

# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein Het Rip III



# Bestemmingsplan

## Bedrijventerrein Het Rip III

Projectnummer 0469382.100

Revisie 2.0.

Datum 7 maart 2024

## Auteur(s)

## Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Voorstraat 31

4490 AA Wissenkerke

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
7 maart 2024	vastgesteld		



## Inhoudsopgave

<b>Vaststellingsbesluit</b>
-----------------------------

<b>5</b>
----------

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Rip III  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 0469382.100

vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein Het Rip III  
Gemeente Noord-Beveland  
Projectnummer 0469382.100

## Vaststellingsbesluit



Z22.028109  
D23.313611



Telnr. 14 0113, E-mail: [info@noord-beveland.nl](mailto:info@noord-beveland.nl),  
[www.noord-beveland.nl](http://www.noord-beveland.nl)

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Noord-Beveland;

Overwegende,

dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Rip III” (planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKampRipIII-ON01) met ingang van 20 november 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

dat er één schriftelijke zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan is ingediend;

dat de raad ten aanzien van deze zienswijze oordeelt overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Antwoordnotitie, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat de raad een aantal aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wenst aan te brengen overeenkomstig de aan dit besluit gehechte Nota van Wijzigingen, die hier als opgenomen dient te worden beschouwd;

dat het niet noodzakelijk is om een planMER op te stellen, omdat door middel van een vormvrije mer-beoordeling is aangetoond dat geen onevenredig negatieve effecten op het milieu te verwachten zijn als gevolg van de voorziene ontwikkelingen;

dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is,

dat als ondergrond voor het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Groot-schalige Topografie (BGT);

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2024;

gelet op artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 147 lid 2 jo artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet;

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Rip III”, zoals vervat in de digitale bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.1695.BPKampRipIII-VA01, alsmede een volledige verbeelding hiervan op papier,



2. af te zien van een planMER op basis van de vormvrije mer-beoordeling,
3. vast te stellen de grondexploitatie bestemmingsplan "Bedrijventerrein Het Rip III",
4. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Noord-Beveland  
in zijn openbare vergadering van 07-03-2023

De Griffier

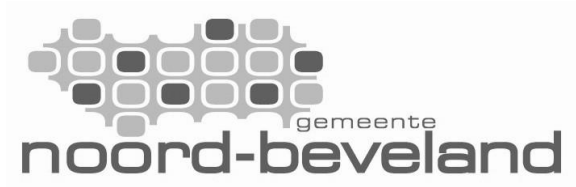
ValidSigned door J. Stroop MA  
op 15-03-2024

J. Stroop MA

De voorzitter

ValidSigned door drs. G.L. Meeuwisse  
op 17-03-2024

drs. G.L. Meeuwisse



**Antwoordnotitie bestemmingsplan  
“Bedrijventerrein Het Rip III”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 7 maart 2024

## Antwoordnotitie bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Rip III”

---

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Rip III” heeft met ingang van 20 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Hieronder is de zienswijze weergegeven en beantwoord.

### Gedeputeerde Staten van Zeeland

*Brief van 22 december 2023:*

Op de uitbreiding is artikel 2.3, vijfde lid van de Verordening van toepassing omdat de uitbreiding meer dan 20% van het huidige bedrijventerrein bedraagt en er elders wordt gesaneerd. Dit is reeds aan de orde gesteld in onze vooroverlegreactie van 3 november 2022. Aan de hand daarvan zijn naderhand goede afspraken gemaakt over de sanering elders om zo de ontwikkeling te laten passen binnen de eisen van de Verordening.

Wij hechten eraan op te merken dat uw gemeente de intentie heeft om de genoemde afspraken op de juiste afgesproken wijze in het ontwerp-bestemmingsplan op te nemen. Daarentegen constateren wij dat de feitelijke weergave daarvan in het ontwerp-bestemmingsplan, onvolledig is en niet in overeenstemming met de eisen die de Verordening daaraan stelt. Er zijn namelijk geen exacte oppervlaktematen genoemd en er is niet vermeld of de oppervlakte van het bestaande terrein en van de uitbreiding netto of bruto is. Dit is nodig om uiteindelijk te kunnen bepalen of het plan inhoudelijk voldoet aan het vereiste van sanering elders van een bedrijfsbestemming bij een uitbreiding van meer dan 20% zoals in dit geval.

De toelichting op artikel 2.3 van de Verordening gaat uit van netto oppervlakte. De berekening in het ontwerp-bestemmingsplan dient daarop aangepast te worden en uit te gaan van het huidige netto oppervlak, de netto uitbreiding en de netto compensatie.

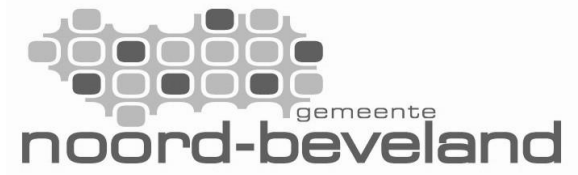
Wat betreft de omvang van de oppervlakte van de uitbreiding en de compensatie daarvan wijzen wij aanvullend op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 15 december 2021 (Uitbreiding Kerckhaert, gemeente Hulst, 202006551/1/R1). De ABRvS heeft hierin geoordeeld dat exact het juiste oppervlak moet worden gecompenseerd. Dat betekent dat het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan hier niet aan voldoet en daarmee thans niet in overeenstemming is met de eisen van artikel 2.3, vijfde lid van de Verordening.

### *Antwoord:*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn wij abusievelijk uitgegaan van bruto oppervlakten. Bij het berekenen van de netto oppervlakten blijkt het volgende:

- Bestaand bedrijventerrein: 41.143 m<sup>2</sup>
- Toegestane uitbreiding:
  - 20% van 41.143: 8.230 m<sup>2</sup>
  - Compensatie Jacobahaven: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Totaal: 18.230 m<sup>2</sup>
- Gewenste uitbreiding: 20.480 m<sup>2</sup>
- Conclusie: 2.250 m<sup>2</sup> te weinig compensatie

Wij zullen dit corrigeren. Wij zullen zorgdragen voor extra compensatie op de Jacobahaven door nog 2.250 m<sup>2</sup> extra te wijzigen van ‘Bedrijf’ naar ‘Groen’. Dit is afgestemd met de eigenaar van de betreffende gronden, te weten het Waterschap Scheldestromen. Verder hebben we de indicatieve oppervlakten in tabel 4.11.1 in de paragraaf ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ aangepast naar nauwkeurige oppervlakten.



## **Nota van Wijzigingen bestemmingsplan “Bedrijventerrein Het Rip III”**

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Noord-Beveland van 7 maart 2024

### A. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

1. Op de Jacobahaven zal de oppervlakte van de bestemming Groen-2 worden vergroot van 10.000 m<sup>2</sup> naar 12.250 m<sup>2</sup> (zie onderstaand kaartje). De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
2. In de toelichting zullen de netto oppervlakten in plaats van de bruto oppervlakten worden vermeld.



### B. Ambtshalve aanpassingen

1. Artikel 3.4.3 wordt geschrapt, omdat uit nader ecologisch onderzoek blijkt dat er geen ontheffingen nodig zijn (zie ook hieronder bij punt 6).
2. In artikel 3 wordt een bepaling toegevoegd dat moet worden gezorgd voor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de geldende parkeernormen.
3. Op de verbeelding wordt een maximum bebouwingspercentage van 60% opgenomen, om te voorkomen dat er onvoldoende ruimte is voor parkeren, laden en lossen.
4. Op de verbeelding wordt vastgelegd dat de maximale bouwhoogte 8 meter mag bedragen (deze was abusievelijk niet opgenomen).
5. Op de verbeelding wordt de breedte van de bestemming ‘Verkeer’ gewijzigd van 10 meter naar 8 meter.
6. Het definitieve ecologisch onderzoeksrapport van E.C.O.Logisch wordt verwerkt en opgenomen in bijlage 5. Uit nader onderzoek blijkt dat er geen ontheffingen nodig zijn.
7. Er zijn nieuwe stikstofberekeningen uitgevoerd met de meest actuele versie van de landelijke AERIUS-calculator. Deze wordt opgenomen in bijlage 7.
8. De verkeersintensiteiten in bijlage 8, 9 en 10 worden naar beneden bijgesteld, waarbij wordt gerekend met een oppervlakte van netto 2 hectare in plaats van bruto 3 hectare.

