

Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Heistraat 16-18 Ulvenhout, Alphen-Chaam

Provincie Noord-Brabant



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan	4
1.1 Beschrijving van het plan	4
1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening	4
Hoofdstuk 2 Herbegrenzing	4
2.1 Procedure	4
2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing	4
2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Heistraat 16-18 Ulvenhout	5
2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties	5

Toelichting

Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan Heistraat 16-18 Ulvenhout is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor landgoed Ulvenhart in Alphen-Chaam. De vervallen bebouwing van het landgoed is opgeknapt en zijn diverse dag- en verblijfsrecreatieve functies op het landgoed toegevoegd. Het bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling waarin diverse verleende vergunningen zijn verwerkt. Tevens ziet het plan gedeeltelijk in legalisatie van strijdig gebruik/bebouwing.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

Het bestemmingsplan voorziet onder meer in een parkeerplaats. De ontsluiting van deze parkeerplaats is echter gelegen in het NNB. Het toestaan van een ontsluitingsweg in het NNB is strijd met het provinciaal beleid. In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het NNB voorzien in de IOV. Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Verbroken kruisverwijzing naar 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Hoofdstuk 2 Herbegrenzing

2.1 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB) in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 16 november 2021 tot en met 27 december 2021. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er is een reactie ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Heistraat 16-18 Ulvenhout en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek voor kleinschalige ingrepen wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de daaraan gestelde regels in de IOV. In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Heistraat 16-18 Ulvenhout

Wij hebben het bestemmingsplan en compensatieplan in samenhang beoordeeld en geconstateerd dat de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant niet onevenredig wordt aangetast. Daarbij hebben wij in ogenschouw genomen dat het slechts om 47m² directe aantasting van het NNB gaat en ca. 1800m² aan externe werking (geluid). Wij zijn van mening dat de gemeente voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de ontwikkelingen zoals voorzien in het bestemmingsplan wenselijk zijn en herbegrenzing van het ter plaatse rechtvaardigen.

De in het bestemmingsplan opgenomen financiële natuurcompensatie achten wij aanvaardbaar. De ontsluiting van de parkeerplaats is reeds landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.5 gaan wij hier verder op in.

2.3.1 Financiële compensatie

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om de aantasting van het NNB financieel te compenseren door storting van 6789,88 euro in het provinciaal fonds.

2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

Er is 1 zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het NNB in de Interim omgevingsverordening. Wij beschouwen de zienswijzen van Milieuvereniging De Groene Koepel, Sophiastraat 25, 4811 EH in Breda mede gericht tegen de herbegrenzing van het NNB als gevolg van de in het bestemmingsplan opgenomen ontsluitingsweg.

Samenvatting zienswijzen tegen herbegrenzing

Reclamant is van mening dat het om een grootschalige stedelijke ontwikkeling gaat op een locatie met de bestemming agrarisch met landschapswaarden/landschapsontwikkeling, natte natuurparel, aardkundige-, cultuurhistorische - en archeologische waarden en gedeeltelijk ligt in het NNB, attentiezone waterhuishouding en op korte afstand van een stiltegebied door de provincie. De nu voorgestelde nieuwe planologische rechten in de vorm van zalenexploitatie voor dagrecreatieve doeleinden, de uitbreiding van het parkeerterrein en een inrit naar het aangewezen in de IOV. parkeerterrein en een moestuin zijn in strijd met de IOV en de ladder voor duurzame verstedelijking. Reclamant is het oneens over de manier waarop de compensatie van de natuur en de herbegrenzing van het NNB is vormgegeven. Naar hun mening ontbreekt een weging over de noodzaak van de aantasting en dient er een gedegen natuuronderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de natuur als gevolg van de aantasting binnen het plangebied en de externe werking daarvan.

Overwegingen

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Heistraat 16-18 Ulvenhout" meegestuurd. Wij constateren dat in deze nota van zienswijzen de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing NNB uitvoerig en zorgvuldig zijn beantwoord. Aanvullend hierop merken wij op dat de fysieke aantasting is beperkt tot slecht 47m². Uit het compensatieplan blijkt

dat het NNB binnen de onderzoekslocatie het natuurbeheertype N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos betreft. Verder bevindt zich binnen de invloedssfeer direct rondom de onderzoekslocatie beheertype N16.03 Droog bos met productie. Ten behoeve van de aanleg van de ontsluitingsweg naar het parkeerterrein is 47 m² van de bomensingel gekapt. Hierdoor is de kwaliteit en het areaal NNB beperkt afgenomen. Ervan uitgaande dat het gekapte deel van het NNB vergelijkbaar was met het nog bestaande deel van de bomensingel, geldt hiervoor een ontwikkeltijd van 25 tot 100 jaar. Het areaalverlies van 47 m² dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Vanwege de ontwikkeltijd van 25 tot 100 jaar geldt hiervoor een toeslag van 2/3 in oppervlak. Daarnaast zullen de ontsluitingsweg, de uitbreiding van het parkeerterrein en de activiteiten in gebouw de Raaf en op het centrale plein ten oosten van de Heistraat zorgen voor een toename van het geluid in de richting van het NNB, wat zorgt voor een afname van de rust en stilte binnen het NNB. Het deel van het NNB waarbinnen de geluidsbelasting in de huidige situatie lager ligt dan 45 dB en waar dit als gevolg van de voorgenomen activiteiten toe zal nemen tot 45 dB of hoger dient gecompenseerd te worden met een factor 1/3 van het oppervlak. De opdrachtgever kiest voor financiële compensatie. Het totaal te compenseren oppervlak van het Natuurnetwerk betreft 1.848,965 m² waarvan 47 m² door areaalverlies en 1.801,965 m² door verstoring. De totale financiële compensatieopgave bedraagt € 6.789,88. Dit bedrag dient uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort te worden in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling. Ten aanzien van de geomorfologische processen en bodemkwaliteit vinden geen veranderingen plaats, evenals ten aanzien van de waterhuishouding of de waterkwaliteit. Door de aanleg van de ontsluitingsweg, de uitbreiding van het parkeerterrein en de activiteiten in gebouw de Raaf en op het centrale plein op de onderzoekslocatie zal de donkerte van het NNB eveneens niet veranderen. De beperkte lichtverstoring door de (lage) lantaarnpalen op het parkeerterrein is ondergeschikt aan de verstoring door de geluidstoename. De toename in openheid als gevolg van de aanleg van de ontsluitingsweg staat gelijk aan het verlies van areaal. Tevens zullen de landschapsstructuren en de belevingswaarde ter plaatse van het NNB door de aanleg van de ontsluitingsweg, de uitbreiding van het parkeerterrein en de activiteiten in het gebouw de Raaf en op het centrale plein op de onderzoekslocatie niet veranderen. Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.



Provincie Noord-Brabant

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
info@brabant.nl
www.brabant.nl

