

Vooroverleg- en Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan '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 milieurapporten 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 inkiijk 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 inkiijk 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. Indiener 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 hotelformule. 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 gedoeld 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 voldaan wordt 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 verharderen 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 vloestofdichte 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.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders van Maasdonk, 12 juni 2012

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn