

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 'Oude Tilburgsebaan 6, Alphen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Tilburgsebaan 6, 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 wijzigen van de bestemming voor een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een recreatieve bestemming op de locatie Oude Tilburgsebaan 6 in Alphen. Het agrarisch bedrijf is inmiddels enige tijd gestopt.

De nieuwe bestemming is gericht op het beleven en gebruiken van luxe kooktoestellen en meubelen die, door het bedrijf dat zich daar gaat vestigen, worden verhandeld. Het beleven en gebruiken vindt plaats in een belevingsruimte en in 13 verblijfsrecreatieve eenheden die worden gerealiseerd. De locatie is gelegen binnen gemengd landelijk gebied en deels in een (zoekgebied) Ecologische verbindingszone (EVZ).

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

Datum

3 maart 2021

Ons kenmerk

C2275321/4844444

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

D. van Mier

Telefoon

06 - 27 74 51 59

Email

DvMier@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt

Wij zien de omzetting van de bestemming, naar een verblijfsrecreatief bedrijf met een zeer specifiek concept, als een goede ontwikkeling. De toekomstige functie past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is op een juiste wijze invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering (door sloop van de voormalige stallen en aanleg van groen) en er wordt rekening gehouden met de ecologische verbindingszone.

We hebben nog wel een paar aandachtspunten waarvan we vragen om deze mee te nemen bij de overwegingen over en de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan. Deze beschrijven we hier kort.

Bedrijfsmatige activiteiten fornuizen en meubelen

We begrijpen uit de toelichting dat een bestaand bedrijf verplaatst wordt naar de Oude Tilburgsebaan 6 en dat de bedrijfsmatige activiteiten samenhangen met de beleving en recreatieve mogelijkheden. Het is ons echter niet geheel duidelijk welke bedrijfsmatige activiteiten er op de nieuwe locatie plaatsvinden. Gaat het enkel om opslag en reparatie? Of worden de meubelen en fornuizen ook hier geproduceerd en vinden er nog andere bedrijfsmatige activiteiten plaats? Ook worden de bedrijfsmatige activiteiten niet toegestaan in de regels, wat juridisch gezien misschien wel nodig is. Wij verzoeken u de planregels van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' hierop te bezien en aan te passen.

Erfafscheidingen en landschappelijke inpassing

Bij zowel de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' kunnen erf- en terreinafscheidingen tot maximaal 2 meter hoog gebouwd worden. Het is daardoor mogelijk om langs de randen niet transparante schuttingen neer te zetten, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de te realiseren landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Wij verwachten niet dat de initiatiefnemers dit van plan zijn, maar de mogelijkheid bestaat wel in de regels. Wij verzoeken u om er in de regels voor te zorgen dat de eventuele erfafscheidingen geen afbreuk doen aan de landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door vast te leggen dat deze transparant dienen te zijn of de toegestane hoogte te verlagen.

Aantal lagen beleefkamers

De beleefkamers (recreatieve eenheden) mogen maximaal 8 meter hoog worden volgens artikel 4.2.2 van de regels. Deze hoogte is zo te zien gebaseerd op de impressies zoals deze in de toelichting zijn opgenomen, waarbij de beleefkamers op palen staan. Er kunnen echter 3 lagen gerealiseerd worden binnen deze 8 meter (als de beleefkamers niet op palen komen te staan). Wij geven u in overweging om in de regels op te nemen dat maximaal 3 lagen/ 2 verdiepingen gerealiseerd mogen worden, zodat hetgeen wat mogelijk wordt gemaakt beter aansluit bij de impressies.

Rustpunt in de ecologische verbindingszone (EVZ)

Het bestemmingsplan staat een rustpunt toe binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. Uit de toelichting maken wij op dat dit een extensief karakter

Datum

3 maart 2021

Ons kenmerk

C2275321/4844444

heeft. Daar kunnen we mee instemmen. Gelet op het feit dat het rustpunt zich nabij een gerealiseerde ecologische verbindingszone bevindt vinden wij het belangrijk dat het extensieve karakter van het rustpunt ook wordt verankerd in de planregels waarbij de belangen van de ecologische verbindingszone in geen geval mogen worden geschaad. Het valt ons daarbij op dat in de toelichting op pagina 13 wordt aangegeven dat voor het rustpunt wordt gedacht aan een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een hoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m² met bijbehorende voorzieningen, zoals routepaal, constructie voor fiets, etc. Later in de toelichting en ook in de regels wordt gesproken over 20 m² aan gebouwen met een hoogte van 5 meter. Wij verzoeken u de planregels en toelichting met elkaar in overeenstemming te brengen en indien het inderdaad gaat om een gebouw aan te geven wat de bedoeling hiervan is.

Conclusie

Wij verzoeken u om de beschreven aandachtspunten mee te nemen bij de overwegingen over het ontwerpbestemmingsplan. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Datum

3 maart 2021

Ons kenmerk

C2275321/4844444