



Verslag overleg ex artikel 10 Bro 1985 / artikel 3.1.1 Bro

Voorliggend document bevat de verslagen van zowel het overleg ex artikel 10 Bro 1985 (oktober 2005) en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro (voorjaar 2010)

Overleg ex artikel 10 Bro 1985

Inleiding

Ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 10 Bro 1985 is het plan in oktober 2005 toegezonden aan de volgende instanties.

- secretariaat PPC
- Inspectie VROM Eindhoven
- Dienst Landinrichting Eindhoven
- vertegenwoordiger Seob
- Waterschap Brabantse Delta

De hierna opgenomen reacties zijn ontvangen.

1. Provinciale Planologische Commissie (PPC)
2. directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)
3. waterschap Brabantse Delta

De reacties zijn als volgt verwerkt.

Ad 1 Provinciale Planologische Commissie (PPC)

De PPC stemt in met advies ROH, met de aanpassingen dat:

- de reactie ROH inzake de gebruikersgroepen centrale voorzieningen een categorie III- in plaats van een categorie II-opmerking moet zijn;
- de opmerking inzake de watertoets een categorie II- in plaats van een categorie III-opmerking moet zijn.

Zie verder ad 2.

1. Algemeen

De directie is van oordeel dat het plan past binnen het beleid van het streekplan en het reconstructieplan De Baronie

2. Paardenhouderij (categorie II)

- ROH verzoekt de Agrarische Adviescommissie voor Bouwaanvragen (AAB) advies te vragen inzake de functionele relatie tussen de paardenhouderij en het recreatiebedrijf, en het oprichten van een extra bedrijfswoning.

Antwoord

Paragraaf 4.4 bevat een samenvatting van het AAB-advies. De AAB concludeert dat sprake is van een functionele relatie tussen de paardenhouderij en het recreatiebedrijf. Daarnaast geeft de AAB aan dat de bedrijfswoning op de huidige locatie voldoet.

- Tevens vraagt ROH aandacht voor de hindercirkel van de paardenhouderij.

Antwoord

De paardenhouderij en het recreatiebedrijf vormen tezamen één bedrijf. Er is derhalve geen sprake van activiteiten die elkaar zullen belemmeren.

3. Centrale voorzieningen (categorie III)

- ROH vraagt wie de gebruikers zullen zijn van de centrale voorzieningen.

Antwoord

De verblijfsrecreanten. De centrale voorzieningen zijn nodig om te voorzien in de hedendaagse eisen/verwachtingen van de verblijfsrecreanten.

4. Kwaliteitsverbetering

- ROH vraagt meer inzicht in het regionale aanbod van recreatiewoningen. (categorie II)

Antwoord

Allereerst is van belang dat de capaciteit in de nieuwe situatie niet 420 eenheden bedraagt, maar maximaal 350 eenheden. Thans zijn er 270 standplaatsen. De uitbreiding bedraagt per saldo derhalve 'slechts' 80 eenheden. Deze uitbreiding is mede nodig voor een voldoende draagvlak van de eigentijdse voorzieningen. De uitbreiding is nodig voor de continuïteit van het bedrijf. Deze uitbreiding met 80 plaatsen betekent geen versterking van de regionale markt, zoals blijkt uit het onderzoek van Van Nuland & Partners d.d. juni 2003. De regionale markt bezit capaciteit voor een geleidelijke opname van de voorziene uitbreiding.

N.B.

Voor de ontwikkeling van Recreatieoord De Laarse Heide is bovendien van belang te onderkennen dat dit bedrijf jaren in zijn ontwikkeling is geblokkeerd vanwege de ruilverkaveling Zundert die relatief lang heeft geduurd. Het bedrijf is sinds 1990 in overleg met de gemeente en de provincie over de voor de continuïteit van het bedrijf noodzakelijke uitbreiding. Eerst nu zijn de overheidsplannen afgerond, waar het recreatieoord op moest wachten.

- ROH vraagt ook het groen op het terrein in te richten met gebiedseigen beplanting. (categorie III)

Antwoord

Deze opmerking wordt meegenomen in het kader van het inrichtings- en beplantingsplan.

5. Flora en fauna (categorie II)

- ROH wenst een breder onderzoek flora en fauna.

Antwoord

Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft Bilan een verkennend onderzoek uitgevoerd. Er is geen nader onderzoek en geen ontheffing vereist. Zie verder paragraaf 6.8 in de toelichting.

6. Water (categorie II)

- De ROH vraagt inzicht in de consequenties van de ontgronding op de omliggende agrarische gronden.
- Het hydrologisch onderzoek ontbreekt bij het bestemmingsplan.
- De reactie van het waterschap ontbreekt.

Antwoord

Het hydrologisch en bodemkundig onderzoek van Royal Haskoning d.d. 2003 is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de bijgevoegde reactie van het waterschap blijkt bovendien dat het waterschap instemt met het hydrologisch onderzoek (oppervlaktewater) en de in dit bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf.

Op verzoek van het provinciale bureau Grondwater zal Royal Haskoning in het kader van de aanvraag ontgrondingsvergunning een aanvullend onderzoek doen naar de consequenties voor het grondwater.

Overigens zal het definitieve besluit inzake de randvoorwaarden voor de ontgronding uiteraard plaatsvinden in het kader van de procedure aanvraag ontgrondingsvergunning.

7. Archeologie (categorie III)

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Oranjewoud en beoordeeld door de regionaal archeoloog. De resultaten zijn vermeld in paragraaf 6.7.1.

8. Ontgronding

ROH oordeelt dat de voorgenomen aanleg van de plassen past in het provinciale ontgrondingenbeleid.

Antwoord

De procedure aanvraag ontgrondingsvergunning zal starten na de planologische instemming met het bestemmingsplan.

9. Permanente bewoning

ROH adviseert toe te voegen dat voor het gehele complex een bedrijfsmatige exploitatie zal gelden.

Antwoord

De regels zijn overeenkomstig het advies aangevuld. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten.

Ad 3 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap verzoekt om een aantal aanvullingen in de toelichting, de voorschriften, op de inrichtingsschets en op de plankaart (c.q. verbeelding).

Antwoord

De aanvullingen zijn overeenkomstig het verzoek opgenomen. Het waterschap stemt thans in met het bestemmingsplan, zoals blijkt uit de brief d.d. 13 juni 2006.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

VERBODEN

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 612 36 10
Email: PPC@brabant.nl

20 JAN 2006

Ons kenmerk : nr. 1133425/1157142
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812512 J. Jansen
Bijlagen : --
Datum : 11 januari 2006
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Recreatieoord De Laarse Heide

Het college van burgemeester en
wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

GEMEENTE ZUNDERT	
Reg.nr.:	2006/534
ingekomen	24 JAN. 2006
behandelaar:	GZ-R0
c.t.:	
class.code :	-1.731.21
aantekeningen	Zie ook: 2006/10083

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen heeft bovenvermelde
aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 9 december 2005, behandeld in
haar vergadering van 11 januari 2006. De behandeling heeft geleid tot de volgende
opmerkingen.

De commissie is met de directie ROH van mening, dat de in het Directie-advies genoemde
aspecten aanpassing dan wel nadere toelichting behoeven.

In afwijking daarvan wenst zij gelet op de praktische uitvoerbaarheid van de in het Directie-
advies gevraagde differentiatie in gebruiksgroepen, de categorie II opmerking bij "centrale
voorzieningen" te vervangen door een categorie III opmerking.

In afwijking van het Directie-advies stelt de commissie voor om de 'watertoets' meer gewicht
te geven nu de resultaten van het overleg tussen gemeente en waterschap nog niet zijn
verwerkt; de categorie III opmerking moet een categorie II opmerking zijn.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie
drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen
onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat
de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het
plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over
vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,

mr. drs. E.J.A.M. de Groot.

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

VERZONDEN

14 DEC 2005

GEMEENTE ZUNDERT	
Reg.nr.:	2005/10083
Ingekomen	15 DEC. 2005
behandelaar:	GZ-R0
c.c.:	
class.code :	-1.731.21
antekeningen	

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum

9 december 2005

Ons kenmerk

1133425/1150716

Uw kenmerk

Geacht college,

Bij brief van 4 oktober 2005, ontvangen op 5 oktober 2005, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Recreatieoord Laarse Heide". De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 11 januari 2006.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Planbeschrijving

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de beoogde uitbreiding en kwalitatieve verbetering van Recreatieoord Laarse Heide. De huidige omvang van het terrein bedraagt 9 ha. Na uitbreiding heeft het terrein een omvang van 22,5 ha. Voorts zijn op het recreatie-oord ook paardenhouderij-activiteiten aanwezig. Ten behoeve van de camping bevinden de centrale voorzieningen zich op een oppervlakte van 400 m² en is er één bedrijfswoning aanwezig. Ten behoeve van de paardenhouderij is er een bedrijfshal met 18 paardenboxen en bijkomende stalruimten aanwezig.

Contactpersoon

M. Fick

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

073-6812397

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

E-mail

MFick@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Voor de bestaande camping vigeert nog een bestemmingsplan uit 1961. De gronden hebben daarin de bestemming Agrarisch gebied I. De voorgenomen uitbreiding ligt op gronden met de bestemming 'agrarische hoofdstructuur, landschappelijk waardevol'.

Teneinde de plannen te realiseren wordt de waterloop, die door het plangebied loopt, verlegd en worden twee plassen aangelegd. De kleinere plas (1 ha) wordt verbonden aan de waterloop en kan door verblijfgasten gebruikt worden als visvijver. De grotere plas (4 ha) komt in verbinding te staan met de zwemplas, maar het gebruik van de grote plas blijft beperkt tot roeien.

Datum

9 december 2005

Ops kenmerk

1133425/1150716

Beoordeling

De gronden zijn in het streekplan aangeduid als AHS-landbouw. Op basis van het streekplan willen we in de AHS-landbouw volop de ruimte geven aan aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie. Wel dient de recreatieve ontwikkeling zich te verdragen met andere eventueel aanwezige waarden. Voorts past onderhavig plan binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan De Baronie.

Paardenhouderij (Cat. I)

De opstallen ten dienste van de paardenhouderij worden verplaatst naar de hoofdentree. Naast de huidige voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij wordt een nieuwe hal met een omvang van 1500 m² opgericht. Ingevolge de voorschriften kan binnen het bouwvlak bebouwing ten behoeve van de paardenhouderij worden opgericht met een omvang van 2500 m². Daarnaast wordt een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Voorliggend plan realiseert daarmee een nieuw bouwblok voor de paardenhouderij. Dit bouwblok valt onder de bestemming Centrale voorzieningen, waarbinnen ook de voorzieningen behorend bij het recreatief bedrijf kunnen worden opgericht. Gelet hierop vragen wij inzichtelijk te maken in hoeverre er een functionele relatie bestaat en in de toekomstige situatie zal bestaan tussen het recreatiebedrijf en de paardenhouderij-activiteiten. Indien de activiteiten geheel los staan van elkaar verzoeken wij voor de paardenhouderij ruimte te zoeken op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Indien er wel een duidelijke functionele relatie aanwezig is, verzoeken wij advies te vragen aan de Agrarische Adviescommissie voor Bouwaanvragen (AAB) omtrent de noodzaak tot de uitbreiding alsmede de noodzaak tot het oprichten van een bedrijfswoning.

Naast bovenstaande vragen wij tevens aandacht te besteden aan de hindercirkel van de paardenhouderij op het terrein in relatie tot de objecten voor verblijfsrecreatie. In het plan is hier nog geen rekening mee gehouden.

Centrale voorzieningen (Cat. II)

Het totale horecapakket wordt vergroot van circa 400 m² naar 600 m². De locatie van de huidige opstallen voor de paarden wordt gereserveerd voor een multifunctionele hal (ten behoeve van tennis, zaalvoetbal, binnenspeeltuin en zwembad) met een minimale omvang van 2500 m². Wij vragen aan te geven in hoeverre deze hal geheel ten dienste staat van het recreatieoord of dat de hal tevens in gebruik zal worden genomen voor burgers uit de gemeente. Wij zijn van mening dat op het recreatieterrein alleen voorzieningen mogelijk zijn die ten dienste staan van het recreatieterrein. Voorzieningen die ook een functie hebben voor burgers uit de gemeente dienen een plek dienen te krijgen in een kern.

Datum

9 december 2005

Ops kenmerk

1133425/1150716

Kwaliteitsverbetering (Cat. II, tenzij anders vermeld)

Het opgestelde bedrijfsplan is getoetst en de conclusies en aanbevelingen zijn integraal in het bestemmingsplan opgenomen. Om het kwaliteitsniveau van het recreatieterrein te verhogen wordt onder andere de ontwikkeling van chalets voorgesteld. Ons inziens is er sprake van versterking van het toeristisch product omdat er momenteel een tekort is aan recreatiewoningen aan het water in West-Brabant.

Wel merken wij op dat op grond van de voorschriften 420 recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. In de regio komt de ontwikkeling van recreatiewoningen op meer recreatieterreinen voor. Gelet hierop vragen wij dan ook inzichtelijk te maken hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de ontwikkelingen van andere recreatieterreinen in de regio.

De kavels van de standplaatsen zullen vergroot worden naar 250 tot 300 m² hetgeen zorgt voor een redelijk ruime opzet van de stacaravans/woningen op het terrein. Wel vragen wij het groen niet alleen aan de buitenranden van het terrein maar ook op het terrein in te richten met gebiedseigen beplanting (Cat. III).

Flora- en fauna (Cat. II)

In de toelichting wordt geconcludeerd dat binnen het 4 kilometerhok beschermde soorten voorkomen. Omdat er geen bijzondere biotopen of natuurdoeltypen in het plangebied zijn, wordt een nader onderzoek niet nodig geacht. Wij achten deze afweging zeer summier. Mede gelet op de aanwezige waterloop achten wij de kans aanwezig dat beschermde soorten in het plangebied kunnen voorkomen. Wij vragen hier bij de afweging in het plan nog aandacht aan te besteden.

Water (Cat. III, tenzij anders vermeld)

In het ppc-advies d.d. 1 juli 1998 wordt inzicht gevraagd in de eventuele invloed van de ontgronding op de omliggende agrarische gronden. Heeft verlaging bovenstrooms nog consequenties voor de boomteelt ter plaatse? In hoeverre zorgt de vernatting benedenstrooms voor (overmatige) vergroting van de kwel naar de Schriekenloop en daarmee juist voor versnelde afvoer van water uit het gebied? Wij merken op dat voorliggend plan hier nog

onvoldoende inzicht in biedt en verzoeken hier bij het vastgestelde plan aandacht aan te besteden (Cat. II). Daarbij merken wij op dat het hydrologisch onderzoek (in tegenstelling tot hetgeen vermeld staat in de toelichting) niet als bijlage aan het plan is toegevoegd. Wij vragen het rapport wel bij het vastgestelde plan als bijlage toe te voegen.

Datum

9 december 2005

Ons kenmerk

1133425/1150716

In de toelichting wordt aangegeven dat er uitvoerig overleg is gevoerd met het waterschap en dat het waterschap akkoord gaat met de waterparagraaf. Er is echter geen reactie van het waterschap toegevoegd aan het plan. Wij verzoeken een reactie van het waterschap wel aan het vastgestelde plan toe te voegen.

Archeologie (Cat. II)

Aangegeven is dat een archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wij gaan ervan uit dat in het vastgestelde plan inzicht wordt geboden in de resultaten hiervan.

Ontgroning

Voorliggend plan past in het provinciale ophoogzandbeleid.

Vergunningverlening is niet mogelijk wanneer voorgenomen ontgroning nog in strijd is met het bestemmingsplan. Daarnaast dienen in het kader van de vergunningenprocedure alle bij de ontgroning betrokken belangen te worden gewogen.

Permanente bewoning (Cat. III)

In de voorschriften is gewaarborgd dat de recreatieve verblijfseenheden bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Wij verzoeken hieraan toe te voegen dat het gaat om bedrijfsmatige exploitatie van het gehele complex.

Wij adviseren voorts positief over het feit dat er privaatrechtelijke overeenkomsten met sancties worden gesloten waarin permanent wonen wordt uitgesloten. Wij verzoeken de overeenkomsten als bijlage aan het bestemmingsplan toe te voegen.

Conclusie

Wij verzoeken het plan, gelet op bovenstaande opmerkingen, verder in procedure te brengen. Wij wijzen daarbij met name naar de opmerkingen die gemaakt zijn ten aanzien van de paardenhouderij op het terrein.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Datum

9 december 2005

Ons kenmerk

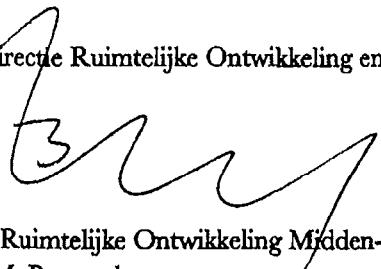
1133425/1150716

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West
mr. Th.B.C.M. Berenschot



Gemeente Zundert
Mevrouw K. Sukel
Postbus 10001
4880 GA ZUNDE

GEMEENTE ZUNDE
Reg.nr.: 2005/3308
17 NOV. 2005
ingekomen

behandelaar: GZ-Ro
c.c.:

class.code: -1.731.21

aantekeningen: 12 okt 2005/8140

Uw brief van : 4 oktober 2005

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *05U008422*

Barcode :

Behandeld door : de heer C. Beart

Doorkiesnummer : 076 564 10 52

Datum : 14 november 2005

Verzenddatum : 15 NOV 2005

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

Geachte mevrouw Sukel,

Ik heb van u het verzoek ontvangen voor het uitvoeren van een watertoets voor het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide.

De "kleine plas" heeft een stuwpeil variërend tussen 8,40 en 8,70 m +NAP. Deze stuw wordt aangelegd nabij de inlaatplaats van de maaiboot. Ik verzoek u deze stuw op te nemen op de plankaart, inrichtingsschets en de voorschriften. Deze stuw maakt onderdeel uit van het doorstroomprofiel van de Schriekenloop, waarop de Keur van het waterschap van toepassing is.

Aan paragraaf 8.6 (Waterbeheer/waterschap) wil ik de volgende zaken toevoegen:

- het jaarlijkse onderhoud aan het doorstroomprofiel van de "kleine plas" zal, indien noodzakelijk, door het waterschap met de maaiboot worden uitgevoerd;
- de waterloop zal jaarlijks door het waterschap met de kraan worden onderhouden via het schouwpad;
- zoals op principeprofiel 8 is aangegeven, zijn er langs de waterloop bomen gepland op 4,65 meter vanaf de insteek. Indien objecten hoger zijn dan 1,25 meter (zoals deze bomen) dient het schouwpad echter 5,0 meter breed te zijn;
- de te plaatsen stuw nabij de inlaatplaats van de maaiboot is in onderhoud van het Waterschap;
- behalve een inlaatplaats voor de maaiboot dient tevens een losplaats voor het maaisel nabij de inlaatplaats te worden aangelegd;
- de eigenaar van het kadastrale perceel zorgt middels een toegangspoort voor de toegankelijkheid van de waterloop en de "kleine plas";
- onderhoud aan de beschoeiingen komt ten laste van de eigenaar van het kadastrale perceel;
- onderhoud aan de "grote plas" en het resterende gedeelte van de "kleine plas" (alles behalve het doorstroomprofiel) is voor rekening van de eigenaar van het kadastrale perceel.

Voordat een advies inzake de watertoets kan worden afgegeven, dienen de hiervoor genoemde opmerkingen te worden verwerkt.



Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ing. C. Beaart van ons waterschap, telefoon 076 564 10 52.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden

ing. J.S.A.S. Rombouts



Gemeente Zundert

Mevrouw K. Sukel

Postbus 10.001

4880 GA ZUNDERT

GEMEENTE ZUNDERT	
Reg.nr.:	15 JUNI 2006
ingekomen	
behandelaar:	
class.code :	
<u>aantekeningen</u>	

Uw brief van :
 Uw kenmerk :
 Ons kenmerk :
 Behandeld door : de heer C. Beart
 Doorkiesnummer : 076 564 10 52
 Datum : 13 juni 2006
 Verzenddatum :

13 JUN 2006

Onderwerp: watertoets Bestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

Geachte mevrouw Sukel,

Bijgaand stuur ik u een kopie van ons schrijven van 9 juni aan de heer Verkuylen van Bureau Verkuylen bv met ons kenmerk 06U004106.

Hoogachtend,
 Regiomanager Midden

ing. J.S.A.S. Rombouts



Bureau Verkuylen bv
De heer J. Verkuylen
Veemarktkade 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

Uw brief van : 15 mei 2006
Uw kenmerk : 06/308-089.95.002
Ons kenmerk : *06U004106*



Barcode :
Behandeld door : de heer C. Beaart
Doorkiesnummer : 076 564 10 52
Datum : 9 juni 2006
Verzenddatum :

13 JUN 2006

Onderwerp: watertoets Bestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

Geachte heer Verkuylen,

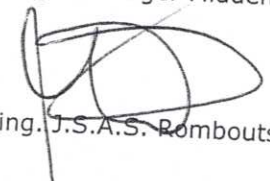
Ik heb van u het verzoek ontvangen voor het uitvoeren van een watertoets voor de het recreatieoord de Laarse Heide te Zundert.

Aangezien de opmerkingen uit de brief van het Waterschap (05U008422) zijn verwerkt, kan ik instemmen met het ontwerp en daarom een positief advies geven in het kader van de watertoets.

Opgemerkt dient te worden dat voor veranderingen aan en bij de aanleg van een uitstroomvoorziening van hemelwater, u een ontheffing bij de afdeling Vergunningen van ons waterschap dient aan te vragen. U kunt daarvoor contact opnemen met mevrouw N. Rijdsijk, telefoon 076 564 15 97. Tevens dient voor de werkzaamheden een Keurvergunning te worden aangevraagd bij de heer E. Jansen, telefoon 076 564 13 29.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer ing. C. Beaart van ons waterschap, telefoon 076 564 10 52.

Hoogachtend,
Regiomanager Midden


ing. J.S.A.S. Rombouts

Verslag overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Inleiding

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan "Recreatieoord De Laarse Heide 2010" toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM-inspectie regio Zuid
- Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving (ROH) van de provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

Een schriftelijke reactie is ontvangen van:

1. Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving (ROH) van de provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta

De ingekomen reacties zijn hierna opgenomen. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven. Daarna vindt een beoordeling plaats en is aangegeven of en op welke wijze de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

1. Directie ROH van de provincie Noord-Brabant

Reactie

De reactie van de Directie ROH van de provincie Noord-Brabant is gebaseerd op de actuele beleidsdocumenten:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening; deze wordt eind 2010 vastgesteld
- Verordening ruimte fase 1; deze is per 1 juni 2010 in werking getreden
- Verordening ruimte fase 2; deze wordt eind 2010 vastgesteld

De Paraplunota is vervallen.

De toetsing of in het plan voldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen is gebaseerd op de inhoud van de Verordening ruimte fase 1 (vastgesteld) en fase 2 (ontwerp).

De reactie bestaat uit vijf onderdelen:

1. Ruimtelijke kwaliteit

- a. De provincie constateert dat de centrale voorzieningen fors worden vergroot en dat een extra horecavoorziening in het water wordt aangelegd. De provincie vraagt zowel de relatie met de camping, als de noodzaak van deze voorzieningen aan te tonen.
- b. De provincie vraagt aan te tonen wat de relatie is tussen de paardenhouderij en de camping. Voorts acht de provincie de oprichting van een bedrijfswoning ten behoeve van de paardenhouderij niet aanvaardbaar.
- c. De provincie vraagt zich af waarom, ten opzichte van het plan van 2005, in mindere mate invulling is gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, terwijl dit aspect steeds belangrijker wordt.

2. Ecologische hoofdstructuur

De provincie geeft aan dat onvoldoende aandacht is besteed aan de waarden van het aangrenzende EHS-gebied en de mogelijke verstoringseffecten. In het bijzonder wordt de versmalling van de randgroenzones en het vervallen van de moeraszone aan de orde gesteld. De provincie geeft aan dat het gebruik van de kleine plas (onderdeel Schriekenloop) als visvijver niet in lijn is met de ecologische doelstelling.

De provincie vraagt aandacht voor wijze van ecologisch inrichten van de waterplassen.

3. Water

De provincie geeft aan dat ze in een later stadium kan reageren op de hydrologische effecten, nadat het hydrologisch onderzoek is aangevuld.

De provincie vraagt aandacht voor de vispasseerbare stuw in de Schriekenloop.

Beoordeling / beantwoording

1. a. Centrale voorzieningen / horeca:

Allereerst zij opgemerkt dat de 'horecavoorziening op het water' bedoeld is als een soort "folly" op de steiger. Niet meer dan een paviljoen voor koffie, frisdranken en ijs. De in de regels genoemde omvang van het toegestaan bebouwd oppervlak van 250 m² wordt verminderd tot 125 m².

De voor ogen staande omvang van de centrale voorzieningen is een gevolg van het gewenste hedendaagse voorzieningenniveau op verblijfsrecreatieve parken. Zoals in de toelichting in paragraaf 5.3.3.1 beschreven wordt, biedt de multifunctionele hal ruimte aan gangbare activiteiten zoals een tennisbaan, zaalvoetbal, een binnenspeeltuin en een zwembad. Niet meer, niet minder.

Deze indoor- en slechtweervoorzieningen zijn vooral van belang buiten het zomerseizoen. En aangezien gestreefd wordt naar bezetting van de verblijfseenheden buiten het zomerseizoen, is een goede slechtweervoorziening onontbeerlijk.

Tussen de gemeente en het recreatiebedrijf is nadrukkelijk overeengekomen dat genoemde voorzieningen alleen bedoeld zijn voor de gasten op De Laarse Heide. De bedrijfswoning binnen de centrale voorzieningen vervalt.

1. b. Paardenhouderij:

Op de locatie is sinds jaar en dag een paardenhouderij gevestigd. De exploitatie ervan gebeurt door de familie Zandbergen, die tevens de camping exploiteren. De paardenhouderij is geen volwaardig bedrijf, zoals door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) (zie paragraaf 4.4) is bevestigd. De camping is op dit moment ook geen volwaardig bedrijf. De combinatie camping/paardenhouderij biedt samen een goede basis voor de bedrijfscontinuïteit. Hierbij is ook van belang dat de beide bedrijfstakken in één hand blijven, aangezien Roger Zandbergen jr. het bedrijf van zijn vader Cees Zandbergen overneemt. De paardenhouderij heeft ook rechtstreekse betekenis voor de verblijfsrecreanten. Paardrijden is mogelijk. Bovendien kunnen ruiters die langeafstandsroutes afleggen op De Laarse Heide overnachten.

Gezien de bedrijfsvoering is verplaatsing naar een andere locatie buiten De Laarse Heide niet aan de orde. De verplaatsing binnen de locatie De Laarse Heide is noodzakelijk omdat ter plaatse van de huidige stallen de multifunctionele hal is gepland.

Voor wat betreft de bedrijfswoning zij opgemerkt dat in de bestaande toestand een bedrijfswoning aanwezig is. Deze is naast de bestaande stallen gelegen. Vanuit deze woning wordt zowel de paardenhouderij als de camping beheerd. Omdat slechts één bedrijfswoning wordt toegestaan, wenst de familie Zandbergen deze naast de nieuwe stallen te bouwen. De bedrijfswoning op de bestaande locatie vervalt.

1. c. Landschapsinvestering:

De landschappelijke randgroenzones worden verbreed tot maximaal 10meter. Ook de moeraszone aan de noordzijde van de grote plas is weer in het plan opgenomen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de ecologische knoop met de Schriekenloop. De uitbreiding voor de verblijfsrecreatie bestaat in essentie uit twee plassen. Het landschappelijke beeld wordt bepaald door de maat van de plassen en het verloop van de oeverlijnen. Omwille van een natuurlijk landschapsbeeld is gekozen voor een relatief sterk gekromde oeverlijn. Deze kromming leidt tot een minder efficiënte ‘verkaveling’. De kromming heeft veel overhoeken tot gevolg. Deze overhoeken zullen vooral beplant worden en tot een versterking van de interne groenstoffering leiden.

Een en ander betekent dat met genoemde aanpassing de omvang van het groen in hoge mate overeenkomt met die uit het eerdere plan uit 2005.

2. Ecologische hoofdstructuur:

Het EHS-bos aan de oostzijde van De Laarse Heide is op de Natuurambitiekaart 2010 aangemerkt als “droog bos met houtproductie”. In het hydrologisch onderzoek uitgevoerd door Royal Haskoning (rapport “Uitbreiding recreatieoord De Laarse Heide”, nr. 9M5702, 29 april 2003) is geconcludeerd *“dat door het aanleggen van de recreatieplas de interne waterberging van het plangebied toeneemt. Hierdoor neemt de piekafvoer vanuit het plangebied af. Tevens heeft het aanleggen van de plas een gedempte invloed op vooral het oppervlaktewaterpeil en in mindere mate het grondwaterpeil. Hierdoor neemt het risico van wateroverlast af. Tevens zal sprake zijn van een geringe afname van verdroging in de omgeving van de plas door het minder diep uitzakken van de grondwaterstand”*. Dit geldt ook voor de grondwaterstand in het bosgebied. Voorts is van belang dat de bestaande situatie op de camping aan de zuidzijde van de Laarse Heistraat onveranderd blijft. Voor wat betreft de

uitbreiding aan de noordzijde van deze weg is een brede groen-/ bosstrook variërend van 10 tot 30 m in het plan opgenomen.

Geconcludeerd mag worden dat er met betrekking tot het bos sprake is van een goede landschappelijke inpassing en dat er geen sprake is van verstoring van de ecologische situatie.

Voor wat betreft de relatie van de Schriekenloop en de kleine plas wordt overeenkomstig het advies van de Directie ROH van de provincie Noord-Brabant, de functie van visvijver geschrapt.

De inrichting van de oevers wordt primair bepaald door een goede, functionele waterkant voor de standplaatsen. Feitelijk blijven de echte ecologische oevers beperkt tot de noordzijde van de plassen, binnen de ecologische knoop van de Schriekenloop.

Inzake de relatie tussen de ecologische verbindingszone Schriekenloop en de kleine waterplas zijn afspraken gemaakt met het waterschap. Het waterschap stemt op dit onderdeel in met het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Water:

Het aanvullende hydrologische onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag ontgrondingsvergunning. Deze aanvraag wordt voorbereid op het moment dat de procedure voor het bestemmingsplan formeel loopt.

Met betrekking tot het realiseren van een vispasseerbare stuw op de overgang van de kleine plas naar de Schriekenloop zij opgemerkt dat dit tot de taken van het waterschap behoort.

Binnen onderhavig plangebied is geen stuw gelegen.

Conclusies / aanpassing plan

De reactie van de Directie ROH van de provincie Noord-Brabant leidt tot de volgende aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan:

1. De horecavoorziening op het water wordt verkleind tot maximaal 125 m².
2. De bedrijfswoning ten behoeve van de paardenhouderij moet behouden blijven. De tweede vervalft.
3. De landschappelijke randzones worden minimaal 10 meter.
4. De moeraszone aan de noordzijde van de grote plas wordt weer in het plan opgenomen.
5. De functie vissen voor de kleine plas wordt geschrapt.
6. In de ruimtelijke onderbouwing wordt de paragraaf "ecologische aspecten" toegevoegd.

2. Waterschap Brabantse Delta

Reactie

Het waterschap geeft een positief wateradvies. Daarnaast vraagt het waterschap nog aandacht voor de volgende zes onderdelen:

1. Het waterschap geeft de voorkeur aan het lozen van het hemelwater op de grote plas, geïsoleerd van het watersysteem. Indien wordt gekozen (een deel van) het hemelwater te lozen op de kleine plas, dan zijn daar voorwaarden aan verbonden.
2. Volgens de Keur zijn binnen het plangebied enkele percelen aangewezen als beschermd gebied.
3. Een bestaande waterloop binnen het plangebied is eigendom van het waterschap en zal worden gedempt. Het waterschap vraagt hierover contact op te nemen.
4. Het waterschap merkt op dat het misschien praktischer is de inlaatplaats van de maaiboot aan de zuidzijde nabij de entreelaan te realiseren. Het waterschap vraagt hierover eveneens contact op te nemen.
5. Het waterschap wenst nauw betrokken te blijven bij de planvorming.
6. Voor werkzaamheden op of nabij oppervlaktewater kan op basis van de Keur een melding of vergunning nodig zijn.

Beoordeling / beantwoording

Het waterschap stemt met voorliggend bestemmingsplan in. De gemaakte opmerkingen moeten worden afgehandeld buiten het kader van het bestemmingsplan.

1. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap. Een en ander zal nader uitgewerkt worden in het kader van de aanvraag keurvergunning.
2. Binnen beschermde gebieden en attentiezones is elke vorm van wateraan- en afvoer, lozing of onttrekking vergunningplichtig. Binnen het plangebied zijn echter sinds jaar en dag geen gronden met bijzondere waarden gelegen. Bij de nadere uitwerking zal dit in het overleg met het waterschap besproken worden.
3. Er heeft reeds overleg plaatsgevonden met de het waterschap. In het vervolg van de planvorming en de uitvoering van het plan zal overleg blijven plaatsvinden.
4. t/m 6. Over genoemde onderwerpen zal met het waterschap nader contact worden opgenomen in het kader van de voorbereiding van de ontgrondingsvergunning.

Conclusies / aanpassing plan

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel vindt vervolgoverleg plaats met het waterschap met betrekking tot de uitvoering.

Het college van burgemeester en wethouders van Zundert
Postbus 100001
4880 GA Zundert

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatieoord De Laarse Heide'.

Datum

10 juni 2010

Ons kenmerk

1674831

Uw kenmerk

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp voorontwerpbestemmingsplan 'Recreatieoord De Laarse Heide'.

Contactpersoon

F. van Lievenoogen-
Grube

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

8209

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

FvLievenoogen@brabant.nl

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het voorliggende plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Voorliggend plan beoogt de uitbreiding van de bestaande camping De Laarse Heide, gelegen in Zundert, van 9 naar 24 ha waaronder de uitbreiding van extra standplaatsen, de aanleg van een tweetal recreatieplassen, een extra horecavoorziening en uitbreiding van de bestaande paardenhouderij, inclusief bedrijfswoning, welke onderdeel uitmaakt van het recreatiebedrijf.

In het kader van een eerder voorontwerpbestemmingsplan Recreatieoord Laarse Heide heeft u bij brief van 9 december 2005 ons directieadvies ontvangen.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Tegelijkertijd zijn en zullen de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen worden vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

De Paraplunota is per 1 juni 2010 komen te vervallen. Tegelijkertijd hebben

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte fase 2 op 1 juni 2010 vastgesteld.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op fase 1 van de Verordening Ruimte en het ontwerp van fase 2 van de Verordening Ruimte, welke vanaf 24 juni as. gedurende een periode van 6 weken, ter inzage ligt.

Datum

10 juni 2010

Ons kenmerk

1674831

Ruimtelijke kwaliteit

Om het karakter van het landelijk gebied te behouden wordt er naar gestreefd de steeds verdergaande verstening van het buitengebied terug te dringen. Derhalve is in de in voorbereiding zijnde Verordening Ruimte 2^e fase een regeling opgenomen ten behoeve van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Hierbij worden voorwaarden gesteld ten aanzien van het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik en ten aanzien van aanvaardbaarheid van een ontwikkeling ten opzichte van gebiedswaarden en –kwaliteiten. In relatie tot de ruimtelijke kwaliteit vallen ons een aantal onderdelen op.

Centrale voorzieningen / horeca

De oppervlakte met centrale voorzieningen wordt fors vergroot. Met name ten behoeve van de vergroting ten behoeve van een multifunctionele speelhal alsmede ten behoeve van de, ten opzichte van het vorige plan, toegevoegde horecavoorziening in de grote waterplas dringen wij erop aan om een tot een onderbouwing vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit te komen, waarbij nadrukkelijk de relatie tussen de deze voorzieningen en de camping wordt aangetoond. De vestiging van zelfstandige gebruiksintensieve functies in het buitengebied staan wij niet toe. Derhalve dient naast de relatie met de camping ook de noodzaak van de voorziening te worden aangetoond. Als wordt gekeken naar de horecavoorziening in het water is hierbij ook met name de noodzaak van de voorziening aan de orde, in relatie tot de bestaande horecavoorziening en gelet op de omvang van het recreatiebedrijf.

Paardenhouderij

In onze brief van 9 december 2005 hebben wij verzocht om de functionele relatie tussen de camping en de paardenhouderij aan te tonen. In voorliggend plan is weliswaar een relatie gelegd maar is niet aangetoond dat de paardenhouderij onderdeel uitmaakt van het recreatiebedrijf. Dit wordt bevestigd doordat er ter plaatse fok- en africhtactiviteiten plaatsvinden en doordat de paardenhouderij als apart bedrijf is genoemd in de juridische regeling. Wij wijzen erop dat voor de vestiging van paardenhouderij zoals hierboven beschreven slechts VAB-locaties in aanmerking komen.

Ten behoeve van paardenhouderij is een nieuwe bedrijfswoning in het plan opgenomen. Wij achten de oprichting van een bedrijfswoning ten behoeve van een paardenhouderij niet aanvaardbaar. Overigens heeft de AAB een negatief advies afgegeven voor de noodzaak van een bedrijfswoning.

Landschapsinvestering

Ingevolge de Verordening Ruimte krijgt de ruimtelijke kwaliteit ook een extra impuls door het in werking treden van een landschapsinvesteringsregeling waarbij een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een verbetering van gebiedswaarden en/of – kwaliteiten. Wanneer dit onderdeel in werking treedt is nog ongewis. Vooruitlopend hierop valt ons het volgende op. Gekeken naar de zones voor landschappelijke inpassing constateren wij dat deze ten opzichte van het voorgaande plan uit 2005, versmald zijn. Ook is er een eerder opgenomen moeraszone in de grote waterplas, van de kaart gehaald. Omdat ruimtelijke kwaliteitsverbetering een steeds belangrijker aspect wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen, vragen wij ons af waarom juist hieraan in mindere mate invulling wordt gegeven.

Datum
10 juni 2010
Ons kenmerk
1674831

Ecologische Hoofdstructuur

De ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) tot een robuuste structuur en het optimaal ecologisch functioneren hiervan is een van onze speerpunten. Het recreatiebedrijf, zowel de bestaande locatie alsook de uitbreiding is aan de oostzijde direct gelegen tegen EHS-bos. In het plan is onvoldoende aandacht besteed aan waarden van de aanwezige EHS en de mogelijke verstoringseffecten hierop.

De Schriekenloop wordt als ecologische zone volgens het concept “nat-kralensnoer” ingericht, dat wil zeggen met poelen, ruigtes en moeras voor amfibieën. De kleine waterplas, welke in verbinding staan met de Schriekenloop, wordt tevens gebruikt als visvijver. Dit is niet in lijn met de ecologische doelstelling van de Schriekenloop.

Bij de inrichting van de waterplassen is aangegeven dat dit op ecologische wijze gebeurt. Niet nader omschreven is wat hieronder wordt verstaan. Gezien de verbinding van de Schriekenloop, die als ecologische verbindingszone is aangewezen, en de kleine waterplas is het wenselijk dat hier meer aandacht voor komt in het plan.

Water

Eerder is er al aangegeven dat het bijgevoegde hydrologische onderzoek uit 2003 onvoldoende ingaat op de uitstraling van de effecten naar de omgeving. Inmiddels zijn er stappen gezet door de initiatiefnemer om een aanvullende hydrologische onderbouwing te leveren. Of wij in een later stadium in de planprocedure reageren, zowel in het kader van het bestemmingsplan als de ontgrondingsvergunning, hangt af van de uitkomsten van dit onderzoek.

In de toelichting van het plan wordt beschreven dat er een stuw komt in de waterloop/visvijver ter plaatse van de overgang van het recreatieoord naar de Schriekenloop. Gezien de ligging van het plangebied binnen de aanduiding 'ruimte voor beek en kreekherstel' uit het Reconstructieplan 2005 en recent de aanduiding 'ruimte voor herstel en behoud van watersystemen' uit het Provinciaal Waterplan, is het wenselijk dat deze stuw vispasseerbaar wordt gemaakt.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid en onduidelijkheid op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het voorliggende plan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

10 juni 2010

Ons kenmerk

1674831

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

J.W. Stad
Bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Midden West

Gemeente Zundert
De heer M. Provoost
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw brief van : 19 april 2010
Uw kenmerk : 2010/6404
Ons kenmerk : **
Barcode : 
Behandeld door : mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 24 juni 2010
Verzenddatum :

Onderwerp: Wateradvies voorontwerpbestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide

Geachte heer Provoost,

Op 19 april heeft u ons het voorontwerpbestemmingsplan Recreatieoord De Laarse Heide 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 voorontwerpbestemmingsplan hebben we de volgende op- en aanmerkingen.

Het verhard oppervlak neemt toe met meer dan 2.00m². Dit betekent dat er conform het beleid van het waterschap een retentievoorziening vereist is van 780m³ per verharde hectare.

Er is echter aangegeven dat het hemelwater deels ter plaatse geïnfiltreerd zal worden en deels geloosd zal worden op oppervlaktewater. Wij geven er de voorkeur aan dat het hemelwater wat geloosd wordt, geloosd wordt op de grote plas, welke geïsoleerd is van het watersysteem. Indien het water toch geloosd wordt op de waterloop (kleine plas) welke deel uitmaakt van het watersysteem, dan moet het hemelwater gedoseerd geloosd worden met een afvoer van 1,16l/s per verharde hectare.

Voor het lozen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater dient u een keurvergunning aan te vragen bij het waterschap. U kunt hierover contact opnemen met de heer G. Hendrickx, telefoonnummer 076 564 15 42.

Binnen het plangebied zijn enkele percelen aangewezen als beschermd gebied, zoals opgenomen in onze Keur. Een kaart met de (volledig) beschermde gebieden is bijgevoegd bij deze brief.

Perceel nummer 308 (de huidige waterloop) is in eigendom bij het waterschap Brabantse Delta. Deze waterloop zal gedempt worden. Over het grondeigendom dient u contact op te nemen met de heer J. de Hoon van het waterschap, tel. 076 564 13 38.

De inlaatplaats voor de maaiboot is gepland aan de noordkant van het plangebied, opgemerkt wordt dat het wellicht praktischer zou zijn om de inlaatplaats naar het zuiden te realiseren, nabij de entreelaan. Wij verzoeken u contact op te nemen met de heer K. de Rooij, adviseur watersysteembeheer bij het waterschap, tel. 076 564 18 72.

Ook bij de verdere uitwerking van dit plan wil het waterschap in de toekomst nauw betrokken blijven.

We wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewater en waterkeringen op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta. Hierover kunt u ook contact op nemen met onze afdeling Plantoetsing & Vergunningen, tel. 076-5641000.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geven we een positief wateradvies.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap op het bovenvermelde nummer.

Hoogachtend,
Namens het Dagelijks Bestuur
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

Bijlage: kaart met overzicht beschermde gebieden

