

Gemeente Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

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 'Munnikenhof 20 te Terheijden'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Munnikenhof 20 te Terheijden'. 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 omschakeling van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming. De locatie heeft in het verleden meegedaan aan de ruimte voor ruimte regeling. Volgens het provinciaal beleid is de ontwikkeling gelegen in het gemengd landelijk gebied.

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.

Datum

17 augustus 2022

Ons kenmerk

C2300710/5122528

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.E. (Marin) van Heijst

Telefoon

Email

mvheijst@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

In eerder ambtelijk overleg is aangegeven dat de ontwikkeling voorstelbaar was ondanks de regeling ruimte voor ruimte. De regeling van ruimte voor ruimte is 10 jaar geleden ingezet om verstening van het buitengebied tegen te gaan. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat er niet meer bebouwing mag komen op de locatie.

Echter is het al enige tijd dat de locatie aan de regeling heeft mee gedaan. Daarbij kunnen wij erkennen dat in sommige gevallen het bij uitzondering wenselijk is om in het kader van een vitaal buitengebied beperkte extra bouw mogelijkheden toe te staan. Het is daarmee niet de standaard dat na een periode van 10 jaar de voorwaarden voor de ruimte voor ruimteregeling niet meer van toepassing is. Daarbij is bij deze ontwikkeling zorgvuldig gekeken naar de invulling van het perceel. Onder andere doordat het bouwvlak verkleind wordt van 14589m² en 8545m² en de extra bebouwing beperkte toeneemt met 6 pods en er geen verder uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn mogelijk gemaakt, is de omschakeling daardoor voorstelbaar.

Het bovenstaande in acht genomen wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt op basis van artikel 3.73 IOV. Daarbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden.

Ontwikkelingsrichting

Wij vinden het voorstelbaar dat de agrarische bestemming omgezet wordt naar een recreatie bestemming. Daarbij is de recreatie activiteit al geruime tijd op de locatie aanwezig. Echter als gekeken wordt naar de onderbouwing wordt voor nu nog alleen geredeneerd vanuit het initiatief en waarom dit plan bijdraagt aan het vitaal platteland van de gemeente Drimmelen. Daarbij wordt niet naar de omliggende omgeving gekeken. In de omgeving spelen echter meer vraagstukken/initiatieven, het zou goed zijn als de gemeente aangeeft waar zij met dit gebied van de Munnikenhof heen wil. Wij wijzen daarbij voornamelijk op het voornemen van de veehouderij schuin tegenover de planlocatie, Munnikenhof 19. Deze heeft ook een wens voor ontwikkeling, en uit de toelichting blijkt nu al dat de milieutechnische situatie ten opzichte van deze locatie niet optimaal is. Wij verzoeken u om verder in te gaan op de ontwikkelingsrichting van het gebied en daarbij een grote omgeving mee te nemen hierin.

Kwaliteitsverbetering landschap

Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd.

Er wordt terecht gesteld dat het een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling betreft, dus een berekende kwaliteitsverbetering op basis van

Datum

17 augustus 2022

Ons kenmerk

C2300710/5122528

bestemmingswaardeverschil. De berekening is inzichtelijk, maar de gehanteerde bestemmingswaarden achten wij aan de lage kant.

Wij vragen ons af of dit de bestemmingswaarden zijn die de gemeenten als gangbaar hanteert voor dit soort functies.

Datum

17 augustus 2022

Ons kenmerk

C2300710/5122528

Het afgelopen jaar hebben gemeenten en provincie gezamenlijk een proces doorlopen om te komen tot nieuwe (Brabantbrede) uitgangspunten voor de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. In de regio West Brabant zijn deze op de regionale ontwikkeldag van 22 juni jl. vastgesteld. Omdat het plan zich in de voorontwerp-fase bevindt, achten wij het redelijk om het plan op de nieuwe uitgangspunten te beoordelen.

Zo mogen kosten voor beheer- en onderhoud nog maar voor maximaal 6 jaar worden meegerekend, in dit plan wordt nog met 10 jaar gerekend. Ook is gezamenlijk afgesproken om plankosten voor het maken van het inpassingsplan niet op te voeren, dat gebeurt in dit plan wel.

Het is voor de kwaliteitsverbetering landschap ook zaak om goed te kijken naar wat logischerwijs tot de inrichting van de ontwikkeling zelf (erfinrichting), en wat logischerwijs als landschappelijke maatregel (inpassing/versterking) kan worden opgevoerd. In dit plan valt op dat maatregelen zoals de groene aankleding van de parkeerplaats, maar ook de bestaande interne beukenhaag worden opgevoerd. Deze horen naar ons inziens tot de inrichting van de functie zelf. Wij vragen u daarom om nog eens kritisch naar het landschappelijk inpassingsplan te kijken. En daarbij vanuit dit onderscheid de echte landschappelijke maatregelen voor de kwaliteitsverbetering landschap in beeld te brengen en door te rekenen.

Perceel tegen de Linie van de Munnikenhof

Het bestemmingsplan bevat ook een perceel gelegen tegen de Linie de Munnikenhof. Echter wordt dit perceel niet tot nauwelijks besproken in de toelichting van het bestemmingsplan. Wel is voor dit perceel een verbeelding opgesteld. Voor de volledigheid zou het goed zijn als het perceel tegen de Linie van de Munnikenhof, dat ingericht wordt met bloemrijk grasland, ook behandeld wordt in het inpassingsplan. Dit perceel wordt daar nu enkel in de berekening opgenomen. Wij verzoeken u om het perceel tegen de Linie van de Munnikenhof in de toelichting op te nemen en mee te nemen in het inpassingsplan.

Meerwaarden

Als meerwaarde van het plan wordt aangehaald dat door een wandelpad te realiseren tussen het recreatiebedrijf en het Markkanaal er een nieuw recreatief ommetje ontstaat. En daarbij ook een informatiepunt in het bedrijfsgebouw. Zo'n ommetje kan inderdaad meerwaarde hebben voor het gebied. Het is ons echter nog niet duidelijk of het wandelpad tussen het recreatiebedrijf en het kanaal ook openbaar toegankelijk wordt, of enkel voor gasten van het bedrijf. Wij verzoeken u om hier een verdere toelichting op te geven.

Datum

17 augustus 2022

Ons kenmerk

C2300710/5122528

Conclusie

Wij verzoeken u om toelichting te geven op de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarbij verzoek wij u om de bredere omgeving in acht te nemen. Ook verzoeken wij u om conform de afspraken van 22 juni jl. de kwaliteitsverbetering van het landschap aan te passen. Daarnaast vragen wij u om toelichting te geven op het perceel tegen de linie van de Munnikenhof en het ommetje. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeentehuis Drimmelen
De heer J. Breugelmans
Park 1
4921 BV Made

Uw schrijven van : 7 juli 2022
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 548975
Ons Kenmerk : 551347
Behandeld door : de heer J. Castricum
Doorkiesnummer : 076 564 11 53
Datum : 15 juli 2022
Verzenddatum : 15 juli 2022

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Munnikenhof 20 te Terheijden

Geachte heer Breugelmans,

Op 7 juli 2022 heeft u voorontwerp bestemmingsplan Munnikenhof 20 te Terheijden 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.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken, beheer van vaarwegen en nautisch beheer. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende 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.

Planregels

Geen opmerkingen.

Verbeelding

Geen opmerkingen.

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 13 45.

Wateradvies

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer J.P.H. Castricum van het waterschap via telefoonnummer 076 564 11 53.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen,

mr. B.P. de Jong