

Notitie: Beantwoording vooroverlegreacties Mastdreef 53 te Breda

Gilze, 20-4-2022

Kenmerk: Rda/21250.002

Hieronder worden de reactie van het Waterschap, de brandweer, de provincie en het kwaliteitsteam uiteen gezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap

Het waterschap heeft aangegeven dat in paragraaf 4.2.1 van de toelichting een verwijzing wordt gemaakt naar het waterbeheerplan 2016-2021. Er wordt verzocht om deze verwijzing aan te passen naar het waterbeheerprogramma 2022-2027. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen.

Paragraaf 4.2.1 van de toelichting is aangepast zoals verzocht door het waterschap.

Provincie

De provincie heeft aangegeven dat het plan in principe past binnen de kader van de Iov, maar dat ze de borging van de landschappelijke inpassing in artikel 18.5.1 onvoldoende 'strak' geredigeerd vinden. Ze verzoeken dan ook om deze bepaling in die zin aan te vullen dat het gebruik overeenkomstig de bestemming uitsluitend is toegestaan indien.. Een dergelijke voorwaardelijke gebruiksbepaling wordt thans ook nog gemist met betrekking tot de borging van de sloop.

Artikel 18.5.1 is aangepast en er is een voorwaardelijke gebruiksbepaling voor de sloop opgenomen. Deze voorwaardelijke gebruiksbepalingen zijn op 28-3-2022 tevens telefonisch met de provincie afgestemd.

Brandweer

De brandweer heeft opgemerkt dat het aspect externe veiligheid voldoende is beschreven in het rapport. De aanwezige bluswatervoorzieningen zijn binnen de gestelde afstanden gelegen, zoals is voorgeschreven in de Beleidsregels. Er is aangegeven dat voor een woonfunctie vóór Bouwbesluit 2003 een opkomsttijd van maximaal 8 minuten geldt, maar de nieuw te bouwen/te verbouwen woning zal na de vaststelling van het bestemmingplan een woonfunctie na het Bouwbesluit 2003 hebben en dan geldt er een 12 minuten opkomsttijd. Bovendien kan de woonfunctie voorzien worden van rookmelders conform NEN 2555, die er toe kunnen bijdragen dat de bewoners in een eerder stadium van een beginnende brand worden gealarmeerd.

Kwaliteitsteam

1. Op de verbeelding is de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' opgenomen. Deze aanduiding op de verbeelding kan er wat ons betreft uit.

De aanduiding is verwijderd van de verbeelding.

2. In het wijzigingsplan wordt verwezen naar het moederplan voor wat betreft de bestemmingen. Voor de begrippen en de wijze van meten ontbreekt een dergelijke verwijzing. Graag ook hier verwijzen naar het moederplan.

Bij alle hoofdstukken is de verwijzing naar het moederplan opgenomen.

3. Het begrip 'peil' dient in het wijzigingsplan aangepast te worden (is een omissie in het moederplan). Het begrip 'peil' is in het wijzigingsplan aangepast.

4. Op de verbeelding is het bestemmingsplan 'Wonen' aangegeven, maar graag ook een bouwvlak opnemen. Volgens de regels dient de woning hierin gelegen te zijn.

Het bouwvlak is opgenomen ter plaatse van de beoogde woning.

5. Archeologie: De volgende zin 'De bodem ter plaatse van de uit te breiden woning zijn ten tijde van de bouw van de woning al geroerd door het doen van afgravingen ten behoeve van de funderingen' dient verwijderd te worden. Bovendien dient meegegeven te worden dat ze goed checken dan niet meer dan 100 m² verstoord zal worden, anders geldt er alsnog een onderzoeksverplichting.

De zin is verwijderd, zoals aangegeven. Er zal niet meer dan 100 m² verstoord worden, het is bekend dat anders een onderzoeksverplichting geldt.