Aan de Raad

Made, 30 mei 2023

Raadsvergadering 4 juli 2023	**Registratienummer:** 2023257615 2023257615 **Casenr:** 23.00323
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan ‘Munnikenhof 20 te Terheijden’.	

Portefeuillehouder: T. Simons **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** J. Breugelmans	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Vast te stellen bestemmingsplan 3. Nota beantwoording zienswijzen	**Ter inzage:** 1. Het complete vast te stellen bestemmingsplan inclusief onderzoeken is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

SAMENVATTING
In het kader van de planologische procedure wordt het bestemmingsplan “Munnikenhof 20 te Terheijden” ter vaststelling aangeboden. Er is 1 zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat formeel nog een reguliere beroepstermijn van 6 weken open bij de Raad van State.

VOORGESCHIEDENIS
De locatie Munnickenheide, is gelegen aan Munnikenhof 20, in het buitengebied van Terheijden. Op de locatie was in het verleden een intensieve varkenshouderij gevestigd. Deze is middels de ruimte-voor-ruimte regeling gesaneerd en omgezet naar een agrarisch bedrijf met verblijfsrecreatie als nevenactiviteit. Het agrarisch bedrijf is enige tijd geleden beëindigd. Op 6 oktober 2020 is een principeverzoek ingediend om de verblijfsrecreatie uit te breiden naar een volwaardig recreatief bedrijf. Het college heeft op 10 november 2020 positief besloten op het principeverzoek.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Huidige bestemmingsplan
Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van Terheijden. Het ligt ten noorden van het Markkanaal (zie afbeelding 1). Op de planlocatie Munnikenhof 20 is een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met kap. Verder staat er op het perceel een bijgebouw van circa 60 m2 en een voormalige stal van circa 1.290 m2. De ‘stal’ is gedeeltelijk ingericht voor studio’s/overnachtingsplaatsen, een brouwerij en een kantine. De rest van de ‘stal’ wordt gebruikt als stalling. Het bestaand agrarisch bouwvlak heeft een

oppervlakte van circa 14.589 m2. Op afbeelding 2 een weergave van de huidige indeling van het plangebied.

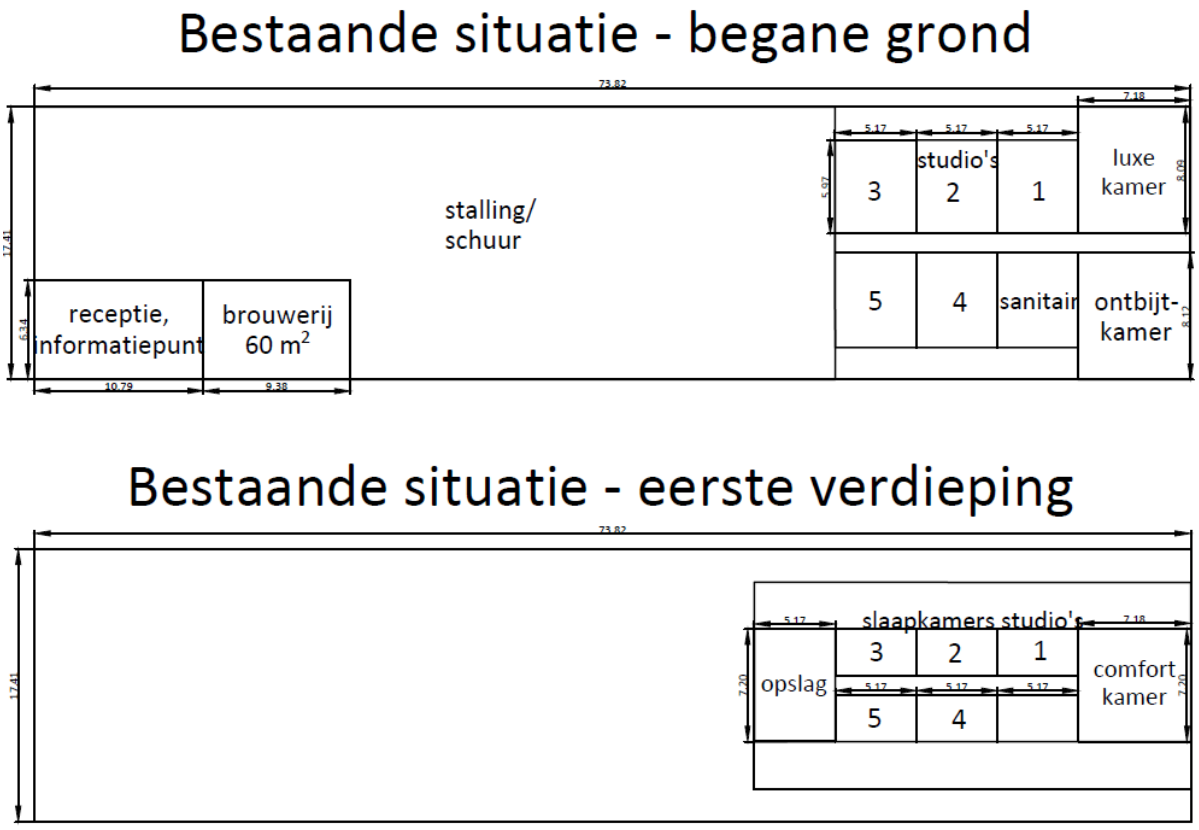
De percelen de Munnikenhof 20 liggen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied (Veegplan 1)’ en hebben de bestemming ‘Agrarisch - 2’ met als nevenactiviteiten: minicamping met maximaal 25 kampeerplaatsen, 4 trekkershutten en 6 bed & breakfast eenheden.



Afbeelding 1: Ligging Munnikenhof 20



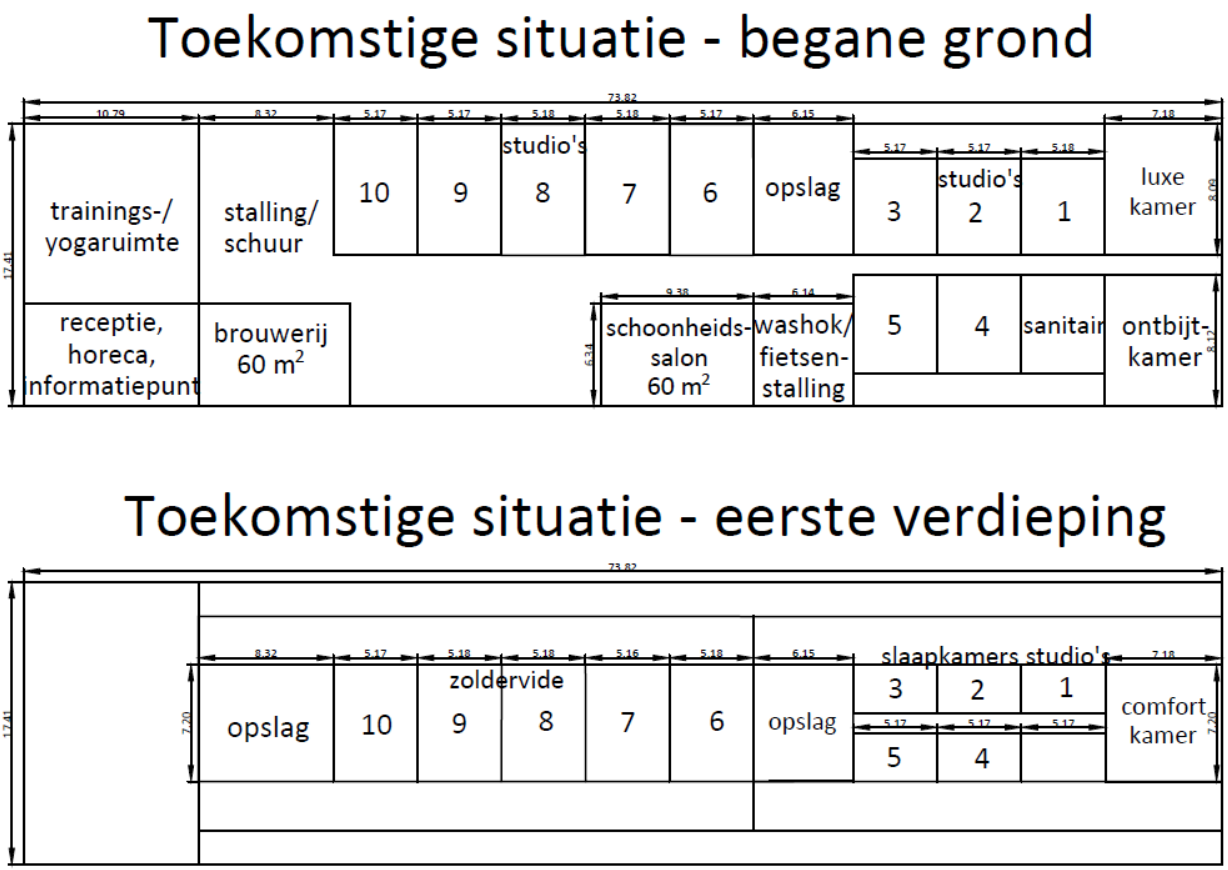
Afbeelding 2: huidige situatie Munnikenhof 20



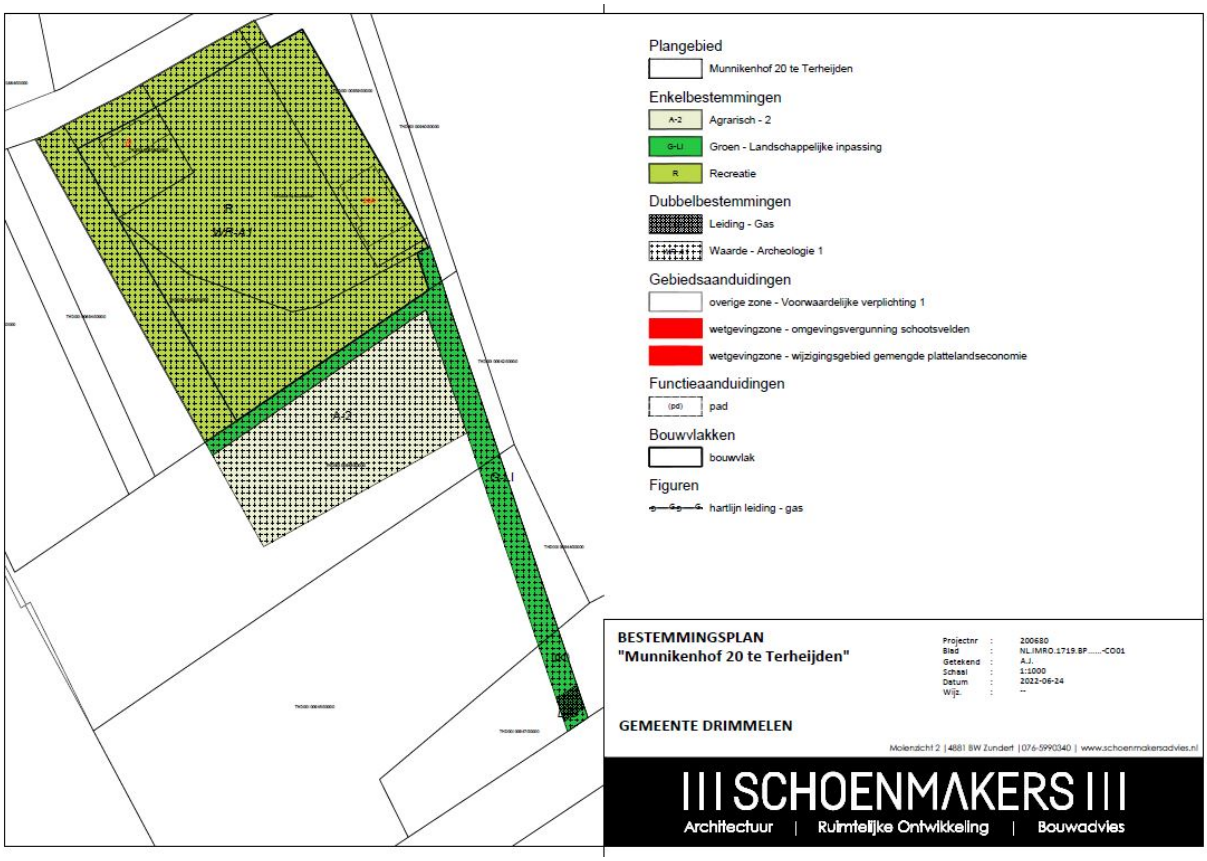
Afbeelding 3: huidige situatie voormalige stal

Beoogd
De voormalige varkensstal, waar al een aantal overnachtingsplaatsen aanwezig is (5 bed & breakfast eenheden), wordt verder omgebouwd ten behoeve van de recreatieve activiteiten. Om naar een volwaardig recreatief bedrijf om te schakelen is het voornemen om ondersteunende horeca te voorzien met een horecaterras. Daarnaast is het ook wenselijk om de overnachtingsplaatsen uit te breiden met vijf studio's in de voormalige varkensstal en zes pods op het terrein. Als nevenactiviteit is het voornemen om in een gedeelte in het midden van de voormalige varkensstal een schoonheidssalon te voorzien. Op de verdieping worden ten behoeve van de studio's de slaapkamers gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande kantine omgebouwd tot receptie/informatiepunt en horecavoorziening met terras. Het bouwvlak wordt verkleind van circa 14.589 m² naar circa 8.545 m².

Aansluitend op de Zuiderwaterlinie zal er vanuit de locatie een openbaar wandelommetje worden gerealiseerd langs het Markkanaal. De agrarische gronden rond Munnikenhof 20 zijn in eigendom van de initiatiefnemer en kunnen zodanig worden ingericht als landschappelijke meerwaarde. Het wandelpad zal starten bij het informatiepunt dat al reeds bij de receptie van het gastenverblijf aanwezig is en waar informatie wordt verstrekt over de verschillende bezienswaardigheden en activiteiten in de omgeving waaronder wandel- en fietsroutes. De route zal zijn weg vervolgen over het eigen terrein richting het zuiden, tussen de weilanden door naar het markkanaal en daarmee aansluiten op een zandpad dat parallel langs het Markkanaal loopt. Via deze route is het wandelpad van de Zuiderwaterlinie, Linie van het Munnikenhof, te bereiken.

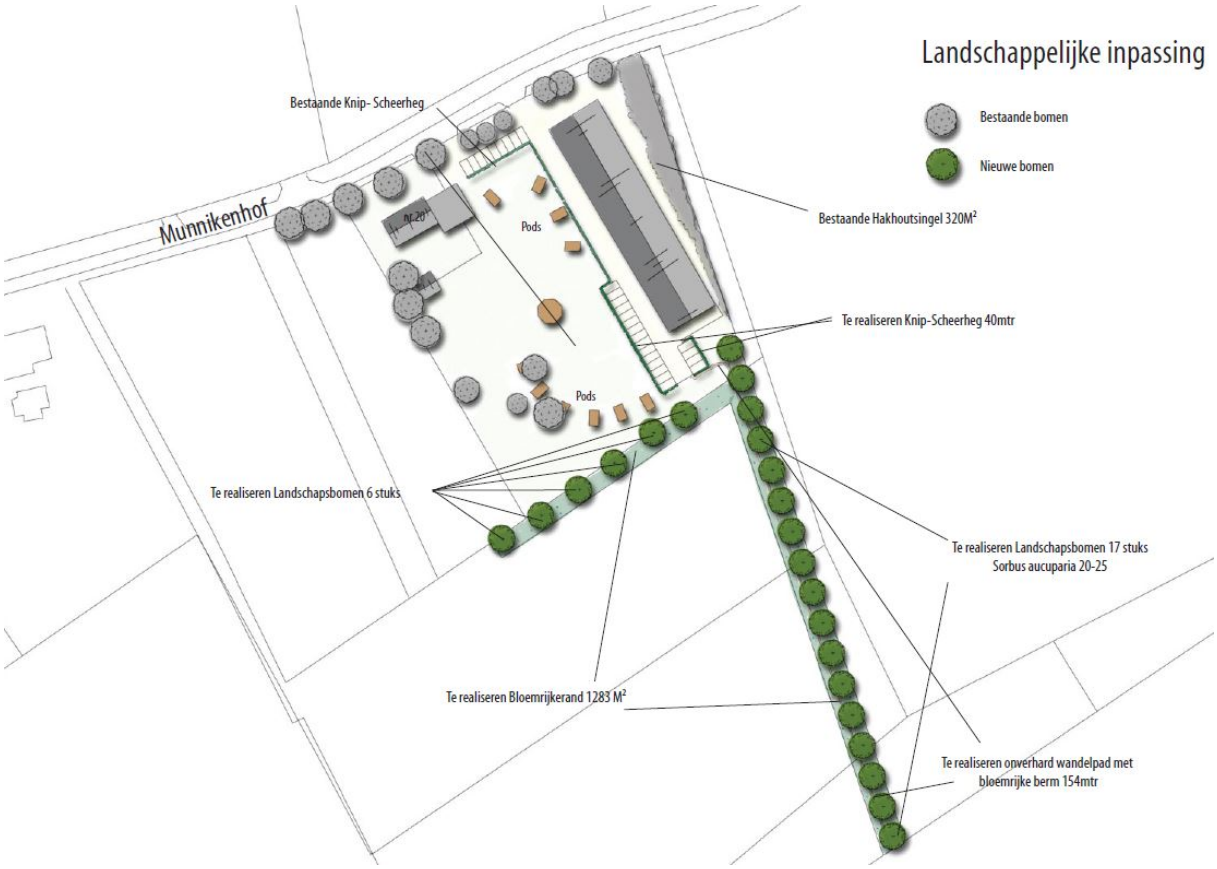


Afbeelding 4. Beoogde situatie voormalige stal



Afbeelding 5. Verbeelding Munnikenhof 20

Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Drimmelen heeft in zijn structuurvisie het gebied aangeduid als Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden. Op de planlocatie Munnikenhof 20 zijn al landschapselementen aanwezig. De planlocatie wordt uitgebreid met de elementen 'Landschapsbomen als solitair', 'landschapsbomen in bomenrij', 'bloemrijke rand' en 'Knip- en scheerheg'. Met deze aanvullingen op de planlocatie worden door de bomen de bebouwingen uit het landschap gehaald en de transparantie naar de achtergelegen natuur behouden. In onderstaande afbeelding 6 is de landschappelijke inpassing van dit plan te zien. Voor de gehele landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de bijlage van de planregels.



Afbeelding 6. Landschappelijke inpassing

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant
Het plangebied ligt op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, recreatie en wonen. In artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening zijn specifieke regels opgenomen voor niet-agrarische functies in het 'Landelijk gebied'. De beoogde ontwikkeling voldoet aan deze regels. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de planlocatie Munnikenhof 20 betreft de omschakeling naar een volwaardig recreatief bedrijf. Op de planlocatie worden vijf studio's toegevoegd en zes pods. Deze hebben een recreatieve functie, voor kort verblijf. De onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en kan daarom, conform vaste jurisprudentie, niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Gelet hierop is de ontwikkeling niet ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Omgevingsvisie Drimmelen
Boerderijen die vrij komen, kunnen een nieuwe invulling krijgen door er woningen, horeca/toerisme en/of nieuwe bedrijvigheid toe te staan. Een recreatief toegankelijk buitengebied met toegankelijke natuurgebieden is van groot belang om het buitengebied te kunnen beleven. De ontwikkeling van het recreatieve bedrijf past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Drimmelen. De landschapscamping richt zich op natuurbeleving en is extensief qua aard. Het verder ontwikkelen van het bedrijf kan een bijdrage leveren aan het verbeteren van de aantrekkingskracht van de omgeving.

Beleidsvisie vrijetijdseconomie Gemeente Drimmelen
Drimmelen wil zich verder ontwikkelen als recreatiegemeente met als aantrekkelijke pijlers de Biesbosch, de Zuiderwaterlinie en het vitale platteland. De gemeente werkt intensief samen met ondernemers en organisaties op het gebied van recreatie en toerisme. Overnachtingen en bestedingen moeten verder toenemen. Naast extra plaatsen voor toeristen om te overnachten binnen biedt 'Munnickenheide buitengewoon overnachten' een informatiepunt over recreatiemogelijkheden in de omgeving en de Zuidwaterlinie en een horecavoorziening met terras. Het openbare wandelommetje biedt recreanten de mogelijkheid de omgeving te verkennen.

Horeca buitengebied
Recreatieondernemer hebben vaak al een ruimte beschikbaar en de juiste voorzieningen zijn aanwezig om reguliere horecagasten te ontvangen en de binnenruimte te benutten als vergaderruimte of kleine "congresruimte". Ruimtelijk gezien zijn er in principe geen bezwaren tegen een reguliere horecafunctie binnen de bestaande gebruiksruimtes. Vanuit het toeristisch-recreatief perspectief gezien is de gevraagde verbreding wenselijk. Reguliere horeca als nevenactiviteit bij een recreatiebedrijf moet aanvaardbaar zijn. Het blijft dan kleinschalig. Dit betekent dat de (dag)recreatieve voorzieningen van een bedrijf nog steeds de hoofdactiviteit zijn. Daarbij is dan reguliere horeca (inclusief terras) toegestaan zonder dat bezoekers gebruik maken van de toeristisch recreatieve faciliteiten van het bedrijf. In het beoogde plan is horeca een nevenactiviteit en blijft het ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Dit is geborgd in de planregels.

Integraal groenbeleidsplan 2017-2026
In het groenbeleid geeft de gemeente Drimmelen kaders aan voor bescherming, kwaliteitsverbetering en nieuwe ontwikkelingen van groen in de gemeente Drimmelen. Door ontwikkelingen in de openbare ruimte aan deze kaders en uitgangspunten te toetsen, wordt op een eenduidige wijze gewerkt aan het behouden en uitbreiden van het blauwgroene imago van de gemeente. Op de planlocatie wordt groen toegevoegd door middel van landschappelijke inpassing. Aan de oostzijde van de planlocatie wordt een bomenrij (knotbomen) gerealiseerd, aan de zuidzijde worden landschapsbomen aangeplant.

Duurzaamheidsvisie
Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat de extra recreatieve ontwikkelingen worden gerealiseerd in de bestaande 'stal'. Op de planlocatie wordt weinig verharding toegevoegd, enkel ter plaatse van de extra te realiseren parkeervakken. De

nieuwe parkeervakken kunnen uitgevoerd worden met halfverharding, door middel van grasbetontegels. Op de planlocatie wordt extra groen toegevoegd, dit wordt geborgd in het landschapsplan in de bestemmingsplanregels. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan bij de duurzaamheidsvisie van de gemeente.

Duurzaamheidsparagraaf?
Op de planlocatie wordt weinig verharding toegevoegd, enkel ter plaatse van de extra te realiseren parkeervakken. De nieuwe parkeervakken kunnen uitgevoerd worden met halfverharding, door middel van grasbetontegels. Op de planlocatie wordt extra groen toegevoegd, dit wordt geborgd in het landschapsplan in de bestemmingsplanregels. Er komt weinig nieuwe bebouwing. De 5 extra studio's worden in de al bestaande 'stal' gerealiseerd. Er worden enkel 6 nieuwe trekkershutten toegevoegd. Deze 6 'pods' staan op wielen en zijn verplaatsbaar.

WAT GAAN WE DOEN?
Zie kopje 'Wat is de vervolgprocedure?'.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
Intern is het project tot stand gekomen binnen de afdeling Grondgebied. Extern heeft Schoenmakers advies het bestemmingsplan opgesteld en de rol als penvoerder op zich genomen. De eigenaren van Gastenverblijf Munnickenheide zijn initiatiefnemer van dit plan.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
De ontwikkeling aan de Munnikenhof 20 betreft een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling, daarom is een landschappelijke investering verreist. Het gaat om (minstens) 20% van de meerwaarde van de gronden. In dit plan zijn de kosten van de landschappelijke inpassing (€ 16.391,24) groter dan 20% van de meerwaarde van de gronden (€ 15.041,80). Er hoeft dus geen bedrag meer te worden afgedragen. De volledige berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Munnikenhof 20 is te vinden op pagina 12 van de bijlage bij de planregels. Er is sprake van een functiewijziging. Er is geen sprake van een bouwplan conform het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze twee redenen is het niet nodig om een anterieure overeenkomst af te sluiten waardoor de plankosten verhaald zijn op basis van de legesverordening (= € 8.743,00). De landschappelijke inpassing wordt via de planregels in het bestemmingsplan vastgelegd. Omdat er geen extra bebouwing komt en er enkel zes pods worden toegevoegd, achten wij de kans op planschade nihil en is er geen aanvullende planschadeovereenkomst aangegaan.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Er worden geen alternatieven geboden.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Direct omwonenden van Munnikenhof 20 zijn benaderd om een reactie te geven op het voorgestelde plan. Zij hebben geen bezwaar tegen het plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze binnengekomen en 2 ambtelijke reacties voor een aanvulling/aanpassing van het plan.

De zienswijze is ingediend door de Gasunie. Langs het wandelpad was een rij landschapsbomen (Tilia Cordata) beoogd die diep wortelen en hierom niet binnen de belemmeringenstrook van een gasleiding van de Gasunie geplant mogen worden. Het landschappelijke inrichtingsplan is hierop aangepast. Het plan is nu om 17 Sorbus Aucaparia bomen te planten. Deze bomen zijn wel toegestaan binnen de belemmeringenstrook van de gasleiding.

De provincie Noord-Brabant heeft in een mail gevraagd om de toelichting aan te vullen met een ‘ontwikkelingsrichting’ en tevens het beheer van het bestaande landschapselementen uit de berekeningen te halen. Het plan is hierop aangepast. In de toelichting is een paragraaf opgenomen met de ontwikkelingsrichting van het gebied en de beheerkosten van bestaande landschapselementen zijn uit de berekeningen gehaald.

Rijkswaterschap heeft middels een ambtelijke reactie gevraagd voor een aanvulling in de toelichting. Het laatste gedeelte van het aan te leggen pad is gelegen in de beschermingszone regionale kering en legger. Dit betekent dat de aanleg van het laatste gedeelte van het pad vergunningplichtig is in de zin van de Waterwet. Deze opmerking is aan de toelichting toegevoegd.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw besluit bekendgemaakt. Daags na bekendmaking ligt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.12 juni 2023;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. De zienswijze van reclamant 1 ontvankelijk en gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota beantwoording Zienswijzen'.
2. Het bestemmingsplan ‘Munnikenhof 20 te Terheijden’ met identificatienummer: NL.IMRO.1719.0bp22munnikenhof20-vg01 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Made, 6 juli 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening