

## Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan 'Nuland Oost herziening 2013'

### Algemeen

Het bestemmingsplan "Nuland Oost, herziening 2013" voorziet in een correctie en een actualisatie na herstructurering van het bedrijventerrein De Terp van het bestemmingsplan Nuland Oost.

### Procedure

Omdat het bestemmingsplan slechts kleine wijzigingen bevat besloten burgemeester en wethouders op 19 november 2013 om geen vooroverleg en inspraak op basis van een voorontwerp te voeren, maar het ontwerp van het bestemmingsplan Nuland Oost herziening 2013 voor het geven van zienswijzen direct ter inzage te leggen.

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

De bekendmaking stond op 6 december 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente [www.maasdonk.nl](http://www.maasdonk.nl). De stukken lagen vanaf 9 december 2013 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze binnengekomen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling gehoord te worden.

### **Zienswijze 1:**

Schriftelijke zienswijze d.d. 11 december 2013 ingekomen op 4 december 2013.

### Ontvankelijkheid

Ofschoon de zienswijze voor de ter visie termijn is ingediend is deze ontvankelijk. Door uitkomen van de Raadsinformatiebrief d.d. 19 november 2013, waar de essentie van de wijzigingen in de herziening in het kort werden benoemd, wist de indiener dat het ontwerpplan ter visie zou worden gelegd en heeft hij op de essentie van het ontwerp bestemmingsplan gereageerd. Jurisprudentie geeft aan dat een reactie op een (ontwerp)besluit dat vóór de termijn dat het ter visie wordt gelegd is ingekomen op basis van kennis dat dit besluit ook daadwerkelijk (als ontwerp) ter visie wordt gelegd, moet worden beschouwd als dat deze binnen de termijn is ingediend. De zienswijze is dus qua indieningsvereiste ontvankelijk.

### Samenvatting:

1. De herziening van het bestemmingsplan betreft niet alleen het wegnemen van kleine onvolkomenheden, maar gaat uit van andere uitgangspunten.
2. Conform eerder overleg met de bewonersvereniging was het uitgangspunt geen bedrijven groter dan 5.000 m<sup>2</sup> op het bedrijventerrein toe te laten.
3. De groenbuffer tussen de woningen en de bedrijven dient gehandhaafd te blijven omdat de gemeente dit niet gecompenseerd heeft.
4. Omzetting van bedrijventerrein naar wonen en andersom is niet meegenomen in het exploitatieplan.
5. De aanpassing van de afstanden van de perceelsgrenzen is tegenstrijdig met de beeldkwaliteit en de mogelijkheid om de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel te creëren.
6. Als de strook aan de Rijksweg een andere bestemming krijgt zal de ontsluiting van de burgerwoningen niet meer mogelijk zijn;
7. Het is niet verantwoord om voor het bestemmingsplan geen voorprocedure op te starten, ook omdat al eerder tegen het oorspronkelijke bestemmingsplan beroep is aangetekend bij de Raad van State.

### Reactie:

Ad. 1. In de zienswijze wordt door indiener niet gemotiveerd welke uitgangspunten in het ontwerpplan op welke manier ten opzichte van het moederplan veranderd zijn. Er is overigens geen sprake van een verandering, maar van een versterking van uitgangspunten uit het bestemmingsplan. Eén van de uitgangspunten betreft de maximale oppervlakte van een bedrijfskavel van 5.000

m<sup>2</sup>. Dit maximum is in de regels van het ontwerp van de herziening beter vastgelegd. De zienswijze is ongegrond.

- Ad. 2. Dit uitgangspunt wordt in het ontwerp van de herziening beter vastgelegd door in de regels op te nemen dat er slechts bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn met een maximale bedrijfsoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. De zienswijze is ongegrond.
- Ad. 3. De groenstrook tussen de woonpercelen aan de Molenstraat en de bedrijfspercelen aan de Ambachtstraat worden in het bestemmingsplan niet direct gewijzigd. Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming omgezet worden naar de bestemming 'Wonen' of 'Bedrijventerrein'. Nog afgezien dat een groot gedeelte van de groenstrook al van groenopstand is ontdaan, ligt deze strook binnen het stedelijk gebied en is uit oogpunt van duurzaam ruimtegebruik compensatie niet aan de orde. De zienswijze is ongegrond.
- Ad. 4. Het betreft hier o.a. gronden die al in eigendom zijn van de gemeente of waar anderszins de financiële haalbaarheid via overeenkomsten is geregeld. De financiële haalbaarheid van wijziging van een bestemming van deze gronden is op die manier per definitie gewaarborgd. Verhaal van kosten speelt hier niet. Om die reden is het niet nodig deze percelen waar de aanpassingen op plaatsvinden in het exploitatieplan op te nemen. Eén perceel betreft een woonkavel van een particulier die abusievelijk in het oorspronkelijke plan een bedrijfsbestemming heeft gekregen. Deze correctie heeft geen financiële gevolgen. Er is daarom geen reden deze aanpassingen in het exploitatieplan mee te nemen. De zienswijze is ongegrond.
- Ad. 5. In de zienswijze wordt niet gemotiveerd op welke manier de aanpassing van de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen in strijd is met het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van 'mogelijke terreinindelingen'. Overigens wordt daarin ook uitgegaan van een afstand tot 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Binnen deze 5 meter tot de zijdelingsperceelsgrens is voldoende ruimte aanwezig om parkeerplaatsen op eigen terrein te creëren. De zienswijze is ongegrond.
- Ad. 6. De ontsluiting van de burgerwoningen vindt niet over deze strook plaats, maar net ernaast. De ontsluiting van de burgerwoningen op de Rijksweg blijft dus gegarandeerd. De zienswijze is ongegrond.
- Ad. 7. Het geven van inspraak op basis van de gemeentelijke Inspraakverordening is niet verplicht. Gelet op de kleine aanpassingen, die de herziening behelst ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan, en de positieve effecten daarvan, is besloten om geen inspraak te verlenen. Er is geen vooroverleg gepleegd omdat er bij de herziening geen provinciale -, watergerelateerde - en of nationale belangen spelen. Dat tegen het bestemmingplan, dat herzien wordt, beroep is aangetekend doet daar niets aan af. Dit geldt temeer omdat dit beroep ongegrond verklaard is. De zienswijze is ongegrond.

Burgemeester en wethouders besloten op 4 februari 2014 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het voorstel is om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Maasdonk, 4 februari 2014

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,  
Secretaris, burgemeester,

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn