

Notitie: Beantwoording vooroverlegreactie Bredaseweg 38 te Rijsbergen

Gilze, 28-1-2022

Ons kenmerk: Rda/19257.005

Hieronder worden de reactie van het Waterschap en van de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap

Geen aanpassingen, er is een positief wateradvies gegeven over het voorontwerp bestemmingsplan.

Provincie

De beoordeling van de provincie is hieronder toegevoegd.

De provincie acht de omschakeling naar een agrarisch technisch hulpbedrijf passend. De berekening kwaliteitsverbetering van het landschap dient te worden aangepast op de volgende punten.

1. De sloop van de stallen mag niet worden meegenomen als investering, omdat er ook weer nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt en geen ontstening plaatsvindt.

De sloop van de stallen is uit de berekening verwijderd. De berekening kwaliteitsverbetering kwam na het verwijderen van de sloopactiviteiten negatief uit, dus is de berekening aangepast. In overleg met Simone Baijens, beëdigd rentmeester, van het adviesbureau Verschel & Van Dun BV. is de economische berekening aangepast. Er is aangegeven dat de waarde van de bedrijfsbestemming zonder bouwvlak op €30,- gesteld kunnen worden. Tevens is aangegeven dat de waarde van de agrarische bestemmingen zonder bouwvlak op €5,- gesteld kunnen worden (tevens op basis van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant. De bedrijfsbestemming en het bouwvlak zijn tevens verkleind, omdat met de gemeente is afgesteld dat de tuin ter plaatse van de bedrijfswoning als agrarische gronden bestemd kunnen worden. Tot slot is het behoud van de cultuurhistorische waarden meegenomen, omdat het behoud bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het landschap. Door de wijzigingen blijft de berekening kwaliteitsverbetering positief uitkomen.

2. Er wordt een te hoog bedrag aan plankosten opgevoerd. De totale plankosten mogen niet worden meegerekend, zoals ook vermeld staat in het afsprakenkader. Het bedrag voor de plankosten moet in verhouding staan met de totale berekening en de grootte van de ontwikkeling.

Het opvoeren van de plan- en uitvoerkosten komt voort uit bijlage F van de STIKA, daar waar de normbedragen van inrichting en onderhoud in zijn opgenomen. Daarin wordt het volgende gesteld: Maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten mag aan planvorming worden besteed. Hieronder wordt verstaan het opstellen van een inrichtingsplan. Er is in de berekening kwaliteitsverbetering is uitgegaan van 20% van de totale uitvoeringskosten, exclusief het opstellen van het inrichtingsplan.

Brandweer

De brandweer heeft opgemerkt dat het aspect externe veiligheid voldoende is beschreven in het rapport. De aanwezige bluswatervoorzieningen zijn niet binnen de gestelde afstanden gelegen, zoals is voorgeschreven in de Beleidsregels. De mogelijkheden voor bluswatervoorzieningen worden daardoor afgesteld met Brabant Water.

Gemeente Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

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 'Bredaseweg 38 te Rijsbergen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bredaseweg 38 te Rijsbergen'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omschakeling van een agrarisch bedrijf (IV) naar een agrarisch technisch hulpbedrijf in het buitengebied van Rijsbergen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in februari de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

De omschakeling naar een agrarisch technisch hulpbedrijf achten wij op deze locatie passend. In dit gebied zijn naast een paar nog bestaande agrarische bedrijven al diverse locaties omgezet naar burgerwoningen. Verder zit er in deze omgeving nog een ander agrarisch-technisch hulpbedrijf waardoor het een

Datum

17 januari 2022

Ons kenmerk

C2290412/5014624

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

gebied in ontwikkeling is. De voormalige IV heeft niet meegedaan aan de warme saneringsregeling voor de varkenshouderij en ook niet aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Datum

17 januari 2022

Ons kenmerk

C2290412/5014624

Met betrekking tot de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap moet uitgegaan worden van een berekening op basis van categorie 3 uit het afsprakenkader van west-Brabant. Die berekening wordt in dit geval ook gemaakt: 20% van deze berekening (24.959,40 euro) moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit bedrag kunnen we instemmen. Het bedrag dat geïnvesteerd wordt in kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat volgens de bijgevoegde berekening deels uit sloop van de stallen, deels uit de landschappelijke inpassing en deels uit de plankosten. Bij dit plan wordt er wel bebouwing gesloopt, maar er komt ook weer nieuwe bebouwing bij (loodsen). Dat betekent dat er geen ontstening plaatsvindt. De sloop van de stallen kan dus niet worden meegenomen als investering. Verder wordt er een hoog bedrag aan plankosten opgevoerd. De totale plankosten mogen niet worden meegerekend, zoals ook vermeld staat in het afsprakenkader. In sommige gevallen wordt er een klein bedrag aan plankosten opgevoerd. Hier kunnen we mee instemmen als het bedrag dat hiervoor berekend wordt in verhouding staat met de totale berekening en de grootte van de ontwikkeling. In dit geval is iets meer dan 8.000 euro ongeveer 1/3 van het te investeren bedrag echt buitenproportioneel. Daar kunnen we dus niet mee instemmen. Wij verzoeken u het plan hier op aan te passen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

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 Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Zundert
t.a.v. R. de Ruijter
Markt 1
4881 CN ZUNDERT

Brandweer Midden- en West-Brabant
Sector Risico- en Crisisbeheersing
District Baronie
Postbus 3208
5003 DE TILBURG

Datum	13 december 2021	Behandeld door	Ard Theune
Onze referentie	DVR2021-147809	Doorkiesnummer	06-54 96 12 89
Uw referentie	Z21-002527	E-mail	ard.theune@brandweermwb.nl
Uw brief van	1 november 2021	Onderwerp	Wijziging Bestemmingsplan Bredaseweg 38 Rijsbergen 4891SJ Rijsbergen

Geachte heer de Ruijter,

Op 1 november 2021 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Wijziging Bestemmingsplan Bredaseweg 38 Rijsbergen.

Uw verzoek is bij ons geregistreerd onder zaaknummer VRMWB2021-007446.

Toetsingskader

Uw adviesverzoek is beoordeeld aan de hand van onderstaand toetsingskader:

- Signaleringskaart Externe Veiligheid;
- Afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012;
- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid uitgave 2019, Brandweer Nederland;
- Beleidsregels Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuid-Oost, hierna te noemen Beleidsregels.
- Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant.

Uitgangspunten

Bij de beoordeling van uw adviesverzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Gebruiksfunctie: Woonfunctie
 Industriefunctie (werkplaats)
 Kantoorfunctie
 Winkelfunctie (showroom)
Gebiedstype: Buitengebied (agrarisch)

Beoordeling

Het rapport van adviesbureau Van Dun Ontwerp & Planologie met het kenmerk 19257.005 en datum 27-07-2021 is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. Hieronder vindt u de uitkomsten van de beoordeling.

Externe veiligheid

De Signaleringskaart Externe Veiligheid toont aan dat een klein gedeelte van het plangebied binnen het invloedsgebied van de buisleiding van de Gasunie ligt. Voor het aspect externe veiligheid kan het Standaardadvies 2020 worden gehanteerd, dat onze sector voor uw gemeente heeft opgesteld. Verder wordt opgemerkt dat het aspect externe veiligheid voldoende is beschreven in het rapport onder § 4.11.

Bereikbaarheid

Voor een goede bereikbaarheid dienen de aanrijdroutes naar een plangebied en de opstelplaatsen voor brandweervoertuigen te voldoen aan de minimaal benodigde afmetingen en de te dragen gewichten, aslasten en stempeldruk, zoals in de tabel hieronder is aangegeven.

	<i>Aanrijdroute</i>	<i>Opstelplaats tankautospuut</i>	<i>Opstelplaats redvoertuig</i>
<i>Vrije hoogte</i>	4,20 meter	4,20 meter	4,20 meter
<i>Vrije breedte</i>	3,50 meter	-	-
<i>Binnenbochtstraal</i>	5,50 meter	-	-
<i>Buitenbochtstraal</i>	10,00 meter	-	-
<i>Breedte verharding</i>	3,25 meter	4,50 meter	5,00 meter
<i>Lengte verharding</i>	-	10,00 meter	10,00 meter
<i>Asbelasting</i>	11,5 ton	11,5 ton	11,5 ton
<i>Totaalgewicht</i>	30 ton	15 ton	25 ton
<i>Stempeldruk</i>	-	-	50 ton/m ²

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Bredaseweg. Dit is nodig, omdat één aanrijdroute tijdelijk geblokkeerd zou kunnen zijn. Tot aan het plangebied zijn er geen nadere maatregelen noodzakelijk ten behoeve van de bereikbaarheid.

Het plangebied betreft een bestaande situatie. Volgens het rapport vinden er geen wijzigingen plaats aan de bestaande wegen en worden er geen nieuwe wegen aangelegd. Alleen op het perceel zal worden voorzien in nieuwe erfverharding ten behoeve van de beoogde bedrijfsvoering.

Bluswatervoorziening

Wat onder een toereikende bluswatervoorziening wordt verstaan, zoals is voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012, is per gebiedstype en gebruiksfunctie van het bouwwerk uitgewerkt in de bluswatermatrix in de Beleidsregels. Op basis van de uitgangspunten, waarbij de industriefunctie en de winkelfunctie de maatgevende gebruiksfuncties zijn, is er een behoefte aan de volgende bluswatervoorziening:

- Een bluswatervoorziening A-water met een capaciteit van 60 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 40 meter.
- Een bluswatervoorziening B-water met een capaciteit van 90 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 200 meter.
- Een bluswatervoorziening C-water met een capaciteit van 240 m³/uur en gelegen op een afstand van maximaal 1000 meter.

Alle hierboven genoemde afstanden zijn gemeten over de openbare weg, niet in vogelvlucht.

Uit de meest actuele gegevens van onze afdeling Informatie Onderzoek & Analyse blijkt dat de volgende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

1. In de Bredaseweg ligt in het openbaar gebied een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³/uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is ca. 80 meter, gemeten over de openbare weg.

2. In de Bredaseweg ligt in het openbaar gebied ter hoogte van huisnummer 29 een tweede ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 60 m³/uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is ca. 120 meter, gemeten over de openbare weg.
3. In de Watermolenstraat is het mogelijk om gebruik te maken van open water. De afstand tussen het open water en het plangebied is ca. 720 meter, gemeten over de openbare weg.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat de aanwezige bluswatervoorzieningen niet binnen de gestelde afstanden liggen zoals zijn voorgeschreven in de Beleidsregels, met uitzondering van het open water, dat als bluswatervoorziening C-water kan worden aangemerkt. Wij adviseren u de bluswatervoorzieningen in dit plangebied af te stemmen op bovenstaande eisen en de mogelijkheden te onderzoeken in overleg met Brabant Water.

Nieuw te realiseren bluswatervoorzieningen dienen direct en onafgebroken voldoende water te leveren. De locatie van een bluswatervoorziening dient zodanig te zijn, dat deze altijd bereikbaar is. Voorkom geparkeerde voertuigen en andere obstakels bovenop de bluswatervoorziening en/of voorzie de bluswatervoorziening rondom van een beschermingsconstructie. Een vrije ruimte met een straal van minimaal 0,90 meter vanuit het hart van de bluswatervoorziening dient beschikbaar te zijn.

Het niet beschikbaar hebben van een bluswatervoorziening als hierboven aangegeven, kan tot gevolg hebben dat de brandweer de brand niet voldoende kan bestrijden, waardoor brandoverslag naar andere bouwwerken kan plaatsvinden.

Naast bovenstaande willen wij u attenderen op een tweede aandachtspunt, waarom het noodzakelijk is dat er verbeteringen worden uitgevoerd ten aanzien van de bluswatervoorzieningen.

Ter plaatse van het plangebied is aan beide zijden van de Bredaseweg voorzien in een parallelweg. Het plangebied grenst aan de zuidelijke parallelweg. De brandkranen onder punt 1 en 2 liggen in de noordelijke parallelweg. Indien er geen verbeteringen plaatsvinden aan de bluswatervoorzieningen, dan kan dit leiden tot onwenselijke situaties in verband met het afleggen van toevoerslangen naar een brandweervoertuig.

Bij een brand in een bouwwerk in het plangebied is het aannemelijk dat een brandweervoertuig wordt opgesteld op de zuidelijke parallelweg van de Bredaseweg. Een brandweervoertuig zal afleggen op de ondergrondse brandkraan in de noordelijke parallelweg. Hiervoor dient de Bredaseweg, een hoofdverkeersader, te worden overgestoken met tenminste twee toevoerslangen naar het brandweervoertuig. Dit kan leiden tot stremming van het verkeer of een afsluiting van de Bredaseweg. Bovendien ontstaat er een onveilige werksituatie voor het brandweerpersoneel.

Indien u bovenstaande situaties niet wenselijk vindt, dan verzoeken wij u de bluswatervoorzieningen te optimaliseren en daarvoor de mogelijkheden te onderzoeken in overleg met Brabant Water. Graag ontvangen wij een situatietekening van het plangebied waarop de locaties van de bestaande en de eventueel nieuw aan te brengen bluswatervoorzieningen worden aangegeven.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd de tijd tussen het moment dat een incident wordt gemeld bij de meldkamer en het moment dat de brandweer ter plaatse is. De opkomsttijd is geregeld in het Besluit Veiligheidsregio's en het vastgesteld beleidsdocument dekkingsplan Brandweer Midden- en West-Brabant. In dit besluit en beleidsdocument is voor alle gebouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

Het niveau van de geldende regelgeving tijdens het oprichten van het bouwwerk is bepalend voor de maximale opkomsttijd. Is de woonfunctie gebouwd voor het Bouwbesluit 2003, dan geldt een opkomsttijd van maximaal 8 minuten. Is de woonfunctie gebouwd na het Bouwbesluit 2003 of gebouwd onder het huidige Bouwbesluit 2012, dan geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

De BAG van het Kadaster toont aan dat de woonfunctie is gebouwd in 1929. Hiervoor geldt een opkomsttijd van maximaal 8 minuten. Voor de overige gebruiksfuncties geldt een opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Rijsbergen binnen de geldende opkomsttijd ter plaatse kan zijn. Ondanks dat aan de opkomsttijd kan worden voldaan, willen wij u verzoeken de aanvrager te adviseren de woonfunctie te voorzien van rookmelders conform NEN 2555.

Het toepassen van rookmelders als bedoeld in NEN 2555 kan er toe bijdragen dat de bewoners in een eerder stadium van een beginnende brand worden gealarmeerd. Door de snellere alarmering zijn bewoners eerder in staat de woonfunctie te ontvluchten en telefonisch contact op te nemen met de regionale alarmcentrale, waardoor de brandweer in een minder ontwikkeld stadium van de brand ter plaatse kan zijn.

Zijn er nog vragen? Stel ze gerust!

De gegevens van onze contactpersoon staan in het briefhoofd van deze brief.

Hoogachtend,

Namens het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant,
Afdelingshoofd Risicobeheersing



Menno Roelofs