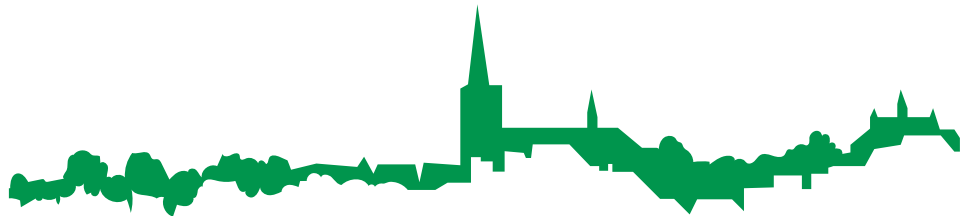


BIJLAGE 10: NOTA VAN VOOROVERLEG



BESTEMMINGSPLAN

Vijf Eiken 5, Rijen

Nota van vooroverleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 plan
- 1.2 gevolgde procedure
- 1.3 Lijst van indieners

2. Samenvatting en beantwoording vooroverlegreacties

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant
- 2.2 Indiener: Waterschap Brabantse Delta

1. Inleiding

1.1 Plan

Het college van Burgemeester en Wethouders van Alphen-Chaam heeft ingevolge art. 160, lid 1 onder b Gemeentewet het concept bestemmingsplan ‘Vijf Eiken 5, Rijen’ voorbereid. Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de locatie Vijf Eiken 5 in Rijen, gemeente Gilze en Rijen. Op het plangebied is het distributiecentrum van Satelliet meubelen gevestigd. Er is een plan opgesteld voor extra bebouwing waarmee het bedrijf verder kan worden ontwikkeld. Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Op 12 november 2019 heeft het college van B&W van de gemeente Gilze en Rijen besloten om in principe planologische medewerking te verlenen om:

1. In te stemmen met het principeverzoek voor de uitbreiding van Satelliet meubelen onder randvoorwaarden.

1.2 Gevolgde procedure

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept bestemmingsplan aangeboden aan de veiligheidsregio Midden- en West Brabant, het waterschap Brabantse Delta en aan de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta hebben hun opmerkingen, via een vooroverlegreactie schriftelijk kenbaar gemaakt. De onderhavige “nota van vooroverleg” geeft een overzicht van de inhoud van de vooroverlegreactie en de beantwoording hiervan.

1.3 Indiener

In onderstaande tabel is de indiener van de vooroverlegreacties opgenomen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan

Vooroverlegreacties		
1	Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	25 augustus 2023
2	Waterschap Brabantse Delta Postbus 5520 4801 DZ Breda	28 juli 2023

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Inleiding

In de onderstaande paragrafen zijn in afzonderlijke tabellen de ontvangen vooroverlegreacties op het bestemmingsplan 'Vijf Eiken 5, Rijen' samengevat en geeft de gemeente een reactie. Vervolgens wordt naar aanleiding van de reactie een conclusie gegeven en worden de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt.

2.2 Indiener: Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	De provincie Noord-Brabant geeft aan dat in artikel 3.71 sub c IOV staat dat de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk is, als het past in de ontwikkelingsrichting. In het plan is nog geen ontwikkelingsrichting opgenomen. Bij een ontwikkelingsrichting moeten de volgende aspecten worden betrokken: - Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving - Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. - Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied. Het bouwperceel en het bouwblok worden niet uitgebreid, maar de bouw mogelijkheden op het bouwblok worden wel vergroot. Daarom vindt de provincie het van belang dat ook naar de effecten en de ligging in de omgeving wordt gekeken.	In paragraaf 4.2 van de toelichting is een ontwikkelingsrichting van het gebied opgenomen.
2.	De provincie Noord-Brabant geeft aan dat in de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt beschreven dat het op basis van het regionale kwaliteitskader Hart van Brabant sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. De provincie vindt dit maximaal een categorie 2 ontwikkeling, waarbij de ontwikkeling landschappelijk moet worden ingepast, maar dat een gemeente er voor mag kiezen om er een categorie 3 van te maken.	Deze opmerking geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Indiener: Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
1.	Het waterschap geeft aan dat in paragraaf 5.2 (Water, pagina 31) is aangegeven dat het totaal verhard oppervlak gelijk blijft. Daarnaast wordt er 3000m ² aan nieuwbouw gerealiseerd met een compensatievoorwaarde van 180m ³ berging. Het is het waterschap niet duidelijk in hoeverre er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een extra afvoer van hemelwater naar de bestaande poel en of de capaciteit van deze poel volstaat of er dat er sprake is van een ander type verharding. Wordt bijvoorbeeld in de bestaande situatie het hemelwater van de laaddocks ook afgevoerd naar de poel of zitten deze aangesloten op de riolering? En hoe is de waterhuishouding van de nieuwe laaddocks geregeld? Worden er ook zuiverende voorzieningen geplaatst? Het waterschap wil meer duidelijkheid in de waterhuishouding.	• De begripsbepaling 1.42 'Waterberging' is in de regels toegevoegd. • De planregel 3.4.2 'voorwaardelijke verplichting Waterberging' is toegevoegd in de regels. In de waterparagraaf (5.2) is verduidelijkt hoe de afvoer van hemelwater in de nieuwe situatie geregeld is.
2.	Het Waterschap verzoekt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem) systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.	In de waterparagraaf (5.2) is toegevoegd dat er in dit project uitsluitend milieuvriendelijke bouwmaterialen worden toegepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting:

In paragraaf 4.2 van de toelichting is een ontwikkelingsrichting van het gebied opgenomen.

In de waterparagraaf (5.2) is verduidelijkt hoe de afvoer van hemelwater in de nieuwe situatie geregeld is en dat er in dit project uitsluitend milieuvriendelijke bouwmaterialen worden toegepast.

Regels:

- De begripsbepaling 1.42 'Waterberging' is in de regels toegevoegd.
- De planregel 3.4.2 'voorwaardelijke verplichting Waterberging' is toegevoegd in de regels.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap Brabantse Delta

Gemeente Alphen-Chaam
Postbus 3
5130 AA ALPHEN NB

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Vijf eiken 5, Rijen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Vijf eiken 5, Rijen'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een distributiecentrum binnen het bouwperceel.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Inhoudelijk standpunt

Voorliggend bestemmingsplan voldoet nog niet aan de voorwaarden zoals benoemd in de IOV. Wij hebben onze opmerkingen betreffende de ontwikkelingsrichting van het gebied en de kwaliteitsverbetering hieronder opgenomen.

Datum

25 augustus 2023

Ons kenmerk

C2319806/5320145

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

S.F.J.M. (Sharon) Beset

Telefoon

Email

SBeset@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Ontwikkelingsrichting van het gebied

In art. 3.71 sub c IOV staat dat de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf mogelijk is, als het past in de ontwikkelingsrichting. In het plan is nog geen juiste ontwikkelingsrichting opgenomen. Bij een ontwikkelingsrichting moeten de volgende aspecten worden betrokken:

- Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.

Datum

25 augustus 2023

Ons kenmerk

C2319806/5320145

Het bedrijf ligt in de groenblauwe mantel en op korte afstand van NNB. Omdat het zo dicht bij het NNB ligt, is dit een gevoelige locatie. In het plan wordt kort iets gezegd over de ontwikkelingsrichting, maar dat is alleen gericht op het bedrijfsperceel zelf en niet op de ligging in het gebied en de omgeving. Het bouwperceel en het bouwblok niet worden uitgebreid, maar de bouw mogelijkheden op het bouwblok worden wel vergroot. Daarom vinden we het van belang dat ook naar de effecten en de ligging in de omgeving wordt gekeken.

Kwaliteitsverbetering

In de onderbouwing van het bestemmingsplan wordt beschreven dat het hier op basis van het regionale kwaliteitskader Hart van Brabant sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Als wij kijken naar het afsprakenkader van Hart van Brabant, dan zijn afwijkingen binnen bestaand bouwvlak eigenlijk maximaal categorie 2, dus moet de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast. Een gemeente mag kiezen om er categorie 3 van te maken.

In de bijlage 1 is een landschappelijk inpassingsplan en een berekening opgenomen. Deze landschappelijke inpassing is voldoende en hierover hebben we dan ook geen opmerkingen. Het is dus voldoende om deze ontwikkeling als categorie 2 aan te merken.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

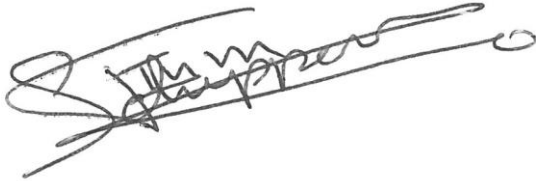
Datum

25 augustus 2023

Ons kenmerk

C2319806/5320145

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

ABG-organisatie
Mevrouw M. van Gils
Willibrordplein 1
5131 AV Alphen

Uw schrijven van : 17 juli 2023
Uw kenmerk : Vijf Eiken 5
Zaaknummer : 665489
Ons Kenmerk : 669849
Behandeld door : de heer P. van der Pluijm
Doorkiesnummer : 076 564 11 27
Datum : 28 juli 2023
Verzenddatum :

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan Vijf Eiken 5 te Rijen

Geachte mevrouw Van Gils,

Op 17 juli 2023 heeft het concept bestemmingsplan Vijf Eiken 5 te Rijen toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

In paragraaf 5.2 (Water, pagina 31) is aangegeven dat het totaal verhard oppervlak gelijk blijft. Daarnaast wordt er 3000 m² aan nieuwbouw gerealiseerd met een compensatievoorwaarde van 180 m³ berging. Het is ons niet duidelijk in hoeverre er in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een *extra* afvoer van hemelwater naar de bestaande poel en of de capaciteit van deze poel volstaat of dat er sprake is van een ander type verharding. Wordt bijvoorbeeld in de bestaande situatie het hemelwater van de laaddocks ook afgevoerd naar de poel of zitten deze aangesloten op de riolering? En hoe is de waterhuishouding van de nieuwe laaddocks geregeld? Worden er ook zuiverende voorzieningen geplaatst? Gelieve meer duidelijkheid in de waterhuishouding te geven.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Wateradvies

Op basis van het voorontwerp bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op het verwerken van bovenstaande aspecten.

Overige opmerkingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. Klimaat adaptief bouwen en inrichten biedt een kans om van gebieden een aantrekkelijk leef- en vestigingslocatie te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Hiermee worden ook andere doelen dan klimaatadaptie gediend, zoals een gezonde en veilige leefomgeving, biodiversiteit en het verhogen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Verschillende decentrale overheden en regio's werken actief aan klimaat adaptief bouwen en inrichten. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn te vinden op de site van Rijksoverheid www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2020/04/30/handreiking-regelgeving-klimaat-adaptief-bouwen-en-inrichten.

Tot slot wijzen u erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of

verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 10 00.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer P.W.A.M. van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 27.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

mr. B.P. Vos-de Jong