

Besluitvormende nota

Raad/11-00092

Datum voorstel: 13 mei 2011
Agendapunt: 6
Vergadering: 31 mei 2011
Portefeuillehouder: Mevr. J.G.J. Moon - van der Biezen
Behandelend ambtenaar: dhr. P.H.F.M. van Dongen
Onderwerp: Project Nuland Oost
Nummer begrotingswijziging:
Voorstel:

1. in te stemmen met de inhoud van de bij dit besluit behorende nota van antwoord op zienswijzen;
2. de zienswijze 18 niet ontvankelijk te verklaren;
3. het bestemmingsplan Nuland Oost NLIMRO.1671.BPKM2011DN000044 conform nota van wijzigingen bestemmingsplan Nuland oost gewijzigd vast te stellen;
4. het gebiedontwikkelingsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
5. het exploitatieplan conform nota van wijzigingen exploitatieplan Nuland Oost gewijzigd vaststellen;
6. beeldkwaliteitsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
7. de Kroon te verzoeken een onteigeningsprocedure voor de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland sectie B nummers 2983, 3357, 3503, 3505 en 3506, plaatselijk bekend Industriestraat 28 te Nuland, waar nu nog recyclingbedrijf Bowie is gevestigd, op te starten.

Inleiding

Op 7 december 2010 hebben wij u geïnformeerd over ons voornemen om vóór 2 juni 2011 u een vast te stellen bestemmingsplan met exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan voor het projectgebied Nuland Oost aan te bieden. Inmiddels is het projectgebied Nuland Oost bij besluit van 18 maart 2011 (gepubliceerd op 12 april 2011) door de ministerraad als Ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis en herstelwet (Chw) aangewezen. Om deze status te behouden zal uw raad tevens een Gebiedsontwikkelingsplan in het kader van de Chw vast moeten stellen. Deze status biedt de mogelijkheid om, ondanks de aanwezigheid van het recyclingbedrijf Bowie, alvast binnen de milieucontour van dat recyclingbedrijf woningbouw te ontwikkelen. De planning is erop gericht dat het recyclingbedrijf Bowie uiterlijk op 31 december 2013 is verdwenen. Een vastgesteld bestemmingsplan is onmisbaar om indien nodig met succes de Kroon te verzoeken om een onteigeningsprocedure voor het verwerven van de grond en opstellen van het recyclingbedrijf op te starten.

Toelichting

Voor procedure

Om de planning te kunnen halen is de bestemmingsplanprocedure in versneld tempo doorlopen. Tijdens het vooroverleg heeft de provincie, onder voorbehoud van één enkele wijziging, aangegeven in beginsel tegen de planontwikkelingen geen bezwaar te hebben. De betreffende wijziging was al in de voorfase in het bestemmingsplan doorgevoerd. Het Waterschap Aa en Maas heeft informeel enkele opmerkingen geplaatst en vragen gesteld over de uitwerking van de waterparagraaf. Door tijdgebrek konden deze (nog) niet in het ontwerpbestemmingsplan worden beantwoord en heeft het Waterschap een zienswijze ingediend (zienswijze 12). Inmiddels zijn deze opmerkingen uit het vooroverleg in overleg met het Waterschap in het vast te stellen

bestemmingsplan voldoende meegenomen. Daarmee is ook recht gedaan aan de ingebrachte zienswijze.

Vanwege het spoedeisend belang hebben wij ervoor gekozen het voorontwerpbestemmingsplan niet in de inspraak te brengen. In plaats daarvan hebben wij in gemeenschapshuis de Meent te Nuland op 10 februari 2011 een informatieavond voor belangstellenden gehouden. Tijdens deze avond kon eenieder opmerkingen en vragen stellen. Het verslag van deze avond en de antwoorden op de vragen en opmerkingen zijn als bijlage op de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Daar waar nodig, is het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de vragen en opmerkingen aangepast.

Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan, - gebiedsontwikkelingsplan, -exploitatieplan, en - beeldkwaliteitsplan hebben van 7 maart tot 18 april 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen op de ontwerpplannen schriftelijk dan wel mondeling aan uw raad kenbaar te maken. Om dit mondeling te kunnen doen is op 24 maart 2011 's avonds een hoorzitting gehouden. In totaal zijn er 18 schriftelijke en 6 mondelinge zienswijzen ingediend. In de bijgaande nota van zienswijzen treft u een beknopte samenvatting van de zienswijzen aan. Eén zienswijze is buiten de termijn (op 19 april 2011) ingekomen. Omdat deze buiten de termijn is ingediend en ook de verzenddatum buiten de termijn ligt wordt voorgesteld deze niet ontvankelijk te verklaren.

Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen worden in de bijgaande Nota van antwoord op zienswijzen beantwoord. Korthedshalve wordt naar de inhoud van het antwoord hier naar verwezen. Naar aanleiding van een enkele zienswijze dienen het bestemmingsplan en het exploitatieplan op enkele kleine punten gewijzigd te worden vastgesteld. De ingediende zienswijzen en de aangebrachte wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan, het gebiedsontwikkelingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan niet door uw raad vast te laten stellen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de inhoud van de bijgaande nota van antwoord.

Beantwoording Zienswijze 13

In antwoord op zienswijze 13 wordt u voorgesteld het bestemmingsplan aan de Zandstraat van de bestemming "Bedrijven" aan te passen naar "Wonen" ten behoeve van 2 woningen. Ten tijden van de totstandkoming van dit voorstel is met de eigenaar van dit perceel een laatste onderhandeling gestart om te komen tot een anterieure overeenkomst. Daarin zal tevens een bijdrage worden gevraagd in de planontwikkeling. Uitgangspunt is dat voor 31 mei 2011 de overeenkomst gesloten is. Mocht dit niet het geval zijn, dan stellen wij u voor deze de aanpassing via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te verwerken. Te zijner tijd, als de financiële economische dekking middels een anterieure overeenkomst vaststaat, zou dan alsnog de bestemming worden omgezet.

Nota van wijzigingen

In de bijgaande Nota van wijzigingen staan puntsgewijs de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan en exploitatieplan benoemd. Deze zijn enerzijds gebaseerd op ingekomen zienswijzen, anderzijds betreffen het 'ambthalf' wijzigingen, merendeel aanvullingen op basis nadere externe onderzoeken en adviezen. Voorgesteld wordt in te stemmen met de Nota van wijzigingen voorgestelde aanpassingen en het bestemmingsplan en het exploitatieplan conform de inhoud van deze Nota gewijzigd vast te stellen. Na uw besluit zullen de ontwerp plannen worden aangepast. Hieronder wordt in het kort op de vast te stellen plannen ingegaan.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het planologisch juridisch kader vastgelegd voor het gebied Nuland Oost. Voor het bedrijventerrein De Terp is deze gedetailleerd vastgelegd. Dit is nodig om eventueel de Kroon met succes te kunnen verzoeken tot het onteigenen van de gronden en opstallen van Bowie over te gaan. De beoogde woningbouw aan de noordzijde van het bedrijventerrein is, in afwachting van een geoptimaliseerde meest gewenste invulling, vastgelegd in een uitwerkingsbevoegdheid. Ofschoon de nader uitwerking een bevoegdheid van ons college is zullen wij vooraf aan de besluitvorming uiteraard uw raad via een opiniërende voorstel bij de nader invulling van het gebied betrekken.

Gebiedsontwikkelingsplan Chw

Zoals al verwoord is het project Nuland Oost door de ministerraad aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om, vooruitlopend op de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Bowie alvast woningbouw te ontwikkelen binnen de milieucontour van dit recyclingbedrijf. In het gebiedsontwikkelingsplan dient de gemeente te verantwoorden hoe zij, na verstrijken van de planperiode (over 10 jaar), wel aan de wettelijke normen denkt te voldoen. Het ontwerp gebiedsontwikkelingsplan heeft tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter visie gelegen. Hiermee is voldaan aan artikel 2.11 Chw.

Exploitatieplan

Omdat het bestemmingsplan ontwikkelingen toelaat op gronden die niet van de gemeenten zijn is een exploitatieplan noodzakelijk om de financieel economisch uitvoerbaarheid aan te kunnen tonen. Als private grondeigenaren hun grond, waarop de ontwikkelingen zijn beoogd niet willen verkopen aan de gemeente, maar zelf willen ontwikkelen, moeten zij meebetalen aan de investeringen die de gemeente heeft gedaan om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. In het exploitatieplan mogen alleen kosten worden meegenomen die staan opgenomen in de kostensoortenlijst (opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening). Daarnaast gaat het exploitatieplan alleen uit van de waarde van de gronden, de opstallen worden niet meegerekend. Dit betekent dat het verlies in het exploitatieplan op minder uitkomt dan uit de grondexploitatie blijkt. In het exploitatieplan Nuland Oost is de exploitatieopzet opgenomen bestaande uit kosten en opbrengsten. Deze kosten en opbrengsten zijn contant gemaakt naar 1 januari 2011. Uit de opzet blijkt dat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten. Dit betekent dat de gemeente niet al haar kosten kan verhalen. Er blijft dus een restbedrag over dat zij voor haar rekening moet nemen. Door de raadsbesluiten in 2008 en 2011 met betrekking tot het project Nuland Oost is dit verlies al genomen en wordt dit verlies gedekt door de algemene middelen.

Kortheidshalve wordt voor een verdere uitleg verwezen naar de oplegnotitie bij het voor uw ter inzage gelegde ontwerpexploitatieplan.

Beeldkwaliteitsplan

In uw vergadering van 1 februari 2011 heeft u aangegeven het niet wenselijk te vinden dat het nieuwe woongebied zou worden ontsloten via een bedrijfsweg. De ontsluitingsweg moet een groene gemoedelijke uitstraling hebben. Dit kan vastgelegd worden in kwaliteitseisen voor het openbaar gebied. Met een beeldkwaliteitsplan kan eveneens eisen worden gesteld aan de esthetische kwaliteit van de aan de nieuwe ontsluiting liggende bedrijfsgebouwen. Hetzelfde geldt voor de Industriestraat. Op dit moment geldt op het bedrijventerrein de gemeentelijke welstandsnota waarin het bedrijventerrein aan de Rijksweg als belangrijke doorgaande weg in welstandsniveau 1 is gelegen (streng welstandsregime) en de rest van het bedrijventerrein in welstandsniveau 3 (licht welstandsregime) is gelegen. De welstandsnota biedt derhalve geen basis om een goede esthetische kwaliteit aan de nieuwe ontsluitingsweg te waarborgen, waardoor de kans bestaat dat niet de gewenste gemoedelijke sfeer kan ontstaan. Voor de

rechtsbescherming van de initiatiefnemers is het ook wenselijk dat vooraf duidelijk is wat voor esthetische kwaliteit de gemeente ter plaatse (en aan de Rijksweg waar nu al een streng regime geldt) verlangt. Om die reden is voor De Terp een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door een beeldkwaliteitsplan vast te stellen stelt uw raad de kaders vast waarbinnen de welstandscommissie kan adviseren. De commissie heeft op 23 maart 2011 over het ontwerpbeeldkwaliteit een positief advies afgegeven.

Verzoek om onteigening

Op basis van het vastgesteld bestemmingsplan kan de Kroon worden verzocht een onteigeningsprocedure op te starten voor het perceel Industriestraat 28 te Nuland waar nu nog het recyclingbedrijf Bowie is gevestigd. Het bedrijf belemmert door de aan haar bedrijfsactiviteiten gekoppelde milieucontour de noodzakelijke ontwikkelingen (woningbouw en herstructurering bedrijventerrein). Voorafgaand aan een onteigeningsprocedure hebben wij een onafhankelijk extern bureau ingeschakeld om nogmaals voor een de minnelijke aankoop met Bowie in onderhandeling te treden. Deze onderhandelingen lopen nog. Zolang nog geen duidelijkheid bestaat over de uitkomst van deze onderhandelingen, dient ter behoud van alle rechten een verzoek aan de Kroon te worden gedaan om tot onteigening over te gaan. Vandaar dat uw raad vooralsnog wordt voorgesteld de Kroon te verzoeken een onteigeningsprocedure voor de percelen waar Bowie is gevestigd op te starten. Daarmee wordt ook voldaan aan de door de provincie gestelde eisen van onomkeerbaarheid: vaststelling bestemmingsplan en verzoek tot onteigening aan de Kroon.

Gelet op de meest recente ontwikkelingen verwachten wij u voor uw raadsvergadering op 31 mei 2011 in een aanvullend raadsvoorstel over de verwerving van Bowie nader kunnen informeren.

Voorstel

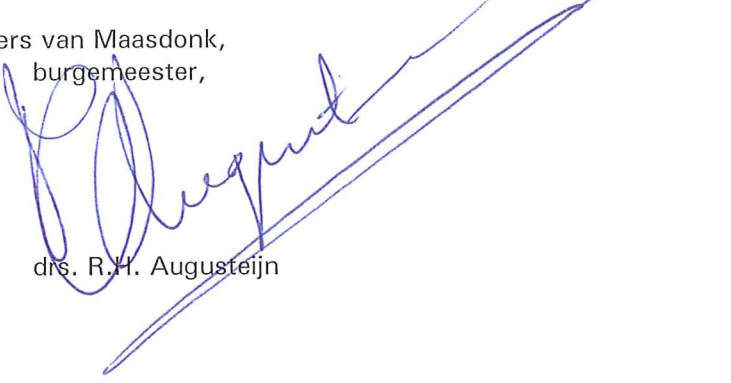
1. in te stemmen met de inhoud van de bij dit besluit behorende Nota van antwoord op zienswijzen;
2. de zienswijze 18 niet ontvankelijk te verklaren;
3. het bestemmingsplan Nuland Oost NLIMRO.1671.BPKM2011DN000044 conform Nota van wijzigingen bestemmingsplan Nuland oost gewijzigd vast te stellen;
4. het gebiedontwikkelingsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
5. het exploitatieplan conform Nota van wijzigingen exploitatieplan Nuland Oost gewijzigd vaststellen;
6. beeldkwaliteitsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
7. de Kroon te verzoeken een onteigeningsprocedure voor de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland sectie B nummers 2983, 3357, 3503, 3505 en 3506, plaatselijk bekend Industriestraat 28 te Nuland, waar nu nog recyclingbedrijf Bowie is gevestigd, op te starten.

Communicatie

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, zal het besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 lid 4 Wro eerst aan de provincie worden toegezonden. De provincie krijgt zes weken de tijd om tegen uw besluit bij de Raad van State in beroep te gaan of anderszins te reageren. De wijzigingen zijn echter niet dusdanig dat de provincie daar tegen bezwaar zal hebben. Na deze reactietermijn voor de provincie zal het bestemmingsplan ten behoeve van het beroepstermijn in de Staatscourant en de Streekwijzer en op de site digitaal worden gepubliceerd.

Maasdonk, 13 mei 2011,
burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris burgemeester,


mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts


drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- 1 ontwerp-raadsbesluit
- 2 Nota van zienswijzen
- 3 Nota van antwoord op de zienswijzen
- 4 Nota van wijzigingen

Ter inzage

- ontwerp bestemmingsplan;
- ontwerp gebiedsontwikkelingsplan;
- ontwerp exploitatieplan;
- ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Raad/11-00092

Agendapunt: 6

De raad van de gemeente Maasdonk;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 12 mei 2011;

gelezen de nota van zienswijzen;

gelezen de nota van antwoord op zienswijzen;

gelezen de nota van wijzigingen;

gezien het advies van de opiniërende raad ;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wro;

gelet op artikel 2.3 van de Chw;

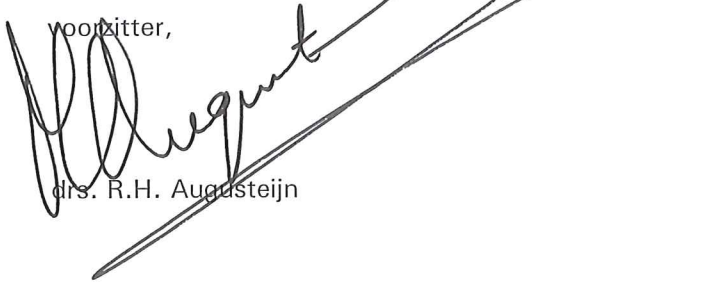
B E S L U I T:

1. in te stemmen met de inhoud van de bij dit besluit behorende Nota van antwoord op zienswijzen;
2. de zienswijze 18 niet ontvankelijk te verklaren;
3. het bestemmingsplan Nuland Oost NLIMRO.1671.BPKM2011DN000044 conform Nota van wijzigingen bestemmingsplan Nuland Oost gewijzigd vast te stellen;
4. het gebiedontwikkelingsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
5. het exploitatieplan conform Nota van wijzigingen exploitatieplan Nuland Oost gewijzigd vaststellen;
6. beeldkwaliteitsplan Nuland Oost ongewijzigd vast te stellen;
7. de Kroon te verzoeken een onteigeningsprocedure voor de percelen kadastraal bekend gemeente Nuland sectie B nummers 2983, 3357, 3503, 3505 en 3506, plaatselijk bekend Industriestraat 28 te Nuland, waar nu nog recyclingbedrijf Bowie is gevestigd, op te starten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van

De raad voornoemd,
griffier,


drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,

drs. R.H. Augusteijn

Nota van zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, het ontwerpgebiedsontwikkelingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Nuland Oost

Inleiding

De volgende ontwerpplannen hebben vanaf 7 maart 2011 tot 18 april 2011 in het kader van de vaststellingsprocedure overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen:

- ontwerpbestemmingsplan Nuland Oost;
- ontwerpgebiedsontwikkelingsplan (zijnde toelichting van ontwerpbestemmingsplan);
- ontwerpbeeldkwaliteitsplan Nuland Oost (bijlage 1 van toelichting van het bestemmingsplan);
- ontwerpexploitatieplan Nuland Oost 2011.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon iedereen zijn zienswijze tegen de ontwerpplannen kenbaar maken.

Door het College is eveneens aan iedereen de gelegenheid geboden om tijdens een hoorzitting op 24 maart 2011 mondeling een zienswijze op de hiervoor genoemde ontwerpplannen kenbaar te maken. Tijdens de hoorzitting waren 12 personen aanwezig die in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze op de ontwerpplannen aan het College mondeling kenbaar te maken. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage opgenomen bij deze nota van zienswijze.

Op de hiervoor genoemde ontwerpplannen zijn 17 schriftelijke zienswijzen tijdig in gediend en 1 zienswijze is na afloop van de termijn ontvangen. Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn ook al 2 reacties ontvangen bij de gemeente. Deze reacties zijn aangemerkt als zienswijze en als zodanig opgenomen in deze nota van zienswijze.

Hieronder volgt in het kort de strekking van de ingediende zienswijzen.

Inhoud zienswijzen

Hoorzitting 24 maart 2011 (hz)

Tijdens de hoorzitting zijn de volgende zienswijzen mondeling naar voren gebracht:

1. er wordt aandacht gevraagd voor de verkeertechnische situatie met betrekking tot de nieuwe ontsluitingen op de (oude) Rijksweg;
2. de planvorming gaat te snel;
3. de verschillende stukken, die nu en in het verleden zijn gepubliceerd, lijken niet op elkaar aan te sluiten dan wel elkaar tegen te spreken;
4. in verleden is besloten om een Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) op De Terp op te richten en deze VvE te betrekken bij de planvorming. Deze VvE is nooit opgericht en de grondeigenaren op De Terp zijn niet bij de planvorming betrokken en ook niet gehoord;
5. de belangen van de eigenaren van 'burgerwoningen' zouden gewaarborgd worden en er zou geen sterfhuisconstructie plaatsvinden. Desondanks is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het College 'anytime' zou kunnen beslissen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Dit is ongewenst;
6. bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid suggereert de tekst dat de woning zou moeten verdwijnen. Indiener van de zienswijze verwacht hierdoor een waardedaling van zijn eigendom.

Zienswijze 1

Indiener heeft een zienswijze ingediend, maar voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerpplannen ook al een zienswijze kenbaar gemaakt bij het College. Beide zienswijzen zijn hier onder opgenomen.

1. woning van indiener is ten onrechte bestemd als bedrijfswoning, op basis van het vigerende bestemmingsplan heeft de woning de bestemming 'Burgerwoning'. Indiener verzoekt de woning en het bijbehorende perceel grond te bestemmen als 'Wonen';

2. indiener verzoekt om bij aanpassing van de bestemming, de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' niet op te nemen;
3. indiener geeft aan dat als de bestemming van zijn woning niet wordt gewijzigd, hij een verzoek om tegemoetkoming in planschade bij de gemeente zal indienen.

Zienswijze 2

Indiener heeft een zienswijze ingediend, maar voorafgaand aan de terinzagelegging van de ontwerpplannen ook al een zienswijze kenbaar gemaakt bij het College. Beide zienswijzen zijn hier onder opgenomen

1. indiener verzoekt de bouwcirkel geheel aan te passen, zodat er sprake is van een minimale afstand van 30 meter uit alle gevels van de 'burgerwoning' van waar pas gebouwd mag worden met een maximale hoogte van 4,5 meter en een milieucategorie van 1. Dit tot 100 meter vanaf de gevels van de woning;
2. gemeente moet te allen tijde zorg dragen voor een goede en veilige ontsluiting naar minimaal twee uitvalswegen;
3. indiener is bezig met de aanvraag om de woning als monumentaal pand aan te merken;
4. de woning staat zeer laag. Momenteel geen sprake van wateroverlast, maar indiener vreest hiervoor wel op het moment dat nieuwe bebouwing hoger gebouwd wordt dan het peil van zijn woning. Bij elke nieuwe bouwgelegenheid dient een goede afwatervoorziening getroffen te worden;
5. de woning is aangemerkt als beeldbepalend pand en mag daarom niet weggestopt worden achter bedrijfsbebouwing;
6. indiener verzoekt woningbouw toe te staan in de gebieden die binnen het plangebied vallen, maar buiten het exploitatiegebied;
7. indiener verzoekt de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' ter plaatse van zijn woning te laten vervallen;
8. indiener geeft aan dat indien niet tegemoet wordt gekomen aan zijn zienswijze, hij een verzoek om tegemoetkoming van planschade zal indienen bij de gemeente.

Zienswijze 3

1. indiener verzoekt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2', het ingetekende bouwvlak ter plaatse van zijn perceel grond alsmede de bijbehorende regels te laten vervallen, zodat de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijventerrein' ook van toepassing zijn op zijn perceel en niet de afwijkende regels zoals opgenomen in artikel 4.2.6;
2. vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke onderbouwing is het niet correct dat het vigerende planologische regime, dat al 33 jaar van toepassing is, gehandhaafd blijft, zonder dat de gemeente nader onderzoek heeft gedaan naar de plannen en ontwikkelingsmogelijkheden voor het betreffende perceel;
3. indiener verzoekt de regels voor zijn perceel zodanig aan te passen dat meerdere bedrijven op het bouwperceel van indierder zijn toegestaan. Er zouden geen goede redenen zijn om op dit punt af te wijken van de regels zoals die gelden voor het bedrijventerrein zonder nadere aanduiding;
4. indiener is voornemens om binnen het perceel een bedrijfsgebouw op te richten ten behoeve van een bedrijf behorende tot milieucategorie 3.1. Hiertoe zal een concreet bouwplan bij de gemeente worden ingediend;
5. indiener verzoekt subsidiair de wijzigingsbevoegdheid ingevolge artikel 4.7.2 aan te passen, zodat ook gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geval het garagebedrijf niet ophoudt te bestaan. Aanvullend hierop verzoekt indiener in dat geval enkel op te nemen dat de regels ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' van toepassing zijn, zonder dat verplicht gesteld wordt dat bij een wijziging ingevolge artikel 4.7.2 het bouwvlak moet worden verlegd;
6. indiener verzoekt de op de verbeelding aangegeven begrenzing van zijn perceel aan te passen, zodanig dat die begrenzing gelijk is aan de kadastrale begrenzing van het perceel.

Zienswijze 4

1. in het plan is ten onrechte geen aandacht besteed aan het bouwen van seniorenwoningen binnen het plangebied;
2. in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is bij het aangekondigde woonwensenonderzoek (zie paragraaf 4.4) geen expliciete aandacht besteed aan de noodzaak en de wenselijkheid van seniorenwoningen;
3. gemeente dient indiener te betrekking als hoogste adviesorgaan voor het ouderenbeleid en zij wenst in die hoedanigheid betrokken te worden in de verdere uitwerking van de plannen, zodat aandacht wordt besteed aan de realisatie van seniorenwoning.

Zienswijze 5

1. indiener verzoekt de oostelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein aan te passen door het aanbrengen van een knik in de weg, zodat hij minder grond moet afstaan aan de gemeente in verband met de realisatie van de weg en daarnaast ontstaan er vanaf de (oude) Rijksweg zicht op de nog op te richten bedrijfsbebouwing;
2. aanpassing van de oostelijke ontsluitingsweg levert de gemeente een financieel voordeel op;
3. indiener verzoekt de bouwregels met betrekking tot de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig aan te passen, zodat gebouwen zijn toegestaan op een kortere afstand dan 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens;
4. indiener verzoekt de bouwregels met betrekking tot de bestemming 'Bedrijventerrein' zodanig aan te passen, zodat er bij platte daken hoger gebouwd mag worden dan 6 meter.

Zienswijze 6

1. indiener maakt bezwaar tegen de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Volgens hem is het mogelijk om het bedrijventerrein en de toekomstige woonwijk te ontsluiten via de Nijverheidsstraat;
2. door de aanleg van westelijke ontsluitingsweg wordt het woongenot van indiener aangetast;
3. indiener zou graag een stuk grond kopen aangrenzend aan zijn perceel, zodat hij hier een kantoor voor zijn bedrijf kan bouwen.

Zienswijze 7

Indiener heeft zelf een zienswijze ingediend en daarnaast is namens indiener een zienswijze ingediend door zijn adviseur. Hieronder is opgenomen de zienswijze die indiener zelf heeft ingediend.

1. indiener vraagt zich af waarom tussen 2007 en 2010 door de gemeente niet gecommuniceerd is met de bestaande bewonersvereniging of de nog op te richten VvE, zoals in het verleden wel was afgesproken;
2. de 'burgerwoningen' worden in de ontwerpplannen flink benadeeld, terwijl deze woningen er eerder stonden dan de bedrijven;
3. door de plannen verdwijnt het woongenot van de woningen, de vrije bouw mogelijkheden en de buffer;
4. de gemeente heeft in het verleden aangegeven dat zij de woning van indiener wil aankopen en indiener andere bouwgrond binnen de gemeente zou krijgen. Indiener wil dat de gemeente zich houdt aan de afspraak en de toezegging die is gedaan;
5. indiener vreest voor ernstige belangenconflicten;
6. indiener wil dat de gemeente aangeeft welke procedurele stappen er gezet dienen te worden en op welke wijze bewoners worden betrokken. Hij wil tevens betrokken worden bij de verdere planontwikkelingen in het plangebied;
7. een plan met verschillende mogelijkheden geeft onduidelijkheid, daarom wenst indiener dat er een concreet plan komt waarover overlegd wordt met bewoners;

8. de Schotsheuvel valt ten onrechte buiten het plangebied en exploitatiegebied, vooral nu de Schotsheuvel wel onderdeel uit maakt van de ontsluitingsstructuur van het plangebied en in de huidige situatie al overbelast is. Indiener vreest met name overlast indien met de fasering wordt gestart in het noordelijke plangebied dat dan alleen via de Zandstraat ontsloten wordt. Dit betekent namelijk dat het verkeer gebruik zal maken van de Schotsheuvel. In het exploitatieplan zou onvoldoende stil worden gestaan bij deze problematiek;
9. de Schotsheuvel voldoet niet aan de eisen van een gebiedsontsluitingsweg. Gelet hierop is het noodzakelijk om in het noordelijk plandeel een gebiedsontsluitingsweg te realiseren, inclusief een fietsontsluiting. In de huidige plannen is het niet duidelijk waar deze nieuwe gebiedsontsluitingsweg komt te liggen en of deze voldoet aan de CROW-richtlijnen;
10. indien de Schotsheuvel niet wordt opgenomen in het plangebied en exploitatiegebied, dan wenst indiener dat de Schotsheuvel niet meer belast wordt met de uitbreiding van 270 woningen en nieuwe bedrijven aan de Zandstraat en Schotsheuvel, kortom de Schotheuvel kan in de huidige staat niet dienen als gebiedsontsluitingsweg voor het plangebied;
11. indiener dringt er op aan de ontsluiting beter af te wikkelen;
12. indiener wijst erop dat de gemeente in het verleden bij de provincie een melding heeft gedaan van een waterverontreiniging (te hoge cadmium waarde) binnen het plangebied. Uit de toelichting van bestemmingsplan blijkt hiervan niet. Indiener vraagt zich dan ook af of er in het exploitatieplan rekening is gehouden met saneringskosten. Gelet op deze onduidelijkheid is er zijn inziens geen sprake van een sluitende exploitatie;
13. de plannen zijn tegenstrijdig, omdat aan de Zandstraat ook een bedrijfsbestemming is opgenomen, terwijl wordt aangegeven dat hier een woonwijk gerealiseerd zal worden;
14. de Schotsheuvel heeft een te ruime bestemming gelet op de aanduidingen 'Wro-zone wijzigingsgebied 1 en 2'. Een nieuwe bedrijfsbestemming geeft weer nieuwe overlast en ontsluiting zal plaatsvinden via de Schotsheuvel. Dit is ongewenst;
15. het plan voorziet in te grote bedrijfskavels. Dit blijkt ook uit eerdere rapporten, waarin is aangegeven dat grote kavels gepland zijn in Waalbos. Gevolg hiervan zijn conflicterende belangen;
16. indiener dringt erop aan dat groot-industrie wordt verplaatst naar Waalbos;
17. als gevolg van het plan zal de buffer achter het perceel van indiener in zijn geheel verdwijnen. Hierdoor kan bedrijfsbebouwing worden opgericht direct achter het perceel van indiener. De milieucontour van 30 meter is gemeten vanuit de achterzijde van het bouwvlak en niet vanuit de achterste perceelgrens. Indiener vindt dit onacceptabel. Indiener wil derhalve de buffer behouden in ieder geval totdat Bowie is verdwenen;
18. als gevolg van het verdwijnen van de buffer zal indiener te ernstige overlast ervaren, zeker met westenwind. Hij wordt gedongen aanvullende maatregelen te nemen. Derhalve verzoekt indiener de huidige buffer te handhaven, zodat zijn woongenot hetzelfde blijft;
19. het bouwblok wordt met meer dan 70% verkleind en begrensd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt de omschrijving van de woning verkleind en is er sprake van een beperking van de bouwhoogte. Het bouwblok is beperkt tot de bestaande woning, zodat indiener veel minder bebouwingsmogelijkheden heeft. Hij zou zelfs beperkt worden in zijn vergunningsvrije bouw mogelijkheden;
20. de afstanden tot de aanliggende perceelgrenzen in het beeldkwaliteitsplan ontbreken grotendeels in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dus een beperking ten opzichte van de bouw mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast komt het bouwvlak om de verbeelding niet overeen met de afstanden tot de perceelgrenzen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
21. door het vol bouwen van de bestaande bedrijfspercelen, zijn er gevaarlijke en illegale situaties ontstaan op het bedrijventerrein. In het voorliggende plan is niet vastgelegd dat dient te worden opgetreden tegen deze situaties;
22. in het bestemmingsplan is niet vastgelegd wat als overlast moet worden aangemerkt. Indiener is van mening dat in de huidige plannen een en ander duidelijk moet worden vastgelegd;

23. indiener vraagt zich af hoe bij de milieuzonering rekening is gehouden met de buitenruimte van bestaande woningen. Gesteld wordt in de toelichting van het bestemmingsplan dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar dit blijkt volgens indiener niet uit de huidige plannen;
24. binnen het plangebied bevinden zich bossen en komen verschillende vogelsoorten voor die ook binnen het plangebied broeden. Een deel van het plangebied is een stepping zone. Daarnaast komen binnen het plangebied eekhoorns en vleermuizen voor. Er is echter geen onderzoek geweest naar de aanwezigheid van deze diersoorten;
25. er wordt opgemerkt dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen voor de flora en fauna in het plangebied;
26. indiener geeft aan dat volgens de RO-procedure het waterschap, provincie en Rijk gelijk op dienen te gaan in de procedure waarbij belanghebbenden zijn betrokken. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake, omdat zij eerder stukken hebben ontvangen dan de belanghebbenden;
27. in het exploitatieplan ontbreekt een onderbouwing van het bedrag dat is opgenomen aan planschade. De gemeente heeft ten onrechte geen planschaderisicoanalyse laten uitvoeren;
28. in exploitatieplan is geen rekening gehouden met tijdelijke voorzieningen en ontsluitingen;
29. in exploitatieplan zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken niet aangegeven;
30. in exploitatieplan is geen duidelijk tijdvak vastgelegd;
31. het plan gaat uit van een fasering, maar in het exploitatieplan wordt niet duidelijk gemaakt hoe de ontsluiting per fase is geregeld en wanneer welke infrastructuur wordt aangelegd;
32. indiener vraagt zich af hoe het zit met de nieuwe verlening van de milieuvergunning aan Bowie;
33. het bouwverbod zoals opgenomen in paragraaf 1.4, deel A van het exploitatieplan, is tegenstrijdig aan hetgeen verderop in het exploitatieplan is omschreven;
34. in paragraaf 1.5.1, deel A van het exploitatieplan, staat dat de gronden van indiener buiten het exploitatieplan vallen, omdat deze al ontwikkeld zijn. Dit betekent volgens indiener dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Hieraan moet het exploitatieplan en bestemmingsplan aangepast worden;
35. er is opgenomen in het exploitatieplan dat de gemeente voornemens is om bepaalde gronden niet aan te kopen. Dit neemt onduidelijkheid met zich mee of gemeente nu wel of niet tot aankoop overgaat.
36. in paragraaf 2.2.2, deel A van exploitatieplan, wordt de functie van de nieuwe oostelijke ontsluiting niet genoemd;
37. in het exploitatieplan wordt uitgegaan van een te hoge verdichting (80%), waardoor alle groenvoorzieningen, inclusief de buffer, zullen verdwijnen. Dit is ongewenst;
38. het plangebied zal in de toekomst worden aangemerkt als bebouwde kom. Hierdoor vervallen de rechten van indiener voor het buitengebied (i.c. grootte opstallen, mogelijkheid agrarische bestemming);
39. gelet op de moeilijkheden op de woningbouwmarkt voorziet het plan in te veel woningen. De gemeente neemt te veel risico;
40. indiener wijst er op dat het normaal gebruikelijk is om eerst een woonwensenonderzoek uit te voeren alvorens een bestemmingsplan op te stellen. Als plannen naderhand moeten worden aangepast zou dat kunnen leiden tot een niet sluitende exploitatie;
41. volgens indiener moet Bowie voor eind 2013 verplaatst zijn, omdat er nu geen ontsluitingsweg is die voldoet aan de eisen;
42. sloopkosten en saneringskosten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan, omdat deze kosten in het kader van de realisatie van het plan gemaakt zullen worden;
43. er worden kosten opgenomen voor het verleggen van kabels en leidingen, terwijl deze kosten eerder worden uitgezonderd;
44. de provincie zou een volledige sanering eisen en kosten hiervoor dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Overigens gaat het niet alleen om sanering van het

- gebied waarin nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, maar ook om sanering bij de bestaande 'burgerwoningen';
45. in de plannen moeten tijdelijke omleidingroutes aangegeven worden en tevens dient aangegeven te worden hoe het een en ander uitgevoerd moet worden;
 46. indiener mist in het exploitatieplan de compensatie van het verwijderen van het groen binnen De Terp. In het verleden zouden 30 waardevolle bomen zijn gekapt en de gemeente heeft hier onvoldoende toezicht opgehouden dan wel niet handhavend opgetreden;
 47. ondanks eerder prioritering en toezeggingen is er geen VvE opgericht;
 48. in het exploitatieplan is aangegeven dat de gemeente de kosten op de aanvrager van een omgevingsvergunning verhaalt. Indiener vraagt af zich of deze kosten zijn opgenomen in de prijs per m²;
 49. indiener verwacht dat de realisatie van het plan langer gaat duren dan 10 – 20 jaar en daarom moet de gemeente direct in de eerste fase een ontsluitingsweg binnen het plangebied realiseren, zodat de Schotsheuvel gedurende de realisatie van het plan niet extra belast wordt met verkeer;
 50. het exploitatieplan en het bestemmingsplan waarborgen te veel onzekerheden waardoor indiener genoodzaakt is om naar de Raad van State te gaan als de plannen ongewijzigd worden vastgesteld;
 51. naar aanleiding van de oplegnotitie bij het exploitatieplan vraagt indiener zich af wat alle kosten inhoudt en hoe dit zich verhoudt met nooit meer betalen dan dat er kosten zijn;
 52. de inkomsten komen niet overeen met de kosten van de woningen;
 53. de exploitatie-opzet is niet inzichtelijk en sluitend als een en ander wordt berekend met huidige grondprijzen;
 54. de verschillende kaarten in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan komen niet overeen inclusief de bestemmingsplanregels en -mogelijkheden;
 55. bedrijfsgedeelte -1 en -2 worden niet op de plankaart (bedoeld is verbeelding) aangeduid, waardoor indiener hierop niet zijn zienswijze kan geven;
 56. indiener eist de procedure opnieuw te doen, omdat: de stukken niet kloppen, tekeningen niet op elkaar zijn afgestemd, onderzoeken nog niet zijn afgerond, bijlagen zijn gewijzigd tijdens de terinzagelegging of niet meer te openen, verschillen in bestemmingen, bedrijfswoningen, geen industrie aan de Zandstraat, bouwblokken kloppen niet, procedures niet goed gevolgd.

Zienswijze 8

Indiener heeft zelf een zienswijze ingediend en daarnaast is namens indiener een zienswijze ingediend door zijn adviseur. Hieronder is opgenomen de zienswijze die door de adviseur van indiener is ingediend.

1. indiener vraagt zich af waarom tussen 2007 en 2010 door de gemeente niet gecommuniceerd is met de bestaande bewonersvereniging of de op te richten VvE, zoals in het verleden wel was afgesproken;
2. de 'burgerwoningen' worden in de ontwerpplannen flink benadeeld, terwijl deze woningen er eerder stonden dan de bedrijven;
3. door de plannen verdwijnt het woongenot van de woningen, de vrije bouw mogelijkheden en de buffer;
4. de gemeente heeft in het verleden aangegeven dat zij de woning van indiener wil aankopen en indiener andere bouwgrond binnen de gemeente zou krijgen. Indiener wil dat de gemeente zich houdt aan de afspraak en de toezegging die is gedaan;
5. indiener vreest voor ernstige belangenconflicten;
6. indiener wil dat de gemeente aangeeft welke procedurele stappen er gezet dienen te worden en op welke wijze bewoners worden betrokken. Hij wil tevens betrokken worden bij de verdere planontwikkelingen in het plangebied;
7. een plan met verschillende mogelijkheden geeft onduidelijkheid, daarom wenst indiener dat er een concreet plan komt waarover overlegd wordt met bewoners;

8. de Schotsheuvel valt ten onrechte buiten het plangebied en exploitatiegebied, vooral nu de Schotsheuvel wel onderdeel uit maakt van de ontsluitingsstructuur van het plangebied en in de huidige situatie al overbelast is. Indiener vreest met name overlast indien met de fasering wordt gestart in het noordelijke plangebied dat dan alleen via de Zandstraat ontsloten wordt. Dit betekent namelijk dat het verkeer gebruik zal maken van de Schotsheuvel. In het exploitatieplan zou onvoldoende stil worden gestaan bij deze problematiek;
9. de Schotsheuvel voldoet niet aan de eisen van een gebiedsontsluitingsweg. Gelet hierop is het noodzakelijk om in het noordelijk plandeel een gebiedsontsluitingsweg te realiseren, inclusief een fietsontsluiting. In de huidige plannen is het niet duidelijk waar deze nieuwe gebiedsontsluitingsweg komt te liggen en of deze voldoet aan de CROW-richtlijnen;
10. indien de Schotsheuvel niet wordt opgenomen in het plangebied en exploitatiegebied, dan wenst indiener dat de Schotsheuvel niet meer belast wordt met de uitbreiding van 270 woningen en nieuwe bedrijven aan de Zandstraat en Schotsheuvel, kortom de Schotheuvel kan in de huidige staat niet dienen als gebiedsontsluitingsweg voor het plangebied;
11. indiener dringt er op aan de ontsluiting beter af te wikkelen;
12. indiener wijst erop dat de gemeente in het verleden bij de provincie een melding heeft gedaan van een waterverontreiniging (te hoge cadmium waarde) binnen het plangebied. Uit de toelichting van bestemmingsplan blijkt hiervan niet. Indiener vraagt zich dan ook af of er in het exploitatieplan rekening is gehouden met saneringskosten. Gelet op deze onduidelijkheid is er zijn inziens geen sprake van een sluitende exploitatie;
13. de plannen zijn tegenstrijdig, omdat aan de Zandstraat ook een bedrijfsbestemming is opgenomen, terwijl wordt aangegeven dat hier een woonwijk gerealiseerd zal worden;
14. de Schotsheuvel heeft een te ruime bestemming gelet op de aanduidingen 'Wro-zone wijzigingsgebied 1 en 2'. Een nieuwe bedrijfsbestemming geeft weer nieuwe overlast en ontsluiting zal plaatsvinden via de Schotsheuvel. Dit is ongewenst;
15. het plan voorziet in te grote bedrijfskavels. Dit blijkt ook uit eerdere rapporten, waarin is aangegeven dat grote kavels gepland zijn in Waalbos. Gevolg hiervan zijn conflicterende belangen;
16. indiener dringt erop aan dat groot-industrie wordt verplaatst naar Waalbos;
17. als gevolg van het plan zal de buffer achter het perceel van indiener in zijn geheel verdwijnen. Hierdoor kan bedrijfsbebouwing worden opgericht direct achter het perceel van indiener. De milieucontour van 30 meter is gemeten vanuit de achterzijde van het bouwvlak en niet vanuit de achterste perceelgrens. Indiener vindt dit onacceptabel. Indiener wil derhalve de buffer behouden in ieder geval totdat Bowie is verdwenen;
18. als gevolg van het verdwijnen van de buffer zal indiener te ernstige overlast ervaren, zeker met westenwind. Hij wordt gedongen aanvullende maatregelen te nemen. Derhalve verzoekt indiener de huidige buffer te handhaven, zodat zijn woongenot hetzelfde blijft;
19. het bouwblok wordt met meer dan 70% verkleind en begrensd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt de omschrijving van de woning verkleind en is er sprake van een beperking van de bouwhoogte. Het bouwblok is beperkt tot de bestaande woning, zodat indiener veel minder bebouwingsmogelijkheden heeft. Hij zou zelfs beperkt worden in zijn vergunningsvrije bouw mogelijkheden;
20. de afstanden tot de aanliggende perceelgrenzen in het beeldkwaliteitsplan ontbreken grotendeels in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dus een beperking ten opzichte van de bouw mogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast komt het bouwvlak om de verbeelding niet overeen met de afstanden tot de perceelgrenzen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
21. door het vol bouwen van de bestaande bedrijfspercelen, zijn er gevaarlijke en illegale situaties ontstaan op het bedrijventerrein. In het voorliggende plan is niet vastgelegd dat dient te worden opgetreden tegen deze situaties;
22. in het bestemmingsplan is niet vastgelegd wat als overlast moet worden aangemerkt. Indiener is van mening dat in de huidige plannen een en ander duidelijk moet worden vastgelegd;

23. indiener vraagt zich af hoe bij de milieuzonering rekening is gehouden met de buitenruimte van bestaande woningen. Gesteld wordt in de toelichting van het bestemmingsplan dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, maar dit blijkt volgens indiener niet uit de huidige plannen;
24. binnen het plangebied bevinden zich bossen en komen verschillende vogelsoorten voor die ook binnen het plangebied broeden. Een deel van het plangebied is een stepping zone. Daarnaast komen binnen het plangebied eekhoorns en vleermuizen voor. Er is echter geen onderzoek geweest naar de aanwezigheid van deze diersoorten;
25. er wordt opgemerkt dat onvoldoende onderzoek is verricht naar de gevolgen van de flora en fauna in het plangebied;
26. indiener geeft aan dat volgens de RO-procedure het waterschap, provincie en Rijk gelijk op dienen te gaan in de procedure waarbij belanghebbenden zijn betrokken. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake, omdat zij eerder stukken hebben ontvangen dan de belanghebbenden;
27. in het exploitatieplan ontbreekt een onderbouwing van het bedrag dat is opgenomen aan planschade. De gemeente heeft ten onrechte geen planschaderisicoanalyse ten grondslag gelegd aan het opgenomen bedrag aan planschade;
28. uit exploitatieplan blijkt niet op welke manier de planschade wordt verhaald op aanvrager;
29. in exploitatieplan is geen rekening gehouden met tijdelijke voorzieningen en ontsluitingen;
30. in exploitatieplan zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken niet aangegeven;
31. in exploitatieplan is geen duidelijk tijdvak vastgelegd;
32. het plan gaat uit van een fasering, maar in het exploitatieplan wordt niet duidelijk gemaakt hoe de ontsluiting per fase is geregeld en wanneer welke infrastructuur wordt aangelegd. Indiener is van mening dat de Schotsheuvel in ieder geval niet als ontsluiting kan dienen, omdat deze valt buiten het bestemmingsplan en niet geschikt is;
33. indiener vindt de fasering niet reëel, eerst zal de infrastructuur in het noordelijke deel van het plangebied moeten worden aangelegd alvorens er gebouwd kan worden. De Schotsheuvel moet immers ontlast worden. In het bestemmingsplan is onvoldoende aangegeven hoe met de Schotsheuvel wordt omgegaan;
34. indiener vraagt zich af hoe het zit met de nieuwe verlening van de milieuvergunning aan Bowie;
35. het bouwverbod zoals opgenomen in 1.4, deel A van het exploitatieplan, is tegenstrijdig aan hetgeen verderop in het exploitatieplan is omschreven;
36. in 1.5.1, deel A van het exploitatieplan, staat dat de gronden van indiener buiten het exploitatieplan vallen, omdat deze al ontwikkeld zijn. Dit betekent volgens indiener dat de huidige bestemming gehandhaafd blijft. Hieraan moet het exploitatieplan en bestemmingsplan aangepast worden;
37. er bestaat onduidelijkheid of de gemeente de grond wil aankopen. Het exploitatieplan is hierin onduidelijk ten opzichte van het bestemmingsplan;
38. in paragraaf 2.2.2, deel A van het exploitatieplan, wordt de functie van de nieuwe oostelijke ontsluiting niet genoemd;
39. in het exploitatieplan wordt uitgegaan van een te hoge verdichting (80%), waardoor alle groenvoorzieningen, inclusief de buffer, zullen verdwijnen. Dit is ongewenst;
40. het plangebied zal in de toekomst worden aangemerkt als bebouwde kom. Hierdoor vervallen de rechten van indiener voor het buitengebied (i.c. grootte opstallen, mogelijkheid agrarische bestemming);
41. gelet op de moeilijkheden op de woningbouwmarkt voorziet het plan in te veel woningen. De gemeente neemt te veel risico;
42. indiener wijst er op dat het normaal gebruikelijk is om eerst een woonwensenonderzoek uit te voeren alvorens een bestemmingsplan op te stellen. Als plannen naderhand moeten worden aangepast zou dat kunnen leiden tot een niet sluitende exploitatie;
43. volgens indiener moet Bowie voor eind 2013 verplaatst zijn, omdat er nu geen ontsluitingsweg is die voldoet aan de eisen;
44. sloopkosten en saneringskosten moeten worden meegenomen in het exploitatieplan, omdat deze kosten in het kader van de realisatie van het plan gemaakt zullen worden;

45. er worden kosten opgenomen voor het verleggen van kabels en leidingen, terwijl deze kosten eerder worden uitgezonderd;
46. de provincie zou een volledige sanering eisen en kosten hiervoor dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Overigens gaat het niet alleen om sanering van het gebied waarin nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, maar ook om sanering bij de bestaande 'burgerwoningen';
47. in de plannen moeten tijdelijke omleidingroutes aangegeven worden en tevens dient aangegeven te worden hoe het een en ander uitgevoerd moet worden;
48. indiener mist in het exploitatieplan de compensatie van het verwijderen van het groen binnen De Terp. In het verleden zouden 30 waardevolle bomen zijn gekapt en de gemeente heeft hier onvoldoende toezicht opgehouden dan wel niet handhavend opgetreden;
49. ondanks eerder prioritering en toezeggingen is er geen VvE opgericht;
50. indiener verwacht dat de realisatie van het plan langer gaat duren dan 10 – 20 jaar en daarom moet de gemeente direct in de eerste fase een ontsluitingsweg binnen het plangebied realiseren, zodat de Schotheuvel gedurende de realisatie van het plan niet extra belast wordt met verkeer;
51. het is indiener niet duidelijk wat alle kosten inhouden en hoe dit zich verhoudt met nooit meer betalen dan dat er kosten zijn. Exploitatieplan is op dit punt onduidelijk en is te ruim opgezet;
52. de inkomsten komen niet overeen met de kosten van de woningen;
53. de exploitatie-opzet is niet inzichtelijk en sluitend als een en ander wordt berekend met huidige grondprijzen;
54. de verschillende kaarten in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan komen niet overeen inclusief de bestemmingsplanregels en -mogelijkheden;
55. bedrijfsgedeelte -1 en -2 worden niet op de plankaart (bedoeld is verbeelding) aangeduid, waardoor indiener hierop niet zijn zienswijze kan geven;
56. indiener eist de procedure opnieuw te doen, omdat: de stukken niet kloppen, tekeningen niet op elkaar zijn afgestemd, onderzoeken nog niet zijn afgerond, bijlagen zijn gewijzigd tijdens de terinzagelegging of niet meer te openen, verschillen in bestemmingen, bedrijfswoningen, geen industrie aan de Zandstraat, bouwblokken kloppen niet, procedures niet goed gevolgd.

Zienswijze 9

1. voor indiener is het niet aanvaardbaar dat direct achter zijn woning een woonwijk en een industrieterrein komen. Indiener was op de hoogte dat er een nieuwe woonwijk zou komen en dat het industrieterrein zou worden uitgebreid, maar niet op de voorgestane wijze. Hij is er altijd vanuit gegaan dat het bosperceel achter zijn woning behouden zou blijven;
2. het industrieterrein direct achter de woning geeft veel meer overlast dan waarvan werd uitgegaan op basis van de oorspronkelijke plannen;
3. indiener is er vanuit gegaan dat alleen lichte bedrijvigheid zou worden toegestaan en nu blijkt dat mogelijk de grond achter hun woning verkocht wordt aan een stratenmakerbedrijf welke ook afvalcontainers verhuurd. Indiener zit niet te wachten op stof- en geluidsoverlast in zijn tuin;
4. indiener heeft begrepen dat de gemeente in gesprek is met zijn burens mede vanwege het feit dat de gemeente een stuk grond van hen wil aankopen in verband met de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. De gemeente heeft nog geen contact gezocht met indiener, daardoor heeft indiener het idee dat hun belangen voor de gemeente minder zwaar wegen dan die van hun burens;
5. indien de burens gecompenseerd worden met grond aan de achterzijde van hun woningen, wil indiener hiervoor ook in aanmerking komen. Mochten de burens weggekocht worden dan wil indiener ook weggekocht worden. Dit laatste heeft de voorkeur van indiener.
6. mocht het uitkopen van de woning van indiener geen optie zijn, dan wenst indiener de bestaande 2 onder 1-kapwoning af te breken en op het eigen perceel een vrijstaande

woning te bouwen. Extra kosten hierbij zouden niet voor haar eigen rekening moeten komen;

7. de realisatie van de plannen zal een toename van verkeersdruk tot gevolg hebben. Indiener is van mening dat het bestemmingsplan in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting voorziet;
8. het woongenot van indiener zal worden aangetast, i.c. ernstige aantasting van de privacy, verlies van vrij uitzicht, aantasting van zijn rust, toename geluidsoverlast, stankhinder en sterke toename van licht in de omgeving, waardoor hinder ontstaat en mogelijk zelfs kan leiden tot aantasting van de gezondheid. Tevens verzoekt indiener om maatregelen te nemen om stankoverlast te beperken of te voorkomen;
9. indiener is voornemens om bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in te dienen;
10. indiener geeft aan bereid te zijn met de gemeente mee te denken over een oplossing die de gewenste realisatie van het industrieterrein mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer zijn privacy en uitzicht vermindert;

Zienswijze 10

Indiener heeft zowel een zienswijze ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan als het exploitatieplan. Hieronder is de zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan opgenomen;

1. indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'Groen' direct ten noorden van de Industriestraat. In de toelichting zijn geen ter zake doende planologische argumenten naar voren gebracht om het perceel van indiener deels te bestemmen als 'Groen'. Indiener meent dat er sprake is van willekeur. De aanwezigheid van de bedrijven op het bedrijventerrein vormt geen noodzaak om de betreffende strook grond te voorzien van een groenbestemming, omdat het gaat om lichte bedrijvigheid in combinatie met bedrijfswoningen. Daarnaast kent de Industriestaat geen geluidzone;
2. indiener kan zich niet verenigen met de bouwregels als vermeld in artikel 4.2 van de planregels, deze regels zijn te beperkend en verhouden zich niet met de bestaande bebouwing. Normale (goot)hoogtes in dit verband zijn 9 à 10 meter;
3. indiener vindt de bouwregels ten aanzien van de bedrijfswoningen (artikel 4.2.3 van de planregels) te beperkend;
4. indiener vindt de bouwregels ten aanzien van bouwwerken, geen bouwwerk zijnde (artikel 4.2.4 van de planregels) te beperkend;
5. indiener vindt de bouwregels als bedoeld in artikel 4.2.6 van de planregels te beperkend.
6. indiener vindt de hiervoor genoemde bouwregels met name ook te beperkend, omdat de planregels niet voorzien in een afwijkingsbevoegdheid, waardoor andere maten en afmetingen kunnen worden toegestaan. Indien men in afwijking van het bestemmingsplan wil bouwen, dient een relatief kostbare en tijdrovende procedure te worden doorlopen;
7. indiener vindt de hiervoor genoemde bouwregels te inflexibel. De keuze voor het starre systeem aan bouwregels wordt niet gemotiveerd, althans niet vanuit een duidelijke planologische visie en lijkt hierdoor willekeurig;
8. het bestemmingsplan is onvoldoende voorbereid en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Op essentiële punten (i.c. archeologie, bodemkwaliteit, externe veiligheid, milieu, flora en fauna) bestaat immers nog geen duidelijkheid;
9. de geurcontour van het agrarische bedrijf aan de Zandstraat 58 loopt deels over het nieuwe woongebied. Zolang dit bedrijf niet is gesaneerd, kan dit deel van het plan niet ingevuld worden. Gelet hierop is een fasering die start in het noorden niet wenselijk;
10. de milieucontour van de gemeentewerf loopt deels het noordelijk deel van de nieuwe woonwijk. Het is nog niet duidelijk welke concrete maatregelen er genomen zullen worden om mogelijke hinder in de nieuwe woonwijk te voorkomen;
11. voor de aspecten natuur (flora en fauna) en externe veiligheid had verwacht mogen worden dat de aanvullende onderzoeken al zouden zijn uitgevoerd, voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure werd gebracht. Belanghebbenden moeten het nu

doen met onvolledige informatie. Deze gang van zaken doet afbreuk aan de rechtsbescherming, is onzorgvuldig en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening;

12. indiener zet grote vraagtekens bij de fasering van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk van noord naar zuid. Een fasering van oost naar west zou logischer zijn geweest, omdat in het oostelijk deel van het plangebied (dat grenst aan bestaande bebouwing) veel minder belemmeringen voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk zijn. De kans op stagnatie van de nieuwe ontwikkeling bij voorgestane fasering is hierdoor onnodig vergroot en leidt mogelijk tot extra kosten;
13. in het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een onjuist beeld ten aanzien van de bebouwing van het gebied langs de (oude) Rijksweg;
14. in het beeldkwaliteitsplan is uitgegaan van verkeerde uitgangspunten waardoor de nieuwe bouwvolumes zich in de toekomst moeten gaan voegen naar de veronderstelde dorps- en/of landelijke uitstraling. Kortom, in het beeldkwaliteitsplan staan verkeerde spelregels, met name met betrekking tot dakvorm en maximale goot-/nokhoogten;
15. de in het beeldkwaliteitsplan genoemde afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelgrens leidt weliswaar tot een ruimere opzet, maar ook rommelig aanblik, omdat op deze gronden naar verwachting auto's en materialen worden gestald;

Zienswijze 11

Indiener heeft zowel een zienswijze ingediend met betrekking tot het bestemmingsplan als het exploitatieplan. Hieronder is de zienswijze met betrekking tot het exploitatieplan opgenomen;

1. het exploitatieplan lijkt tegenstrijdige informatie te bevatten met het bestemmingsplan over de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Groen' ontsluitingswegen te realiseren. Helderheid is op dit punt gewenst, mede in verband met de voorgenomen fasering;
2. in de tabel met een overzicht van de grondposities in het exploitatiegebied en de bijbehorende kadastrale informatie staan onjuistheden opgenomen;
3. in het exploitatieplan wordt ten onrechte gemeld dat de gemeente in onderhandeling is over de verwerving van gronden binnen het exploitatiegebied. De gemeente is in elk geval niet in onderhandeling met indiener;
4. in het exploitatieplan is opgenomen dat de taxateur op grond van feitelijke informatie de vergelijkingsmethode heeft toegepast. Er wordt echter niet aangegeven wat met feitelijke informatie wordt bedoeld;
5. in het exploitatieplan ontbreekt een exploitatie-opzet, waardoor het exploitatieplan niet voldoet aan de wettelijke eisen;
6. door het ontbreken van een (deugdelijke) exploitatieopzet is het kostenverhaal respectievelijk de wijze en omvang daarvan niet, althans onvoldoende, inzichtelijk. In elk geval geldt dat voor het kostenverhaal op perceelsniveau;
7. als hoofdstuk 4 bedoeld is als exploitatie-opzet dan wordt niet aan de wettelijke eisen voldaan. Er ontbreekt een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en de koppeling hiertussen en een weergave van de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden. Indiener is van mening dat de informatie over deze verplichte onderdelen in elk geval onvoldoende inzichtelijk (en dus onvoldoende) is;
8. indiener is van mening dat de ramingen van inbrengwaarden, van de overige kosten en van de opbrengsten onvoldoende inzichtelijk zijn. Er wordt slechts volstaan met totale bedragen en in het exploitatieplan worden de uitgifteprijsen niet genoemd, maar volstaan wordt met een verwijzing naar de grondnota van de gemeente Maasdonk;
9. het is niet, althans onvoldoende, inzichtelijk of sprake is/zal zijn van een evenredige toedeling van kosten.

Zienswijze 12

1. indiener verzoekt in paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan te verwijzen naar het recent vastgestelde keur van het waterschap;
2. indiener raadt de gemeente aan om de doorlatendheid van de bodem te onderzoeken, zodat duidelijk wordt of de bodem inderdaad geschikt is voor de beoogde infiltratie;

3. indiener verzoekt op een kaart aan te geven waar de wadi's zijn gepland en welke oppervlakte hiervoor wordt gereserveerd;
4. indien bestaande verharding wordt afgekoppeld vraagt indiener hiervoor, conform zijn hemelwaterbeleid, een berging aan te leggen waarin 15 mm hemelwater kan worden geborgen. Indiener verzoekt de dimensionering op dit punt aan te passen;
5. indiener vraagt om duidelijk aan te geven waar het noodoverstort is gepland en hoe deze noodoverstort wordt uitgevoerd.

Zienswijze 13

1. indiener heeft in het verleden met de gemeente een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer opgenomen dat een deel van het perceel grond van indiener een bedrijfsbestemming zou krijgen. In het bestemmingsplan is een deel van het perceel grond inderdaad bestemd als 'Bedrijf', maar het bebouwingspercentage is extreem laag en niet passend voor een bedrijfsbestemming. Indiener verzoekt het bebouwingspercentage aan te passen naar het gebruikelijke percentage voor een bedrijventerrein;
2. indiener verzoekt een deel van de grond met de bestemming 'Bedrijf' te bestemmen als 'Wonen' waardoor de bouw van 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen, een en ander vergelijkbaar met bestaande woning, mogelijk wordt. De huidige opstal dient hierbij wel te blijven bestaan. De bedrijfsbestemming moet het mogelijk maken dat ter plaatse sprake is van een zelfstandige bedrijfskavel met een bebouwingspercentage van 70 à 75% voor milieucategorie 1 en 2;
3. indien de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het verzoek zoals opgenomen onder punt 2 van deze zienswijze, dan is het van belang om de inbrengwaarde van de grond op een juiste wijze te taxeren, dus er dient van een hoger bebouwingspercentage uit te worden gegaan;
4. indiener wenst de onder punt 2 genoemde bebouwing te realiseren in de eerste fase van het plan;
5. indiener verzoekt de gemeente de ontsluitingsweg van de achter en naast zijn eigendom te realiseren woon/werkenkavels op de Zandstraat aan te sluiten ter hoogte van de rand van de huidige woonwijk, waardoor hij geen overlast zal ondervinden van het verkeer.

Zienswijze 14

1. indiener maakt bezwaar tegen de erf/gebiedsontsluitingsfunctie van de Schotsheuvel. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen toe en het wegprofiel van de Schotsheuvel voldoet dan niet aan de functie die de weg heeft;
2. in het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de afwikkeling van het verkeer van en naar het achtergebied;
3. in het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in het noordelijk deel van het plangebied gestart zal worden met de ontwikkeling, maar hierbij is niet aangegeven hoe de verkeersafwikkeling plaats vindt, met name de afwikkeling van het bouwverkeer. Dit verkeer kan absoluut niet gebruik maken van de Schotsheuvel;
4. de Schotsheuvel valt buiten het plangebied en de Crisis- en herstelwet, maar is planologisch wel betrokken bij de verkeersafwikkeling. Dit kan planologisch niet;
5. indiener vraagt aandacht voor het behoud van de historische uitstraling van de Schotsheuvel.

Zienswijze 15

1. indiener betreurt de onzorgvuldige procesgang, mede gelet op het verleden;
2. publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl is niet gebruiksvriendelijk. Indiener vindt het jammer dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan niet heeft gepubliceerd op de eigen website, zoals is gedaan bij het ontwerpexploitatieplan;
3. de "Wro-zone – wijzigingsgebied 1 en 2" zijn niet acceptabel (i.c. niet duidelijk zichtbaar op de verbeelding, waardoor er een kans bestaat dat dit over het hoofd wordt gezien). Dit

toont van weinig respect voor de eigenaren van de betreffende percelen. Indiener verzoekt deze aanduidingen te laten vervallen;

4. de waarde van de percelen met een woonbestemming en het ongestoorde woongenot voor de eigenaren is onvoldoende gewaarborgd;
5. indiener is van mening dat het bestemmingsplan in een achterkamertje is uitgewerkt. Er zijn geen bewoners van 'burgerwoningen' geraadpleegd, ondanks het aanbod aan verschillende wethouders en de aanbeveling van de BOM en van verschillende adviesbureaus om een klankbordgroep op te richten die draagvlak kan creëren voor de plannen.

Zienschijze 16

1. de plannen hebben tot gevolg dat de vrije locatie, rust en landelijk uitzicht van indiener verdwijnt;
2. de plannen hebben tot gevolg dat de verkeersintensiteit op de Schotsheuvel en Industriestraat zal toenemen;
3. de verplaatsing van het crossterrein zal tevens negatieve gevolgen hebben in de vorm van onder andere geluids-, geur- en verkeersoverlast;
4. als gevolg van de plannen zal de waarde van de woning van indiener sterk dalen. Indiener houdt de gemeente aansprakelijk voor planschade;
5. indiener verzoekt de gemeente, als tegemoetkoming in zijn schade, medewerking te verlenen aan de realisatie van 2 woningen op zijn perceel en een optie tot aankoop van een perceel grond tegenover het perceel van indiener op het (nog te bestemmen) industrieterrein.

Zienschijze 17

1. het woongenot van indiener wordt aangetast, met name door geluidsoverlast en meer verkeersbewegingen dicht langs woning;
2. de waarde van de woning van indiener wordt aangetast als gevolg van het bestemmingsplan, mede door aanpassing van perceelsgrootte.

Zienschijze 18 (buiten termijn ingekomen)

Deze zienschijze is te laat bij de gemeente binnengekomen en het advies aan de gemeenteraad zal zijn om deze zienschijze niet-ontvankelijk te verklaren. Desondanks is voor de volledigheid de strekking van de zienschijze toch opgenomen in onderhavige nota van zienschijze.

1. indiener heeft bezwaar tegen de voorziene dieldeling van zijn perceel in bedrijventerrein, groenstrook en infrastructuur. Als gevolg hiervan zal de waarde van het perceel verminderen en de mogelijkheden om zelf het perceel uit te geven als industrieterrein belemmeringen. Indiener verzoekt de gemeente het perceel in zijn geheel te bestemmen als 'Bedrijventerrein'.

Nota van antwoord op zienswijzen

Hieronder wordt een reactie gegeven op de bovenstaande zienswijzen. Als eerst zal de reacties op het planproces en de vaststellingsprocedures besproken worden en vervolgens de reactie op het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het ontwerpgebiedsontwikkelingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan, en het ontwerpexploitatieplan. De reactie is opgedeeld in thema's. Per thema wordt ingegaan op de ingekomen zienswijze. Tevens zal per thema een conclusie worden getrokken waarin de ook de eventuele aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze worden opgenoemd.

Algemene reactie op planproces en vaststellingprocedures

Planvorming te snel/onzorgvuldig

Zienswijze hz.2, 7.56, 8.56, 10.8, 10.11, 15.1

De planvorming voor revitalisering van het bedrijventerrein De Terp loopt al vele jaren zonder dat dit tot concrete uitwerkingen heeft geleid. Het is de gemeente in deze periode niet gelukt om alle belanghebbenden op één lijn te krijgen.

Om een goed planologische kader voor de gewenste herstructurering van het bedrijventerrein te krijgen en een kader te scheppen voor het nieuwe woongebied de Pelgrimsche Hoeve heeft de gemeente het planvormingsproces nieuw leven ingeblazen. De gemeente realiseert zich dat de bestemmingsplanprocedure voortvarend is voortgezet, doch is van mening dat dit nodig is voor een snelle noodzakelijke ontwikkeling van het gebied.

Er zijn verkennende onderzoeken uitgevoerd naar bodemkwaliteit, archeologie, flora en fauna, milieu en externe veiligheid. Hieruit is naar voren gekomen dat op sommige punten nog aanvullend onderzoek gewenst is. Deze onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd en de resultaten hiervan zullen, ambtshalve, verwerkt worden in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Nu de resultaten van de aanvullende onderzoeken bekend zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan, kan hiermee rekening worden gehouden in de belangenafweging, waardoor er toch nog sprake zal zijn van een zorgvuldige voorbereiding en afweging van het plan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Bewoners / belanghebbenden plangebied zijn niet betrokken bij besluitvorming

Zienswijze hz.4, 7.1, 8.1, 7.7, 8.7, 7.47, 8.49, 15.5

In 2007 heeft de gemeenteraad besloten op advies van de BOM een Vereniging van Eigenaren De Terp (hierna: VvE) op te richten. Deze VvE zou dan betrokken worden bij de plannen voor revitalisering van het bedrijventerrein De Terp. Hiertoe zijn pogingen ondernomen, maar gezien de uiteenlopende belangen van eigenaren is men hierin nog niet geslaagd. Enerzijds spelen de belangen van de eigenaren van de bedrijfsperven die aangaven zich niet te willen binden aan een Vereniging van Eigenaren, omdat hun belangen al worden behartigd door de Nulandse Ondernemers Vereniging (NOV). Anderzijds spelen de belangen van de eigenaren van 'burgerwoningen' die juist wel groot voorstander zijn van een Vereniging van Eigenaren, maar onderling weer niet op één lijn zaten.

Vanwege het spoedeisend belang heeft het College er inderdaad voor gekozen de voorprocedure (voorontwerpbestemmingsplan) in te korten. De gemeente heeft desondanks op 10 februari 2011 een informatieavond gehouden. Tijdens deze informatieavond is het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht en zijn aanwezigen in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke reactie naar voren te brengen dan wel schriftelijke vragen te stellen. Van deze informatieavond is een verslag gemaakt, waarin tevens de gestelde vragen zijn beantwoord en opmerkingen zijn opgenomen. Daar waar nodig is het ontwerpbestemmingsplan daarop aangepast.

Daarnaast heeft het College de bewoners bij de besluitvorming betrokken door hen in de gelegenheid te stellen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpgebiedsontwikkelingsplan, het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. De strekking van de zienswijzen is opgenomen in onderhavige nota van zienswijze, waarbij tevens is gereageerd op de ingebrachte punten. Ook is aangegeven in hoeverre de ingebrachte zienswijze geleid heeft tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.3, lid 3, van de Crisis en herstelwet (Chw) dienen belanghebbenden conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) bij de totstandkoming van het gebiedsontwikkelingsplan betrokken te worden. Het ontwerp van het gebiedsontwikkelingsplan heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan conform afdeling 3.4 Awb 6 weken ter inzage gelegen. Derhalve voldoet ook de totstandkoming van het Gebiedsontwikkelingsplan aan de wettelijke vereiste.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpgebiedsontwikkelingsplan en het ontwerpexploitatieplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

RO-procedure is verkeerd doorlopen

Zienswijze 7.26, 8.26

Indiener maakt er bezwaar tegen dat het waterschap, de provincie en het Rijk al over een voorontwerp van het bestemmingsplan beschikten, terwijl dit voorontwerp nog niet beschikbaar was voor bewoners van het plangebied.

De gemeente merkt hierover op dat zij ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in beginsel het waterschap, de provincie en het Rijk moeten betrekken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het is geen wettelijk vereiste dat dit overleg pas opgestart kan worden, nadat het voorontwerp van het bestemmingsplan is vrijgegeven voor publicatie. Overigens dient te worden opgemerkt dat het voorontwerp dat in vooroverleg met het waterschap en de provincie is besproken, op 10 februari 2011 onderwerp is geweest van de gehouden informatieavond, waarbij eenieder vragen dan wel opmerkingen daarop kon maken. De gemeente is derhalve van mening dat de ro-procedure op een juiste wijze is doorlopen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Verdere voortgang procedure/proces

Zienswijze 7.6, 8.6

De vaststellingsprocedure is als volgt:

- na afloop van de termijn van terinzagelegging van de ontwerpplannen, zal het College een nota van zienswijze opstellen, waarin de strekking van de ingebrachte zienswijze is opgenomen alsmede de reactie daarop van het College. De nota van zienswijze wordt door het College voorgelegd aan de Gemeenteraad met het verzoek deze nota vast te stellen en bij de beslissing omtrent de vaststelling van de plannen de ingebrachte zienswijze in acht te nemen. Dit vindt gelijktijdig met het verzoek tot vaststelling van het bestemmingsplan, het gebiedsontwikkelingsplan beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan;
- naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve kan besloten worden de ontwerpplannen te wijzigen. Deze wijzigingen worden geïnventariseerd en door het College ter vaststelling voorgelegd aan de Gemeenteraad;
- binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van de ontwerpplannen besluit de Gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan. Het streven is om in de vergadering van de Gemeenteraad van Maasdonk op 31 mei 2011 een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan;
- na besluitvorming door de Gemeenteraad zullen de besluiten bekend worden gemaakt door publicatie van een kennisgeving. Hierbij wordt opgemerkt dat het besluit over de

vaststelling van een gewijzigd bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan volgens de wetgeving pas na 6 weken gepubliceerd kan worden. Binnen deze termijn kan de provincie op de wijzigingen in het bestemmingsplan reageren. Tegen het vaststellingbesluit inzake het bestemmingsplan en exploitatieplan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. In de bekendmaking zal worden aangegeven binnen welke termijn, op welke wijze en door wie beroep kan worden ingesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan met alle bijbehorende stukken zullen gedurende 6 weken digitaal en analoog ter inzage liggen, zodat belanghebbenden hiervan kennis kunnen nemen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zal het exploitatieplan jaarlijks moeten worden herzien. De procedure die gevolgd moet worden is afhankelijk van de inhoud van de herziening. In paragraaf 5.2.3 van het exploitatieplan is deze herzieningsprocedure beschreven.

In het bestemmingsplan zal een nader uit te werken bestemming opgenomen worden. Dit betekent dat in de toekomst uitwerkingsplannen zullen worden voorbereid, opgesteld en ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College. Op de voorbereiding van een uitwerkingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage zal worden gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeente. Het College moet binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging besluiten over de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpgebiedsontwikkelingsplan en ontwerpexploitatieplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedure.

Verschillende stukken lijken niet op elkaar aan te sluiten c.q. elkaar tegen te spreken

Zienswijze hz.3

Het planproces met betrekking tot revitalisering van het bedrijventerrein De Terp loopt al een aantal jaren. In deze periode zijn er allerlei adviezen en rapporten verschenen waarbij mogelijke ontwikkelingsopties zijn beschreven. Bij het opstellen van de onderhavige plannen is gekeken naar wat in de huidige tijdperiode mogelijk is op grond van vigerend rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en naar de feitelijke omstandigheden. De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de onderhavige plannen zijn op 1 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en beschreven in paragraaf 4.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Plannen zijn onvoldoende concreet doordat sprake is van verschillende mogelijkheden

Zienswijze 7.7, 8.7, 7.50

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk om in een bestemmingsplan naast gedetailleerde (concrete) bestemmingen een uit te werken bestemming op te nemen. Op een later moment zal de betreffende bestemming nader worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Dit uitwerkingsplan dient te worden voorbereid en vastgesteld overeenkomstig artikel 3.9a Wro. Het uitwerkingsplan dient te worden vastgesteld binnen de planperiode, zijnde 10 jaar, van het bestemmingsplan. In de planregels is opgenomen dat er niet gebouwd kan worden zolang er nog geen uitwerkingsplan is vastgesteld.

Daarnaast is het mogelijk om op grond van de Wro in een bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Deze bevoegdheid maakt het mogelijk om een bestemming te wijzigen in een andere bestemming binnen de kaders zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het College is echter niet verplicht om een wijzigingsplan op te stellen. Een wijzigingsplan dient te worden voorbereid en vastgesteld overeenkomstig artikel 3.9a Wro. Dit artikel biedt belanghebbenden voldoende mogelijkheden om op de uitwerking van het noordelijk plandeel zienswijzen kenbaar te maken en voor hun belangen op te komen. Gelet op het

voorgaande is de gemeente van mening dat het bestemmingsplan overeenkomstig de bepalingen van de Wro is opgesteld.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Publicatie op www.ruimtelijkeplannen.nl

Zienswijze 7.55, 8.55, 15.2, 15.3

De gemeente is wettelijk verplicht om digitale (ontwerp)bestemmingsplannen op te stellen en deze te publiceren op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast kan zij besluiten om op haar eigen website een link naar de landelijke website te plaatsen. Wettelijk is voorgeschreven op welke wijze de digitale verbeelding opgesteld moet worden en op welke wijze de bestemmingen, aanduidingen en figuren digitaal verbeeld moeten worden. De aanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 en 2' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 1 en 2' zijn overeenkomstig de wettelijke digitale richtlijnen op de verbeelding aangegeven. De gemeente heeft hierin geen keuze vrijheid.

Omdat bekend is dat niet iedereen toegang heeft tot internet, is de gemeente wettelijk verplicht om een analogo exemplaar van het digitale bestemmingsplan ter inzage te leggen binnen de gemeente. Het analoge exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 maart tot 18 april 2011 zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis. De gemeente heeft aan haar wettelijke verplichtingen voldaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Ontwerpbestemmingsplan (inclusief beeldkwaliteitsplan)

Infrastructuur en verkeer

Ontsluitingen op (oude) Rijksweg

Zienswijze hz.1

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om zorg te dragen voor goede en verkeerstechnische veilige aansluitingen van wegen. In het kader van de verdere planvorming zal aandacht zijn voor de verkeerstechnische situatie op de (oude) Rijksweg. Mede om verkeerstechnische maatregelen te kunnen nemen verweegt de gemeente om de (oude) Rijksweg ter plaatse, de Zandstraat ten noorden van het plangebied en de Schotsheuvel bij de bebouwde komgrens conform Wegenverkeerswet te betrekken. Uiteraard zal dan ook gekeken worden naar de bestaande aansluitingen op de (oude) Rijksweg. Indien nodig kunnen dan ook voor deze aansluitingen verkeersmaatregelen genomen worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure hoeft op dit punt nog geen duidelijkheid te zijn. Er is voldoende ruimte binnen de bestemming 'Verkeer' om zorg te dragen voor goede ontsluitingen van het plangebied op de (oude) Rijksweg.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontsluiting op de Zandstraat

Zienswijze 13.5

Het is nog niet bekend waar de nieuwe woonwijk wordt ontsloten op de Zandstraat. Hiertoe dient eerst een uitwerkingsplan te worden op- en vastgesteld. Voordat het uitwerkingsplan wordt vastgesteld, zal het ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een zienswijze worden ingediend waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het definitieve uitwerkingsplan. Op dit moment wordt het verzoek voor kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Goede ontsluitingen ontbreken in plan

Zienswijze 9.7

De gemeente onderkent dat door de nieuwe ontwikkelingen het verkeer binnen het plangebied zal toenemen. Gelet daarop voorziet het onderhavige bestemmingsplan in twee nieuwe ontsluitingswegen op het bedrijventerrein. De gemeente is van mening dat het bedrijventerrein De Terp voldoende goede ontsluitingsmogelijkheden heeft en dat er sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Voor het nieuwe woongebied moet de infrastructuur en verkeerscirculatie nog nader uitgewerkt worden. Deze nadere uitwerking vindt plaats tijdens het voorbereiden van de uitwerkingsplannen. Voordat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, zal het ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een zienswijze worden ingediend waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het definitieve uitwerkingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Westelijke ontsluiting op bedrijventerrein niet noodzakelijk

Zienswijze 6.1

De westelijke ontsluitingsweg is noodzakelijk om het bedrijventerrein De Terp en de toekomstige woonwijk De Pelgrimsche Hoeve goed te kunnen ontsluiten. Deze weg heeft de functie van hoofdontsluiting en zal daarom ruimer opgezet zijn (i.c. breder profiel) dan de oostelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Daarnaast dient de weg als ontsluiting van de individuele (nog uit te geven) bedrijfskavels. Als de westelijke ontsluitingsweg niet gerealiseerd zou worden, dan is het niet mogelijk om dit gedeelte van het bedrijventerrein goed te verkavelen. Daarbij is het gewenst om nog een tweede ontsluitingsweg te realiseren, zodat ook het oostelijk deel van het bedrijventerrein goed verkaveld kan worden en het verkeer de mogelijkheid heeft om op het bedrijventerrein een rondje te rijden.

De Nijverheidsstraat is geen alternatief voor de westelijke ontsluiting, omdat in de huidige situatie deze weg geen ontsluiting heeft op de (oude) Rijksweg en overgaat in een eigen weg die niet openbaar is. Het is niet gewenst om in de toekomst aan deze eigen weg een belangrijke functie in de ontsluiting van het bedrijventerrein en het beoogd woongebied te geven. Daarnaast is het dan niet goed mogelijk om het westelijke deel van het bedrijventerrein goed te verkavelen in bedrijfsspercelen die direct ontsloten worden op een openbare weg.

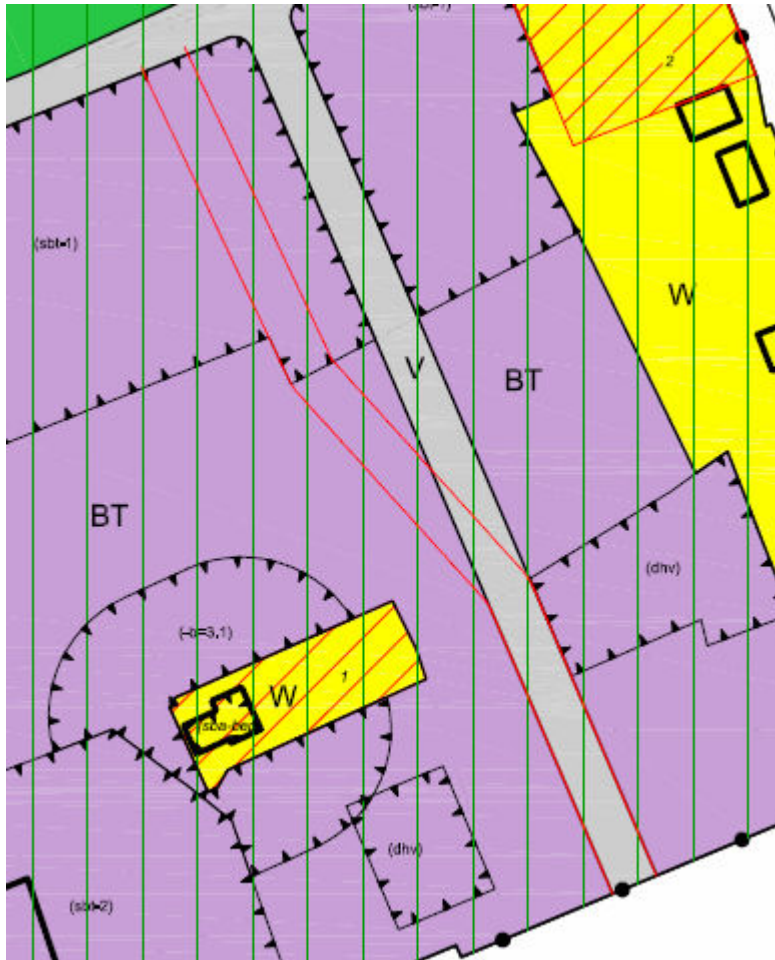
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek aanpassing tracé oostelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein

Zienswijze 5.1, 5.2

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft de gemeente onderzocht in hoeverre medewerking kan worden verleend aan het verzoek van indiender. Vanuit verkeersveiligheid is het gewenst om een knik aan te brengen in de oostelijke ontsluitingsweg. Een rechte weg nodigt meer uit tot te hard rijden dan een weg met een knik erin. Weggebruikers worden door de knik in de weg gedwongen hun snelheid te verlagen. Een knik in de weg sluit tevens aan bij de functie van de weg als ondergeschikte ontsluiting van het bedrijventerrein. Hierdoor krijgt deze ontsluiting een minder prominente rol in het totaalbeeld dan de westelijke ontsluitingsweg die de functie heeft van hoofdontsluitingsweg van het bedrijventerrein De Terp en de toekomstige woonwijk Pelgrimsche Hoeve. Daarnaast kan door het aanbrengen van een knik in de oostelijke ontsluitingsweg tot een betere verkaveling van het bedrijventerrein worden gekomen dat opnieuw zal worden uitgegeven. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en duidelijkheid in structuur van het bedrijventerrein is een rechte weg een fraaiere oplossing. Bovendien kan door het nieuwe tracé een betere verkaveling aan de oostzijde worden gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande is besloten om een knik aan te brengen in de oostelijke ontsluitingsweg overeenkomstig de figuur op de volgende pagina.



NB nieuwe wegtracé is met rode lijnen weergegeven.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Status de Schotsheuvel

Zienswijze 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.41, 7.49, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.33, 8.43, 8.50, 14.1, 14.2, 14.3, 14.4, 16.2,

De Schotsheuvel heeft geen functie als gebiedsontsluitingsweg. De Schotsheuvel is in het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2008-2018 aangemerkt als een erftoegangsweg type I met een ontsluitende functie voor het achtergebied. Een erftoegangsweg type I heeft een verhardingsbreedte van 3 tot 6 meter. Het profiel van de weg voldoet in de huidige omstandigheden aan het gebruik van de weg. De huidige verkeersintensiteit over de Schotsheuvel bedraagt 867 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is een gemiddelde per etmaal dat gemeten is over een termijn van circa twee werkweken. Daarvan zijn 101 voertuigen vrachtwagens. De bestaande inrichting van de weg kan de huidige verkeersintensiteit voldoende verwerken. Door de in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde nieuwe ontsluitingen van het bedrijventerrein De Terp en het beoogde woongebied zal de Schotsheuvel worden ontlast van onder meer (zwaar)vrachtverkeer. De verkeerstroom zal dus afnemen op het moment dat de nieuwe ontsluitingstructuur, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, wordt verwezenlijkt.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven zullen de plannen voor het nieuwe woongebied nader worden uitgewerkt. De nieuwe woonwijk zal in het noorden ontsloten worden op de Zandstraat en in het zuiden op de (oude) Rijksweg via de nieuwe westelijke ontsluitingsweg die over het bedrijventerrein De Terp loopt.

De gemeente is van mening dat het plan voorziet in een goede ontsluitingstructuur voor de nieuwe woonwijk en het bedrijventerrein en derhalve hoeven er geen aanpassingen aan het profiel van de Schotsheuvel uitgevoerd te worden.

Het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat de functie van de Schotheuvel zal worden gewijzigd. De plannen voorzien daarom dus niet in een aanpassing van de Schotsheuvel. Het bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van een nieuwe woonwijk en herstructurering van het bedrijventerrein met een eigen ontsluitingstructuur. De hierbij behorende ontsluitingen in de eindsituatie zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De Schotsheuvel maakt geen onderdeel (meer) uit van de ontsluitingstructuur van het woongebied en het bedrijventerrein. Ook hebben de nieuwe ontwikkelingen geen invloed op de afwikkeling van het verkeer in het achtergebied. Daarom wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ook niet ingegaan op het verkeer van en naar het achtergebied.

In de eindsituatie zal het bedrijventerrein De Terp en de nieuwe woonwijk worden ontsloten via de oostelijke en westelijke ontsluitingen op het bedrijventerrein en dus in principe niet over de Schotsheuvel. Of er nog een ontsluiting van de beoogde woonwijk op de Schotsheuvel komt is nog de vraag. Dit zal moeten blijken uit de nog op te stellen uitwerkingsplannen. Voordat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld, zal het ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage worden gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een zienswijze worden ingediend waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van het definitieve uitwerkingsplan. Gelet op vorenstaande is er geen aanleiding om de Schotsheuvel op te nemen in het plangebied, het gebiedsontwikkelingsplan dan wel het exploitatiegebied.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, het gebiedsontwikkelingsplan en het exploitatieplan.

De Schotsheuvel heeft een te ruime bestemming gelet op de aanduidingen 'wro-zone wijzigingsgebied 1 en 2' en dit heeft ongewenst gevolgen

Zienswijze 7.14, 8.14

Onduidelijk is wat precies wordt bedoeld met deze zienswijze, maar aangenomen wordt dat is bedoeld dat door planologische wijzigingen met betrekking tot de gronden gelegen ten westen van de Schotsheuvel, een toename van verkeer is te verwachten.

Twee onbebouwde percelen aan de Schotsheuvel zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Door het opnemen van deze aanduiding met de bijbehorende planregel is het mogelijk om in de toekomst, na besluitvorming hierover, twee bouwvlakken voor woningbouw toe te voegen, waardoor het bestaande lint versterkt wordt. In de huidige situatie is het niet mogelijk om hier direct al de realisatie van twee woningen planologisch mogelijk te maken vanwege de aanwezige geluidshinder veroorzaakt door een dierenpension aan de overkant van de Schotsheuvel. Voor als nog blijft de bestaande situatie gehandhaafd en kunnen er geen nieuwe woningen aan dit deel van de Schotheuvel gebouwd worden. De wijzigingsbevoegdheid houdt dus geen toename in van bedrijvigheid aan de Schotsheuvel. Aan de Schotsheuvel liggen geen percelen met aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 1'. Gelet op het voorgaande zal het verkeer op de Schotheuvel dus niet significant toenemen door de in de zienswijze bedoelde ontwikkelingen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Noodzaak tijdelijk omleidingsroute

Zienswijze 7.45, 7.49, 8.47, 8.50

In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom een tijdelijk omleidingsroute noodzakelijk zou zijn. In de uitvoering zal als eerste met een nieuwe ontsluitingstructuur voor het bedrijventerrein begonnen worden. Daarbij zal in eerste instantie de oostelijke ontsluitingsweg worden gerealiseerd. Bij de verdere ontwikkeling van het woongebied zullen beide ontsluitingen zijn aangelegd, waardoor hoeft in beginsel geen gebruik gemaakt te worden van de Schotsheuvel. Er is dan ook geen noodzaak om een tijdelijke omleidingsroute aan te leggen. Eén en ander zal in de uitvoering worden vastgelegd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgerwoningen moeten worden ontsloten op minimaal twee uitvalswegen

Zienswijze 2.2

De woning plaatselijk bekend als Rijksweg 57 wordt via een eigen weg ontsloten op de (oude) Rijksweg en de Nijverheidsstraat. Ten behoeve van deze woning is een zakelijk recht van erfdienstbaarheid gevestigd om te komen en te gaan naar de (oude) Rijksweg. Hiermee is de ontsluiting van de woning veilig gesteld.

Er zijn geen wettelijk eisen dan wel gemeentelijk beleid die voorschrijven dat een woning op twee uitvalswegen ontsloten moet worden

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Bedrijventerrein

Oppervlakte bedrijfskavels

Zienswijze 7.15, 8.15

De maximale toegestane oppervlakte van een bouwperceel is ingevolge de planregels 5.000 m². In het rapport van Oranjewoud uit 2001 wordt een maximale kavelgrootte van 3.500 m² gehanteerd. In het rapport van Arcadis uit september 2004 is deze maximale omvang losgelaten. Het huidige bestemmingsplan gaat, met uitzondering van de strook met woon-/werkbestemming, uit van bedrijven met een maximale grootte van 5.000 m². Eén en ander conform de minimale voorwaarde die de provincie aan een volwaardig bedrijventerrein stelt. De gemiddelde kavelgrootte op het bedrijventerrein zal echter ongeveer 2.500 m² bedragen. De nieuw uit te geven gronden moeten voornamelijk plaats bieden aan die bedrijven binnen de gemeente die niet langer meer gewenst zijn in een woonomgeving.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verplaatsen groot-industrie

Zienswijze 7.16, 8.16

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt worden er drie grote bedrijven die zich op het bedrijventerrein De Terp bevinden aangekocht en worden de meest milieubelastende activiteiten ter plaats beëindigd. Daarnaast is het de bedoeling dat zich in de toekomst alleen nog bedrijven behorende tot milieucategorie 2 en 3.1 (lichte bedrijvigheid) zich kunnen vestigen op het bedrijventerrein De Terp. Hiermee wordt nieuwe groot-industrie, als bedoeld wordt middelzware en zware bedrijvigheid, niet meer toegestaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In bestemmingsplan is niet vastgelegd wat onder overlast moet worden verstaan

Zienswijze 7.22, 8.22

In het bestemmingsplan wordt zowel in de toelichting als in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) aangegeven wat voor soort bedrijven de gemeente met welke indicatieve milieucontour op welke locatie binnen het bedrijventerrein wenselijk vindt. Tevens wordt in de toelichting uitdrukkelijk gesteld dat op bestaande woonpercelen ten alle tijden een goed woon- en leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoge verdichting

Zienswijze 7.17, 8.17, 7.18, 8.18, 16.3

De gemeente wil de functie van het bedrijventerrein versterken. Gelet hierop is er voor gekozen om de gronden binnen het zuidelijk deel van het plangebied zoveel mogelijk te bestemmen als 'Bedrijventerrein' met uitzondering van de percelen met 'burgerwoningen' die zijn bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is de bestaande groenstrook aan de Ambachtstraat gehandhaafd evenals een deel van de groenstrook gelegen op de hoek van de (oude) Rijksweg en de nieuw aan te leggen westelijke ontsluitingsweg.

Een hogere verdichting van het bedrijventerrein mag niet betekenen dat er geen goed woon- en leefklimaat op bestaande woonpercelen kan worden gegarandeerd. Bij de milieuzonering van het toekomstige bedrijventerrein is daarom gebruikt gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en

milieuzonering'. Dit is een zeer gebruikelijke methode. Deze zonering gaat uit van richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijfsactiviteiten) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven behorende toe een bepaalde milieucategorie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (in onderstaand plan is uitgegaan van de grenzen van het bouwvlak waarbinnen een woning mag worden gerealiseerd).

De Terp kan volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als een gebied met functiemenging worden beschouwd. Dit zijn onder meer gebieden die liggen aan een doorgaande weg of waar al kleinschalige, vooral ambachtelijke, bedrijvigheid aanwezig zijn. Beide aspecten zijn in dit gebied aanwezig. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn volgens de brochure in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstanden van woningen mogelijk.

Gelet op het vorenstaande is overeenkomstig VNG-brochure in het plan rekening gehouden met een richtafstand van 30 meter tussen de grens van het bouwvlak waarbinnen een woning gebouwd mag worden en het toestaan van bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1. Binnen deze zone zijn slechts bedrijfsactiviteiten die weinig tot geen milieuhinder veroorzaken. Ingevolge deze toegepaste milieuzonering is het daarom niet noodzakelijk om een buffer open te laten tussen de woonpercelen op of aan het bedrijventerrein en het bedrijventerrein zelf. Daarnaast is dit ook niet gewenst vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik, zoals omschreven in paragraaf 4.2 en 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente ziet geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te herzien. Mochten indieners menen dat zij als gevolg van het nieuwe planologische regime schade (i.c. aantasting woongenot) ondervinden welke niet voor hun rekening zou moeten komen, dan kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen bij de gemeente.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassen afstand tot zijdelingse perceelgrens

Zienswijze 5.3

Het is vanuit het oogpunt van brandveiligheid en gelet op de aanwezigheid van 'burgerwoningen' op het bedrijventerrein niet gewenst om de afstand tot de zijdelingse perceelgrens zonder meer te verkleinen. Bij een brand of andere calamiteiten moet zijn gewaarborgd dat de achterzijde van bedrijfsbebouwing nog steeds bereikbaar is voor voertuigen van hulpdiensten. Daarnaast mag een kortere afstand tot de perceelsgrens niet leiden tot het toebrengen van onevenredige schade aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen. Op grond van artikel 4.4.4 kan het bevoegd gezag besluiten om een kortere afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en nieuwe bebouwing toe te staan. Per situatie zal bekeken worden of een kortere afstand kan worden toegestaan. Het college acht het echter niet wenselijk dat de bedrijfsbebouwing te dicht een woonperceel komt te staan. Bij woonpercelen dient daarom een minimale afstand van 3 meter van de perceelsgrens in acht genomen te worden.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, maar artikel 4.4.4 zal wel ambtshalve gewijzigd worden.

Bouwhoogten

Zienswijze 5.4, 10.2

De in de bouwregels opgenomen maximale hoogten zijn gebaseerd op de gewenste beeldkwaliteit op het bedrijventerrein en het feit dat zich op het bedrijventerrein ook 'burgerwoningen' bevinden. Eventueel zou, als daar goede argumenten voor zijn, gebruik gemaakt kunnen worden van de algemene afwijkingsbevoegdheid van 10%.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwregels met betrekking tot bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Zienswijze 10.3, 10.4, 10.6, 10.7

De bovenstaande bouwregels zijn gebaseerd op de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' van de gemeente Maasdonk. De gemeente is van mening

dat deze bouwregels niet te beperkend zijn en ziet geen reden om een afwijkingsbevoegdheid op te nemen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgerwoningen

Burgerwoningen worden flink benadeeld

Zienswijze 7.2, 8.2

In de toelichting van het bestemmingsplan en bij de beantwoording van de zienswijzen 7.17, 8.17, 7.18, 8.18, 16.3 (verdichting bedrijventerrein) is aangegeven op welke wijze met de belangen van de eigenaren van 'burgerwoningen' rekening is gehouden. De betreffende woningen behouden hun woonbestemming en het huidige gebruik kan worden voortgezet. In tegenstelling tot het vigerende planologische regime zijn er regels opgenomen die moeten voorkomen dat op een kortere afstand van 30 meter vanuit de bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden opgericht, activiteiten plaatsvinden die behoren tot de milieucategorie 3.1. Het nieuwe bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, omdat de gemeente de drie grootste bedrijven die de meest milieubelastende bedrijfsactiviteiten uitvoeren heeft opgekocht c.q. zal opkopen. Het woon- en leefklimaat in en om de 'burgerwoningen' verbetert door deze beide maatregelen ten opzichte van de huidige situatie. Mocht een 'burgerwoning' schade ondervinden als gevolg van nieuwe bouwmogelijkheden in de nabijheid van het woonperceel of door een veranderde gebruiksfunctie, dan kan de eigenaar een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen bij de gemeente. De gemeente zal dit verzoek in behandeling nemen (zie hierna onder kopje 'Planschade'). De gemeente is derhalve van mening dat het bestemmingsplan een goed woon- en leefklimaat garandeert, de belangen van de eigenaren van burgerwoningen daarmee zoveel mogelijk worden gerespecteerd en daar waar mogelijk sprake is van een nadeel als gevolg van het gewijzigde planologisch regime voorziet de Wet ruimtelijke ordening in het een tegemoetkoming in planschade.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Vrees voor ernstige belangenconflicten

Zienswijze 7.5, 8.5

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij herstructurering van het bedrijventerrein De Terp is gekozen voor het behoud van het bedrijventerrein en dit bedrijventerrein om te vormen naar een bedrijventerrein met lichte bedrijvigheid. Hierdoor wordt het mogelijk op deze locatie wonen en werken samen te laten gaan. Bij de belangenafweging is zowel rekening gehouden met de belangen van eigenaren van de bedrijfsperven als met de belangen van de eigenaren van de 'burgerwoningen'. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast is in de planregels vastgelegd wat is toegestaan, zodat hierover duidelijkheid is. Hiermee meent de gemeente ernstige belangenconflicten te kunnen voorkomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Verlenging milieuvergunning voor Bowie

Zienswijze 7.32, 8.34

Uitgangspunt is dat Bowie voor 31 december 2013 verdwijnt. Tot die tijd kan het bedrijf op grond van het overgangsrecht ter plaatse de zaak afbouwen. Na verdwijnen van het bedrijf zal ook de milieuvergunning worden ingetrokken.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid m.b.t. 'burgerwoningen' op het bedrijventerrein

Zienswijze hz.5, hz.6, 1.2, 2.7, 15.3

De bestaande 'burgerwoningen' op het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Wonen'. De vigerende woonfunctie blijft gehandhaafd.

Daarnaast is voor de betreffende woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor het College de mogelijkheid heeft om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' zonder dat hiervoor een procedure tot herziening van het bestemmingsplan

dient te worden doorlopen. Het College dient hierover wel een besluit te nemen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning. Tegen dit besluit staat rechtsbescherming open, waardoor de belangen van belanghebbenden worden geborgd.

Het is echter niet de bedoeling dat deze bestemmingswijziging 'anytime' kan plaatsvinden. Het College kan van deze wijzigingsbevoegdheid slechts gebruik maken op verzoek van de eigenaar van de betreffende burgerwoning. De toelichting van het bestemmingsplan en de regels zullen op dit punt aangevuld worden, zodat hierover duidelijkheid is. Er is derhalve geen sprake van een sterfhuiskonstructie, zoals in verschillende zienswijzen naar voren is gebracht. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zal de woonfunctie en de hieraan verbonden rechten gehandhaafd blijven, maar is er een mogelijkheid opgenomen om deze bestemming, op verzoek van de eigenaar, te wijzigen.

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid acht de gemeente gewenst om in de toekomst, daar waar mogelijk (i.c. wanneer een verzoek tot bestemmingswijziging wordt ingediend), de functie van het gebied als bedrijventerrein verder te versterken. Daarnaast past de wijzigingsbevoegdheid in het provinciale beleid van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten onrechte wordt in de toelichting en regels van het bestemmingsplan de suggestie gewekt dat een 'burgerwoning' zou moeten verdwijnen om het moment dat ingevolge de wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedoeld is om aan te geven dat na wijziging van de bestemming de woning niet meer wordt aangemerkt als 'burgerwoning' en niet langer meer als burgerwoning maar als bedrijfswoning in gebruik kan zijn. In planologisch opzicht worden 'burgerwoningen' anders benaderd dan bedrijfswoningen en gelden hiervoor dus andere regels en richtlijnen. 'Burgerwoningen' mogen bijvoorbeeld minder overlast van de omgeving ondervinden dan bedrijfswoningen.

Als de bestemming is gewijzigd kan de bestaande woning in gebruik worden genomen als bedrijfswoning. De tekst van de toelichting en de regels van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Woning ten onrechte niet opgenomen als 'burgerwoning'

Zienswijze 1.1

Uit nader onderzoek is inderdaad gebleken dat de woning plaatselijk bekend als Rijksweg 57 te Nuland inderdaad moet worden aangemerkt als 'burgerwoning'. In het verleden is vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend aan het gebruik van het naastgelegen terrein voor bedrijfsactiviteiten en de bouw van een bedrijfsgebouw. Door de vrijstelling is de bestemming van de woning (burgerwoning) echter niet gewijzigd. De bestemming van het perceel ter plaatse van de woning zal worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsgebied 1'. Daarnaast zal het adres vervallen in de lijst opgenomen in artikel 4.1 onder c van de planregels.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwregels binnen bestemming 'Wonen'

Zienswijze 7.3, 8.3, 7.19, 8.19, 7.38, 8.40

De bouwregels met betrekking tot de bestemming 'Wonen' is gebaseerd op de bouwregels zoals die voor deze bestemming zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' van de gemeente Maasdonk. De gemeente wil hiermee bereiken dat binnen de gemeente voor gelijksoortige woningen dezelfde regels gelden.

De bouwregels opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan geven grotendeels dezelfde rechten als de vigerende bouwregels voor de bestemming 'Burgerwoning', zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied zuidelijk deel, herziening 1978' van de gemeente Nuland. Het verschil zit er met name in dat voorheen een woning met een inhoud van maximaal 500 m³ gebouwd mocht worden binnen een woonperceel en thans is dit alleen mogelijk binnen het bouwvlak dat is opgenomen op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.

Aangezien de bestemming 'Wonen' alleen betrekking heeft op bestaande woningen, is op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan een bouwvlak aangebracht ter plaatse van de bestaande woning. Door het opnemen van een bouwvlak is het niet langer meer noodzakelijk om de maximale inhoud en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens op te nemen in de bouwregels. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen is in het nieuwe bestemmingsplan een uitgebreidere regeling opgenomen ten opzichte van de vigerende bouwregels. In de nieuwe regels is een groter gezamenlijke oppervlak toegestaan dan in de vigerende regeling dit uitgaat van maximaal oppervlak van 25 m² voor garage en berging en van 10 m² voor onderkomen huisdieren. In tegenstelling tot indiener in zijn zienswijze aangeeft, kunnen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Indiener wordt dan ook niet onevenredig beperkt in zijn bouw mogelijkheden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied zuidelijk deel, herziening 1978' zijn agrarische activiteiten binnen de bestemming 'Burgerwoning' niet mogelijk. Wel is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar hiertoe dient eerst een wijzigingsprocedure te worden doorlopen. Bij het doorlopen van een wijzigingsprocedure wordt er getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarde is dat de burgerwoning geheel of grotendeels omsloten moet zijn door gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied'. De 'burgerwoning' van indiener voldoet niet aan deze voorwaarde en zou derhalve ook niet voor een bestemmingswijziging in aanmerking komen. De wijzigingsbevoegdheid is in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen, omdat agrarische bedrijven binnen het plangebied niet gewenst zijn. Gelet op het vorenstaande heeft het vervallen van deze wijzigingsbevoegdheid voor indiener geen nadelige gevolgen.

Overigens wordt bij vergunningsvrij bouwen niet getoetst aan het bestemmingsplan, dus kan het bestemmingsplan deze mogelijkheden ook niet beperken, zoals door indiener wordt gesteld.

De gemeente is dan ook van mening dat er geen sprake is van aantasting van rechten.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Nieuwe woonwijk

Tegenstrijdigheid in plan

Zienswijze 7.13, 8.13

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat in het noordelijk deel van het plangebied een nieuwe woonwijk zal worden gerealiseerd. Indiener wijst erop dat aan de Zandstraat een perceel grond is bestemd als 'Bedrijf'.

In paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt het programma van het noordelijk deel van het plangebied omschreven. Hierin is opgenomen dat de vigerende agrarische bestemming op het perceel Zandstraat 54 wordt gewijzigd in een woon- en bedrijfsbestemming overeenkomstig de afspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar van dit perceel. Op dit perceel staat in de huidige situatie al een gebouw, niet zijnde een woning. Het gaat dus om een bestaande situatie die blijft gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor de bestaande woningen. Op de onbebouwde gronden zal een nieuwe woonwijk ontwikkeld worden.

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een tegenstrijdigheid nu in de toelichting bij de beschrijving van het programma de bedrijfsbestemming is vermeld.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Fasering

Zienswijze 10.9, 10.10, 10.12

De noordoost hoek van het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de geurcirkel van het agrarische bedrijf aan de Zandstraat 58. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen deze geurcirkel geen woningen gerealiseerd mogen worden, maar dat andere niet geurgevoelige ontwikkelingen die passen binnen een woonwijk wel mogelijk zijn. Daarnaast is sprake van een milieucontour van de gemeentewerf over het meest noordelijke deel van het plangebied. Ook binnen deze milieucontour is het vooralsnog niet mogelijk om woningen te realiseren, tenzij er concrete maatregelen worden genomen om overlast dan wel mogelijke hinder

te voorkomen. Maar ook voor deze gronden geldt dat andere niet gevoelige functies die passen binnen een woonwijk wel mogen worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van het uitwerkingsplan voor deze gedeelten van het plangebied zal met bovenstaande rekening worden gehouden. Dit betekent echter niet dat het gehele noordelijke plangebied niet ontwikkeld kan worden in de eerste fase. Het is juist gewenst om hier met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk te starten, omdat over het noordelijke plangebied geen milieucontour ligt van de bedrijven op het bedrijventerrein De Terp die worden uitgeplaatst. Voor als nog is het niet gewenst om nieuwe woningen te bouwen, zolang de betreffende milieucontouren nog niet volledig zijn gesaneerd. Daarnaast kan het noordelijke plangebied eenvoudig worden ontsloten door een ontsluiting(en) op de Zandstraat te realiseren. Het is overigens niet de bedoeling om het nieuwe woongebied te ontsluiten via bestaande straten in de woonwijken ten westen van het plangebied. Hooguit is er sprake van een doorsteek voor langzaam verkeer. Gelet hierop is een ontwikkeling en fasering van west naar oost niet gewenst, omdat de woningen dan niet goed ontsloten kunnen worden op de bestaande openbare wegen nabij dan wel in het plangebied. De gemeente gaat er vanuit dat in de zienswijze deze wijze van fasering wordt beoogd, omdat er gesproken wordt over bestaande bebouwing. Ten oosten van het plangebied ter hoogte van de nieuwe woonwijk bevindt zich geen bestaande bebouwing aan de Schotheuvel.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Plan voorziet in te veel woningen

Zienswijze 7.39, 8.41, 7.40, 8.42

Vanuit de provinciale woningbouwprognose heeft de gemeente Maasdonk een opgave om 570 woningen te realiseren binnen haar gemeente, waarvan 120 woningen al in harde plancapaciteit is opgenomen. Ook uit de woningmarktmonitor blijkt dat binnen de gemeente nog steeds behoefte is aan nieuwe woningen, met name in de goedkope en middeldure sector. Gelet op voorgaande uitkomsten is de gemeente van mening dat er niet te veel woningen gepland zijn binnen het plangebied.

Momenteel loopt nog een woonwensenonderzoek. Op basis van de resultaten van dit woonwensenonderzoek zullen de concrete plannen (onder meer het type woningen) voor het noordelijk plandeel nader uitgewerkt worden. Dat de resultaten van dit woonwensenonderzoek op dit moment nog bekend zijn, is geen probleem, omdat de betreffende gronden toch een nader uit te werken bestemming heeft. Het bestemmingsplan zelf hoeft dus niet te worden aangepast als het bouwprogramma verandert ten opzichte van de aanname zoals deze is opgenomen in het exploitatieplan. Een wijziging van het bouwprogramma kan worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan.

Onvoldoende aandacht voor seniorenwoningen

Zienswijze 4.1, 4.2, 4.3

In paragraaf 3.4.4 onder het kopje 'overwegingen' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat starters en ouderen een belangrijke groep woningzoekenden zijn. Bij de uitwerking van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' zal rekening worden gehouden met de behoeften van deze groepen. Maar welke behoeften er concreet zijn bij deze groepen moet blijken uit het woonwensenonderzoek dat thans wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen beschikbaar zijn op het moment dat het eerste uitwerkingsplan zal worden opgesteld. In die plannen zal concreet worden ingegaan op de wensen van senioren zoals die is gebleken uit het woonwensenonderzoek. Indien gewenst zal indiener bij de planuitwerking betrokken worden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Woningbouw op particulier terrein

Zienswijze 16.5

Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan de mogelijkheid om één extra woning op het perceel grond van indiener te realiseren tussen de

huidige woning en de Industriestraat, maar een voorwaarde hierbij is dan wel dat de groenstrook aan de noordzijde van de Industriestraat ter plaatse van het perceel van indiener doorgetrokken wordt tot aan de Schotsheuvel. Eén extra woning betekent een verstrekking van de bestaande historische lintbebouwing aan de Schotsheuvel. Het is echter niet mogelijk om in het voorliggende bestemmingsplan hiertoe een bouwvlak op te nemen vanwege de aanwezigheid van het dierenpension aan de Schotheuvel. Gelet hierop zal ter plaatse van het perceel van indiener een aanduiding opgenomen worden overeenkomstig de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2', waardoor het in de toekomst mogelijk wordt een extra bouwvlak toe te voegen in het geval dat het dierenpension verdwijnt dan wel maatregelen worden genomen om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse te garanderen. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 5.6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens zal op dat moment ook een deel van de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Groen', zodat de nog te realiseren groenstrook aan de noordzijde van de Industriestraat doorloopt tot aan de Schotsheuvel. Vooraf aan de vaststelling van het wijzigingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarin zal in voorkomend geval een financiële bijdrage in de exploitatiekosten worden gevraagd. *Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.*

Bedrijfsbestemming aan Zandstraat

Zienswijze 13.1, 13.2, 13.3, 13.4

Naar aanleiding van de zienswijze is besloten dat het bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Bedrijf' kan worden aangepast naar een hoger percentage. In eerste instantie is er vanuit gegaan dat het de bedoeling was dat het bestaande opstal een bedrijfsfunctie zou krijgen en de bouwregels zijn hierop afgestemd.

Indiener heeft tevens verzocht om een deel van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' om zodoende op deze grond twee woningen te kunnen realiseren. Gelet op de milieucontour van de bedrijven die binnen de bestemming 'Bedrijf' kunnen worden opgericht, is het niet mogelijk om op deze grond woningen toe te staan. Naar aanleiding van het verzoek is er contact geweest tussen de gemeente en indiener. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek de bestemming te wijzigen onder de voorwaarde dat de bedrijfsbestemming in zijn geheel verdwijnt ten behoeve van een woonbestemming. Gelet hierop zal de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen'.

Op de verbeelding zal niet alleen de bestemming gewijzigd worden, maar tevens zullen er 2 bouwvlakken opgenomen worden. De woningen zullen worden ontsloten op de Zandstraat. De bestaande opstal kan als bijgebouw van één van de woningen fungeren. Ingevolge artikel 7.6.2 van het bestemmingsplan zijn, onder voorwaarden, aan huis gebonden bedrijven toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen'. Op deze wijze wordt het voor indiener mogelijk om twee nieuwe woningen te bouwen op zijn perceel. Hij hoeft dan niet eerst de uitwerkingsplannen voor het nieuwe woongebied af te wachten, omdat deze nieuwe woonkavels direct zullen worden ontsloten op de Zandstraat.

Indiener realiseert zich dat hij bij wijziging van de bestemming een bijdrage in de gemeentelijke kosten moet betalen. Bij de berekening van de hoogte van deze zogenaamde exploitatiebijdrage is de hoogte van de inbrengwaarde van de grond relevant. Bij de bepaling van de inbrengwaarde van de grond zal de gemeente rekening houden met de bestemming op basis van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij sprake is van volwaardige bedrijfsbestemming (i.c. normaal bebouwingspercentage behorende bij de bestemming) en niet van de huidige bedrijfsbestemming met zeer beperkte bouw mogelijkheden. De gemeente en indiener zijn voornemens om voor het vaststellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst te sluiten waarin onder meer afspraken worden gemaakt over een bijdrage in de gemeentelijke kosten. Gelet hierop zal het betreffende perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd niet opgenomen worden in het exploitatiegebied. Het kostenverhaal met betrekking tot dit perceel is immers door het sluiten van een overeenkomst anderszins verzekerd.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Groenstrook ten noorden van Industriestraat

Zienswijze 10.1

De groenstrook direct ten noorden van de Industriestraat heeft twee planologisch relevante functies. Enerzijds is de groenstrook een buffer tussen het bedrijventerrein De Terp en de nieuwe woonwijk die de functiescheiding van de twee deelgebieden accentueert. De gemeente Maasdonk wil graag een groene gemeente zijn. De aanleg van de onderhavige groenstrook past in deze visie. Anderzijds is het vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woonwijk gewenst om een buffer te creëren tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk. In ieder geval moet rekening gehouden worden met een bestaand bedrijf aan de Industriestraat dat valt in de milieucategorie 3.1 en daarnaast met de beoogde woon/werklandzone ten zuiden van de Industriestraat waar de vestiging van bedrijven behorende tot milieucategorie 2 is toegestaan. Op basis van het overgangsrecht mag het bestaande bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten voortzetten. Hierdoor is het niet wenselijk om binnen een richtafstand van 30 meter vanaf de perceelsgrens van de percelen ten zuiden van de Industriestraat woningbouw toe te staan. Dit gegeven is de belangrijkste reden geweest om een groenstrook van 20 meter ten noorden van de Industriestraat te realiseren. Wellicht dat een deel van deze groenstrook nog zal worden ingericht als waterberging ten behoeve van de woonwijk. De gemeente is derhalve van mening dat geen sprake is van willekeur, maar dat de buffer nodig is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de nieuwe woonwijk.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2'

Verzoek tot laten vervallen aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2'

Zienswijze 3.1, 3.2, 3.3, 3.4

In het nieuwe bestemmingsplan zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. De huidige planologische bestemming blijft dus gehandhaafd. Hiertoe is besloten, omdat indiener de gemeente nooit heeft benaderd met bouwplannen voor zijn perceel. Daarom is er vanuit gegaan dat de vigerende regels nog steeds voldeden.

Recent heeft indiener bij de gemeente een bouwplan ingediend dat gebaseerd is op de aanname dat ter plaatse een postorderbedrijf zal worden gerealiseerd. De gemeente heeft dit plan beoordeeld. Zij is van mening dat het plan nog niet voldoende concreet is uitgewerkt om [nu al](#) de vigerende bestemming te wijzigen. Daarnaast lijkt het er op dat er onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande 'burgerwoningen'. Het bouwplan gaat uit van een bedrijf behorende tot milieucategorie 3.1 waarbij de meest milieubelastende activiteiten binnen een afstand van 30 meter van 'burgerwoningen' aan de Rijksweg 57 en 57a zijn gepland. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat is dit niet gewenst.

Door het opnemen van wijzigingsbevoegdheid in de planregels, geeft de gemeente aan in de toekomst bereid te zijn om met een omgevingsvergunning een afwijking van de vigerende bestemming c.q. planregels toe te staan. Op dat moment kan ook worden toegestaan om meerdere bedrijven om het bouwperceel toe te laten. Een voorwaarde hierbij is dat er voldoende concreet bouwplan wordt overlegd. Het recent ingediende bouwplan is nog onvoldoende concreet en deels gebaseerd op aannames. Gelet hierop is voor als nog besloten om niet op verzoeken van indiener in te gaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek tot aanpassing wijzigingsbevoegdheid behorende bij aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2'

Zienswijze 3.5

Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen. Gelet op de wens om de functie van bedrijventerrein te versterken en de grootte van het bouwperceel, moet het in de toekomst mogelijk worden om op het bouwperceel meerdere bedrijven toe te laten. De voorwaarde dat eerst het garagebedrijf moet ophouden te bestaan alvorens tot wijziging van de bestemming kan worden overgegaan, zal dan ook komen te vervallen. Een voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming dan wel planregels is dat een concreet bouwplan wordt ingediend dat rekening houdt met de 'burgerwoningen' in de nabijheid

van het bouwperceel. Het bouwplan dat recent is ingediend is zoals hiervoor is opgemerkt onvoldoende concreet, waardoor een wijziging van het vigerende planologische regime om op dit moment nog niet aan de orde kan zijn.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek tot aanpassing begrenzing aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2'

Zienswijze 3.6

De opgenomen begrenzing van bovenstaande aanduiding komt overeen met het vigerende bestemmingsvlak. Er is geen aanleiding om deze begrenzing te herzien naar aanleiding van de zienswijze. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan indiener het deel van zijn kadastrale perceel dat buiten de aanduiding valt gebruiken voor bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 2. Een garagebedrijf valt in milieucategorie 2, waardoor er geen beperkingen zijn om dit gedeelte van het kadastrale perceel te betrekken bij het huidige garagebedrijf.

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Bouwregels aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2' te beperkend

Zienswijze 10.5, 10.6, 10.7

Voor de gronden met deze aanduiding zijn de vigerende bouwregels één op één overgenomen. De eigenaar van het betreffende perceel grond heeft geen zienswijze ingediend dan wel in het verleden opmerkingen gemaakt over de opgenomen bouwregels. De gemeente ziet in deze zienswijze geen aanleiding om de bouwregels voor het perceel grond met deze aanduiding te herzien.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Bedrijfsgebied -1 en -2 niet terug te vinden op de verbeelding

Zienswijze 7.55, 8.55

De bestemmingen 'bedrijfsgebied -1 en -2' komen niet in het bestemmingsplan voor. Waarschijnlijk worden de bestemmingen 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1 en - 2' bedoeld. Deze staan duidelijk echter op de verbeelding aangegeven zodat de zienswijze ongegrond is.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'

Zienswijze 2.3, 2.5

Indiener geeft aan dat hij bezig is met het aanvragen van een monumentale status voor zijn pand. De gemeente neemt deze informatie voor kennisgeving aan.

Het betreffende pand is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Aan deze aanduiding zijn specifieke bouwregels gekoppeld waardoor voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen dan wel veranderen van het pand een omgevingsvergunning vereist is. Deze omgevingsvergunning zal alleen verleend worden als geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende elementen van het pand. Hiermee wordt de huidige verschijningsvorm geborgd.

Het beeldbepalende pand is vanaf de (oude) Rijksweg zichtbaar doordat het ingevolge het geldende bestemmingsplan niet direct mogelijk is om de kadastrale percelen, gemeente Nuland, sectie B, nummers 2344 en 2150 aan de (oude) Rijksweg, te bebouwen. De percelen zijn in het nieuwe bestemmingsplan aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2'. Voor deze percelen blijft de geldende bestemming gehandhaafd. Ook in de toekomst is het dus op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet direct mogelijk om deze percelen te bebouwen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet wel, net zoals het vigerende bestemmingsplan overigens, in de mogelijkheid om de bestemming te wijzigen. Het college dient hierover wel een besluit te nemen. Tegen dit besluit staat rechtsbescherming open, waardoor de belanghebbenden voldoende mogelijkheid krijgen om voor hun belangen op te komen.

Aan de andere zijden van het pand is in de huidige situatie al bebouwing aanwezig c.q. is bebouwing op grond van de vigerende bestemmingsplannen toegestaan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Water

Voorkomen van wateroverlast

Zienswijze 2.4

Bij de technische uitwerking van het waterhuishoudkundige plan zal de gemeente er rekening mee houden dat de woning van indiener laag ligt en indien nodig zullen maatregelen getroffen worden om mogelijke wateroverlast te voorkomen.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is het rondom de woning van indiener al toegestaan bebouwing oprichten uitzondering van een perceel gelegen ten zuidwesten van de woning van indiener. De realisatie van de bestaande bebouwing heeft in het verleden nog niet tot problemen geleid. Derhalve zijn in de toekomst ook geen problemen te verwachten. Gelet hierop ziet de gemeente geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen c.q. de vaststellingsprocedure stop te zetten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Verwijzen naar keur waterschap

Zienswijze 12.1

Naar aanleiding van deze zienswijze zal in paragraaf 3.3.4 van de toelichting van het bestemmingsplan een verwijzing naar de nieuwe keur van het waterschap Aa en Maas worden opgenomen.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Watersysteem

Zienswijze 12.2, 12.3, 12.4, 12.5

Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat het hemelwater deels wordt geborgen in wadi's en van daaruit worden geïnfiltreerd in de ondergrond.

Voor het bergen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak op het bedrijventerrein worden twee wadi's. Een wadi zal worden aangelegd in de groenstrook op de hoek van de (oude) Rijksweg en de nieuw aan te leggen westelijke ontsluitingsweg in de nabijheid van de te handhaven eikenwal. De andere wadi wordt aangelegd ten zuiden van de (oude) Rijksweg. Deze wadi is opgedeeld in twee sectoren. Een sector ligt in de berm van de (oude) Rijksweg en de andere sector ligt achter de bermsloot van de (oude) Rijksweg tot aan perceelgrens van de A59. In de wadi's worden lavakoffers aangebracht. Tussen de wadi's onderling wordt ook een verbinding in de ondergrond aangelegd met lavakoffers. Daarnaast wordt een infiltratieriool met een lavaomhulling aangebracht in de nieuw aan te leggen westelijke en oostelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. De lavakoffers zelf dienen ook als waterberging en van daaruit kan het water infiltreren in de ondergrond. Op deze wijze wordt er voldoende waterberging binnen het zuidelijke deel van het plangebied gerealiseerd.

Door het gebruik van lavakoffers is de doorlatendheid van de bodem niet langer meer relevant.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het voorgaande.

Voor het noordelijk deel van het plangebied dienen nog uitwerkingsplannen te worden opgesteld. In deze plannen zal de exacte locatie van de wadi's opgenomen worden. Wel is in het bestemmingsplan al berekend hoeveel hemelwater er geborgen moet worden in het plangebied en of hiervoor voldoende ruimte aanwezig is binnen het plangebied. Uit deze berekening blijkt dat binnen het plangebied voldoende ruimte is om hemelwater te bergen. Het waterschap zal bij het voorbereiden en opstellen van de uitwerkingsplannen betrokken worden.

Bij de berekening van de capaciteit van de waterberging voor het hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein is uitgegaan van het gemeentelijke uitgangspunt dat 10% van het bestaand verhard oppervlak moet worden afgekoppeld van het bestaande gemengde rioleringsstelsel en volledig moet worden geborgen. Het waterschap eist echter dat het volledige bedrijventerrein wordt afgekoppeld van het bestaande gemengde rioleringsstelsel, waarvan 15 mm (na mondeling overleg 10 mm) moet worden geborgen in bijvoorbeeld een wadi. Bij de nadere uitwerking van het watersysteem is uitgegaan van de eis van het waterschap dat 10 mm geborgen moet worden. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden.

Tot slot is gekozen voor een gesloten watersysteem waardoor er geen sprake zal zijn van een overstort van hemelwater op een extern watersysteem, zoals bijvoorbeeld bestaand oppervlaktewater.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en aanpassing van de verbeelding.

Bodem

Grondwaterverontreiniging c.q. saneringsplicht

Zienswijze 7.12, 8.12, 7.44, 8.46

In het verleden is uit onderzoek gebleken dat in een deel van het plangebied sprake was een verhoogd gehalte cadmium in het grondwater. De streefwaarde werd hierbij bij overschreden, maar er was geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Vanuit onderzoek kon geen directe oorzaak gevonden worden voor de licht verhoogde waarde, waardoor wordt aangenomen dat er sprake is van een nature hoge achtergrondwaarde van cadmium in het grondwater. Dit komt vaak voor, met name ter plaatse van zandgronden. De lichte verontreiniging leidt niet tot saneringsverplichtingen of gebruiksbeperkingen. De provincie heeft derhalve ook nooit een volledige sanering vereist. Als dit wel het geval zou zijn geweest dan was deze sanering al eerder uitgevoerd, omdat het gebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt. Voorkomen moet immers worden dat het grondwater door een aanwezige verontreiniging ook vervuild raakt. In het exploitatieplan is derhalve geen rekening gehouden met saneringskosten voor de door indiener bedoelde verontreiniging.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan.

Flora en fauna

Geen onderzoek dan wel onvoldoende uitgevoerd naar aanwezige dier- en vogelsoorten in het gebied

Zienswijze 7.24, 8.24, 7.25, 8.25

In het kader van de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan is een flora- en faunascan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn beschreven in paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de uitkomsten van de scan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn inmiddels bekend en zullen via een ambtshalve wijziging worden verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van uilen in het plangebied. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de Eekhoorn aangetroffen in het plangebied. Ten aanzien van deze soorten behoeven geen maatregelen genomen te worden.

In sparrenperceel (voormalige kwekerij) binnen het plangebied bevindt zich een nestlocatie van Sperwers. Naar alle waarschijnlijk zal deze nestlocatie verdwijnen als gevolg van de realisatie van het bestemming. Deze vogelsoort is jaarrond beschermd. Om de verbodsbepaling van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen er mitigerende maatregelen genomen te worden. Hiertoe is een notitie opgesteld 'Voorgenomen maatregelen aanwezigheid nestlocatie Sperwer op locatie Nuland Oost' (Grontmij, 9 mei 2011). Om te kunnen bepalen welke maatregelen zinvol zijn, is het van belang om inzicht te hebben in het beschikbare leefgebied van de Sperwer in de nabijheid van de huidige nestlocatie. Er is gekeken naar alternatieve broedlocaties voor de Sperwer binnen zijn bestaand territorium. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende alternatieve broedlocaties zijn binnen het bestaand territorium, met name in het oostelijke deel van het territorium bevinden zich aaneengesloten percelen die hiervoor geschikt zijn. Om de verstoring van de huidige nestlocatie (zoveel mogelijk) te voorkomen, wordt als mitigerende maatregel voorgesteld om de bomen in het sparrenperceel te kappen in de periode oktober tot en met december. Als kappen in deze periode niet mogelijk blijkt dan moet voor aanvang van de kapwerkzaamheden door een deskundige op het gebied van roofvogels worden vastgesteld of de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. Daarnaast dienen de kapwerkzaamheden aan de bestaande opgaande begroeiing in de directe nabijheid van de nestlocatie tot een absoluut minimum beperkt worden

Daarnaast zijn huismussen aangetroffen in de woningen aan de Industriestraat 20 en 22. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van deze woningen. De Huismus is dus geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan. Mocht in de toekomst blijken dat deze woningen gesloopt worden dan moeten er in het kader van de omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten compenserende maatregelen genomen worden ter bescherming van deze vogelsoort.

Tevens zijn er aanwijzingen dat er binnen het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bestaande woningen aan de Rijksweg 43-45 en de aangrenzende schuren aanwezig zijn. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van deze woningen en ter plaatse hebben de gronden de bestemming 'Wonen'. De aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied is dus geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan. Overigens bieden de aanwezige duivenhokken geen geschikte mogelijkheden als verblijfplaats, dus kunnen deze hokken eventueel gesloopt worden zonder dat dit consequenties heeft voor de aanwezige vleermuizen.

Bovenstaande conclusies uit het nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde dier- en vogelsoorten zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan en leiden dus tot een aanpassing in de toelichting. Vanuit de flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Milieuzonering

Aanpassing grenzen aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 uitgesloten'

Zienswijze 2.1

De gemeente heeft deze zienswijze aldus opgevat dat verzocht wordt om de begrenzing van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 uitgesloten' rondom de woningen Rijksweg 57 en 57a aan te passen. Deze aanpassing is overbodig, omdat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein 2' ingevolge de planregels geen bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1 kunnen vestigen. Een garagebedrijf wordt aangemerkt als een bedrijf behorende tot milieucategorie 2.

Overigens wordt aanvullend opgemerkt dat ter plaatse de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 uitgesloten', wel bedrijfsbebouwing kan worden opgericht overeenkomstig de opgenomen bouwregels. Deze aanduiding geeft slechts aan welke bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn toegestaan, namelijk bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor zover deze zienswijze moet worden opgevat als een verzoek om geen bebouwing op een kortere afstand dan 30 meter rondom de woning van indiener toe te staan, merkt de gemeente op dat de bestemming van het perceel ten westen van de woning blijft ongewijzigd ten opzichte van het vigerende planologische regime. De bestemming van het perceel ten zuiden van zijn woning wordt naar aanleiding van een ingediende zienswijze deels (i.c. het woonperceel) gewijzigd in 'Wonen' voor het overige perceel blijft de bestemming 'Bedrijventerrein' gehandhaafd. Ten opzichte van de vigerende bestemming 'Burgerwoning' treedt geen verandering op in de afstand die moet worden aangehouden tussen woning en de zijdelingse perceelgrens. Deze afstand is 5 meter en blijft 5 meter. Op het achtergedeelte van het perceel Rijksweg 57 is al een bedrijfshal gerealiseerd op basis van een vrijstellingsbesluit. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een zelfde afstand van 5 meter, tussen bebouwing en perceelsgrens. Deze afstand tot de zijdelingse perceelgrens geldt ook voor de toekomstige bebouwing op het perceel ten oosten van de woning van indiener. Op het perceel ten noorden van de woning van indiener is het ingevolge de vigerende bestemming mogelijk om bebouwing op te richten op een afstand van 10 meter vanaf de perceelgrens. Dus ook in dit geval mag al op een kortere afstand dan 30 meter van de woning gebouwd worden. Gelet op de vigerende regels met betrekking tot de afstand tussen de op te richten bebouwing en de zijdelingse perceelgrens ziet de gemeente geen aanleiding om aan het verzoek van indiener medewerking te verlenen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Op welke wijze is rekening gehouden met de buitenruimte van bestaande woningen

Zienswijze 7.23, 8.23

Bij de milieuzonering van het toekomstige bedrijventerrein is gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is een zeer gebruikelijke methode. Deze zonering gaat uit van richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijfsactiviteiten) en milieugevoelige functies (zoals wonen). De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven behorende toe een bepaalde milieucategorie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (in onderstaand plan is uitgegaan van de grenzen van het bouwvlak waarbinnen een woning mag worden gerealiseerd). Het gebied in de omgeving van de Schotsheuvel kan worden aangemerkt als gemengd gebied, omdat in dit gebied zowel woningen als bedrijven (i.c. bedrijven op bedrijventerrein, dierenpension, agrarische bedrijven) aanwezig zijn. Er is dus sprake van een mix van verschillende functies.

Gelet op het vorenstaande is overeenkomstig VNG-brochure in het plan rekening gehouden met een richtafstand van 30 meter tussen de grens van het bouwvlak waarbinnen een woning gebouwd mag worden en het toestaan van bedrijven behorende tot milieucategorie 3.1. Door het toepassen van een milieuzonering in combinatie met het uitplaatsen van de drie grote bedrijven met de meest belastende milieuactiviteiten, zal het woon- en leefklimaat in het zuidelijk deel van het plangebied verbeterd worden ten opzicht van de huidige situatie.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan

Planschade

Waardevermindering woning, aantasting woongenot, toename hinder

Zienswijze 1.3, 2.8, 6.2, 7.3, 8.3, 9.2, 9.8, 9.9, 15.4, 16.1, 16.4, 17.1, 17.2

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om tegemoetkoming in de schade aan te vragen die het gevolg is van planologische maatregelen (planschade). Denk hierbij aan aantasting woongenot en waardevermindering van onroerende zaken als gevolg van het nieuwe planologische regime. Een voorwaarde om voor een tegemoetkoming in de planschade in aanmerking te komen is onder andere dat deze schade redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van een belanghebbende behoort te blijven. Deze mogelijke aanvragen staan los van de bestemmingsplanprocedure. Om die reden bieden de zienswijze geen reden om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen dan wel de vaststellingsprocedure stop te zetten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Voorzienbaarheid

Zienswijze 9.1, 9.2, 9.3

Indiener was op de hoogte dat achter zijn woning een bedrijventerrein en nieuwe woonwijk gepland waren. Hij is er echter altijd vanuit gegaan dat de kwekerij annex bosperceel gehandhaafd zou blijven ook in de toekomstige situatie. Op een bedrijventerrein acht de gemeente een kwekerij annex bosperceel niet passend. Aangezien zich de mogelijkheid voordoet om het betreffende perceel te verwerven, is besloten om deze grond te bestemmen als 'Bedrijventerrein'. Dit past ook goed binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is indiener altijd uitgegaan van lichte bedrijvigheid en nu heeft hij gehoord dat wellicht een stratenmakerbedrijf welke ook afvalcontainers verhuurd zich zal gaan vestigen op de locatie achter zijn woning. Het bestemmingsplan maakt alleen de vestiging van nieuwe bedrijven behorende tot milieucategorie 2 en 3.1 mogelijk. Dit betreft dus lichte bedrijvigheid. Tot op een afstand van 30 meter gemeten vanuit het bouwvlak waarbinnen een 'burgerwoning' mag worden opgericht, mogen slechts bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die behorende tot milieucategorie 2. Daarbij komt dat bedrijven zelf aanvullende maatregelen moeten nemen om mogelijke overlast van hun bedrijfsvoering op hun omgeving te beperken om zodoende onder de betreffende

milieucategorie te kunnen vallen. Op deze wijze is rekening gehouden met de bestaande 'burgerwoningen' op het bedrijventerrein en wordt overlast in de woningen zoveel mogelijk voorkomen. Overigens er nog geen besluit genomen ten aanzien van het stratenmakerbedrijf.

Mocht indiener menen dat hij als gevolg van het nieuwe planologische regime schade (i.c. aantasting woongenot) ondervindt welke niet voor zijn rekening zou moeten komen, dan kan hij een verzoek om tegemoetkoming van planschade indienen bij de gemeente.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Compensatie

Zienswijze 9.4, 9.5, 9.6, 9.10

Indiener heeft begrepen dat de gemeente in onderhandeling is met de burens. Voor de realisatie van de westelijke ontsluitingsweg is het noodzakelijk dat de gemeente grond van deze burens aankoopt. Er wordt echter niet alleen gesproken over de aankoop van de grond die nodig is om de westelijke ontsluitingsweg aan te kunnen leggen, maar ook over andere opties.

Indiener wil ook graag met de gemeente in gesprek komen over zijn mogelijkheden. Er is inmiddels contact geweest tussen indiener en de gemeente, maar de situatie van indiener is niet vergelijkbaar met zijn burens. Indiener komt dus niet in aanmerking voor dezelfde opties. De woning en het bijbehorende perceel van indiener kunnen goed in het nieuwe bestemmingsplan ingepast worden. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de woning van indiener op te kopen. De gemeente is eventueel bereid om een stuk grond achter de woning van indiener aan hem te verkopen, maar dan moet de gemeente deze grond wel in eigendom hebben. Op dit moment is hiervan nog geen sprake, dus kunnen hierover nu geen concrete afspraken gemaakt worden.

Mocht de gemeente de woning van de burens aankopen dan is de gemeente niet voornemens die woning te slopen. Er is dan immers sprake van kapitaalvernietiging en dat is niet gewenst. Mocht het pand toch ooit voor slopen in aanmerking komen dan zal dit hand in hand samen gaan met een herbestemming. Op dat moment is sprake van een nieuwe situatie die dan opnieuw moet worden beoordeeld. Thans kunnen er geen afspraken worden gemaakt over herbouw in de vorm van een vrijstaande woning.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan dan wel tot stopzetting van de vaststellingsprocedures.

Beeldkwaliteitsplan

Eisen beeldkwaliteitsplan ontbreken c.q. komen niet overeen met het bestemmingsplan

Zienswijze 7.20, 8.20, 7.54, 8.54

Het bestemmingsplan bevat regels omtrent de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het beeldkwaliteitsplan geeft de beoogde (esthetische) kwaliteit van de private percelen weer.

Nieuwe bouwplannen zullen in het kader van de welstand worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is derhalve niet van toepassing op bestaande bebouwing, maar nieuwe bouwplannen op bestaande percelen zullen wel getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

Het bestemmingsplan wenst de bestaande bebouwing, met name de bestaande woningen, wel te regelen en derhalve zijn de opgenomen bouwvlakken gebaseerd op de bestaande woningen. In sommige gevallen is er dan ook sprake van een afwijking ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan.

Ten aanzien van de bestemming 'Bedrijventerrein' is een andere bestemmingsmethodiek toegepast ten opzichte van woningen. Binnen dit bestemmingsvlak zijn geen bouwvlakken opgenomen, maar is in de planregels de afstand tot de voorste, achterste en zijdelingse perceelgrens opgenomen. Deze afstanden komen overeen met de afstanden opgenomen in het

beeldkwaliteitsplan. Overigens maken de planregels het mogelijk om op verzoek met een omgevingsvergunning af te wijken van de afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelgrens. Per situatie zal beoordeeld worden of het gewenst is om kortere afstanden toe te staan vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Daarnaast moet de brandveiligheid gewaarborgd blijven.

De kaart in het beeldkwaliteitsplan heeft een andere functie dan de kaarten in het bestemmingsplan. Daarom komen ze niet met elkaar overeen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Afstanden tot perceelsgrenzen

Zienswijze 10.15

Zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse dan wel achterste perceelgrens.

Voor deze afstand is gekozen om een ruimtelijke buffer te creëren en de kans op het overslaan bij een eventuele brand naar het naastgelegen gebouw zoveel mogelijk te voorkomen. Ook verschaft deze afstand toegang bij calamiteiten door hulp- en calamiteitdiensten. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om de afstand van de zijdelingse perceelgrens te reduceren tot nul, mits de brandveiligheid gewaarborgd wordt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het thema intensief ruimtegebruik verdient het de aanbeveling om deze intensiveringslag waar mogelijk te benutten, waarbij ook vanuit architectonisch oogpunt dient te worden gezocht naar een goede aansluiting tussen beide naast elkaar gelegen bedrijfsgebouwen. Vanuit dit perspectief bezien zullen wij deze mogelijkheid voor verkleining van de ruimte tot perceelgrens ook van toepassing laten zijn op de achterste perceelsgrens, mits daarbij de brandveiligheid wordt gewaarborgd en geen onevenredige schade wordt toegebracht aan gebruiksfuncties van aangrenzende percelen. Ten behoeve van een goed woonmilieu op de woonpercelen achten wij het echter niet wenselijk dat de bedrijfsbebouwing op minder dan 3 meter van de woonpercelen kan komen te staan. Om die reden wordt in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat de bedrijfsbebouwing op niet minder dan 3 meter van de woonpercelen mogen worden geplaatst.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, maar artikel 4.4.4 zal wel ambtshalve gewijzigd worden.

Beeldkwaliteitsplan (oude) Rijksweg

Zienswijze 10.13, 10.14

In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de (oude) Rijksweg een dorpse uitstraling heeft. In het plangebied dat grenst aan de (oude) Rijksweg is sprake van gemengde functies wat tot uitdrukking komt in de afwisseling van burgerwoningen en bedrijfspanden. Deze beschrijving is in overeenstemming met de huidige, bestaande situatie. Er is geen sprake van grote 'blokkendozen' die zij aan zij staan, zoals deze op veel bedrijventerreinen aanwezig zijn.

De beeldkwaliteitscriteria voor de (oude) Rijksweg zijn afgestemd op de dorpse uitstraling en ook reeds aanwezige vorm van woonbebouwing. Het is niet gewenst om in dit deel van het plangebied enkele bedrijfshallen met platte daken, de zogenaamde 'blokkendozen' toe te staan. De voorkeur gaat naar bebouwing met een kap met een representatieve gevel aan de voorzijde gericht op de (oude) Rijksweg. De (oude) Rijksweg is immers ook de entree van de gemeente Maasdonk en de kern Nuland.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Aandacht voor behoud historische uitstraling Schotsheuvel

Zienswijze 14.5

Zowel in de toelichting bij het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan is stil gestaan bij de historische lintbebouwing aan de Schotheuvel. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om het bestaande bebouwingslint te versterken en de beeldbepalende boom blijft gehandhaafd. De planregels voorzien in bouwregels die passen bij het karakter van het gebied.

Ter hoogte van de nieuwe woonwijk zullen aan de Schotsheuvel nieuwe woningen komen op ruime kavels. Er zal sprake zijn van extensieve woningbouw waardoor er een geleidelijke overgang ontstaat tussen enerzijds de nieuwe woonwijk met intensieve bebouwing en anderzijds het gebied ten oosten van de Schotsheuvel. Ingevolge de gemeentelijke structuurvisie 'Groen schil Nuland' zal dit gebied ontwikkeld worden als extensief, landelijk woonmilieu met relatief grote, met groen omzoomde kavels. In het nog op te stellen uitwerkingsplan zullen bouwregels worden opgenomen die voorzien in extensieve woningbouw langs de Schotsheuvel.

In het beeldkwaliteitsplan is de Schotsheuvel opgenomen als afzonderlijk zone waarvoor specifieke eisen gelden vanuit welstand. Hierbij is aangesloten bij de bestaande bebouwing met een landelijke uitstraling.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Overige onderwerpen

Verzoek om woningbouw toe te staan in de gebieden die vallen binnen het plangebied, maar buiten het exploitatiegebied

Zienswijze 2.6

Op de gebieden die binnen het plangebied vallen maar buiten het exploitatiegebied liggen zijn geen nieuwe ontwikkelingen gepland. De ruimtelijke mogelijkheden op deze terreinen blijven in het nieuwe bestemmingsplan nagenoeg gelijk. Niet ingezien wordt waarom woningbouw zou moeten plaatsvinden op percelen die thans al een ruimtelijke invulling ten behoeve van bedrijven hebben. Dit is in strijd met het beginsel van zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee met het provinciaal beleid. Bovendien liggen de percelen niet binnen het exploitatieplan en is daarmee het herbestemmen niet financieel economisch gedekt.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Onderhavig plan legt niet vast hoe om te gaan met illegale en gevaarlijke situaties

Zienswijze 7.21, 8.21

Het bestemmingsplan bevat regels omtrent de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden gelegen in het plangebied. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in overgangsbepalingen. In principe zijn bouwwerken en gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de regels van het nieuwe bestemmingsplan, maar passend binnen het voorgaande planologische regime, toegestaan. Maar dit geldt niet voor bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende regime dan wel voor gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het daarvoor geldende regime. De gemeente kan gelet hierop altijd nog besluiten of zij tegen illegale situaties wil optreden. Op dit moment is er geen aanleiding om tegen bepaalde situaties op te treden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek aankoop grond

Zienswijze 6.3

Verzoek tot aankoop van grond worden in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure ter kennisgeving aangenomen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Verzoek om toezegging koop woning na te komen

Zienswijze 7.4, 8.4

In het verleden heeft de gemeente van indiener een brief ontvangen waarvan niet duidelijk was wat nu de strekking was. Naar aanleiding hiervan is op 1 juli 2010 overleg geweest tussen indiener en wethouder in aanwezigheid van ambtenaren van de gemeente. In dit mondeling overleg gaf indiener aan met de brief zijn woning aan te bieden voor een bouwkaavel van de gemeente elders. In de brief van 7 juli 2010 is dit aanbod van indiener aan de gemeente om zijn perceel aan de Schotsheuvel aan te kopen bevestigd. In de brief wordt niet op dit aanbod ingegaan, zoals in de zienswijze wordt gesuggereerd. In een later mondeling overleg met de wethouder is indiener ook meegedeeld dat de gemeente het aanbod heeft afgewezen. De

gemeente heeft geen voordeel bij de verwerving van zijn woning. Als indiener zijn woning wil verkopen of wil ruilen voor een bouwka­vel zal hij particulieren moeten benaderen. Er bestaat dus geen toezegging richting indiener. Afgezien van het gegeven dat de inhoud van de zienswijze irrelevant is voor de bestemmingsplanprocedure is deze ook onjuist.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpexploitatieplan

Kosten

Kosten planschade zijn niet gebaseerd op een planschaderisicoanalyse

Zienswijze 7.27, 8.27, 8.28

De gemeente acht het op dit moment nog niet zinvol om een planschaderisicoanalyse op te stellen, omdat nog niet bekend is hoe het noordelijke gebied zal worden ingevuld. Daarnaast is het de verwachting dat naar aanleiding van zienswijzen nog veranderingen in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden aangebracht. Het bedrag dat op dit moment is opgenomen in de exploitatie-opzet is gebaseerd op het aantal omliggende woningen die naar verwachting planschade zullen ondervinden van de planologische wijzigingen en de bedragen die in het verleden zijn uitgekeerd als tegemoetkoming in de planschade.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld en de uitwerkingsplannen voor het noordelijke plangebied concreter zijn uitgewerkt, zal er als nog een planschaderisicoanalyse uitgevoerd worden. In de jaarlijkse herzieningsprocedure van het exploitatieplan zal de raming van de kosten worden aangepast aan de uitkomsten van deze analyse. De kosten van planschade zijn als kosten opgenomen in de exploitatie-opzet.

Overigens is het geen wettelijke verplichting om aan de raming van planschade een planschaderisicoanalyse ten grondslag te leggen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten voor tijdelijke voorzieningen en maatregelen zijn niet opgenomen in exploitatie-opzet

Zienswijze 7.28, 8.29

Zoals geconcludeerd in de beantwoording van zienswijze 745 en 8.48 zijn geen tijdelijke voorzieningen en ontsluitingen noodzakelijk. Om die reden hoeft in het exploitatieplan hier ook geen rekening mee te worden gehouden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn niet opgenomen in exploitatie-opzet

Zienswijze 7.29, 8.30

Uit paragraaf 4.3.2, deel B van het exploitatieplan, blijkt dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken (i.c. aanleg) van het exploitatiegebied worden geraamd op een bedrag van € 7.436.785. De toelichting op deze kostenraming is opgenomen in paragraaf 4.5.3, deel A van het exploitatieplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten voor sloopwerkzaamheden en saneringskosten zijn niet opgenomen in exploitatieplan

Zienswijze 7.42, 8.44

Zowel uit deel A als deel B van het exploitatieplan blijkt dat er rekening is gehouden met sloopkosten. Deze sloopkosten zijn opgenomen als onderdeel van de inbrengwaarde conform artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening. Bij de sloopkosten is vooralsnog geen rekening gehouden met saneringskosten in verband met saneringen van eventuele verontreinigingen en/of asbest in of onder te slopen bebouwing, omdat geen specifiek onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de opstallen heeft plaatsgevonden in het kader van het ramen van de sloopkosten. In de kostenraming is wel rekening gehouden met saneringskosten van de bodem. Deze kosten zijn opgenomen in de kosten van bouwrijp maken exploitatiegebied.

Gelet op het voorgaande is in de kostenraming rekening gehouden met kosten voor sloopwerkzaamheden en saneringskosten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten voor aanleggen, veranderen en verwijderen van kabels en leidingen

Zienswijze 7.43, 8.45

In het kader van bouwrijp maken van de locatie moeten er (hoofd)kabels en (hoofd)leidingen aangelegd, veranderd en verwijderd worden. Een deel van deze kosten zijn voor rekening van de

nuts- en kabelbedrijven zelf en een deel van deze kosten zijn voor de gemeente. De gemeente kan alleen die kosten verhalen die zij zelf gemaakt heeft dan wel zelf zou moeten maken als zij het plangebied volledig zelf zou ontwikkelen. De kosten die voor rekening zijn van de nuts- en kabelbedrijven komen dus niet voor verhaal in aanmerking en mogen dus niet meegenomen worden in de exploitatie-opzet.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten compensatie groen

Zienswijze 746, 8.48

Voor alle vierkante meters die ten behoeve van verstedelijking in het plan worden ontwikkeld stort de gemeente volgens eigen beleid € 2,- in het groencompensatiefonds. De gemeente is van mening dat hiermee in het exploitatieplan voldoende rekening is gehouden met groencompensatie. De mogelijk gekapte bomen is een zaak van Algemene plaatselijke verordening en dient dan ook in dat in die context te worden bekeken en afgehandeld.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Kosten in uitgifteprijs

Zienswijze 7.48

Het uitgangspunt in het exploitatieplan is dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die kunnen worden aangemerkt als bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, een exploitatiebijdrage betaalt. Dit geldt alleen als het perceel grond waarop de omgevingsvergunning betrekking op heeft, is gelegen in het exploitatiegebied.

Het is echter mogelijk dat met betrekking tot het perceel al een bijdrage in de gemeentelijke kosten is betaald, bijvoorbeeld op basis van een overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente. In dat geval is de exploitatiebijdrage al betaald en zal in de omgevingsvergunning geen financieel voorschrift met betrekking tot de exploitatiebijdrage worden opgenomen.

Het exploitatieplan is deels gebaseerd op een globale uitwerking (noordzijde) en gedetailleerd bestemmingsplan (zuidzijde). Aan de noordzijde kan nog geen exploitatiebijdragen per m² worden bepaald, dit kan pas na uitwerking van het bestemmingsplan. Voor de zuidzijde zijn de kosten reeds in voldoende mate verzekerd door de grondeigendomsverhouding en het afsluiten van enkele anterieure overeenkomsten.

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Opbrengsten

Zienswijze 7.52, 8.52

De opbrengsten die zijn opgenomen in de exploitatie-opzet, zijn de grondopbrengsten. Er is namelijk sprake van een grondexploitatie en niet van een opstalexploitatie. De kosten van de woningen zijn dus niet meegenomen in de exploitatie-opzet.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Exploitatie-opzet

Zienswijze 7.53, 8.28, 8.53, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9

In hoofdstuk 4, deel B van het exploitatieplan zijn de ramingen van de totale kosten (inclusief totale inbrengwaarde grond) en de totale opbrengsten, evenals het tijdvak en de fasering opgenomen. In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze de te verhalen kosten worden toegerekend naar de uit te geven gronden. Hiertoe is de methodiek van toedeling van kosten beschreven. Voor de kosten voor planschade, zoals die zijn meegenomen in de totale kosten van de ontwikkeling van het exploitatiegebied, geldt ook deze methodiek. Het is op dit moment niet zinvol om kosten op perceelsniveau toe te rekenen, omdat in het onderhavige exploitatieplan uit is gegaan van globale ramingen aangezien het bestemmingsplan een grotendeels globaal karakter heeft. In de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan kunnen steeds meer gedetailleerde bedragen opgenomen worden door nadere uitwerkingen van de plannen. Overigens is het geen wettelijke verplichting om, in ieder geval in deze fase van het planproces, inzicht te geven in de kostentoedeling op perceelniveau en in de onderliggende ramingen van de inbrengwaarden, kosten en opbrengsten. In deel A is een toelichting gegeven op de ramingen die zijn opgenomen.

Hieruit blijkt dat de gemeente geen kosten heeft opgenomen in de exploitatie-opzet die niet voor toerekening in aanmerking komen.

De gronduitgifteprijs zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondnota. Dit is een openbaar stuk dat bij de gemeente opgevraagd kan worden en via de gemeentelijke website te downloaden is. Indiener heeft dus kennis kunnen nemen van de inhoud van de grondnota van de gemeente Maasdonk.

De gemeente is derhalve van mening dat zij voldoet aan de wettelijke eisen ten aanzien van de exploitatie-opzet zoals opgenomen in artikel 6.13, lid 1, Wet ruimtelijke ordening.

Per abuis is in paragraaf 4.4 geen bedrag aan opbrengsten opgenomen, maar dit zal als nog worden toegevoegd. In paragraaf 4.5 ontbreekt dit bedrag niet.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in deel B van het ontwerpexploitatieplan.

Fasering

Uit fasering blijkt niet hoe de betreffende fase wordt ontsloten en welke infrastructuur wordt aangelegd

Zienswijze 7.31, 8.32

Het uitwerkingsplan voor fase 1 van de nieuwe woonwijk is nog niet uitgewerkt. Het is dus nog niet bekend welke infrastructuur waar wordt aangelegd. Het plangebied binnen fase 1 zal in ieder geval worden ontsloten op de Zandstraat, omdat aan deze zijde van het plangebied wordt gestart met de werkzaamheden. De voornaamste reden hiervoor is dat in het zuidelijk deel nog niet met de realisatie van de nieuwe woonwijk kan worden gestart, omdat op dat moment de drie grote bedrijven op het bedrijventerrein De Terp nog niet volledig hun bedrijfsactiviteiten hebben beëindigd. Over dit deel van het plangebied ligt derhalve nog een milieucontour die met de uitplaatsing van de hiervoor genoemde bedrijven zal worden gesaneerd. Ingevolge de aanwijzing van Nuland Oost als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en herstelwet is het in beginsel mogelijk om voorafgaand aan de verplaatsing van het recyclingbedrijf binnen de milieucontour te bouwen, doch dit dient wel verantwoord te gebeuren. Om die reden dient de eerste woningbouw zoveel mogelijk aan de rand van de milieucontour te worden ontwikkeld zodat de milieuhinder van het bedrijf op de nieuwe woningen minimaal is. Als de uitwerkingsplannen voor noordelijk plangebied concreter worden, zal het ook mogelijk worden de fasering concreter aan te geven. Dit kan worden meegenomen in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Fasering ontbreekt

Zienswijze 11.7

In deel B van het exploitatieplan is een fasering opgenomen die nader wordt toegelicht in paragraaf 4.2, deel A van het exploitatieplan. Het aantal fasen is niet benoemd, omdat hierover op dit moment nog geen duidelijkheid is. Uit de toelichting blijkt dat de uitvoering van werken en werkzaamheden met betrekking tot het nieuwe woongebied gefaseerd zullen plaatsvinden in de periode 2012 tot en met 2018. De gronduitgifte zal plaatsvinden in de periode 2012 tot en met 2017. Deze informatie ontbreekt en zal dan ook nog toegevoegd worden. Gelet op het grote aantal woningen dat gerealiseerd wordt, is het gewenst om de realisatie en uitgifte gefaseerd plaats te laten vinden.

Op dit moment acht de gemeente het alleen noodzakelijk om een koppeling aan te brengen tussen het realiseren van woningen en de aanleg van (tijdelijke) ontsluitingen. Het is niet gewenst om woningen te bouwen die niet op een juiste wijze ontsloten kunnen worden op de openbare weg, dan wel een tijdelijke bouwweg.

Op het moment dat de plannen meer concreet worden, zal in de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan de fasering ook meer gedetailleerd worden aangeven evenals de realisatie van de infrastructuur binnen de nieuwe woonwijk. Ten aanzien van de kostentoe rekening wordt opgemerkt dat in exploitatie-opzet wordt uitgegaan van de contante waarde per 1 januari 2011.

Om de fasering opgenomen in paragraaf 4.2, deel B van het ontwerpexploitatieplan, te verduidelijken zullen de perioden waarin de uitvoering en uitgifte gefaseerd plaatsvinden opgenomen worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van deel A en deel B van het ontwerpexploitatieplan.

Tijdvak

Zienswijze 7.30, 8.31, 11.7

In paragraaf 4.1, deel B van het exploitatieplan, is aangegeven dat het bestemmingsplan Nuland Oost binnen 8 jaren wordt ontwikkeld. De exploitatie van de gronden zal eveneens plaatsvinden binnen een periode van 8 jaren. De toelichting op de tijdvakken is opgenomen in paragraaf 4.2, deel A van het exploitatieplan, maar de tekst is niet eenduidig en sluit niet één op één aan op de tekst in deel B. De tekst in deel A en B zullen op elkaar worden afgestemd.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in deel A van het ontwerpexploitatieplan.

Relatie tussen bestemmingsplan en exploitatieplan

Bouwverbod bestemmingsplan is tegenstrijdig met exploitatieplan

Zienswijze 7.33, 8.35

Voor de gronden binnen de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' geldt dat er niet gebouwd mag worden ingevolge artikel 8.3 van de planregels, zolang er nog geen uitwerkingsplan onherroepelijk is. Binnen de planperiode van 10 jaar moet er een uitwerkingsplan zijn vastgesteld. Op grond dit uitwerkingsplan kan er dan wel gebouwd worden.

Het exploitatieplan gaat ervan uit dat na vaststelling van het uitwerkingsplan(nen) binnen het noordelijke plangebied woningen gerealiseerd zullen worden. Vanwege het ontbreken van een concreet bouwplan zijn in de exploitatieopzet ramingen opgenomen. De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om bij globale bestemmingen, zoals een nader uit te werken bestemming, ook een globale exploitatieopzet op te stellen. Door tijdsverloop zal het plan steeds concreter worden, waardoor in de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan steeds meer gedetailleerde bedragen opgenomen kunnen worden in de exploitatie-opzet. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een tegenstrijdigheid tussen het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Ontsluitingsmogelijkheden binnen bestemming 'Groen' tegenstrijdig met regels exploitatieplan

Zienswijze 11.1

Het plan gaat er vanuit dat de nieuwe woonwijk via de nieuwe westelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein wordt ontsloten op de (oude) Rijksweg. Ten noorden van de Industriestaat voorziet het plan in een groenstrook als scheiding en buffer tussen het bedrijventerrein en de nieuwe woonwijk. Om van het bedrijventerrein een ontsluitingsweg te kunnen maken die verder de woonwijk inloopt, moet de groenstrook gekruist worden. Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke locatie de groenstrook zal worden doorkruist. Daarnaast is nog niet duidelijk of er naast de hoofdontsluiting nog andere ontsluitingen, bijvoorbeeld voor langzaam verkeer, zullen worden gerealiseerd. Gelet hierop is het binnen de bestemming 'Groen' mogelijk gemaakt om gebiedsontsluiting(en) te realiseren. In de nog op te stellen uitwerkingsplannen zal duidelijk worden op welke wijze de nieuwe woonwijk wordt ontsloten en ook hoe de verkeersafwikkeling binnen de woonwijk zal plaatsvinden. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling om in de groenstrook ten noorden van de Industriestraat ontsluitingen naar individuele woonkavels aan te leggen. De gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' direct ten noorden van de Industriestraat zijn derhalve niet ontsloten op een openbare weg. Het is niet gewenst deze gronden al te wikkelen alvorens is voorzien in goede ontsluiting van de woonkavels. Om dit te voorkomen zijn in deel B van het exploitatieplan regels opgenomen.

Kennelijk is de toelichting van het exploitatieplan op dit punt niet duidelijk en zal derhalve aangepast worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van deel A van het ontwerpexploitatieplan.

In exploitatieplan wordt uitgegaan van huidige bestemming terwijl hiervan geen sprake van is in het bestemmingsplan

Zienswijze 7.34, 8.36

Indiener is eigenaar van een woning aan de Schotsheuvel. In het vigerende bestemmingsplan is zijn grond bestemd als 'Burgerwoningen'. In het nieuwe bestemmingsplan is de betreffende

grond bestemd als 'Wonen'. De planregels bijbehorende bij de nieuwe bestemming 'Wonen' wijken op onderdelen af van de vigerende planregels. Bij het opstellen van de nieuwe planregels is namelijk aansluiting gezocht bij de planregels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' van de gemeente Maasdonk. Desondanks blijft de woonbestemming gehandhaafd.

Bij het bepalen van het exploitatiegebied is gekeken welke gronden een ander grondgebruik krijgen dan wel opnieuw ontwikkeld kunnen worden. Het perceel grond van indiener heeft een woonbestemming waarbinnen het bouwvlak reeds een woning is opgericht. Derhalve zijn ontwikkelingen van bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening niet te verwachten op het betreffende perceel. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een tegenstrijdigheid tussen het bestemmingsplan en exploitatieplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Verdichting van 80% is een te hoog uitgangspunt en ongewenst

Zienswijze 7.37, 8.39

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan en kaart Grondgebruik uit deel C van het exploitatieplan, blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied c.q. exploitatiegebied voornamelijk is bestemd als 'Bedrijventerrein' dan wel 'Wonen'. Het plan gaat dus inderdaad uit van een hoge verdichting. Deze hoge verdichting komt voort uit de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, zoals het streven naar zuinig ruimtegebruik. Daarnaast past binnen een bedrijventerrein als De Terp geen groenzones.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Overige onderwerpen

Onduidelijkheid over grondaankopen gemeente

Zienswijze 7.35, 8.37, 11.3

In paragraaf 1.5.2 is een onderscheid gemaakt tussen de percelen die de gemeente wil aankopen en de percelen die de gemeente in principe niet wil aankopen binnen het plangebied. De percelen die de gemeente niet wil aankopen dan wel waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, zijn niet opgenomen in het exploitatiegebied. Er kunnen zich echter omstandigheden, van welke aard dan ook, voordoen dat het in de toekomst als nog gewenst is om een perceel grond buiten het exploitatiegebied, maar binnen het plangebied, aan te kopen. Dit wordt tot uiting gebracht door 'het niet voornemens aan te kopen'. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een onduidelijkheid.

In tegenstelling tot hetgeen in de hiervoor genoemde paragraaf is opgenomen, is de gemeente nog niet met alle grondeigenaren in gesprek over de verwerving van hun gronden. Dit geldt met name voor de gronden die grotendeels zijn bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. De reden hiervoor is dat voor deze gronden nog geen concrete plannen zijn. Op het moment dat gestart wordt met de voorbereidingen om een uitwerkingsplan op te stellen dat van toepassing zal worden gesteld op de betreffende gronden dan zal de gemeente in contact met de grondeigenaar treden.

De tekst zal overeenkomstig het voorstaande aangepast worden.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van deel A van het ontwerpexploitatieplan.

Functie van oostelijke ontsluiting is niet benoemd

Zienswijze 7.36, 8.38

In paragraaf 2.2.2, deel A van het exploitatieplan, is inderdaad de functie van de oostelijke ontsluiting niet benoemd. De oostelijke ontsluiting is bedoeld als tweede ontsluitingsweg op het bedrijventerrein en heeft als belangrijkste functie de ontsluiting van de aangrenzende bedrijfsspercelen. Daarnaast maakt een tweede ontsluiting het mogelijk voor vrachtverkeer een ronde te maken over het bedrijventerrein, zonder dat daarbij gebruikt hoeft te worden gemaakt van de Schotsheuvel. Het exploitatieplan zal op dit punt aangevuld worden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in deel A van het ontwerpexploitatieplan.

Onjuistheden in tabel opgenomen in paragraaf 1.5, deel A van ontwerpexploitatieplan
Zienswijze 11.2

Naar aanleiding van deze zienswijze is nader kadastraal onderzoek uitgevoerd en in de tabel staan inderdaad onjuistheden. De tabel zal aangepast worden.

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing in deel A van het ontwerpexploitatieplan.

Taxatiemethode
Zienswijze 11.4

Bij het uitvoeren van de taxatie van de inbrengwaarden is gebruik gemaakt van de navolgende informatie en van de feitelijke situatie:

- Bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' van de gemeente Nuland, dat gewijzigd is vastgesteld op 20 februari 1978 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 25 april 1979, verder aangeduid als bestemmingsplan 'Bedrijventerrein'
- Bestemmingsplan 'Buitengebied zuidelijk deel, herziening 1978' van de gemeente Nuland, dat is vastgesteld op 28 mei 1979 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 21 oktober 1980, verder aangeduid als bestemmingsplan buitengebied Zuidelijk Deel;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' van de gemeente Maasdonk, dat is vastgesteld op 1 juni 1999 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd en bij uitspraak van de Raad van State op 21 augustus 2002 onherroepelijk is geworden, verder aangeduid als bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk;
- Bestemmingsplan 'A59 Maasdonk', vastgesteld op 1 maart 1997 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijk goedgekeurd op 17 oktober 1997, verder aangeduid als bestemmingsplan 'A 59 Maasdonk';
- Ontwerp bestemmingsplan "Nuland Oost".

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Aftopping kostenverhaal
Zienswijze 7.51, 8.51

Het uitgangspunt bij het verhalen van kosten via een exploitatieplan is dat de gemeente niet meer kosten bij ontwikkelaars (i.c. aanvragers van een omgevingsvergunning) in rekening mag brengen dan dat zij heeft gemaakt dan wel zou maken bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied.

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige ontwikkelaar in het exploitatiegebied is. Dit betekent dat wordt aangenomen dat de gemeente alle gronden in eigendom heeft, alle werken en werkzaamheden uitvoert om de gronden te kunnen bebouwen, inclusief alle voorbereidende werkzaamheden in het kader van de planvorming en –ontwikkeling, en alle bouwgronden binnen het exploitatiegebied uitgeeft. Het is dus de gemeente die alle gronden heeft moeten aankopen (inbrengwaarde grond), alle kosten heeft gemaakt om de locatie te kunnen ontwikkelen, maar ook alle opbrengsten heeft uit de gronduitgifte.

Met alle kosten wordt dus bedoeld alle kosten die gemaakt moeten worden om het exploitatiegebied te kunnen ontwikkelen, zodat het exploitatiegebied kan worden gebruikt zoals beoogd is in het bestemmingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpexploitatieplan.

Nota van wijzigingen ontwerpplan

Bestemmingsplan Nuland Oost

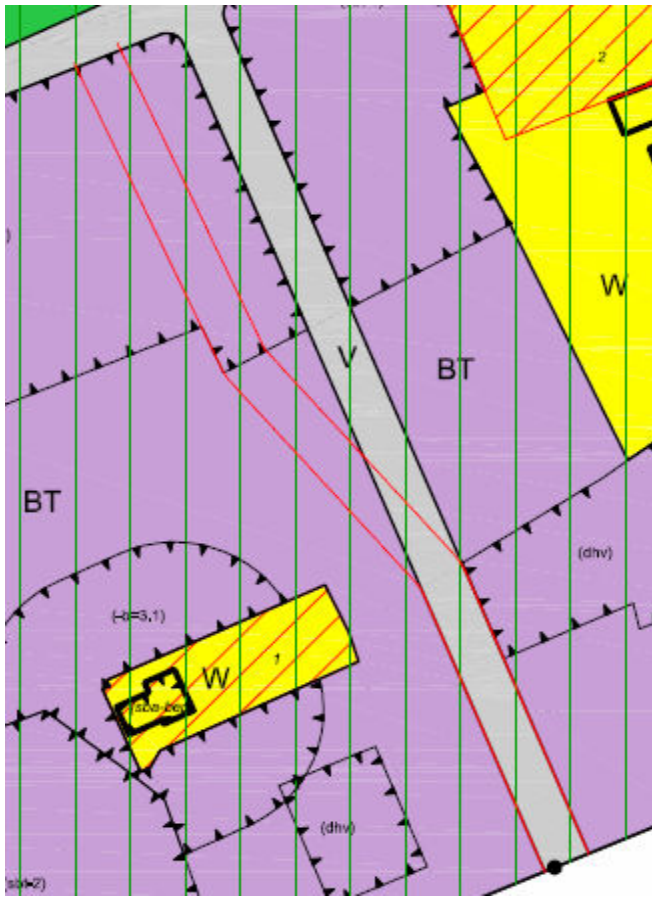
Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Regels

- in verband met omzetting bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen':
 - artikel 3 vervalt;
 - artikel 7.1, nieuw sub c toevoegen onder vernummering van de overige letters en onder nieuw sub c toevoegen 'aan huis gebonden bedrijf te plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis''
- artikel 4.1 onder c nummer 15, Rijksweg 57, laten vervallen onder vernummering van de overige nummers
- aanpassingen in artikel 4.7.2:
 - de zinsnede 'in het geval het garagebedrijf ophoudt te bestaan' vervangen door 'onder de voorwaarde dat er een concreet bouwplan wordt ingediend voor een bedrijf waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van 'burgerwoningen' in de nabijheid van het bouwperceel en het bouwplan moet passen binnen de in artikel 4 opgenomen planregels'
 - 2^e zin 'Bij deze gewijzigd' vervangen door 'Hierbij wordt bepaald dat de regels opgenomen in artikel 4 van de planregels overeenkomstig van toepassing zullen zijn en dat het op de verbeelding opgenomen bouwvlak kan komen te vervallen '
- artikel 7.8.1, 1^e zin, na 'kunnen' toevoegen ',op verzoek van de grondeigenaar,'
- nieuw artikel 7.8.3 toevoegen:
Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de grondeigenaar, de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' wijzigen door het toevoegen van een bouwvlak op de verbeelding en de bestemming van een strook grond met een diepte van circa 20 meter direct ten noorden van de bestemming 'Verkeer' (i.c. de Industriestraat) wijzigen in de bestemming 'Groen' en 4 meter vanaf de huidige straat wijzigingen in bestemming 'Verkeer'. Deze wijziging kan pas plaatsvinden nadat vast komt te staan dat het geluidsniveau op de gevels van de beoogde nieuwe woning vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat acceptabel is en alleen in combinatie met de herbestemming van een strook grond langs direct de Industriestraat in de bestemming 'Groen' mogelijk.

Verbeelding

- in verband met wijziging bestemming perceel Rijksweg 57:
 - de bestemming van het kadastrale perceel Rijksweg 57 wijzigt in de bestemming 'Wonen';
 - binnen dit bestemmingsvlak wordt een bouwvlak toegevoegd ter plaatse van de bestaande woning;
 - aan het bestemmingsvlak wordt de functieaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' toegevoegd;
 - rondom het bouwvlak tot een afstand van 30 meter wordt de functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 uitgesloten' toegevoegd
- de bestemming 'Bedrijf' wijzigingen in de bestemming 'Wonen' en in het betreffende bestemmingsvlak worden 2 bouwvlakken toegevoegd, het bestaande bouwvlak wordt gewijzigd in de aanduiding 'bedrijf aan huis'
- wijziging bestemmingsvlakken als gevolg van aanbrengen knik in oostelijke ontsluitingsweg bedrijventerrein, een en ander overeenkomst onderstaande figuur



- toevoegen van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' op de gronden met de bestemming 'Wonen' gelegen tussen de Industriestraat, de Schotsheuvel, de woning aan de Schotheuvel 17 en bestemming 'Woongebied – Uit te werken'
- het plangebied gelegen tussen de (oude) Rijksweg en de A59 dient te worden vergroot in verband met de aanleg van een gedeelte van de wadi in de berm van de (oude) Rijksweg. De noordelijke plangrens van dit plangebied moet 20 meter richting het noorden worden verschoven. Het nieuwe deel van dit plangebied wordt bestemd als 'Verkeer' waarin de functie waterberging wordt toegestaan.

Toelichting

- in verband met omzetting bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen':
 - paragraaf 2.2.1, laatste zin, 'deels' en 'en deels een bedrijfsbestemming' vervalt;
 - paragraaf 4.3.3, laatste alinea, 3^e zin '- en bedrijfs' vervalt, 4^e zin 'Binnen de bedrijfsbestemming Woonomgeving' vervalt;
 - paragraaf 5.6, kopje 'Bedrijf aan Zandstraat' en bijbehorende tekst vervalt;
 - figuur 5.1 wordt vervangen door een nieuwe figuur waarop het bedrijf aan de Zandstraat is komen te vervallen;
 - paragraaf 6.2.3, kopje 'artikel 3 Bedrijf' en bijbehorende tekst vervalt en er vindt een vernumming plaats van de overige artikelnummers
- paragraaf 3.3.4, onder kopje 'Keurbeleid' aan het begin van de 1^e alinea de volgende zinnen toevoegen 'Vanaf 22 december 2010 geldt het Keur Waterschap Aa en Maas 2011. Het keur bevat één integrale en transparante set wettelijke regels voor het omgaan met dijken, oppervlaktewateren en grondwater.'
- paragraaf 4.3.3, onder kopje 'Bedrijventerrein De Terp', 4^e alinea, derde laatste zin na 'mogelijkheid om' toevoegen ', op verzoek van de grondeigenaar,' en in laatste zin 'gesloopt worden om plaats te maken voor een nieuw bedrijfsgebouw dan wel' laten vervallen

- paragraaf 4.3.3, onder kopje 'Woongebied De Pelgrimsche Hoeve', na 1^e zin, nieuwe zin toevoegen:
'In de toekomst wordt het mogelijk om, op verzoek van de grondeigenaar, de bestaande lintbebouwing te versterken door het toevoegen van een woning tussen de Industriestraat en de woning aan de Schotsheuvel 17. De bouw van deze woning is echter niet direct mogelijk gemaakt in verband met de aanwezigheid van een dierenpension aan de Schotsheuvel 2. Een voorwaarde voor het planologisch mogelijk maken van de woning is dat de groenstrook ten noorden van de Industriestraat wordt doorgetrokken tot aan de Schotsheuvel. De bestemming van de betreffende grond zal dan meteen gewijzigd worden in 'Groen'.
- paragraaf 4.3.5.1, onder kopje 'opzet watersysteem bedrijventerrein', 1^e tot en met 4^e aandachtspunten vervallen en worden vervangen door onderstaande tekst:
'Er komt een gesloten watersysteem voor de opvang van hemelwater, waardoor er geen sprake zal zijn van een overstort van hemelwater op een extern watersysteem, zoals bijvoorbeeld bestaand oppervlaktewater.
Uitgangspunt voor de normale situatie (regenbui $T = 10 + 10\%$) is een berging van 10 mm hemelwater per bestaande m² verharding en een berging van 48 mm hemelwater per nieuwe m². Ten behoeve van de berging van regenwater zullen twee wadi's worden aangelegd. Een wadi zal worden aangelegd in de groenstrook op de hoek van de (oude) Rijksweg en de nieuw aan te leggen westelijke ontsluitingsweg in de nabijheid van de te handhaven eikenwal. De andere wadi wordt aangelegd ten zuiden van de (oude) Rijksweg. Deze wadi is opgedeeld in twee sectoren. Een sector ligt in de berm van de (oude) Rijksweg en de andere sector ligt achter de bermsloot van de (oude) Rijksweg tot aan perceelgrens van de A59. Hierdoor kan de bestaande bomenrij worden gehandhaafd.
In de wadi's worden lavapakket van 40 cm aangebracht. Tussen de wadi's onderling wordt ook een verbinding in de ondergrond aangelegd met lavakoffers. In de normale situatie zal sprake zijn van 20 cm waterpakket in de wadi's.
Daarnaast wordt een nieuw infiltratieriool van 1.800 meter met een diameter van 40 cm aangelegd in de nog aan te leggen westelijke en oostelijke ontsluitingsweg op het bedrijventerrein. Om het infiltratieriool zal een lavaomhulling van 1m³/m aangebracht worden. Het lavapakket zelf dient ook als waterberging en van daaruit kan het water infiltreren in de ondergrond. Er zal nog hemelwater worden afgevoerd via het bestaande gemengde rioleringsstelsel. Tot slot kan bij extreme buien de straat en het openbaar gebied, de daken van nieuwe bedrijfsgebouwen en het nieuw verhard oppervlak op het bedrijventerrein nog dienen voor de berging van hemelwater.
- paragraaf 4.3.5.1, onder kopje 'Berging', 2^e alinea vervangen door de volgende tekst:
'Voor het bedrijventerrein komt de benodigde berging voor de bui $T = 10 + 10\%$ uit op circa 2.184 m³ en voor de bui $T = 100 + 10\%$ op circa 2.744 m³. Hierbij is uitgegaan van de opvang van 10 mm per bestaand verhard oppervlak en van een opvang van 48 mm (bij $T = 10 + 10\%$) en 68 mm (bij $T = 100 + 10\%$) van nieuw verhard oppervlak.
Het infiltratieriool met lavaomhulling kan 1.126 m³ hemelwater bergen.
De wadi in de groenstrook in de nabijheid van de eikenwal kan in totaal 950 m³ berging. De wadi tussen de (oude) Rijksweg en de A59 (bestaande uit 2 sectoren) kan in totaal 1.420 m³ hemelwater bergen. In totaal is er een bergingscapaciteit van 3.396 m³. Dit is voldoende om ook het hemelwater bij extreme buien volledig binnen het plangebied te kunnen bergen. Bij extreme buien zou ook nog water geborgen kunnen worden op wegen, tussen de trottoirbanden, zijnde 900 m³.
- paragraaf 6.2.3, onder kopje 'Artikel 7 Wonen', 3^e alinea, 1^e, tekst 'dan wel wordt gesloopt om ter plaatse een bedrijfsgebouw op te richten' laten vervallen

'Ambtshalve' wijzigingen naar aanleiding van nadere onderzoeken en externe adviezen:

Regels

- artikel 4.1, nieuw sub I toevoegen, onder vernummering van de overige subletters:
'I. archeologische waarde, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden';'
- nieuw artikel 4.2.7 opnemen met de volgende tekst:
'Artikel 4.2.7 Bouwen binnen aanduiding 'archeologische waarde'

Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden', tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden. Hiertoe dient de initiatiefnemer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn.

Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'

- nieuw artikel 4.7 opnemen, onder vernummering van de overige artikelen:
'Artikel 4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw van de bodem verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden. Hiertoe dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn.
Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'
- artikel 4.4.4, in titel na 'zijdelingse' toevoegen 'en achterste perceel', 'e' vervangen door 'd', 'm' vervangen door 'l', na 'zijdelingse' toevoegen 'dan wel achterste', na 'gewaarborgd' toevoegen 'en er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen, met dien verstande dat de bedrijfsbebouwing op niet minder dan 3 meter vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' komt te staan'
- artikel 4.4.5, 'onder n' vervangen door 'onder m'
- nieuw artikel 4.4.6 toevoegen:
Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder n en de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen toestaan, mits:
 - a. de detailhandelvestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de detailhandelstructuur in de directe omgeving;
 - b. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is;
 - c. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen;
 - d. vanuit oogpunt van verkeer aanvaardbaar is.
- artikel 5.1, nieuw sub h toevoegen:
'h. archeologische waarde, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden';
- nieuw artikel 5.4 opnemen
'Artikel 5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw van de bodem verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen

archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden. Hiertoe dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn. Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'

- artikel 6.1, nieuw sub g toevoegen:
'g. archeologische waarde, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden';
- Nieuw artikel 6.2 opnemen
'Artikel 6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw van de bodem verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden. Hiertoe dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn. Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'
- artikel 7.1, nieuw sub f toevoegen:
'f. archeologische waarde, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden'
- nieuw artikel 7.2.7 toevoegen:
'Artikel 7.2.7 Bouwen binnen aanduiding 'archeologische waarde'
Het is verboden te bouwen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'archeologische waarden', tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden. Hiertoe dient de initiatiefnemer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn. Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'
- nieuw artikel 7.7.4 toevoegen:
'Artikel 7.7.4 Uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden binnen aanduiding 'archeologische waarden'
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' ingrepen in of aan de bodem te verrichten welke de opbouw van de bodem verstoren, zoals ontginnen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, tenzij het bevoegd gezag heeft vast gesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische

waarden. Hiertoe dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te overleggen. In plaats van een archeologisch onderzoek kunnen ook de resultaten van een booronderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat op de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft, sprake is van een verstoring van de grond waardoor het niet aannemelijk is dat zich in de bodem nog archeologische waarden bevinden die nog intact zijn.

Het verbod geldt niet voor bouwactiviteiten in de noordelijke zone met de aanduiding 'archeologische waarden', indien er geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden dieper dan 1 meter onder het bestaand maaiveld.'

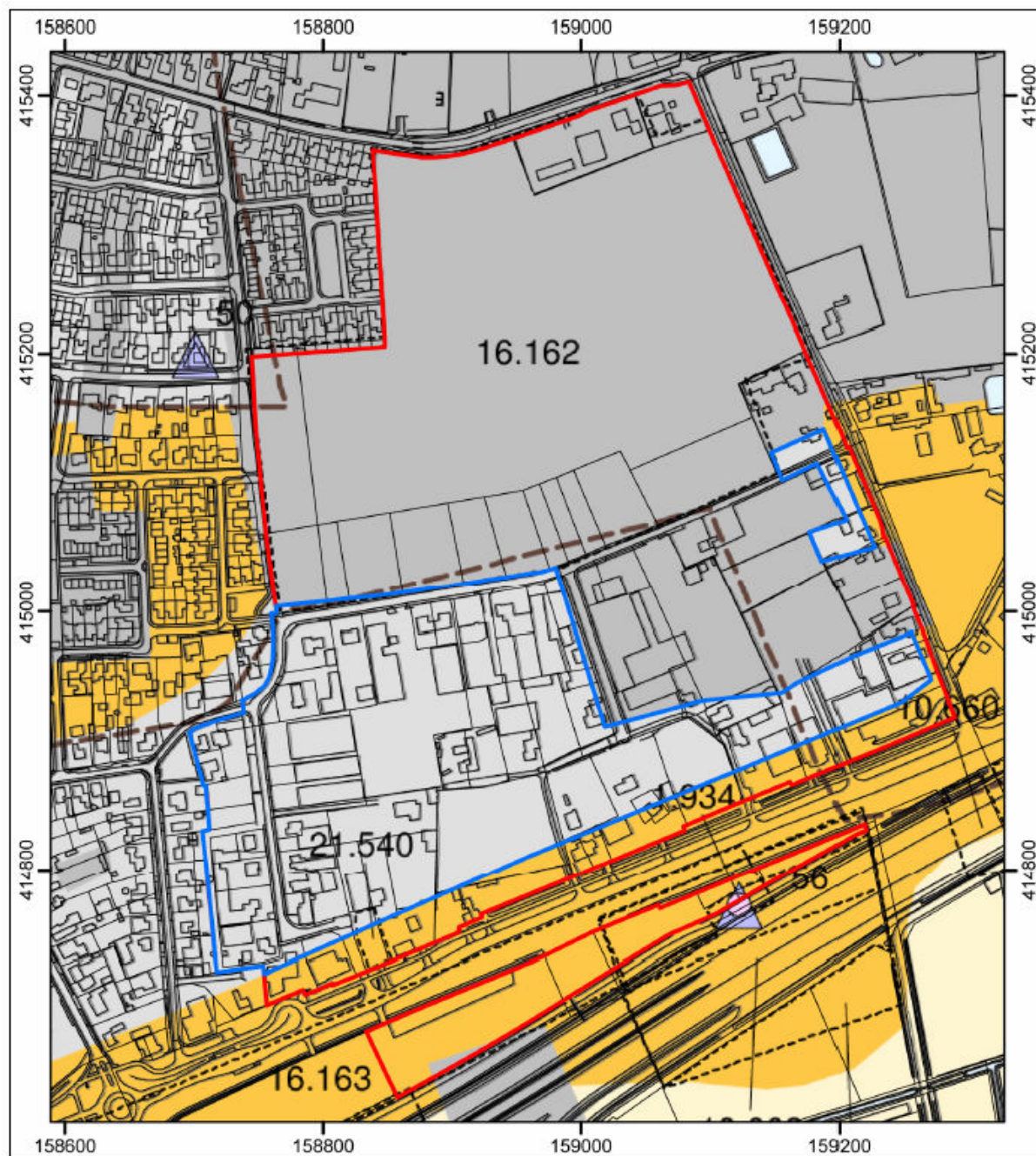
- artikel 8.2 onder c, 'Wet geluidr' vervangen te worden door 'Wet geluidhinder'

Verbeelding

- westelijke ontsluitingsweg moet iets verlegd worden, zodat de woning aan de Rijksweg 43 beter ingepast kan worden
- in verband met archeologie de 2 zones met de aanduiding 'archeologische waarde' opnemen op de verbeelding. Het betreft de zone met onbekende archeologische verwachting die zal worden opgedeeld in een noordelijke zone en een zuidelijke zone, omdat voor beide zone aparte regels gelden.

Toelichting

- paragraaf 1.5, 2^e alinea, na 3^e zin " De AmvB worden' toevoegen 'Het Besluit van 18 maart 2011 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, tweede tranche) is inmiddels gepubliceerd en op 13 april 2011 in werking getreden.'
- paragraaf 1.5, onder kopje 'fasering en koppeling ...', 1^e alinea, laatste zin '7' vervangen door '8'
- paragraaf 1.5, onder kopje 'fasering en koppeling', 2^e alinea, 1^e zin, '2012' vervangen door 2013'
- Paragraaf 1.5, onder kopje 'fasering en koppeling ...', laatste alinea, '2017' vervangen door '2014'
- paragraaf 1.6, na laatste bullet toevoegen:
 - Aanvullend onderzoek leefgebied roofvogels, uilen, huismus en eekhoorn (Grontmij, 20 april 2011);
 - Bestemmingsplan Nuland Oost te Nuland, Externe veiligheidsrapportage, Verantwoordingsplicht groepsrisico (Grontmij, 14 april 2011);
 - Onderzoek externe veiligheid voor Nuland Oost, gemeente Maasdonk – RBM II berekeningen van de A59 (Grontmij, 14 april 2011);
 - Voorgenomen maatregelen aanwezigheid nestlocatie Sperwer op locatie Nuland Oost' (Grontmij, 9 mei 2011)
 - Archeologisch onderzoek plangebied Nuland Oost te Nuland, gemeente Maasdonk, fase 2, Inventariserend veldonderzoek verkennende fase plangebied Nuland Oost te Nuland, gemeente Maasdonk, Grontmij archeologische rapporten 1067 (Grontmij, mei 2011)
- paragraaf 2.6, 1^e alinea, 2^e zin '(conceptversie)' laten vervallen
- paragraaf 2.6, na 2^e alinea, nieuwe alinea toevoegen met volgende tekst:
 'Uit de verwachtingskaart van de gemeente Maasdonk blijkt dat het plangebied in drie zones kan worden opgedeeld. Ten eerste is er geen zone zonder archeologische verwachting (donkergrijs gebied in figuur 2.8). Het betreffend gebied is in het verleden afgraven waardoor er sprake is van een verstoorde ondergrond.
 Ten tweede is er een zone met een hoge archeologische verwachting (oranje gebied in figuur 2.8). Op grond van gemeentelijk beleid moet onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarde worden gedaan, indien sprake is van werken en werkzaamheden waarbij de ondergrond verstoord kan worden. In onderhavig bestemmingsplan hoeven geen aanvullende regels opgenomen te worden die mogelijke aanwezige archeologische waarden in deze zone beschermen.
 Tot slot is er nog een zone waarvan de archeologische verwachting onbekend is (licht grijs gebied in figuur 2.8). Voor de ligging van de zones zie figuur 2.8.



Afbeelding 2. Het plangebied (rode kader) geprojecteerd op de verwachtingskaart van de gemeente Maasdonk. Donkergrijs: zone zonder archeologische verwachting; lichtgrijs: zone met onbekende archeologische verwachting, oranje: zone met hoge archeologische verwachting). De gebieden die het onderwerp vormen van dit Bureauonderzoek zijn blauw omkaderd

Figuur 2.8, uitsnede verwachtingskaart van de gemeente Nuland

- paragraaf 2.6, 3^e alinea, 2^e zin, na 'plangebied' toevoegen 'in de zone met onbekende archeologische verwachting,'
- paragraaf 2.6, na laatste zin toevoegen 'Het verkennend booronderzoek is uitgevoerd de resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 'Archeologisch onderzoek plangebied Nuland Oost te Nuland, gemeente Maasdonk, fase 2, Inventariserend veldonderzoek verkennende fase plangebied Nuland Oost te Nuland, gemeente Maasdonk, Grontmij archeologische rapporten 1067' (Grontmij, mei 2011). Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied, in de zone met onbekende archeologische verwachting, onverstoord ondergrond aanwezig is evenals verstoord grond. Aangezien alleen op onbebouwde percelen een boring is uitgevoerd, kan geen conclusie getrokken over de mate van verstoring voor de gehele zone. Deze

onverstoorde grond is zowel aanwezig onder niet bebouwde percelen als ook onder gronden die zijn opgehoogd. In sommige gevallen zijn de opgehoogde gronden bebouwd. Doordat er sprake is van onverstoorde ondergrond kan de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem niet worden uitgesloten. Voor de gronden gelegen in de zone met onbekende archeologische verwachting dienen dan ook regels in het bestemmingsplan opgenomen te worden om mogelijke aanwezige archeologische waarde te beschermen. Het meest noordelijke deel van deze zone (i.c. zone ten noorden van toegangsweg naar kwekerij en de kwekerij zelf en ten noorden van het percelen Rijksweg 51 en 55) is opgehoogd. In de ophoging kan gegraven worden, zonder dat verstoring van het intacte bodemprofiel plaatsvindt. Gelet hierop kunnen activiteiten tot 1 meter onder het huidige maaiveld plaats vinden zonder dat nader onderzoek nodig is in verband met de eventuele aanwezigheid van archeologisch waarden. Indien er sprake is van werkzaamheden in de bodem dieper dan 1 meter dan moet worden aangetoond op basis van archeologisch onderzoek dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit navraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven als met booronderzoeken wordt aangetoond dat de bodemlaag waarin mogelijke archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, is verstoord. Voor het meest zuidelijke deel van deze zone geldt hetzelfde als hiervoor is opgenomen voor werkzaamheden in de bodem dieper dan 1 meter. In de regels van het bestemmingsplan zullen bepalingen hiertoe worden opgenomen.

Conclusie:

Een deel van het plangebied heeft geen archeologische verwachting. Een deel van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting. Voor deze zone geldt het gemeentelijk beleid. Een deel van het plangebied heeft een onbekende archeologische verwachting. Naar aanleiding van verkennend booronderzoek blijkt er zowel sprake is verstoorde als onverstoorde grond. In de onverstoorde grond kunnen zich mogelijk archeologische waarden bevinden en daarom is opgenomen dat bepaalde werkzaamheden in de bodem alleen kunnen plaatsvinden met een omgevingsvergunning.

- hoofdstuk 2, vanaf paragraaf 2.8, vernummering van figuren, zowel in titel figuur als bijbehorende tekst
- paragraaf 3.3.4, onder kopje 'conclusie', laatste regel laten vervallen
- paragraaf 3.4.4, onder kopje 'overwegingen', 3^e alinea, 2^e zin, 'ouderen' vervangen door 'senioren'
- paragraaf 5.2, 3^e alinea, 'Industriestraat 20-22 aanbevolen' vervangen door 'Industriestraat 20-22 -> op deze locatie is een lichte verontreiniging aanwezig die vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik. Deze verontreiniging leidt niet tot saneringsverplichtingen of gebruikspenningen;'
- paragraaf 5.2, 3^e alinea, laatst opsommingsteken 'gronden aanbevolen.' vervangen door 'gronden gelegen aan de Schotsheuvel/Industriestraat -> uit navraag bij de provincie blijkt dat ter plaatse geen voormalige stortplaats aanwezig is. Uit het uitgevoerde historisch bodemonderzoek blijken geen andere omstandigheden of feiten op basis waarvan deze locatie mogelijk als potentieel verdacht moet worden aangemerkt.'
- paragraaf 5.2, onder kopje 'conclusie', 2^e tot en met laatste zin vervangen door 'Uit nader onderzoek blijkt dat een tweetal percelen zijn c.q. worden gesaneerd. Na afloop van de saneringswerkzaamheden zal een evaluatierapport worden opgevraagd. Hieruit moet blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op de locatie Industriestraat 20-22 is een lichte verontreiniging aanwezig die geen belemmering is voor de realisatie van het bestemmingsplan. De locatie Schotsheuvel/Industriestraat blijkt achteraf ten onrechte als potentieel verdachte locatie te zijn aangemerkt. De bodemkwaliteit binnen het plangebied vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.'
- wijzigingen als gevolg van nader onderzoek in kader van de flora en fauna:
 - paragraaf 5.3, 3^e alinea, laatste 2 zinnen 'Dit onderzoek voorgelegd.' vervangen door 'In februari, maart en april 2011 zijn veldbezoeken aan het plangebied geweest. De

resultaten van deze bezoeken zijn vastgelegd in 'Aanvullend onderzoek leefgebied roofvogels, uilen, huismus en eekhoorn' (Grontmij, 20 april 2011). Uit dit nader onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van uilen in het plangebied. Tevens blijken er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van de Eekhoorn te zijn aangetroffen in het plangebied. Ten aanzien van deze soorten hoeven geen maatregelen genomen te worden.

Daarnaast blijkt dat zich in het sparrenperceel (voormalige kwekerij) binnen het plangebied een nestlocatie van de Sperwer bevindt. Deze vogelsoort is jaarrond beschermd. De betreffende bomen dienen gekapt te worden vanwege de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg. Om de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen mitigerende maatregelen genomen te worden. Hiertoe is een notitie opgesteld 'Voorgenomen maatregelen aanwezigheid nestlocatie Sperwer op locatie Nuland Oost' (Grontmij, 9 mei 2011). Om te kunnen bepalen welke maatregelen zinvol zijn, is het van belang om inzicht te hebben in het beschikbare leefgebied van de Sperwer in de nabijheid van de huidige nestlocatie. Er is gekeken naar alternatieve broedlocaties voor de Sperwer binnen zijn bestaand territorium. Uit onderzoek blijkt dat er voldoende alternatieve broedlocaties zijn binnen het bestaand territorium, met name in het oostelijke deel van het territorium bevinden zich aaneengesloten percelen die hiervoor geschikt zijn. Om de verstoring van de huidige nestlocatie (zoveel mogelijk) te voorkomen, wordt als mitigerende maatregel voorgesteld om de bomen in het sparrenperceel te kappen in de periode oktober tot en met december. Indien kappen in deze periode niet mogelijk blijkt dan moet voor aanvang van de kapwerkzaamheden door een deskundige op het gebied van roofvogels worden vastgesteld of de werkzaamheden doorgang kunnen vinden. Daarnaast dienen de kapwerkzaamheden aan de bestaande opgaande begroeiing in de directe nabijheid van de nestlocatie tot een absoluut minimum beperkt worden.

Tevens zijn in de woningen aan de Industriestraat 20 en 22 huismussen aangetroffen. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van deze woningen. Dus op dit moment hoeven er geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd. Mocht in de toekomst blijken dat deze woningen gesloopt worden dan moet er in het kader van de omgevingsvergunning voor sloopactiviteiten compenserende maatregelen genomen worden ter bescherming van deze vogelsoort.

- paragraaf 5.3, 4^e alinea, laatste 2 zinnen 'Ook ... voorgelegd.' vervangen door 'In februari, maart en april 2011 zijn veldbezoeken aan het plangebied geweest. De resultaten van deze bezoeken zijn vastgelegd in 'Aanvullend onderzoek leefgebied roofvogels, uilen, huismus en eekhoorn' (Grontmij, 20 april 2011). Uit dit nader onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van de Eekhoorn in het plangebied. Ten aanzien van deze diersoort hoeven geen maatregelen genomen te worden.'
- paragraaf 5.3, 5^e alinea, laatst zin vervangen door 'In februari, maart en april 2011 zijn veldbezoeken aan het plangebied geweest. De resultaten van deze bezoeken zijn vastgelegd in 'Aanvullend onderzoek leefgebied roofvogels, uilen, huismus en eekhoorn' (Grontmij, 20 april 2011). Uit dit nader onderzoek blijkt dat er aanwijzingen zijn dat binnen het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bestaande woningen aan de Rijksweg 43-45 en de aangrenzende schuren aanwezig zijn. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van deze woningen en schuren. De aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied vormt hierdoor geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan. Overigens bieden de aanwezige duivenhokken geen geschikte mogelijkheden als rust- en verblijfplaats. De hokken kunnen dus gesloopt worden zonder dat er aanvullende maatregelen hoeven te worden genomen ter bescherming van vleermuizen.'
- paragraaf 5.3, 7^e alinea kan komen te vervallen, omdat de resultaten van het aanvullend onderzoek bekend zijn;
- paragraaf 5.3, onder kopje 'conclusie' huidige tekst vervangen door 'Uit onderzoek is gebleken dat in het plangebied beschermde vogelsoorten en vleermuizen aanwezig zijn. De vaste rust- en verblijfplaatsen van de vleermuizen zullen als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan niet gesloopt worden en daarom hoeven er geen aanvullende maatregelen genomen te worden om deze soort te beschermen. In het plangebied zijn vaste verblijfplaatsen van de huismus aangetroffen. Deze verblijfplaatsen blijven in stand en gelet hierop hoeven er geen aanvullende maatregelen genomen te worden om de huismus te

beschermen. Tot slot is nog een nestlocatie van de sperwer aangetroffen. Deze nestlocatie zal als gevolg van de realisatie van het bestemmingsplan verdwijnen. Gelet hierop zullen de hiervoor genoemde mitigerende maatregelen genomen ter bescherming van deze vogelsoort.

De aanwezigheid van beschermde vogel- en diersoorten vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.'

- Paragraaf 5.3, onder kopje 'conclusie' de tekst vervangen door de volgende tekst:
'In het plangebied bevinden zich een aantal beschermde vogelsoorten (huismus en sperwer) en daarnaast zijn er aanwijzingen voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. De vaste rust- en verblijfplaatsen voor de vleermuizen zullen behouden blijven, waardoor er geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden. De woningen waarin de huismus is aangetroffen zullen ook behouden blijven, waardoor ook voor deze soort geen aanvullende maatregelen hoeven te worden getroffen. De nestlocatie van de sperwer zal na alle waarschijnlijkheid verdwijnen. Binnen zijn territorium zijn voldoende broedlocaties aanwezig, waardoor de instandhouding niet in gevaar komt. Als mitigerende maatregel is voorgesteld om de bomen op het sparrenperceel te kappen in de periode oktober tot en met december.
De aanwezigheid van enkele beschermde vogelsoorten en vleermuizen vormen geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.'
- paragraaf 5.7, onder kopje 'Risico-inventarisatie' aan het einde van de tekst toevoegen:
Ten aanzien van hetgeen hiervoor onder sub c is opgenomen is nader onderzoek gedaan.. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in 'Onderzoek externe veiligheid voor Nuland Oost, gemeente Maasdonk – RBM II berekeningen van de A59' (Grontmij, 14 april 2011). Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico in de toekomst gelijk is ten opzichte van de autonome situatie. Voor de A59 is het plaatsgebonden risico te klein voor het weergeven van de PR 10^{-6} -contour. Er wordt in alle situaties voldaan aan de normstelling, de grenswaarde voor de kwetsbare objecten en de richtwaarde voor beperkte kwetsbare objecten. Dit is conform het gestelde in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat in de toekomstige situatie het berekende groepsrisico gelijk is aan het berekende groepsrisico in de autonome situatie. Daarnaast blijkt dat bij de berekening met de maximale vervoerscapaciteit volgens het Basisnet Weg de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Dit geldt voor de autonome en toekomstige situatie. Aangezien er sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Verantwoordingsplicht

Het groepsrisico is verantwoord in het rapport 'Bestemmingsplan Nuland Oost te Nuland, Externe veiligheidsrapportage, verantwoordingsplicht groepsrisico' (Grontmij, 14 april 2011). Conform het Bevi moet het bevoegd gezag verantwoording afleggen bij elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een relevante verandering van het groepsrisico ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling. In de te ontwikkelen situatie van het bestemmingsplan neemt het groepsrisico niet toe. In de onderzochte situatie van het bestemmingsplan ligt als gevolg van de geplande ontwikkelingen het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde en is rekenkundig geen toename van de hoogte van het groepsrisico vastgesteld.

De verantwoording van het externe veiligheidsrisico voor de actualisatie van het bestemmingsplan dient door het bevoegd gezag ingevuld te worden. In dit rapport zijn elementen aangereikt die Grontmij waardevol acht bij het invullen van deze verantwoording. Dit rapport dient samen met het advies van de veiligheidsregio te worden meegenomen ter bepaling van de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Het is aan het bevoegd gezag te bepalen in welke mate deze elementen worden overgenomen en welke veiligheidsverhogende maatregelen worden genomen.

In het te nemen ruimtelijk besluit kunnen formeel gezien alleen die veiligheidsverhogende maatregelen betrokken worden, waarvan de uitvoering verankerd is in dit ruimtelijk besluit. De gemeente dient te beslissen of ze de volgende maatregelen wil treffen:

- situering van de nieuw te bouwen woningen, bedrijfswoningen binnen dit bestemmingsplan in toekomstige situatie zo ver mogelijk van de risicobron af.

Daarnaast worden de volgende maatregelen met de grootste veiligheidsverhogende werking geadviseerd:

- bouwkundige maatregelen om de zelfredzaamheid te verbeteren zijn splinterwerend glad (blast resistant);
- aanbrengen van nooduitgangen van de bron af gericht;
- voldoende bluswatervoorzieningen (primaire bluswaterkranen) binnen het plangebied;
- de mogelijkheid van sprinklerinstallatie bij het LPG-vulpunt van het bestaande LPG-tankstation te onderzoeken en indien mogelijk toe te passen. Hiermee kan een beginnende brand bij het LPG-vulpunt vroegtijdig worden gesignaleerd en geblust;
- de bewoners en werknemers binnen het plangebied te informeren over de risico's en de mogelijkheden om zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen.

Ondanks de maatregelen ter verhoging van de veiligheid kunnen risico's nooit voor 100% weggenomen worden. Ook na het nemen van veiligheidsverhogende maatregelen zal een restrisico blijven bestaan.

- paragraaf 5.7, onder kopje 'conclusie', 1^e en 2^e alinea vervangen door 'Nabij het plangebied bevindt zich de A59 waarover gevaarlijke stoffen worden gevoerd. De snelweg wordt aangemerkt als risicobron in het kader van externe veiligheid. Het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden in de autonome en toekomstige situatie. Er is sprake van een overschrijding de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico in de autonome en toekomstige situatie. Dit risico kan verkleind worden door het treffen van veiligheidsverhogende maatregelen. Maar er zal altijd sprake zijn van een restrisico. Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt dit restrisico geaccepteerd.
- paragraaf 8.1, onder kopje 'Provincie Noord-Brabant', laatste alinea, na laatste zin toevoegen 'Uit de formele reactie op het bestemmingsplan blijkt dat detailhandel volumineuze goederen ingevolge de nieuwe Verordening ruimte, fase 2, is toegestaan op bedrijventerreinen. Gelet hierop is besloten om in artikel 4.4 van de planregels een lid toe te voegen waardoor het mogelijk wordt onder bepaalde voorwaarden met een omgevingsvergunning af te wijken van de planregels en detailhandel volumineuze goederen toe te staan.
- paragraaf 7.1, 2^e alinea, laatste zin vervalt;
- paragraaf 8.1, onder kopje 'De welstandscommissie', na laatste zin toevoegen 'Op 23 maart 2011 heeft De Welstandscommissie advies uitgebracht. In dit advies is aangegeven dat het beeldkwaliteitss Nuland Oost voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.'

Exploitatieplan Nuland Oost

Naar aanleiding van zienswijzen

- paragraaf 1.5.2, deel A, de tabel moet als volgt gewijzigd worden:

Nuland	E	271	Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Nuland	B	2734	Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Nuland	B	2740	Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
Nuland	B	3051	Parochie Nuland
Nuland	B	3052	Bouwfonds Ontwikkeling BV
Nuland	B	3498	Exploitatiemaatschappij Heijendaal Bv
- paragraaf 1.5.2, deel A, 2° alinea, 'De gemeente Exploitatiegebied.' vervangen door 'De gemeente is met grondeigenaren in het zuidelijk deel van het exploitatiegebied in onderhandeling over verwerving van de gronden op het bedrijventerrein De Terp. Daarnaast moet de gemeente nog onderhandelingen over de grondaankoop van gronden in het noordelijk plangebied (i.c. ten noorden van de Industriestraat) opstarten. De onderhandelingen zullen opgestart worden op het moment dat de gemeente van start gaat met het voorbereiden van de uitwerkingsplannen voor het nieuwe woongebied. Op dat moment kan ook concreet ingegaan worden op eventuele wensen van de grondeigenaren die zelf willen ontwikkelen.'
- paragraaf 2.2.2, deel A, 2° alinea, na 5° zin, de volgende zin toevoegen 'De oostelijke ontsluiting is bedoeld als tweede ontsluitingsweg op het bedrijventerrein en heeft als belangrijkste functie de ontsluiting van de aangrenzende bedrijfspercelen. Tevens maakt deze tweede ontsluiting het mogelijk voor vrachtverkeer een ronde te maken over het bedrijventerrein, zonder dat daarbij gebruikt hoeft te worden gemaakt van de Schotsheuvel.'
- paragraaf 4.2, deel A, 1° alinea, laatste zin 'circa 7 jaren' vervangen door '8jaren';
- paragraaf 4.2, deel A, 2° alinea, 1° zin 'Hetworden.' vervangen door 'Het nieuwe woongebied in het noordelijk plandeel zal worden ontwikkeld in de periode van 2011 tot en met 2018. De uitgifte van gronden in de nieuwe woonwijk zal plaats vinden in de periode 2013 tot en met 2018.';
- paragraaf 4.2, deel A, één na laatste alinea, laatste zin 'De ... vinden.' vervangen door 'De ontsluiting van deze woonpercelen aan de groenstrook vindt plaats via de interne ontsluitingsstructuur in de nieuwe woonwijk zelf. De Industriestraat is uitdrukkelijk niet bedoeld om individuele woonkavels binnen de nieuwe woonwijk te ontsluiten.';
- paragraaf 4.2, deel A, laatste alinea, 'De ...2017' vervangen door 'De herstructurering van het bedrijventerrein zal ook in fasen worden uitgevoerd. De gronduitgifte van gronden op het bedrijventerrein De Terp zal plaatsvinden in de periode 2012 tot en met 2014.'
- paragraaf 4.1, deel B, 2° en 3° zin 'De ... ontwikkeling.' vervangen door 'De gronden in de nieuwe woonwijk zullen worden uitgegeven in 6 jaren, namelijk in de periode 2013 tot en met 2018. De gronden op het bedrijventerrein De Terp zullen worden uitgegeven in 3 jaren, namelijk in de periode 2012 tot en met 2014. Bij het bepalen van de periode voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan is er rekening meegehouden dat na uitgifte van de gronden, er nog werkzaamheden moeten plaatsvinden in het kader van woonrijp van het openbaar gebied.';
- paragraaf 4.2, deel B, 1° alinea, na 'uitgevoerd' toevoegen 'in de periode van 2013 tot en met 2018';
- paragraaf 4.2, deel B, 2° alinea, 1° zin aanvullen met 'in de periode van 2012 tot en met 2014 met een mogelijke uitloop in 2015, zodat de openbare ruimte ook op een juiste wijze kan worden ingericht.';
- paragraaf 4.4, deel B, aan het einde toevoegen 'De contante waarde van de opbrengstpotentie bedraagt € 25.821.481,-.';

Ambtshalve wijzigingen

- paragraaf 4.5.1, deel A, onder kopje 'sloopkosten', na 'Industriestaat' en voor '22' invoegen '20 en', na '22' invoegen 'en Rijksweg 43-45'
- paragraaf 4.1, deel B, 1° zin, na 'jaren' toevoegen ', zijnde van 2012 tot en met 2018

- paragraaf 4.3.2, deel B, het bedrag van '€ 7.436.785,-' vervangen door bedrag van '€7.422.916,-';
- paragraaf 4.3.6, deel B, het bedrag bij de kosten aanleg exploitatiegebied van '€ 7.436.785,-' vervangen door bedrag van '€7.422.916,-';
- paragraaf 4.5, 2^e alinea, 1^e en 3^e zin, deel B, '(contante waarde per 1-1-2001)' vervangen door '(contante waarde 1-1-2011)';
- Kaart 1, deel c, 'Exploitatieplangebied' vervangen door 'Exploitatiegebied';