

Vooroverleg reacties concept bestemmingsplan Buitengebied Zuidwest, 5^e herz (Gilzerbaan 198)

Provincie Noord Brabant reactie d.d. 15 april 2021

Reactie Provincie

Wij verzoeken u voor de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan inzicht te verschaffen in de aanwezigheid van een RvR-titel en de bewijsstukken daarvan mee te sturen.

Standpunt Gemeente

De initiatiefnemer heeft de bouwtitel gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De overeenkomst is aan de provincie gestuurd.

Reactie Provincie

Wij verzoeken u te bezien of een wat kleinere inhoudsmaat niet beter aansluit bij het karakter van het gebied en de daarin voorkomende omgevingswaarden.

Standpunt gemeente

Het betreft hier een groot perceel dat voor meer dan de helft een bos bestemming krijgt, waar voorheen een woonbestemming gold. Op het nabij gelegen perceel Gilzerbaan is enige jaren geleden ook via de ruimte voor ruimte regeling een woning mogelijk gemaakt met een inhoud van 1500 m³. Op andere locaties binnen de gemeente (denk aan rand Berkel Enschoot) zijn ook ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt van 1000 m³. De initiatiefnemer wil in de woning een mantelzorg eenheid bouwen en heeft, vanwege de ligging tegen een bos aan gekozen voor een woning bestaande voor het merendeels uit een begane grond laag. Gelet op deze overwegingen wordt vastgehouden aan de inhoudsmaat van 1000 m³

Reactie Provincie

Het is voor ons nog onduidelijk om hoeveel bijgebouwen het gaat, welke bijgebouwen worden gehandhaafd en welke verdwijnen en wat de functie wordt.

Standpunt Gemeente

2 bijgebouwen blijven staan. 1 loods die in gebruik is voor opslag van 135 m² en een bijgebouw dat als atelier ruimte gebruik zal gaan worden van 37 m². De overige opstallen op het terrein worden gesloopt.

Op het perceel waren volgens de inventarisatie die behoort bij het geldend bestemmingsplan de volgende opstallen aanwezig

1. werkplaats, 10,6 x 3,6 m, hoog 2,45 - 3,2 m
2. bergplaats, 3,75 x 2,6 m, hoog 2,35 - 2,6 m
3. bergplaats, 2,7 x 4,1 m, hoog 2,15 - 3,2 m
4. opslagloods 5,4 x 20,0 m, hoog 2,25 - 3,5 m
5. afdak 4,6 x 9,6 m, hoog 1,65 - 2,25 m
6. keetwagen 1, 4,4 x 2,1 m, hoog 3,0 m
7. keetwagen 2, 3,7 x 2,1 m, hoog 3,0 m
8. bergplaats, 4,15 x 7,2 m, hoog 2,85-3,5 m
9. berging, 3,3 x 2,35 m, hoog 2,0 m
10. privaat 1,25 x 1,5 m, hoog 2,0-2,2 m
11. meterkast, 0,5 x 1 m, hoog 2,0 m

De werkplaats (1) blijft bestaan en wordt atelierruimte. Ook de opslagruimte (4) blijft bestaan als bijgebouw. Het afdak (5), de keetwagen (7) en de bergplaats (8) zijn verwijderd. De overige opstallen worden verwijderd na oplevering van de nieuwe woning. In de regels is hiertoe een bepaling opgenomen.

Reactie Provincie

Graag zien wij in de bestemmingsplanregels een voorwaardelijke bepaling terug die sloop van de huidige woning afdwingt op het moment dat een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Standpunt Gemeente

We zullen de volgende bepaling opnemen.

Tot een gebruik van gronden en bouwwerken strijdig met de bestemming wordt in elk geval gerekend:
het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'wonen' zonder dat de volgende opstellen bergplaats, 3,75 x 2,6 m, hoog 2,35 - 2,6 m, bergplaats, 2,7 x 4,1 m, hoog 2,15 - 3,2 m, keetwagen 1, 4,4 x 2,1 m, hoog 3,0 m, berging, 3,3 x 2,35 m, hoog 2,0 m, privaat 1,25 x 1,5 m, hoog 2,0-2,2 m, meterkast, 0,5 x 1 m, hoog 2,0 m niet volledig zijn gesloopt.

Reactie Provincie

Momenteel maken de regels het mogelijk om bouwwerken toe te staan van maximaal 30m² met een maximaal totaaloppervlakte van 90m². Om het NNB zo veel mogelijk te beschermen verzoeken wij u om deze bouwwerken alleen toe te staan als deze ten dienste staan van het NNB. Gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld speelvoorzieningen dienen te worden geschrapt.

Standpunt Gemeente

Aan de bepaling 3.2.1. wordt toegevoegd dat bebouwing alleen “gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de natuurbestemming en recreatief medegebruik” toe.

Reactie Provincie

Wij verzoeken u om de negatieve effecten in beeld te brengen en eventueel de nodige maatregelen te nemen om de effecten op het NNB zo veel mogelijk in te perken. Daarbij willen we mee geven om ook goed te kijken naar het aspect verlichting. Verlichting kan een belangrijke verstorende factor zijn op het omliggende NNB.

Standpunt Gemeente

Op dit moment is de opritlaan verlicht door enkele lage lantaarnpalen op een bewegingsmelder. Dit blijft zo. De nieuwe woning krijgt de gebruikelijke wandverlichting aan de buitenzijde, ter oriëntatie. Verder is geen verlichting voorzien. De bewoners zijn zich er bewust van dat extra verlichting niet gewenst is. Er zal in de regels hiertoe een verbod worden opgenomen.

Over het verstoren van het bos: de bewoners wonen al lange tijd op het terrein. Het toekennen van een bouwvlak aan het perceel middels een ruimte voor ruimte titel leidt niet tot een intensiever gebruik van het perceel, de gebruiksmogelijkheden blijven gelijk en nemen op onderdelen zelfs af. Een toename van de verstoring van het bos is dus niet aan de orde. De bewoners hebben het voornemen om in het toekomstige beheer van het bos - op moment dat het nodig is - zo veel mogelijk exoten te vervangen door inheemse boom- en plantensoorten.

Inrichtingsplan: Deze is als afbeelding de toelichting op het plan opgenomen, zie paragraaf 1.5.

Reactie Provincie

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierover is in de toelichting niets over opgenomen. Wij verzoeken u om hierop in te gaan in de toelichting. Daarnaast wordt in de regels een foutieve verwijzing gemaakt naar de Provinciale Milieu Verordening waarbij niet de juiste regels zijn opgenomen. Wij verzoeken u de regels aan te passen en een juiste verwijzing te maken.

Standpunt Gemeente

Dit zal worden aangepast.

Reactie Waterschap de Brabantse Delta

Stemt in met het plan.