

**Notitie:** Beantwoording vooroverlegreactie Goedentijd 66b te Alphen

**Ulicoten,** 25-2-2022

**Kenmerk:** Rda/19184.002

Hieronder worden de reactie van het Waterschap en van de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

#### Waterschap

De beoordeling van het Waterschap is onderaan deze bijlage toegevoegd. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De onderstaande opmerkingen zijn nog door het Waterschap aangegeven:

- *De zin omtrent het keurbeschermingsgebied of attentiegebied mag verwijderd worden.*  
Deze zin is verwijderd uit de toelichting.
- *We willen u erop wijzen dat de definitieve uitwerking nader zal moeten worden uitgewerkt en beoordeeld binnen een vergunningsprocedure, waarbij het systeem geen belemmering mag zijn voor de water aan- en afvoer, er geen wateroverlast mag ontstaan en het onderhoud aan het te vergraven a-water moet blijven geborgd.*  
Bij de vergunningprocedure zal er definitieve uitwerking plaatsvinden en zal er invulling worden gegeven aan de overige randvoorwaarden, zoals in het advies benoemd.
- *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.*  
In paragraaf 4.2.3 van de toelichting is hier aandacht aan besteed.

#### Provincie

De beoordeling van de provincie is onderaan deze bijlage toegevoegd. De provincie verzoekt om de onderdelen die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. De gemaakte opmerkingen worden hieronder toegelicht:

- *Er is niet onderbouwd waarom het nodig is om de gevraagde tijdelijke uitbreiding planologisch permanent te maken.*  
In paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is deze onderbouwing opgenomen.
- *Redelijke uitbreiding bedrijfsbestemming ook in relatie met omgeving en gebied: De provincie vraagt om een nadere onderbouwing dat de uitbreiding redelijk is. Verder valt de provincie op dat in de toelichting staat vermeld dat van provinciezijde een uitbreiding van het bedrijf met de factor 1,5 (x bestaande bouwvlak) als redelijk wordt beschouwd. Waar dat op is gebaseerd ontgaat ons, omdat daarover in zowel de IOV als in diens voorganger geen concrete maatvoerings-eisen zijn opgenomen.*  
De uitbreiding van een bedrijf met de factor 1,5 was inderdaad niet gebaseerd op concrete maatvoeringseisen, maar op andere niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied die in het verleden zijn afgestemd met de provincie, maar deze onderbouwing is verwijderd. Op pagina 14, 15 en 16 van de toelichting is nader onderbouwd dat de uitbreiding in bebouwing redelijk is. Er is

door de gemeente tevens een gebiedsgerichte benadering opgesteld, waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- *Uitbreiding oppervlak bebouwing: de uitbreiding van de bebouwing met 600 m<sup>2</sup> heeft nadere toelichting.*  
In de toelichting is de uitbreiding van de bebouwing nader toegelicht. Dit is gedaan op pagina 7, 8, 14 en 15 van de toelichting.
- *Verleggen EVZ: De provincie geeft aan dat een herbegrenzing (op verzoek) zal moeten voldoen aan de specifieke procedure voorschriften die daarvoor zijn opgenomen in de IOV.*  
In artikel 3.2.3 is een toetsing aan artikel 3.21 van de Iov (kleinschalige herbegrenzing) opgenomen (pagina 16 & 17 van de toelichting). Uit deze toetsing blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden om de kleinschalige herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant toe te passen.
- *Kwaliteitsverbetering: Er wordt een nadere onderbouwing gemist waarom de beuken houtsingels een bijdrage leveren aan het landschap. De provincie geeft ook aan dat omlegging van de sloot niet beschouwd kan worden als kwaliteitsverbetering van het landschap.*  
In paragraaf 4.9 is toegelicht waarom de beuken houtsingels een bijdrage leveren aan het landschap. Daarnaast is in paragraaf 4.9 toegelicht waarom de omlegging van de sloot wel deels kan worden beschouwd als kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening kwaliteitsverbetering is zodanig aangepast dat slechts een deel van de aanleg van de watergang is meegenomen, in plaats van de totale oppervlakte. Op het landschapsplan zijn de nieuwe en oude elementen aangegeven.
- *Daarnaast wordt door de provincie gemeld dat de onderhoudskosten en plankosten aan de hoge kant zijn.*  
Het opvoeren van de plan- en uitvoerkosten komt voort uit bijlage F van de STIKA, daar waar de normbedragen van inrichting en onderhoud in zijn opgenomen. Daarin wordt het volgende gesteld: Maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten mag aan planvorming worden besteed. Hieronder wordt verstaan het opstellen van een inrichtingsplan. Er is in de berekening kwaliteitsverbetering uitgegaan van 20% van de totale uitvoeringskosten voor de planvorming.
- *Aanduiding hoveniers- en tuincentrum: De provincie vraagt om een andere uitleg van de aanduiding 'hoveniersbedrijf en tuincentrum' en ze verzoeken de aanduiding te corrigeren.*  
Deze aanduiding is in eerste instantie overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en omdat bij het wijzigen van de aanduiding misschien zou lijken dat er een nieuw bedrijf zou vestigen op de locatie is destijds dezelfde aanduiding aangehouden. Op de verbeelding is aanduiding 'houthandel' opgenomen, zodat de aanduiding beter aansluit bij het bestaande bedrijf.
- *Er wordt opgemerkt dat het gepresenteerde landschapsplan niet overeenkomt met de verbeelding. Het landschapsplan lijkt meer gericht te zijn op het vastleggen van de bestaande situatie in plaats van de beoogde planologische situatie.*  
De verbeelding en het landschappelijke inpassingsplan zijn in overeenstemming gebracht.
- *Beperking buitenopslag: De provincie acht de hoogte van de buitenopslag te beperken.*  
De maximale hoogte van de buitenopslag is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Er is uitgegaan van een maximale hoogte van 4 meter.

Gemeente Alphen-Chaam  
de heer Krol

Uw kenmerk : Goedentijd 66 b Alphen  
Ons zaaknummer : DJ 327964  
Behandeld door : dhr P. van der Pluijm  
076 564 1127

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Goedentijd 66b te Alphen van de gemeente Alphen-Chaam

Geachte heer Krol,

Op 12 augustus 2020 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Goedentijd 66b te Alphen van de gemeente Alphen-Chaam toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft de uitbreiding van de bedrijfsbestemming van een hoveniersbedrijf. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

#### **Toelichting**

Paragraaf 4.2 Waterhuishouding

##### In paragraaf 4.2.3 is aangegeven:

*"Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie ligt in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied".*

In de huidige Keur is deze voorwaarde niet meer opgenomen, deze zin mag verwijderd worden.

In de paragraaf is de noodzakelijke compensatie berekend op basis van de toegenomen verharding en de wijze waarop deze gerealiseerd gaat worden. In principe zich kunnen we ons vinden in de aangegeven maatregelen.

We willen u er echter op wijzen dat de definitieve uitwerking nader zal moeten worden uitgewerkt en beoordeeld binnen een vergunningsprocedure, waarbij het systeem geen belemmering mag zijn voor de water aan- en afvoer, er geen wateroverlast mag ontstaan en het onderhoud aan het te vergraven a-water moet blijven geborgd.

We willen verder graag benoemen dat infiltratie van hemelwater altijd de voorkeur heeft boven afvoeren. In hoeverre is onderzocht of het mogelijk is halfverharding toe te passen in plaats van een niet doorlatende verharding?

##### In de paragraaf is tevens opgenomen:

*"Het is verboden om zonder een vergunning de waterloop te wijzigen. Er heeft echter vooraf afstemming plaatsgevonden met het Waterschap Brabantse Delta. Zij hebben aangegeven geen opgave te hebben liggen in het plangebied en dat het verplaatsen van de watergang derhalve geen belemmeringen zal opleveren."*

In afstemming met het waterschap is inderdaad gebleken dat er geen EVZ-opgave ligt en zijn er vanuit ecologisch oogpunt geen bezwaren om de waterloop te verplaatsen. Dit wil echter niet zeggen dat een vergunning zonder meer verleend kan gaan worden. Er dient invulling gegeven te worden aan overige randvoorwaarden zoals eerder in dit advies benoemd.

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.

**Planregels**

Geen opmerkingen.

**Verbeelding**

Geen opmerkingen.

**Wateradvies**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven wij een positief wateradvies. Wel willen we u mogelijk ten overvloede wijzen op de onder de toelichting genoemde voorwaarden i.v.m. de noodzakelijke vergunningverlening.

**Overige opmerkingen**

Wij 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](http://www.brabantsedelta.nl)). Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer Peter van der Pluijm van het waterschap via telefoonnummer 076 564 1127.

Hoogachtend,  
Namens het dagelijks bestuur,  
Teammanager vergunningen

mr. B.P. de Jong

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 'Goedentijd 66b Alphen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Goedentijd 66b Alphen'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

**Planbeschrijving**

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in het vergroten van de bedrijfsbestemming van een houthandelsbedrijf dat duurzaam hout en houten tuinproducten levert en produceert (eigen productie/werkplaats met 15 personeelsleden) met 50% tot 14333 m2, waarbij het bouwvlak gelijk blijft op 9555 m2 en de oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt verhoogd van 1200 naar 1800 m2. De uitbreiding van de bedrijfsbestemming is uitsluitend bedoeld voor buitenopslag op verhard terrein.

**Provinciaal beleidskader**

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via [www.omgevingswetinbrabant.nl](http://www.omgevingswetinbrabant.nl)

**Datum**

8 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2267910/4768101

**Uw kenmerk**

-

**Contactpersoon**

G.A.M. (Gerard) van den Broek

**Telefoon**

(06) 52 79 42 03

**Email**

gvdbroek@brabant.nl

**Bijslage(n)**

-

## Inhoudelijke standpunt

### *Algemeen*

Er is in 2015 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor buitenopslag die nog verder gaat dan de thans gevraagde uitbreiding (in totaal tot ca 18.500 m<sup>2</sup>). Die vergunning is blijkbaar behandeld als 'kruimelgeval', terwijl het om een perceel gaat van ca 0,9 ha. Niet is onderbouwd waarom het nodig is om de gevraagde tijdelijke uitbreiding planologisch permanent te maken. Immers de tijdelijkheid van de vergunning stond destijds buiten discussie.

Verder is voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein een herbegrenzing van het natuur netwerk brabant met de nadere aanduiding ecologische verbindingszone (NNB-Evz) noodzakelijk omdat deze dwars door het bedrijfsperceel loopt. Deze Evz, die overigens al is gerealiseerd, zal moeten worden verlegd naar de achterzijde van perceel. Het Waterschap heeft aangegeven dat met de verplaatsing onder voorwaarden kan worden ingestemd. Ook heeft begin 2019 een ambtelijke mailwisseling over de beoogde uitbreiding (overigens zonder uitbreiding van de bedrijfsbebouwing) plaatsgevonden tussen uw medewerker en onze planologe buitengebied. Daarin is onzerzijds summier aangegeven welke zaken voor het plan in ieder geval van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze mailwisseling heeft verder geen vervolg gekregen.

Voorliggend plan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

### *Bestaande niet-agrarische functies in het buitengebied*

Met het oog op de nieuwe Omgevingswet, die in 2022 in werking treedt, is het belang van een integrale visie/gebiedsgerichte benadering en de bewuste keuzes die daarin door de gemeenten worden gemaakt een belangrijk uitgangspunt om te komen tot een goede balans in de fysieke leefomgeving. In de IOV wordt hierop reeds voorgesorteerd.

Zo worden in artikel 3.71 IOV instructieregels gegeven aan gemeenten over de wijze waarop redelijke uitbreidingsmogelijkheden aan bestaande bedrijven dienen te worden afgewogen. Zo dient de uitbreiding te passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van een gebied. Daarbij is een gebiedsgerichte benadering het uitgangspunt, waarbij bewuste keuzes dienen te worden gemaakt over de soort activiteiten en de functies die kunnen worden toegestaan en tot welke omvang deze passen in het gebied en de omgeving. Ook dienen de effecten hiervan op andere van belang zijnde aspecten in het gebied te worden afgewogen. Deze vragen zijn ook gesteld in de eerdere mailwisseling zoals hierboven is aangegeven.

Wij constateren dat de gegeven onderbouwing voor deze forse uitbreiding vooral is ingegeven vanuit het bedrijfsbelang en onvoldoende is gebaseerd op een duidelijke gebiedsvisie met afwegingen, zoals hierboven is aangegeven. De vraag of er sprake is van een redelijke uitbreiding en de noodzaak daartoe

## Datum

8 oktober 2020

## Ons kenmerk

C2267910/4768101

vraagt ook om een nadere onderbouwing, mede in het licht van de motivering voor de tijdelijkheid zoals die in 2015 is gegeven. Ook de uitbreiding van de bebouwing met 600 m<sup>2</sup>, waar tot begin vorig jaar volgens de mailwisseling niet van werd uitgegaan, behoeft een nadere toelichting. Verder valt ons op dat in de toelichting staat vermeld dat van provinciezijde een uitbreiding van het bedrijf met de factor 1,5 (x bestaande bouwvlak) als redelijk wordt beschouwd. Waar dat op is gebaseerd ontgaat ons, omdat daarover in zowel de IOV als in diens voorganger geen concrete maatvoerings-eisen zijn opgenomen.

**Datum**

8 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2267910/4768101

Wij komen tot de conclusie dat voorliggend plan onvoldoende is onderbouwd in het licht van artikel 3.71 IOV. Wij verzoeken u de plantoelichting op dit wezenlijke onderdeel aan te vullen op de wijze zoals hierboven is aangegeven.

*Herbegrenzing NNB-Evz*

Zoals hierboven reeds is aangegeven, zal bij verdere planvorming tevens rekening moeten worden gehouden met een herbegrenzing van de Evz, die zal moeten worden omgelegd naar de achterzijde van het bedrijfsperceel. Een herbegrenzing (op verzoek) zal moeten voldoen aan de specifieke procedure voorschriften die daarvoor zijn opgenomen in de IOV.

Hierbij is het volgende van belang.

Het Waterschap heeft volgens de overgelegde mailwisseling onder voorwaarden ingestemd met de verlegging van de Evz. Wij constateren dat de Evz reeds door het Waterschap is gerealiseerd. De beoogde verlegging is in principe aanvaardbaar indien deze eenzelfde natuurlijke inrichting krijgt als de rest van de betreffende waterloop/Evz en het geheel een natuurbestemming krijgt. Een specifiek op te stellen inrichtingsplan, inclusief borging van de realisatie en instandhoudingsverplichting, is hierbij nodig.

*Kwaliteitsverbetering van het landschap*

De gepresenteerde kwaliteitsverbetering in het overgelegde inrichtingsplan is gebaseerd op een berekende inspanningsverplichting volgens categorie 3 van het regionale afsprakenkader kwaliteitsverbetering. Er wordt ingezet op een revitalisering van de bestaande- en de aanleg van nieuwe houtsingels (beuk). In het plan wordt echter niet aangegeven wat nieuw is en wat bestaand is. Ook wordt een nadere onderbouwing gemist waarom beuken houtsingels een bijdrage leveren aan het landschap, of deze karakteristiek zijn voor het gebied of dat juist meer gemengde houtopstanden beter passend zijn voor bijvoorbeeld de biodiversiteit. Verder is de omlegging van de sloot en de daarmee gepaard gaande inrichting als Evz een verplichting vanuit het Waterschap. Om die reden kunnen wij dit niet beschouwen als kwaliteitsverbetering van het landschap en kan het niet kan worden meegenomen in de berekening. Ook valt op dat in de overgelegde berekening van de kwaliteitsverbetering de opgevoerde onderhouds- en plankosten aan de hoge kant zijn.

Tot slot merken wij op dat het gepresenteerde landschapsplan niet overeenkomt met de verbeelding. Het Landschapsplan lijkt namelijk meer gericht te zijn op het vastleggen van de bestaande situatie in plaats van de beoogde planologische situatie.

**Datum**

8 oktober 2020

**Ons kenmerk**

C2267910/4768101

*Planvoorschriften*

Volgens artikel 3.5.1 van de planvoorschriften is het bedrijf onterecht opgenomen als 'hoveniersbedrijf en tuincentrum'. Wij vragen u om nadere uitleg van deze aanduiding in het vigerende bestemmingsplan en verzoeken u de aanduiding te corrigeren. Verder is de hoogte van de buitenopslag niet beperkt, hetgeen wel noodzakelijk wordt geacht.

**Conclusie**

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Gelet op de aard van de gemaakte opmerkingen bieden wij aan nader overleg met u te voeren, alvorens het plan verder in procedure te brengen.

Provincie Noord-Brabant,



P.M.A. van Beek,  
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.