dit ook als toetsingscriterium op te nemen voor de aanlegvergunning. Met betrekking tot de door indieners aangedragen deelaspecten wordt het volgende aangegeven:

- 20 meter breed inclusief de wadi is weinig tot niets;

de bestaande aarden wal met beplanting zal blijven bestaan en verder worden aangevuld met extra beplanting. Het al aanwezige groen wordt dus niet smaller, maar – voor zover de wadi dit zal toestaan – breder. Aldus zal ook de afschermdende werking in de toekomst groter zijn, daar waar nu reeds sprake is van een dichte groene aanplant.

- hinder van koplampen;

het terrein wordt door een bestaande aarden wal met daarop de opgaande beplanting op zichthoogte / hoogte van autolampen reeds volledig afgeschermd, waardoor er geen directe instraling van koplampen van auto's kan ontstaan vanaf het hotelterrein naar de noordelijk gelegen woningen.

- geluiden door druk avondgebruik op de parkeerplaats;

bedoelde parkeerplaats aan de noordzijde van het hotel is – zoals eerder aangegeven – bedoeld voor langparkeren. Op blz. 47 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hierover het volgende aangegeven:

"Daarbij wordt opgemerkt dat het incidentele gebruik als op- en overstapplaats voor touringcars (gemiddeld 3 bussen per week) leidt tot een minder intensief wisselend gebruik van parkeerplaatsen dan regulier gebruik voor hotels."

Langparkeren in het kader van touringcaropstapplaats leidt immers tot minder verkeersbewegingen per dag per parkeerplaats dan kort parkeren voor hotelbezoek. Dit beperkte en specifieke gebruik leidt daardoor niet tot akoestische belemmeringen."

Hieraan kan worden toegevoegd dat de parkeerlocatie aan de noordzijde van het hotel, vanwege de afzijdige ligging en de mogelijkheid dit terreindeel af te sluiten, ook uitsluitend incidenteel gebruikt wordt voor langparkeren en met lage frequentie van aankomst en vertrek, gezien de langparkeerdoelstelling. Aankomend en vertrekkend verkeer voor langparkeren is aldus reeds weinig voorkomend en zal daarnaast grotendeels overdag plaatsvinden. Zeer incidenteel, bij piekbezoek waarbij alle andere parkeerruimte op het terrein reeds wordt benut, zal het langparkeerterrein als overloop voor hotelbezoek kunnen dienen. De afstand van de achtertuinen van de woningen van indieners van zienswijze tot de meest nabij gelegen rand van het toekomstige parkeerterrein bedraagt zo'n 70 meter. Daar tussen liggen de wadi, grondwal met afschermdende beplanting en groene ruimte. De gemeente acht het daardoor niet aannemelijk dat het terreingebruik zal leiden tot geluidoverlast in de avonden bij de noordelijk van het hotel gelegen woningen.

- door aanleg van de wadi zal bestaand groen ernstig worden aangetast en afsterven.

Dit wordt niet verwacht. De aanleg van de wadi zal leiden tot beperkte bodemverlaging.

Vervolgens zal in de wadi juist regenwater worden verzameld en daar infiltreren, zodat juist

meer grondwateraanvulling zal plaatsvinden nabij de groene afscherming dan voorheen het geval was. Bestaande bomen en hoger opgaand struweel staan op de bestaande aarden wal. De aanleg van de wadi zal op dusdanig afstand van de wal plaatsvinden, dat slechts een beperkt deel van de wortelzone over geringe diepte mogelijk wordt aangetast. Dit zal geen andere effecten hebben dan wanneer bijvoorbeeld het terrein tot ploegdiepte wordt omgezet (iets wat in het verleden ook wel heeft plaatsgevonden). Bestaand groen wordt aldus door aanleg van de wadi niet of in ieder geval niet ernstig aangetast. Daarnaast zal bestaand groen worden aangevuld met nieuw groen, ter versterking van de groene afscherming. In de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan wordt de verplichting tot aanleg van groen vastgelegd. In de overeenkomst en het bestemmingsplan is voorts vastgelegd dat de afschermende werking van het groen in stand gehouden moet worden. Naar het oordeel van de gemeente is hiermee voldoende tegemoet gekomen aan de vrees van indieners.

- de gemeente heeft geen invloed op de terreininvulling en alle groenelementen kunnen worden verwijderd.

Aan de noordzijde van de bestaande bebouwing kunnen, binnen de bestemming Horeca, parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit is overeenkomstig het inrichtingsplan voor het terrein. Binnen de bestemming Groen kunnen deze parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd. Dit zou strijdig zijn met de bestemming en de gemeente kan in dat geval op basis van de bestemmingsregeling handhavend optreden. De gemeente zal, zo dat gebeurt, niet accepteren dat het volledige gebied voor parkeren wordt ingericht.

Groenelementen kunnen niet zonder meer worden verwijderd. Hiervoor is in het kader van het bestemmingsplan minimaal een vergunning vereist. Hieronder is de beantwoording van dit aspect zoals reeds is aangegeven bij de inspraakreacties herhaald:

Bestaande groenelementen binnen de bestemming "Groen" worden beschermd. In de regels, artikel 4.3 is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze is als volgt uitgewerkt:

"4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in deze bestemming bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

a.het afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden behoudens t.b.v. de aanleg en het beheer van de infiltratievoorziening;

b.het verwijderen en / of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting;

c.het aanleggen, verbreden of verharden van paden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

d.de aanleg of verwijdering van kabels en leidingen."

Aldus is bestaand groen binnen de groene afscherming beschermd door middel van een algemene regel. Deze zal worden aangevuld door de afschermende werking van opgaand groen specifiek als doel binnen de bestemming op te nemen en de omgevingsvergunningscriteria aan te vullen met behoud van de afschermende werking. Dit geldt voor alle groenelementen en er is dus geen onderscheid gemaakt door een deel van het groen op de verbeelding aan te geven. Bovendien is in de overeenkomst in het kader van het bestemmingsplan (zie bijlage bij het bestemmingsplan) vastgelegd dat het afschermende groen behouden dient te blijven. In de anterieure overeenkomst is deze verplichting ook vastgelegd.

Tot slot wordt in de regels nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen die toeziet op de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing aan de noordzijde. Deze luidt als volgt:

"Voorwaardelijke verplichting

De gronden welke ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden gewijzigd naar een horecafunctie mogen uitsluitend ten behoeve van deze horecafunctie (met inbegrip van parkeren) worden gebruikt indien op de gronden met de bestemming 'Groen', voor zover grenzend aan de noordzijde van de bestemming "Horeca", een groenstrook ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt aangelegd binnen één jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden" en in stand moet worden gehouden

- Invulling van de waterretentie op een andere wijze;

In de bestemmingsplantoelichting en in voorliggende beantwoording van inspraak, vooroverleg en zienswijzen is afdoende aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen de aanleg van de wadi

op bedoelde locatie. Daarnaast acht de gemeente de wadi een goed overgangselement tussen parkeren en de groenwal; een andere invulling (met bijvoorbeeld parkeren) acht de gemeente minder wenselijk. Tot slot zijn andere zones binnen het plangebied meer geschikt voor functies zoals parkeren of bebouwing. De plaats en omvang van de wadi liggen daarmee vast en het is niet wenselijk om deze uit te ruilen met andere functies binnen het plangebied.

De zienswijze wordt deels gegrond geacht en leidt tot aanpassing van het artikel Groen in de planregels en toevoeging van een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en behoud in de regels.

2. Ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de afspraken met initiatiefnemer nog niet vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Vóór het vaststellen van het bestemmingsplan is zo'n overeenkomst aangegaan en in te zien als bijlage bij het raadsvoorstel. In de overeenkomst wordt in aanvulling op de regeling in het bestemmingsplan onder een boetebeding onder o.a. opgenomen dat de groene afscherming aan de noordzijde in het plangebied gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Indiener 2 (Boskamp en Willems advocaten, namens de heer J.L.H. Slaats en Garage Slaats Nuland B.V.):

Schriftelijke zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan van 24 augustus 2012 (ingekomen 27 augustus 2012) en aanvulling 10 september 2012. In de zienswijze van 24 augustus 2012 is reeds een aanvulling aangekondigd. De aanvulling is op 10 september ontvangen binnen de daartoe gestelde aanvullende termijn, zodat deze ontvankelijk wordt geacht.

SAMENVATTING:

1. De zienswijze van indiener richt zich tegen de verplaatsing van het tankstation en de aanleg van een carpoolplaats. Indiener merkt op dat volgens het bestemmingsplan de ontwikkeling wenselijk is ter verbetering van de beeldwaarde van de dorpsrand. Indiener is van oordeel dat het beter zou zijn om het tankstation helemaal te beëindigen, omdat medewerking aan herstructurering van het hotel daarvoor al als voldoende beloning wordt gezien. Medewerking aan verplaatsing wordt gezien als een te grote tegemoetkoming in ruil voor beëindiging van het tankstation.
2. Indiener is van mening dat in de voorgestelde opzet nog geen sprake is van verbetering van de dorpsrand, omdat sprake is van een beperkte ruimte ter plaatse van het huidige tankstation waardoor slechts ruimte is voor parkeerplaatsen met lage blokhaagjes. Indiener is van oordeel dat hiermee geen 'groene setting' wordt gecreëerd.
3. Tevens is indiener van oordeel dat de mogelijkheid voor een reclamezuil van 10 meter dusdanig veel impact heeft dat de groene voorzieningen volgens het beeldkwaliteitplan daarbij in het niet vallen.
4. Indiener geeft aan dat de planregels in samenhang met de verbeelding niet verplichten tot de realisatie van een stevige en samenhangende groenstructuur.
5. Het plangebied is gelegen in de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied. Indiener geeft aan dat uitbreiding en nieuwe vestiging van functies, die de kwaliteit van het grondwater bedreigen, niet zijn toegestaan. Indiener merkt op dat ook sprake is van uitbreiding van het tankstation naast verplaatsing. Indiener is van oordeel dat deze toevoeging niet is toegestaan op grond van de Provinciale Milieu Verordening. Indiener verwijst naar het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, waarin omschakeling van een agrarisch bedrijf niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Indiener vraagt zich in deze ook af waarom in dit geval wel medewerking wordt overwogen binnen deze zone, terwijl zijn verzoek om medewerking aan verplaatsing van een garagebedrijf binnen dezelfde zone niet wordt toegestaan.
6. Indiener stelt dat wellicht medewerking wordt verleend aan het initiatief om daarmee te bewerkstelligen dat een planschadeclaim van initiatiefnemer wordt ingetrokken. Indiener is van oordeel dat een dergelijk financieel belang geen doorslaggevende betekenis mag hebben bij een ruimtelijke afweging. Indiener is van oordeel dat in dit geval een goede ruimtelijke ordening juist wordt geschaad.

7. Indiener stelt dat het onderzoek naar flora en fauna onjuist is, omdat gesteld wordt dat de aanwezigheid van beschermde standvogels onwaarschijnlijk is. Indiener geeft aan dat op basis van eigen waarneming de ijsvogel in het plangebied aanwezig is. Gelet hierop sluit reclamant de aanwezigheid van andere beschermde soorten niet uit. Indiener is dus van oordeel dat dit aspect onvoldoende is onderzocht.
8. Indiener is van oordeel dat de onderzoeken betreffende geluid en luchtkwaliteit ondeugdelijk zijn, omdat indiener van mening is dat de ontwikkelingen fors meer verkeersbewegingen te weeg zullen brengen dan de rapporten vermelden.
9. Indiener vreest forse parkeeroverlast. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met 508 parkeerplaatsen, terwijl volgens de berekening 798 parkeerplaatsen nodig zijn. In de toelichting wordt gesteld dat een correctie mag plaatsvinden van 50 % wegens dubbelgebruik en vanwege de aanname dat de gelijktijdige bezetting van alle hotelvoorzieningen 70 % bedraagt. Indiener wijst op vaste jurisprudentie (ABRS 24 augustus 2011, nummer 201004489/R1/R3, Son en Breugel) waaruit blijkt dat uitgegaan moet worden van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De opgenomen correcties staan daar haaks op.
10. Aanvullend daarop is niet duidelijk hoe rekening is gehouden met de vliegende verkopen.
11. Ook de stelling dat een deel van het parkeergebruik in de huidige situatie gerelateerd is aan de carpoolplaats acht indiener onbegrijpelijk, mede omdat indiener aangeeft dat in de huidige situatie hiertegen wordt opgetreden door de initiatiefnemer.

REACTIE:

1. De planonderdelen uit het bestemmingsplan, te weten hotel, tankstation en carpoolplaats, zijn ieder voor zich en in onderlinge samenhang wenselijke functies aan de zuidelijke kernrand van Nuland. Er is bij de gemeente daarom ook geen aanleiding om deze functies, en in het kader van deze zienswijze het tankstation, weg te bestemmen. Het tankstation vormt een wenselijke functie voor de inwoners van Nuland en voor de regio en ligt op een centraal en goed ontsloten punt. Door de nu beoogde verplaatsing wordt het nieuwe tankstation ruimtelijk en milieukundig beter ingepast. Het gaat dus niet alleen om het aanzien.
Deze afweging heeft geen enkel verband met de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden aan het hotel. De gemeente ontgaat de planologische relevantie van indieners opmerking dat als tegenprestatie voor de hoteluitbreiding de beëindiging van het tankstation mag worden verlangd.
De zienswijze wordt ongegrond geacht.
2. Het bestaande tankstation met overdekte pompeilanden en shop is verouderd en staat dicht op de weg. De ruimtelijke uitstraling hiervan is matig, waardoor het verplaatsen van het tankstation bij kan dragen aan het ruimtelijk beeld aan de Hoogstraat. Ter plaatse zal de hotelgevel worden gerenoveerd en zullen parkeerplaatsen door groene hagen worden omgeven, vergelijkbaar met de elders rond het hotel te realiseren terreininrichting. Zo ontstaat rond het hotel (en aan de Hoogstraat) een consequent vormgegeven en representatieve terreininrichting, waarin hagen en bomen beeldbepalend zullen zijn. Aldus wordt tot een inrichting gekomen die past binnen de gemeentelijk beleidsdoelstellingen die gelden voor de kernrand van Nuland en zal het ruimtelijke beeld van de Hoogstraat in het bijzonder sterk worden verbeterd. Ook vanwege het aspect externe veiligheid is verplaatsing vna het tankstation een duidelijke verbetering. Dit is ten gunste van het hotel, maar ook van de omwonenden aan de Hoogstraat. Daarnaast zal bij verplaatsing de inrichting met de modernste technieken kunnen worden uitgevoerd, zodat de bescherming van het grondwater sterk verbeterd kan worden.
De zienswijze wordt ongegrond geacht.
3. De plaatsing van de reclamezuil is een logische ontwikkeling, die direct gekoppeld is aan de A59. Door deze direct bij de kruising met de Van Rijckevorselweg te plaatsen, wordt gekomen tot een goede ruimtelijke inpassing. De positie bij de op- en afrit van de A59 is het meest passend bij de informatievoorziening voor beide rijrichtingen en ter plaatse is de A59 verhoogd gelegen en is een geluidscherm aanwezig, waardoor de reclamezuil niet een solitair element in een open ruimte is maar een herkenbaar element in een reeds verdichte omgeving, passend bij de A59. Juist de zône rond de oude Rijksweg wordt ingericht met hagen, wegbermen en bomen, waardoor deze een passende groene overgang gaat vormen tussen het talud van de

A59 met alles wat daarbij hoort en de dorpsrand van Nuland.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

4. De gemeente is van oordeel dat de plicht tot realisatie van een goede groene inrichting van het hotelterrein beter in een anterieure overeenkomst kan worden vastgelegd dan in het bestemmingsplan. De inrichting is in de regel niet ruimtelijk relevant. Regeling in het bestemmingsplan vindt plaats waar wel sprake is van ruimtelijke relevantie. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan is de anterieure overeenkomst beschikbaar en in te zien als bijlage bij het raadsvoorstel. In de overeenkomst wordt onder andere de verplichting tot aanleg en behoud van een samenhangende groenstructuur opgenomen. Dit heeft te maken met een aantrekkelijke inrichting van het perceel dat op een beeldbepalende plek ligt. Daarnaast dient in het kader van de planontwikkeling bijgedragen te worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, overeenkomstig artikel 2 uit de provinciale Verordening Ruimte. Ook dit is in genoemde overeenkomst vastgelegd. De kwaliteitsverbetering is aldus voldoende zeker gesteld. Tot slot kan worden opgemerkt dat het met name ook het belang van het hotel zal zijn, dat er een representatieve groene ruimte wordt ingericht als visitekaartje van het hotel. De zienswijze wordt ongegrond geacht.
5. Het betreft verplaatsing van een bestaand tankstation, waardoor een substantiële verbetering ontstaat in de ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie ter plaatse. De stedenbouwkundige situatie bij de dorpsentree tot Nuland wordt kwalitatief verbeterd. Daarnaast wordt de situatie vanuit milieukundig oogpunt verbeterd. Met name het aspect van externe veiligheid is daarbij van belang. Op dit moment is het tankstation in de onmiddellijke nabijheid van een aantal woningen gelegen. In de nieuwe situatie wordt voldaan aan de eisen van externe veiligheid. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de Structuurvisie Groene Schil Nuland. Het ontwerpbestemmingsplan bevat bovendien heldere regels ter bescherming van het grondwater. Naar aanleiding van de zienswijze is echter geconstateerd dat de regels gericht op grondwaterbescherming bij de bestemming 'Verkeer, verblijfsgebied' aanvulling behoeven. Hiertoe zal artikel 6 worden aangevuld met de volgende toevoeging, conform de bepaling ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf' in artikel 3.1.2 sub d:
 "Grondwaterbescherming
 Ter bescherming van het grondwater geldt het volgende:
 1. nieuwe installaties dienen te worden uitgevoerd met een vloeistofdichte vloer;
 2. ondergrondse tanks dienen geplaatst te worden in een vloeistofdichte betonnen bak of een soortgelijke voorziening ter voorkoming van vervuiling van het grondwater."
 Iedere planologische wijziging dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Daarom is het slechts beperkt van waarde om een vergelijking te maken met het bestemmingsplan buitengebied, waarin de door indiener genoemde omschakeling middels een wijzigingsbevoegdheid ontbreekt. Deze is immers bewust uit het plan gelaten omdat een wijzigingsbevoegdheid door de gemeente pas wordt opgenomen indien deze a) generiek toepasbaar is (wordt in het buitengebied niet verwacht gezien het zeer incidenteel kunnen voorkomen van een vergelijkbare situatie), b) te formuleren is met alle relevante toetsingscriteria (is op voorhand niet mogelijk aangezien het altijd maatwerk betreft) en c) er geen behoefte is om per situatie nadere eisen te kunnen stellen (is juist wel gewenst). Dit sluit nog altijd niet uit dat in specifieke situaties de gemeente medewerking zou kunnen verlenen, alleen in dat geval niet op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Een vergelijking met een ander plan om te komen tot verplaatsing van het garagebedrijf kan derhalve niet worden gemaakt. Voorts is aan Gedeputeerde Staten van Noord – Brabant een verzoek gedaan om toepassing te geven aan de hardheidsclausule uit de Provinciale Milieu Verordening om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van het tankstation. Bij besluit van 24 april 2013 heeft Gedeputeerde Staten besloten om de hardheidsclausule toe te passen op deze ontwikkeling. De zienswijze wordt deels gegrond geacht en leidt tot aanpassing van artikel 6 van de regels.
6. Deze zienswijze van indiener is suggestief en niet ruimtelijk relevant. Aan initiatiefnemer is overigens in verband met het bestemmingsplan A59 een planschadevergoeding toegekend. Voor zover sprake is van een zienswijze is deze ongegrond.
7. Het onderzoek naar flora en fauna heeft plaatsgevonden op de voorgeschreven wijze door een ter zake deskundig bureau. De beweringen van indiener worden op geen enkele wijze onderbouwd. Een enkele bewering van een indiener kan geen basis vormen om een flora- en

faunaonderzoek over te doen. Dit geldt temeer omdat het bestemmingsgebied niet geschikt is als leefgebied voor de ijsvogel.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

8. Rapporten in het kader van het bestemmingsplan zijn opgesteld door ter zake deskundige bureaus. De aanname voor toename van verkeersaantrekkende werking voor het hotel is gebaseerd op CROW publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen: kengetallen gemotoriseerd verkeer'. De gemeente acht de aannames in het onderzoek alleszins redelijk. Indiener geeft geen nadere onderbouwing voor de veronderstelling dat van verkeerde aannames is uitgegaan. De enkele bewering van indiener vormt onvoldoende basis om het onderzoek in twijfel te trekken.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

9. Indieners zienswijze, dat uitgegaan dient te worden van de maximale planologische mogelijkheden, is correct en is ook als zodanig toegepast bij de berekeningen van de parkeerbehoefte bij het hotel. Door de wijze van bestemmen is het toegestane bouwvolume en de situering ervan exact bepaald. Deze wordt op basis van de bouwplannen maximaal ingevuld. Vervolgens is op basis van dit maximale programma de parkeerberekening gemaakt. De vervolgens gebruikte percentages in de berekeningen vanwege de maximale bezettingsgraad van de voorzieningen en dubbelgebruik zijn zeer reëel. Een gelijktijdige gemiddelde bezettingsgraad van 70% van alle hotelvoorzieningen komt in de praktijk niet voor, aangezien niet alle voorzieningen gelijktijdig hun piekbezoek kennen. Daarnaast wijst de praktijk uit dat een deel van de overnachtende hotelgasten bij dit soort hotels tevens gebruik maakt van andere hotelvoorzieningen; dit leidt direct tot minder parkeerbehoefte. De gemeente is aldus van mening dat op een correcte wijze de maximale parkeerbehoefte is berekend, gegeven de planologische ruimte die het bestemmingsplan biedt.

Een recente uitspraak van de Raad van State (zaaknummer 201108514/1/R2, datum van uitspraak woensdag 28 maart 2012) bevestigt overigens dat deze rekenmethode, met toepassing van de CROW en rekening houdend met bezettingsgraden en dubbelgebruik in redelijkheid toegepast kan en mag worden. Ook hier betrof het een hotellocatie met vergelijkbare omvang, functiecombinatie en ligging aan een autosnelweg.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

10. De vliegende verkoop vindt plaats in de zaalruimtes in het hotel. Voor de berekening van de bijbehorende parkeerbehoefte is conform de CROW richtlijn aangegeven dat hiervoor 6 (ondergrens) tot 11 (bovengrens) parkeerplaatsen benodigd zijn per 100 m2 bvo. Vervolgens is de parkeerbehoefte verder doorgerekend op basis van de bovengrens, zijnde 11 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Er is geen aanleiding om voor de vliegende verkoop een andere norm te hanteren dan voor ander gebruik van de zalen, bijvoorbeeld voor bruiloften. Aldus is in de parkeerberekening voldoende rekening gehouden met de momenten van vliegende verkoop.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

11. Niet relevant is of en in welke mate het huidige gebruik van de parkeervoorziening als carpoolplaats wordt bestreden door het hotel. Feit is dat de huidige parkeervoorziening als carpoolplaats wordt gebruikt en dat er op basis van het vast te stellen bestemmingsplan een mogelijkheid is om een als carpoolplaats in te richten terrein te realiseren en dat aldus in de parkeerberekeningen voor het hotel in de nieuwe situatie geen rekening gehouden behoeft te worden met oneigenlijk gebruik door carpools.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Indiener 3 (Keizers Advocaten, namens JVH Gaming & Entertainment B.V. en Borex Exploitatiemaatschappij B.V.):

Schriftelijke zienswijze ten aanzien van ontwerpbestemmingsplan van 27 augustus 2012 (ingekomen 27 augustus 2012).

SAMENVATTING:

1. Indiener geeft aan dat de belangen worden geschaad doordat via het bestemmingsplan een speelautomatenhal mogelijk wordt gemaakt binnen het verzorgingsgebied (Oss en Veghel) van indieners. Eerstgenoemd bedrijf heeft hoger beroep aangespannen tegen de weigering om aan eerstgenoemde toestemming te verlenen voor een speelautomatenhal op het perceel Rijksweg

- 29 te Nuland en tegen de medewerking voor realisering van een speelautomatenhal aan de Rijksweg 25.
2. Op grond van onderzoek van BRO van 29 januari 2009 is in de Speelautomatenverordening Gemeente Maasdonk een gebied aangewezen waar vestiging van een speelautomatenhal mogelijk is. Het betreft drie locaties, waarvan Rijksweg 25 er één is. Indiener is van mening dat de gebiedsaanduiding fictief is, omdat feitelijk beoogd is om de speelautomatenhal uitsluitend mogelijk te maken aan de Rijksweg 25. Door in onderhavig bestemmingsplan een casino / speelautomatenhal mogelijk te maken is vestiging op een andere locatie binnen de grenzen van de Speelautomatenverordening illusoir. Gelet hierop heeft reclamant bezwaar tegen de begrenzing van het plangebied. Indiener is van oordeel dat voor het gehele gebied uit de Speelautomatenverordening een bestemmingsplan vastgesteld zou moeten worden.
 3. Indiener is van oordeel dat onvoldoende is onderbouwd waarom een oppervlakte van 1000 tot 1200 m² voor de speelautomatenhal ter plaatse planologisch aanvaardbaar is. De onherroepelijke ontheffing ingevolge artikel 3.23 lid 1 Wro ziet slechts op een oppervlakte van 600 m² met maximaal 150 spelersplaatsen. In het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat een verdubbeling van de vloeroppervlakte en het aantal spelersplaatsen wordt beoogd. Indiener is van oordeel dat een draagkrachtige motivering hiervoor ontbreekt.
 4. Indiener is van oordeel dat de aannahme ten aanzien van verkeersaantrekkende werking van een casino / speelautomatenhal onvoldoende is gemotiveerd. Indiener is van mening dat de gebruikte cijfers niet reëel zijn. Er kunnen daarnaast volgens indiener veel meer dan 300 spelersplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast is geen rekening gehouden met de 'vliegende verkoop' in de verkeersaantrekkende werking en de bijbehorende parkeerbehoefte.
 5. Indiener is van mening dat onvoldoende is onderbouwd dat wordt voldaan aan de parkeernormen. Indiener betoogt dat het betrekken van de carpoolplaatsen niet mogelijk is. Evenmin kunnen hierbij de parkeerplaatsen voor het hotel worden meegenomen, aangezien deze voorzien in de behoefte van de specifieke bestemming.
 6. Indiener is van oordeel dat de geluidsparagraaf onvoldoende is onderbouwd, omdat de akoestische uitstraling van de gehele ontwikkeling van het hotel, de carpoolplaats en het tankstation op de omgeving ontbreekt. Indiener is van oordeel dat de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling niet is aangetoond.

REACTIE:

Algemeen vooraf:

Het College van Beroep voor het Bedrijfsleven heeft in de door indiener aangehaalde procedure inzake de weigering, respectievelijk verlening van een exploitatievergunning voor een speelautomatenhal aan Rijksweg 29 en Rijksweg 25 uitspraak gedaan en de beroepen ongegrond verklaard in haar uitspraak van 12 september 2012.

Tevens heeft de Raad van State in haar uitspraak van 25 april 2012 bevestigd dat de gemeente Maasdonk op juiste gronden het verzoek om ontheffing van het bestemmingsplan voor de locatie Rijksweg 29 heeft geweigerd.

De inhoudelijke afwegingen die in beide uitspraken door de rechter zijn gedaan, bevestigen dat de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening de juiste uitgangspunten en afwegingen heeft gehanteerd bij de planologische toetsing. Op basis daarvan heeft de gemeente onderhavig bestemmingsplan op een gelijke wijze getoetst en zijn dezelfde onderzoeksuitgangspunten gehanteerd voor o.a. verkeer, parkeren. Op basis daarvan acht de gemeente het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd en onderzocht.

Inhoudelijke reactie per aspect:

1. Vanwege de afstand tussen Hotel Nuland enerzijds en de vestigingen van casino's van indianen in Oss (op ongeveer 10 km afstand) en Veghel (op ongeveer 15 km afstand) anderzijds, bestaat er enkel een belang voor indianen vanuit concurrentieoverwegingen; niet vanuit planologische of ruimtelijke belangen.
Van concurrentie is naar de mening van de gemeente geen sprake, vanwege de verschillende bezoekersgroepen. Indianen van de zienswijze richten en bewegen zich op andere marktsegmenten dan Hotel Nuland, zo blijkt ook uit de beschrijving van de bedrijfsformule van het hotel-casino (zie toelichting ontwerp bestemmingsplan, blz 8 en 9).

In de centra van Oss en Veghel – waar de vestigingen van de casino's van indianers zijn gelegen – zijn, naast een kernwinkelgebied, meerdere grotere en kleinere restaurants en eetgelegenheden aanwezig, evenals cafés en andere uitgaansgelegenheden. De ligging van de casino's van indianers in de stadscentra van Oss en Veghel versus de ligging van Hotel Nuland op respectievelijk ongeveer 10 en ongeveer 15 km van deze centra, de combinatie van winkelgebied met horecaconcentraties en culturele voorzieningen en het aantal en de aard van de horecagelegenheden waarborgen de kracht van deze centra als winkel- en uitgaanscentra en maken dat hier een ander publiek komt dan waarop het Hotel Nuland zich richt. De horeca in de centra van Oss en Veghel richt zich op de (voor een belangrijk deel jongere) bezoeker uit deze kernen en directe omgeving, alsmede bezoekers die na het winkelen nog een bezoek aan de horeca brengen.

Hotel Nuland, met zijn full service concept en de daarin opgenomen voorzieningen zoals restaurant en casino, richt zich met name op zakelijke bezoekers en de wat oudere bezoekers die vanuit een grotere regio, veelal met de auto, specifiek voor het aanbod van voorzieningen in het Hotel Nuland komt.

De komst van het casino zou wellicht tot zeer beperkte concurrentie voor indianers van de zienswijze kunnen leiden, maar deze zeer beperkte invloed op concurrentieverhoudingen is geen grond om medewerking aan het bestemmingsplan te weigeren. Wat de gemeente daar nog bij overweegt, is dat het voorzieningenniveau in Nuland en de centra van Oss en Veghel als functionele en ruimtelijke eenheid van lokale en regionale betekenis zullen blijven voortbestaan. Dit is immers een mogelijk planologisch relevant aspect. Leegloop van het centrum of volledig wegtrekken van de centrumfunctie en maatschappelijke betekenis van een stadscentrum is niet gewenst. Het gaat daarom enkel om de vraag of de kwaliteit van het centrum duurzaam wordt aangetast. Dat zal niet het geval zijn.

Het karakter en het voorzieningenniveau in de centra van Oss en Veghel, als winkelcentra met een uitgebreid horeca-aanbod, is van een dermate ander karakter dat geen aantasting hiervan door de uitbreiding van Hotel Nuland hoeft te worden gevreesd. Eerder zal van het (vergroete) aanbod aan hotelkamers in Hotel Nuland een toenemende ondersteunende functie voor de uitgaanscentra in de regio worden verwacht, omdat in en rond Nuland verder geen hotels en nauwelijks andere overnachtingsmogelijkheden aanwezig zijn waar bezoekers van bijvoorbeeld regionale evenementen en attracties terecht kunnen.

Bij dit alles dient men uiteraard in ogenschouw te nemen dat Hotel Nuland inmiddels reeds tientallen jaren gevestigd is in Nuland. De aanwezigheid van Hotel Nuland met al zijn voorzieningen – naast de hotelkamers – heeft nooit geleid tot enige aantasting van de centra en/of de centrumfunctie van Oss en Veghel. Integendeel: van een goede wisselwerking tussen het centra/de centrumfuncties is al die tijd sprake geweest. Dat zal zo blijven.

Het ingebrachte belang, dat geschaad zou zijn, richt zich derhalve uitsluitend op concurrentieoverwegingen. Van concurrentie is echter geen sprake. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om alle ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot hotel Nuland en de verplaatsing van het tankstation in samenhang met de realisatie van een carpoolplaats te regelen. Het belang dat door indiener wordt beschreven is gericht op economische motieven, waarop naar verwachting eventueel slechts een zeer beperkt effect zou kunnen ontstaan. Deze belangen geven als zodanig geen aanleiding om de medewerking aan het onderdeel casino via dit bestemmingsplan te heroverwegen.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

2. In de "Speelautomatenverordening Gemeente Maasdonk 2010" is een gebied aangewezen waar vestiging van een speelautomatenhal mogelijk is. Het betreft drie locaties, waarvan Rijksweg 25 er één is. Deze gebiedsaanduiding is niet fictief en er is niet beoogd om de speelautomatenhal uitsluitend mogelijk te maken aan de Rijksweg 25. Partijen zijn immers op basis van de Speelautomatenverordening in de gelegenheid gesteld om een onderbouwd verzoek voor vestiging in te dienen conform de procedurele en inhoudelijke bepalingen voor vergunningaanvraag conform de Speelautomatenverordening gemeente Maasdonk 2010. Er zijn vervolgens meerdere vergunningsaanvragen ingediend, waarna de gemeente uiteindelijk gemotiveerd vergunning heeft verleend voor de locatie Rijksweg 25 en de andere aanvraag gemotiveerd heeft afgewezen. Dit geldt eveneens voor de aanvragen tot verlening van ontheffing van het bestemmingsplan; ook hier heeft een uitvoerige toets plaatsgevonden en is de aanvraag voor Hotel Nuland toegewezen en voor Rijksweg 29 afgewezen. Voornoemde

onder "noot vooraf" genoemde uitspraak van de Raad van State bevestigd overigens dat dit correcte conclusies zijn.

Door in onderhavig bestemmingsplan een casino / speelautomatenhal mogelijk te maken, is vestiging op een andere locatie binnen de grenzen van de Speelautomatenverordening niet langer mogelijk. Hiermee geeft de gemeente aldus ook invulling aan het door haar uitgewerkte vestigingsbeleid, waarbij niet meer dan één vestiging gewenst is.

Gelet hierop is indieners bezwaar tegen de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan dan ook niet relevant. De gemeente maakt conform haar beleid op één locatie, te weten Hotel Nuland, een casino mogelijk en daarmee niet op andere locaties. Er is dus ook geen aanleiding om voor het gehele gebied uit de Speelautomatenverordening een bestemmingsplan vast te stellen, aangezien buiten Hotel Nuland geen vestigingsmogelijkheden voor een casino worden geboden, die zouden moeten leiden tot bestemmingsplanaanpassing. De zienswijze wordt ongegrond geacht.

3. Indiener geeft aan dat onvoldoende is onderbouwd waarom een oppervlakte van 1000 tot 1200 m² voor de speelautomatenhal ter plaatse planologisch aanvaardbaar is. De gemeente acht deze niet door feiten ondersteunde bewering niet correct. De gemeente heeft immers via twee sporen de planologische aanvaardbaarheid uitvoerig getoetst. In voornoemde procedure van vergunningverlening in het kader van de "Speelautomatenverordening Gemeente Maasdonk 2010" is reeds op basis van de in de verordening genoemde (planologische) toetsingscriteria de aard en omvang van het casino akkoord bevonden en planologisch aanvaardbaar. Daarnaast zijn in de toelichting van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeksrapporten alle planologisch relevante aspecten en milieukundige gevolgen van het casino voldoende gemotiveerd en ook hieruit blijkt dat de vestiging van het casino naar aard en omvang planologisch aanvaardbaar is. Voornoemde onder "noot vooraf" genoemde uitspraak van de Raad van State bevestigd overigens dat dit correcte conclusies zijn. De zienswijze wordt ongegrond geacht.
4. Indiener is van mening dat de gebruikte verkeerscijfers niet reëel zijn. Indiener motiveert niet nader waarom naar zijn oordeel de uitgangspunten zoals die zijn gehanteerd ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van een casino / speelautomatenhal onvoldoende zijn gemotiveerd en geeft ook niet aan welke cijfers dan wel gehanteerd zouden moeten worden. De gemeente is van mening dat voor de ontwikkeling van het bijzondere concept op deze locatie op basis van de verrichtte onderzoeken en daarbij gehanteerde uitgangspunten de verkeerscijfers voldoende reëel zijn. Naar het oordeel van de gemeente is voldoende onderbouwd dat geen onevenredige parkeeroverlast valt te verwachten. Er kunnen daarnaast volgens indiener veel meer dan 300 spelersplaatsen gerealiseerd worden. Dit is niet correct. De burgemeester kan op grond van Artikel 2, lid 2 van de "Speelautomatenverordening gemeente Maasdonk 2010" vergunning verlenen voor één speelautomatenhal voor het aanwezig hebben van maximaal 150 speelautomaten, onder voorwaarde dat de exploitant met betrekking tot de speelautomaten in het kader van de productdifferentiatie en op grond van het bepaalde in artikel 30n van de Wet jo. artikel 13 van het Speelautomatenbesluit een 'ideale mix' opstelt, en de door de gemeenteraad beoogde en in de beleidsstukken opgetekende kwaliteit in zijn concept garandeert, alsmede inhoud geeft aan de door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten. Aldus kunnen niet meer dan 150 spelautomaten worden gerealiseerd op een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m². Er zijn in Nederland voldoende voorbeelden van vergelijkbare situaties, waaruit blijkt dat binnen 1.000 m² redelijkerwijs maximaal 300 spelersplaatsen opgesteld kunnen worden. De aanvraag op basis waarvan de gemeente voornoemde vergunning heeft verleend, bevatte ook een tekening van de beoogde inrichting met 250 spelersplaatsen. Deze tekening toont aan dat er redelijkerwijs niet veel meer spelersplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Genoemd maximum van 300 is aldus zeker realistisch. Daarnaast is volgens indiener geen rekening gehouden met de 'vliegende verkoop' in de verkeersaantrekkende werking en de bijbehorende parkeerbehoefte. Ook dit is niet correct. De vliegende verkoop vindt plaats in de zaalruimtes in het hotel. Voor de berekening van de bijbehorende parkeerbehoefte is conform de CROW richtlijn aangegeven dat hiervoor 6 (ondergrens) tot 11 (bovengrens) parkeerplaatsen benodigd zijn per 100 m² bvo. Vervolgens is de parkeerbehoefte verder doorgerekend op basis van de bovengrens, zijnde 11 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er is geen aanleiding om voor de vliegende verkoop een

andere norm te hanteren dan voor ander gebruik van de zalen, bijvoorbeeld voor bruiloften. Aldus is in de parkeerberekening voldoende rekening gehouden met de momenten van vliegende verkoop.

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

5. Door de wijze van bestemmen is het toegestane bouwvolume en de situering ervan exact bepaald. Deze wordt op basis van de bouwplannen maximaal ingevuld. Vervolgens is op basis van dit maximale programma de parkeerberekening gemaakt. Voor de berekening van de bijbehorende parkeerbehoefte is conform de CROW richtlijn een onder- en bovengrens bepaald, waarbij telkens de bovengrens is gehanteerd, ofwel een maximale parkeernorm. De vervolgens gebruikte percentages in de berekeningen vanwege de maximale bezettingsgraad van de voorzieningen en dubbelgebruik zijn zeer reëel. Een gelijktijdige gemiddelde bezettingsgraad van 70% van alle hotelvoorzieningen komt in de praktijk niet voor, aangezien niet alle voorzieningen gelijktijdig hun piekbezoek kennen. Daarnaast wijst de praktijk uit dat een deel van de overnachtende hotelgasten bij dit soort hotels tevens gebruik maakt van andere hotelvoorzieningen, waaronder casino; dit leidt direct tot minder parkeerbehoefte. De gemeente is aldus van mening dat op een correcte wijze de maximale parkeerbehoefte is berekend, gegeven de planologische ruimte die het bestemmingsplan biedt. Daarbij zijn de carpoolplaatsen niet meegenomen in de berekening van de behoefte. De stelling van indieners, dat de parkeerplaatsen voor het hotel niet kunnen worden meegenomen, aangezien deze voorzien in de behoefte van de specifieke bestemming, is ook niet correct. Zoals hiervoor aangegeven is een deel van de hotelgasten tevens bezoeker van voorzieningen zoals restaurant en casino. De wijze van verrekening van dubbelgebruik in de parkeerbehoefte is aldus correct. Een recente uitspraak van de Raad van State (zaaknummer 201108514/1/R2, datum van uitspraak woensdag 28 maart 2012) bevestigt overigens dat deze rekenmethode, met toepassing van de CROW en rekening houdend met bezettingsgraden en dubbelgebruik in redelijkheid toegepast kan en mag worden. Ook hier betrof het een hotellocatie met vergelijkbare omvang, functiecombinatie en ligging aan een autosnelweg.
De zienswijze wordt ongegrond geacht.
6. Het akoestisch effect van de binnen het bestemmingsplan mogelijk gemaakte voorzieningen is voldoende onderbouwd in paragraaf 4.5, blz 46 en 47 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Daarin wordt geconstateerd dat de afstanden tussen functies binnen het plangebied van het bestemmingsplan en omliggende geluidgevoelige functies dusdanig is, dat ruimschoots voldaan kan worden aan de richtafstanden zoals die gelden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is hiervoor gehanteerd. Aangezien op basis daarvan reeds geconcludeerd wordt dat het akoestisch effect van het hotel en het tankstation, gegeven de afstand van omliggende woningen, dusdanig beperkt is, is geen nader onderzoek nodig. Derhalve is het onderzoeksrapport dat is gericht op wegverkeerslawaaï ook uitsluitend hierop gericht en niet op akoestische effecten van inrichtingen binnen het plangebied.
De zienswijze wordt ongegrond geacht.

Burgemeester en wethouders besloten op 7 mei 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, 7 mei 2013

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn

behoort bij raadsbesluit nr. 13-00051
 van 4 juni 2013
 mij bekend,
 griffier *Kallouba*

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Plangebied.....	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
2.	PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1.	Bedrijfsplan.....	6
2.2.	Stedenbouwkundige aanleiding.....	9
2.3.	Beeldkwaliteitsparagraaf.....	10
2.4.	Fasering plannen.....	17
2.5.	Bouwplannen.....	19
2.6.	Gebruiksruimte.....	21
2.7.	Ontsluiting.....	21
2.8.	Waterretentie.....	21
3.	GEBIEDSPROFIEL.....	23
3.1.	Huidige situatie.....	23
3.2.	Beleidskader.....	25
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	30
4.1.	Bodem.....	30
4.2.	Watertoets.....	31
4.3.	Archeologie.....	38
4.4.	Flora en fauna.....	40
4.5.	Geluid.....	45
4.6.	Luchtkwaliteit.....	46
4.7.	Externe veiligheid.....	47
4.8.	Verkeersafwikkeling.....	49
4.9.	Vliegende verkopen.....	51
5.	PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	53
5.1.	Planologische acceptatie.....	53
5.2.	Uitvoerbaarheid.....	53
5.3.	Kwaliteitsverbetering volgens Verordening Ruimte.....	54
6.	JURIDISCHE TOELICHTING.....	55
6.1.	Indeling.....	55
6.2.	Artikelgewijze bespreking.....	55