

Nota vooroverleg

Concept ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel'

1 Inleiding

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan verschillende instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta. In deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 Vooroverlegreacties

2.1 Provincie Noord-Brabant

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat het provinciaal beleid over het algemeen goed is vertaald in het bestemmingsplan. Wel heeft de provincie enkele opmerkingen met betrekking tot de beoogde grenswijziging van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het bedrijfsmatige beheer van de recreatiewoningen en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

a. Herbegrenzing NNB

Samenvatting

Het plan voorziet in herbegrenzing van het NNB op de gronden naast de Aa of Goorloop. De provincie ziet in principe geen belemmeringen om toepassing te geven aan een kleinschalige herbegrenzing en daarmee de al gerealiseerde ontwikkeling te kunnen voorzien van een juridisch-pla-nologische regeling. Het plan met betrekking tot de herbegrenzing is echter nog onduidelijk. Uitgangspunt is dat een zone van 50 meter van de waterloop NNB betreft. Wat binnen deze zone golfbaan is, moet worden herbegrensd en gecompenseerd. Die compensatie mag plaatsvinden in het gedeelte dat NNB blijft. Compensatie buiten het NNB is niet mogelijk, maar kan wel worden meegenomen als kwaliteitsverbetering van het landschap. Aanvullend is de provincie benieuwd naar het beheerplan en de borging van de uitvoering.

Beantwoording

In een ambtelijk overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie is het voornemen voor herbegrenzing van het NNB besproken en is de (inmiddels gerealiseerde) nieuwe natuur langs de Aa of Goorloop bezocht. Tijdens het overleg is geconstateerd dat de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht biedt in de omvang van de herbegrenzing en de compensatie die daarmee samenhangt. Om duidelijkheid te bieden over de herbegrenzing is daarom een afzonderlijke notitie opgesteld, waarin het voornemen is getoetst aan de regels die de lov stelt aan kleinschalige herbegrenzing van het NNB. In de notitie is de omvang van de compensatieopgave bepaald en is een actuele tekening van de natuurcompensatie opgenomen, met een toelichting op de natuurbeheertypen.

Zoals de provincie in haar vooroverlegreactie aangeeft, wordt voldaan aan de voorwaarden voor kleinschalige herbegrenzing van het NNB. Er is sprake van een oppervlakteverlies van niet-gerealiseerd NNB van 3.056 m². In plaats hiervan is circa 11.500 m² natuur aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voorzien in compensatie voor het verlies van (niet-gerealiseerd) NNB ten gevolge van de aanleg van de golfbaan. De notitie is, inclusief de kaart met natuurcompensatie, ambtelijk voorgelegd aan de provincie.

De provincie heeft aangegeven in te stemmen met de conclusies van de notitie en met de argumentatie voor de kleinschalige herbegrenzing. De voorgestelde compensatie is naar oordeel van de provincie ruimer dan nodig en dus akkoord.

De aanduidingen voor herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening worden in het ontwerpbestemmingsplan afgestemd op het actuele natuurcompensatieplan. Het doel hiervan is te komen tot een logische begrenzing van het NNB in het westelijk deel van het plangebied. Dat betekent dat wordt verzocht om verwijdering van het NNB voor alle gronden die nu onderdeel zijn van het NNB maar waar de bestemming 'Recreatie – A' ligt. In ruil daarvoor wordt voor alle gronden waar natuurcompensatie plaatsvindt verzocht om het werkingsgebied NNB toe te voegen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast door alle gronden waar natuurcompensatie heeft plaatsgevonden te bestemmen als 'Natuur'. De aanduidingen die samenhangen met de aanpassing van de werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening worden afgestemd op het actuele natuurcompensatieplan. De notitie waarin de herbegrenzing van het NNB is gemotiveerd en waarin de compensatieopgave is uitgewerkt, wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

b. Recreatiewoningen

Samenvatting

Het is op grond van het provinciaal beleid mogelijk om recreatiewoningen toe te staan binnen het bestaande recreatiepark. Op grond van het provinciaal beleid moet worden geborgd dat de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Dit is al geregeld binnen de bestemming 'Recreatie – A', maar een begripsbepaling ontbreekt. De provincie verzoekt om de planregeling aan te vullen met een begrip.

Beantwoording

Naar aanleiding van het verzoek van de provincie wordt een begrip opgenomen voor bedrijfsmatige exploitatie van een recreatief bedrijf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In artikel 1 van de regels wordt het volgende begrip toegevoegd:

bedrijfsmatige exploitatie van een recreatief bedrijf:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon exploiteren en beheren van een recreatief bedrijf, waarbij het beheer er mede op is gericht dat bouwwerken voor recreatief nachtverblijf daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

c. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Samenvatting

In het plan is aandacht besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er is een berekening gedaan voor de investering die moet worden gedaan en het plan bevat een landschappelijk inpassingsplan. De provincie vraagt zich af hoe het landschappelijk inpassingsplan zich verhoudt tot het natuurcompensatieplan en verzoekt het plan op dit onderdeel te verduidelijken. De provincie verzoekt om de twee plannen op elkaar te laten aansluiten zodat ze elkaar en het NNB kunnen versterken.

Beantwoording

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is het natuurcompensatieplan aangepast (zie ook de beantwoording onder a). In verband hiermee is ook het landschappelijk inpassingsplan aangepast en afgestemd op het natuurcompensatieplan. In het natuurcompensatieplan zijn nu de natuurbeheertypen vastgelegd. Maatregelen die niet nodig zijn voor de natuurcompensatie, maar die onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing zijn opgenomen in het plan voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Het betreft onder meer de aanleg van knip- en scheerheggen rond de golfbaan: die zijn onderdeel van de landschappelijke inpassing en zijn daarom primair in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.

Op de kaart van het natuurcompensatieplan zijn ze indicatief weergegeven. Hierdoor zijn beide plannen op elkaar afgestemd en versterkt de landschappelijke inpassing de natuurcompensatie.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast en beter afgestemd op het (aangepaste) natuurcompensatieplan. Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage bij de planregels opgenomen.

2.2 Waterschap De Dommel

a. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Samenvatting

Het waterschap heeft enkele aandachtspunten ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Er is een brug ingetekend over de Goorloop. Het waterschap heeft een voorkeur voor een brug met volledige overspanning. Voor de aanleg is te zijner tijd een watervergunning nodig.
- Er is een nieuwe heg langs de Goorloop ingetekend en twee houtwallen haaks op de watergang. Het waterschap verzoekt om een strook van minimaal 5 meter van de insteek vrij te houden van beplanting.
- De Goorloop heeft een profiel van vrije ruimte van 25 meter aan weerszijden, die nodig zou kunnen zijn voor toekomstige hermeandering. Het waterschap verzoekt hiermee rekening te houden bij het investeren in meer permanente ingrepen. Bebouwing is in deze zone niet gewenst.

Beantwoording

De brug over de Aa of Goorloop is in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen zodat op termijn een recreatieve verbinding in de vorm van een wandelpad kan worden gemaakt tussen de Troprijt in het oosten en Ten Vorsel in het westen. De aanleg van de brug is mede afhankelijk van de aanleg van een wandelpad aan de westzijde van de Aa of Goorloop. Zolang dat wandelpad niet aanwezig is, is aanleg van de brug niet zinvol. Het landschappelijk inpassingsplan is daarom aangepast door de aanleg van de brug te koppelen aan de aanleg van een wandelpad aan de westzijde van de beek. Het struinp pad van de Troprijt richting de beek is inmiddels al gerealiseerd en valt deels samen met de onderhoudsstrook van het waterschap langs de beek. Als realisering van de brug concreet wordt, wordt daarover vanzelfsprekend overlegd met het waterschap als beheerder van de watergang. Gelet op de beperkte breedte van de Aa of Goorloop ligt het voor de hand dat wordt gekozen voor een bruggetje met volledige overspanning. Dit kan te zijner tijd in het traject van de watervergunning worden afgestemd.

De heg langs de Aa of Goorloop en de heggen aan de noord- en zuidzijde van de golfbaan zijn enkele jaren geleden aangeplant. De heg aan de zijde van de beek staat op 3 à 4 meter van de insteek van de watergang. In de afgelopen jaren is gebleken dat de heg onderhoud van de beek niet in de weg staat: de onderhoudsstrook langs de beek is goed toegankelijk en breed genoeg om onderhoud aan de beek te kunnen plegen. Er is daarom geen reden om de heg te verwijderen en iets verder naar achteren een nieuwe heg aan te planten. De heg wordt beheerd overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan. Door periodiek onderhoud te plegen aan de heg is gegarandeerd dat de onderhoudsstrook vrij blijft van beplanting.

Het bestemmingsplan maakt op de gronden rond de beek slechts zeer beperkt bebouwing mogelijk. De bouw mogelijkheden in de bestemmingen 'Recreatie – A' en 'Natuur' zijn hier beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde van beperkte omvang. Bovendien is voor de gronden binnen 50 meter van de beek de gebiedsaanduiding 'overige zone – behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Op de gronden met deze aanduiding is voor verschillende werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd, waarbij het waterschap moet worden gehoord. Het bestemmingsplan bevat dus al regels die bouw- en aanlegwerkzaamheden op de gronden binnen 25 meter van de beek voorkomen. Permanente ingrepen, waaronder het realiseren van bebouwing, zijn op het westelijk deel van de golfbaan overigens niet voorzien.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast, door de aanleg van de brug te koppelen aan de aanleg van een wandelpad aan de westzijde van de Aa of Goorloop. Het aangepaste landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage bij de planregels opgenomen.

b. Aangepaste Keur

Samenvatting

De regels van de Keur zijn per 1 april 2021 aangepast. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Het waterschap verzoekt dit aan te passen in de waterparagraaf.

Beantwoording

De aanpassing van de Keur wordt verwerkt in de waterparagraaf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

In paragraaf 4.9 wordt de maat van 2.000 m² aangepast in 500 m².

c. Toename verhard oppervlak

Samenvatting

In vergelijking met het geldende bestemmingsplan is er een grote toename van het verhard oppervlak. Het waterschap heeft enkele opmerkingen op de berekening van de waterbergingsopgave:

- In de berekening van de benodigde hemelwaterberging is uitgegaan van een gevoeligheidsfactor 0,5 maar voor nagenoeg het hele plangebied geldt een gevoeligheidsfactor 1. Het waterschap adviseert dit aan te passen.
- Het plan bevat een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van hemelwaterberging. Het waterschap vindt dit een goede manier om voldoende berging te borgen. In de voorwaardelijke verplichting is de juiste berekeningsmethode (gevoeligheidsfactor 1) gehanteerd.
- Verzocht wordt om in de waterparagraaf ook helderheid te geven over de hemelwaterverwerking van de bestaande verharding en de verharding behorende bij de 300 vaste plaatsen en de 50 nieuwe recreatiewoningen. Als (delen van) deze verharding ook vragen om hemelwaterberging verzoekt het waterschap dit ook vast te leggen via een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording

In de toelichting is abusievelijk een onjuiste gevoeligheidsfactor gehanteerd. Deze wordt gecorrigeerd zodat alsnog van de juiste gevoeligheidsfactor (factor 1) wordt uitgegaan. Zoals het waterschap opmerkt, was dit in de planregels al correct opgenomen, dus daarin is geen aanpassing nodig.

De waterparagraaf wordt daarnaast aangevuld door inzicht te bieden in de waterbergingsbehoefte die gepaard gaat met een toename van bebouwing/verharding door de realisering van extra vaste standplaatsen waarop stacaravans kunnen worden geplaatst. Het uitgangspunt is – net als bij de toename van bebouwing voor extra centrale voorzieningen en 50 recreatiewoningen – dat al het hemelwater op eigen terrein wordt geborgen en geïnfiltreerd. In de praktijk is dit ook goed mogelijk: water afkomstig van recreatieverblijven en van de verharding daaromheen kan eenvoudig worden geïnfiltreerd ter plaatse van het omringende onverharde terrein. Regenwater afkomstig van paden, wegen en overige verhardingen op het recreatiepark stroomt over het algemeen af naar de onverharde gronden. Voor de afvoer van hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing (centrale voorzieningen, recreatiewoningen, stacaravans) kan met eenvoudige voorzieningen in voldoende waterberging worden voorzien. Het water afkomstig van deze bebouwing kan bijvoorbeeld worden afgevoerd naar laagtes/wadi's of (ondiepe) greppels. Zoals aangegeven in de waterparagraaf is een exacte uitwerking hiervan nu nog niet mogelijk, omdat dit pas aan de orde is als de exacte uitwerking en situering van de nieuwe bebouwing bekend is.

De voorwaardelijke verplichting die in de planregels is opgenomen, garandeert dat bij alle ontwikkelingen op het terrein voldoende waterberging wordt aangelegd. De regel bepaalt dat het bebouwen en verharderen van gronden uitsluitend is toegestaan als voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Deze regel is niet alleen van toepassing op de bouw van nieuwe centrale voorzieningen en recreatiewoningen, maar geldt ook bij de plaatsing van stacaravans of de aanleg van nieuwe verharding. Daarmee is dus al voorzien in een regeling die tegemoetkomt aan de wensen van het waterschap.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De waterparagraaf wordt aangevuld door daarin ook in te gaan op de toename van bebouwing/verharding die het gevolg is van de omzetting naar vaste standplaatsen.