

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-wijzigingsplan 'Moerdijkseweg 7a Terheijden'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Moerdijkseweg 7a Terheijden'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in de vergroting van het bouwvlak van 0.59ha naar 1.5ha. Dit is ten behoeve van een optimalere bedrijfsactiviteit. Voor de ontwikkeling wordt ook de bedrijfswoning verplaatst en worden er nieuwe containervelden, een kas en schuur geplaatst binnen het nieuwe bouwvlak. Volgens het provinciaal beleid is de ontwikkeling gelegen in het gemengd landelijk gebied met de aanduidingen: reservering waterberging. Daarnaast is het gelegen naar het Natuur Netwerk Brabant en een Ecologische Verbindingszone met behoud en herstel van watersystemen.

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

16 november 2022

Ons kenmerk

C2304547/5163982

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.A.E. (Marin) van Heijst

Telefoon

Email

mvheijst@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

Provinciaal beleid

Voor de uitbreiding van het bedrijf aan de Moerdijkseweg 7a moet voldaan worden aan de voorwaarden gesteld in de Interim omgevingsverordening. Daarbij is gekeken naar de werkingsgebieden die gelden op de locatie.

Datum

16 november 2022

Ons kenmerk

C2304547/5163982

Herinrichting locatie

In het kader van zorgvuldig ruimte gebruik artikel 3.6 interim omgevingsverordening bekijken wij of het plan op logische wijze is ingericht met een bundeling van bebouwing. Vanuit deze gedachten zetten wij vraagtekens bij de herinrichting en beoogde invulling van het terrein. Zo wordt in het bestemmingsplan gesproken over de verplaatsing van de huidige bedrijfswoning om de logistieke bewegingen beter op het perceel te laten plaatsvinden. Echter blijft de huidige woning op het perceel behouden en wordt deze omgezet naar de functie van kantoor. Uit een oogpunt van verbetering van logistiek bewegingen achten wij vooralsnog de verplaatsing niet noodzakelijk.

Oude bedrijfswoning

De oude bedrijfswoning wordt nu in zijn geheel voorzien als kantoor. Wij vragen ons af of een dergelijke oppervlakte als kantoor noodzakelijk is. Daarnaast komen wij op onze eerder gemaakt opmerking terug over de logistieke bewegingen. Ook komt, via de landschappelijke inpassing, het kantoor erg solitair op het perceel te liggen. Wij verzoeken u om meer inzicht te geven op de logistieke bewegingen, de handhaving van een dergelijke grote van het kantoor en inzicht te geven in de redeneerlijn voor een dergelijke landschappelijke inpassing.

Nieuwe bedrijfswoning

De nieuwe bedrijfswoning wordt op een geheel andere locatie voorzien dan de oude bedrijfswoning. Daarbij wordt de nieuwe bedrijfswoning solitaire afgesloten met de landschappelijke inpassing. Een echte verbinding met het bedrijf blijft niet bestaan. Wij vragen ons daarbij af of de bedrijfswoning op deze manier nog gezien kan worden als een bedrijfswoning en of deze niet eerder gebruikt gaat worden als een burgerwoning. Dit klemmt te meer nu het bestemmingsvlak aan de wetszijde alleen voor de woning dient te worden uitgebreid. De indeling zoals deze nu voorzien is op het perceel geeft niet meer de indruk voor een planologisch geheel en staat op gespannen voet met de uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing. Wij verzoeken u om de ontwikkeling in te richten zodat deze als een geheel gezien kan worden en niet ruimtelijk aanvoelt als een gesplitst perceel.

Ecologische verbindingzone

De ten westen van het terrein beoogde EVZ wordt op dit moment ingericht door het Waterschap, er is echter een kleine tegenslag, waardoor de oplevering van de EVZ is uitgesteld tot 2025.

Naast de eerdere opmerkingen over de positionering van de woning kan de nieuwe locatie een toekomstige ontwikkeling van de EVZ mogelijk in de weg staan. Het nieuwe woonhuis is dicht op de ecologische verbindingzone voorzien. Wij verzoeken u dit onderdeel te betrekken bij een herafweging omtrent de woning en hierover contact op te nemen met het Waterschap ten aanzien van positionering van het nieuwe woonhuis. Immers een EVZ wordt gemiddeld genomen aangelegd met een breedte van 25 meter.

AAB-Advies

In de toelichting is een korte alinea opgenomen over het AAB-advies. Daarin wordt gesteld dat *"Er is reeds een AAB-advies gegeven over de ontwikkeling, in eerste instantie is deze negatief beoordeeld, echter aan de hand van een bedrijfsbezoek en meerdere gesprekken is de commissie akkoord gegaan met de ontwikkeling. Resultierend in een positief AAB-advies."*

Wij zouden graag het AAB-advies willen zien en ook de goedkeuring achteraf voor de noodzaak van het uitbreiden van de bedrijfsvoering.

Kwaliteitsverbetering van het 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.

Daarbij vragen wij in het afsprakenkader om een landschappelijke inpassing te maken op basis vanuit een analyse van het gebied. Deze analyse van het gebied ontbreekt op dit moment nog. Wij verzoeken u om de landschappelijke inpassing toe te lichten vanuit een analyse van het gebied en deze toe te voegen bij de stukken.

Datum

16 november 2022

Ons kenmerk

C2304547/5163982

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het wijzigingsplan 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

16 november 2022

Ons kenmerk

C2304547/5163982

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in grey ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', is positioned above the printed name.

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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.