

Gemeentehuis Drimmelen
De heer A. Fenger
Park 1
4921 BV Made

Uw schrijven van : 26 juni 2023
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 658247
Ons Kenmerk : 658703
Behandeld door : de heer J. Castricum
Doorkiesnummer : 076 564 11 53
Datum : 28 juni 2023
Verzenddatum : 29 juni 2023

Onderwerp: wateradvies concept bestemmingsplan BP Wagenbergstraat 66A/B te Wagenberg

Geachte heer Fenger,

Op 26 juni 2023 heeft u concept bestemmingsplan BP Wagenbergstraat 66 A/B te Wagenberg 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 concept 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 waterbeheerprogramma 2022-2027, 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 waterbeheerprogramma 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 10 00.

Wateradvies

Op basis van het concept bestemmingsplan geven wij onder voorbehoud een positief wateradvies. Het voorbehoud heeft betrekking op een goede infiltratie van de bodem ter plaatse van de retentie, zodat voldoende snel de retentie weer beschikbaar is om een volgende piekbelasting op te kunnen vangen.

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. Vos-de Jong

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 'Wagenstraat 66A/B'

Datum

7 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318162/5311291

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.E. (Marin) van Heijst

Telefoon

Email

mvheijst@brabant.nl

Bijslage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wagenstraat 66AB'. 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 functieverandering van een niet-agrarisch bedrijf. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan ook in een bestemmingsvlak begroting en bouwvlak vergroting. De ontwikkeling is 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.

Inhoudelijk standpunt

Het betreft een legalisatie van een transportbedrijf op de locatie Wagenstraat 66 A/B. Waar het bedrijf voorheen gevestigd was, en waarom niet voor een locatie op een bedrijventerrein is gekozen wordt niet vernoemd. Het feit dat het

bedrijf er nu al in strijd met het bestemmingsplan gevestigd is, wordt aangegrepen als argument dat vestiging op een bedrijventerrein niet wenselijk zou zijn. Het betreft een functie wijziging en een uitbreiding van de locatie. In de toelichting wordt benoemd dat het bedrijf veel samenwerkt met een loonwerkbedrijf in de buurt. Echter wordt niet benoemt waar dit loonwerkbedrijf zit. Ook al gaat het om een legalisatie moet de ontwikkeling nog steeds beargumenteerd worden aan de hand van artikel 3.73, vestiging van een niet agrarisch bedrijf in het buitengebied. Ook wordt vanuit het provinciaal beleid gevraagd om een toelichting op de basisprincipes 3.1 t/m 3.9 IOV en de ontwikkelingsrichting 3.77 IOV. Deze onderbouwing en toelichting ontbreekt. Het plan is daarmee in strijd met de IOV.

Datum

7 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318162/5311291

Planologische vestiging en ontwikkelingsrichting

Het plan voorziet in de planologische vestiging van een transportbedrijf op een locatie waar een agrarisch verwant/technisch hulpbedrijf is bestemd, aan de Wagenstraat in het buitengebied van Wagenberg. De Wagenstraat is een uitloper van de kern. Je kan er goed een bebouwingsconcentratie in zien. De meest voorkomende functie in de Wagenstraat is wonen, rondom de kruising met de Wildestraat/Zeggestraat zijn enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd en verder zijn er nog enkele agrarische bedrijven en recreatieve bedrijven aanwezig. Opvallend is dat de Wagenstraat als structuur, of bebouwingsconcentratie, nergens in de toelichting beschreven is. Het plan voorziet ook niet in een onderbouwing vanuit de ontwikkelingsrichting op het gebied. Die ontwikkelingsrichting wordt eveneens niet beschreven.

Wij stellen onze vraagtekens bij de wenselijkheid van een dergelijk bedrijf midden in een woonlint waarbij de weg een zeer smal is voor grotere voertuigen. Wij verzoeken u om een toelichting te geven op de wenselijkheid van de ontwikkeling. Daarmee verzoeken wij u om een verder toelichting te geven op de planologische vestiging in combinatie met ontwikkelingsrichting van het gebied.

Kleinschalig niet – agrarisch bedrijf in het buitengebied

Als gekeken wordt naar het provinciaal beleid is een transportbedrijf niet een vorm van een niet-agrarische functie in het buitengebied die wij onderschrijven. Voor een Transportbedrijf ligt een locatie op een bedrijventerrein met goede ontsluiting en passende infrastructuur meer voor de hand. In de toelichting wordt gesteld dat het om kleinschalige bedrijvigheid gaat die past in de omgeving. Een transportbedrijf met 21 vrachtwagens is niet kleinschalig te noemen. In de VNG milieuzoneringslijst is dit soort bedrijvigheid (goederenwegvervoersbedrijven) bij deze omvang als milieucategorie 3.2 aangemerkt.

Daarnaast past de ontwikkeling niet in het provinciaal beleid van de beleidslijn clustering van logistiek/transport. Daarin stellen wij namelijk dat logistieke bedrijven voornamelijk op en bedrijventerrein gevestigd zitten.

Een van de risico's van de functietoevoeging transport is dat de ontwikkeling mogelijk maakt dat bij vertrek een ander niet-gebonden bedrijf kan vestigen. Daarnaast is de locatie verkeerskundig gezien niet goed ontsloten.

Datum

7 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318162/5311291

Wij verzoeken u om de ontwikkeling te beargumenteren op basis van een passende functie op de juiste plek die in omvang ook nog passend is bij de locatie. Daarnaast vragen wij u alvast na te denken over de toekomst. Daarmee bedoelen wij, met de vraagtekens of het soort bedrijf en de omvang nu al passend is in het gebied, of deze een toekomst heeft op de locatie met de eventueel mogelijke uitbreidingsverzoeken die in de toekomst nog gaan komen. Wij verzoeken u hier een toelichting op te geven.

Bedrijven vestigen op Bedrijventerreinen

In de toelichting wordt gesteld: "Daarnaast is het niet gewenst het transportbedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. De bedrijventerreinen in de gemeente Drimmelen zijn voornamelijk bedoeld voor de uitplaatsing van bedrijven uit de kernen, de groei van lokale bedrijven en voor starters."

Om te beginnen gaat het hier om de planologische vestiging van een transportbedrijf. Het feit dat het bedrijf er in strijd met het bestemmingsplan zit, moet niet gezien worden als argument dat het hier om een reeds planologisch toegestaan bedrijf gaat. Bovendien gaat het bij ons weten om een lokaal bedrijf, dat bovendien groeit. En betekent 'voornamelijk voor de uitplaatsing van bedrijven uit de kernen' dat de gemeente pertinent geen medewerking wil verlenen aan huisvesten/verplaatsen van niet-buitengebied gebonden bedrijven uit het buitengebied op haar bedrijventerreinen? Daarbij kan ons inziens eveneens gesteld worden dat, gelet op de omgeving van het bedrijf welke voornamelijk bestaat uit woningen, dit ook als een gewenste uitplaatsing –in lijn met het gemeentelijke beleid- kan worden beschouwd. Wij verzoeken u een toelichting te geven op uw beleid.

In de omgevingsvisie wordt door de gemeente gesteld dat: "Voor de vestiging van grote bedrijven of bedrijven die niet meer op onze bedrijventerreinen passen, werken wij samen met de regio Amerstreek en de Regio West Brabant om een geschikte locatie te vinden." Wij zien dit dus als een grotere ontwikkeling welke als zodanig ook binnen de regionale procesafspraken behandeld kan worden. Dit betekent dus dat het bedrijf niet automatisch op een bedrijventerrein binnen de gemeente hoeft te worden gevestigd. Maar dat ook gekeken kan worden naar een passende locatie op een bedrijventerrein in de nabije omgeving van de gemeente Drimmelen.

Alhoewel wij in het voorgaande op onderdelen om een nadere onderbouwing en toelichting gevraagd hebben blijven wij bij ons standpunt dat een transportbedrijf duurzaam gehuisvest moet worden op een bedrijventerrein of vergelijkbare geschikte locatie in stedelijk gebied. De onderhavige locatie is naar onze mening dan ook niet geschikt voor de vestiging van een transportbedrijf. Mocht u een ander standpunt hebben dan vragen wij om met ons het gesprek hierover aan te gaan.

Voor de volledigheid gaan wij hieronder nog op enkele andere onderdelen van het plan in.

Uitbreiding

In de toelichting wordt gesteld dat het bestemmingsvlak tbv het bedrijf wordt uitgebreid met 1270 m². De verbeelding laat echter een substantieel grotere uitbreiding zien. Wij meten een uitbreiding van ca. 2200 m². Waarmee de bedrijfsbestemming een omvang van zo'n 6500 m² krijgt. Wij verzoeken u om inzichtelijk te krijgen wat nu precies de vraag is van de uitbreiding.

Regionale afstemming

De ontwikkeling heeft een oppervlakte van meer dan 5000m². In de regionale afspraken is besloten dat een bedrijvenontwikkeling in het buitengebied boven de 5000m² regionaal moet worden afgestemd. Dit heeft de gemeente ook zelf in haar omgevingsvisie beschreven. Daarnaast zorgt ook het type bedrijfsprofiel dat de ontwikkeling moet worden besproken in de regio. Zo kan gekeken worden of er een meer passende locatie is op een bedrijventerrein in de regio. Voor zover wij weten is de ontwikkeling niet regionaal afgestemd. Wij verzoeken u om de ontwikkeling, mocht u deze door willen zetten, eerst regionaal af te stemmen.

Leegstand

Het voorkomen van leegstand van al dan niet agrarische bedrijfsgebouwen onderschrijven wij in beginsel uiteraard. Echter is dat geen vrijbrief om elke vrijkomende locatie met elke willekeurige functie in te vullen. Het gaat om de juiste functie op de juiste plek. En om leegstand te voorkomen is ons inziens sloop van overtollige bebouwing nog altijd een zeer geschikte optie.

Wagenstraat

Bij het verder uitzoomen van de locatie zijn bij ons een aantal bijzonderheden betreft de wagenstraat naar voren gekomen. Zo zien wij bijvoorbeeld het bedrijf, grondwerk en loonwerkbedrijf, dat tegenover de locatie gelegen is, een gebruik heeft dat planologisch niet is toegestaan. Het bedrijf heeft een bouwperceel 1,5 keer zo groot in gebruik dan planologisch is toegestaan. Daarnaast vindt er buitenopslag plaats.

Het bedrijf met de agrarische bestemming en functie aanduiding "opslag van land- en tuinbouwproducten" ook aan de overkant gelegen heeft ook een groter bouwperceel in gebruik als planologisch is toegestaan. Daarnaast vragen wij ons af of hier geen 2 bedrijven gevestigd zijn en of het planologisch gebruik kloppend is. Ook hier is sprake van buitenopslag.

Wij vragen ons af wat de gemeente vindt van deze ontwikkelingen en deze "niet thuishorende" functies in de Wagenstraat.

De functies van de Wagenstraat zijn natuurlijk bepalend voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarnaast moet ook de veiligheid van de omwonende worden gegarandeerd. Wij kunnen op dit moment niet inschatten of

Datum

7 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318162/5311291

de functies zorgen voor veiligheidsproblemen. Denk bijvoorbeeld aan een verkeer aantrekkende werking van groot verkeer in een smalle straat.

Conclusie

Wij verzoeken u om met ons in gesprek te gaan over de wenselijkheid van de ontwikkeling. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Datum

7 augustus 2023

Ons kenmerk

C2318162/5311291

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.