

Vooroverlegverslag & Ambtshalve wijzigingen

Zaaknummer: Z19-006325
Documentnummer: ZD20015583

Behorende bij het ontwerpbestemmingsplan
"De Roskam" te Zundert

1. Inleiding

Het bestemmingsplan heeft als doel de voorgenomen ontwikkeling op de locatie te voorzien van een planologisch en juridisch kader. Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen, zodat het geldende bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien.

Op 26 november 2019 heeft het college besloten om het voorontwerpbestemmingsplan "De Roskam" in Zundert voor reacties ter inzage te leggen. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 5 december 2019 tot en met 15 januari 2020 ter inzage gelegen. Daarnaast zijn, in het kader van het wettelijke vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro, de conceptstukken (d.d. 11 november 2019) toegezonden aan diverse instanties zoals de provincie Noord-Brabant, Brandweer Midden en West-Brabant en Waterschap Brabantse Delta.

Er zijn gedurende de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan geen schriftelijke of mondelinge reacties ingediend. De aangeschreven vooroverlegpartners hebben wel allen gereageerd. Het onderhavige vooroverlegverslag bevat de gemeentelijke reactie op de opmerkingen uit het vooroverleg.

De reacties worden in hoofdstuk 2 samengevat in cursief weergegeven en daarna van antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of naar aanleiding van de reacties aanpassing van de toelichting plaatsvindt. Hierbij wordt benadrukt dat elke reactie volledig is beoordeeld en niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken.

Ingekomen reacties:

1. Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte, per brief van 11 december 2019;
2. Waterschap Brabantse Delta, per brief van 3 januari 2020;
3. Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing, per e-mail van 14 januari 2020;

Tot slot worden in hoofdstuk 3 de ambtshalve wijzigingen weergegeven.

2. Vooroverlegreacties

Hieronder volgt de beoordeling van de ingekomen reacties:

2.1. Provincie Noord-Brabant, cluster Ruimte

Wij hebben het plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen.

2.1.1. **Antwoord**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

2.2. Waterschap Brabantse Delta

Wij verzoeken u om in paragraaf 4.2.2 de onderstaande tekst op te nemen:

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Wateradvies

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geven wij een positief wateradvies.

2.2.1. **Antwoord**

Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast en het verzoek van het Waterschap is derhalve verwerkt naar aanleiding van deze reactie. Het positieve Wateradvies blijft daarmee onverkort overeind.

2.3. Brandweer Midden- en West Brabant

Externe veiligheid

Aan de hand van het Omgevingsportaal is geconstateerd dat het plangebied buiten het gebied ligt, waarop het standaardadvies van toepassing is. In de toelichting op dit voorontwerp bestemmingsplan is onder de paragraaf Externe Veiligheid beschreven dat de Molenstraat een transportas is voor gevaarlijke stoffen. Echter sinds de realisatie van de Rondweg Zundert is de Molenstraat ontlast van doorgaand verkeer, waardoor het transport van gevaarlijke stoffen nihil is.

Bereikbaarheid & Bluswatervoorziening

In afdeling 6.7 en 6.8 van het Bouwbesluit 2012 zijn de voorschriften opgenomen met betrekking tot de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Deze voorschriften zijn verder uitgewerkt in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant Noord en Brabant Zuidoost, te raadplegen op de website van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant.

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Molenstraat. 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.

Op basis van de winkelfunctie geldt voor het plangebied dat er binnen een afstand van maximaal 40 meter een bluswatervoorziening A-water aanwezig moet zijn met een capaciteit van 60 m³ per uur, binnen een afstand van maximaal 200 meter een bluswatervoorziening B-water aanwezig moet zijn met een capaciteit van 90 m³ per uur en binnen een afstand van maximaal 1000 meter een bluswatervoorziening C-water aanwezig moet zijn met een capaciteit van 240 m³ per uur. Genoemde afstanden zijn gemeten over de openbare weg, niet in vogelvlucht.

Uit onze gegevens blijkt dat de volgende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied:

1. Op de hoek van de Molenstraat met de Markt ligt een ondergrondse brandkraan in het openbaar gebied met een capaciteit van 60 m³ per uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is circa 17 meter, gemeten over de openbare weg.
2. Op de Markt ter hoogte van huisnummer 15 ligt een tweede ondergrondse brandkraan in het openbaar gebied met een capaciteit van 60 m³ per uur. De afstand tussen de ondergrondse brandkraan en het plangebied is circa 90 meter, gemeten over de openbare weg.
3. In de Wildertsedijk is het mogelijk gebruik te maken van open water uit de Aa of Weerijs. De afstand tussen het open water en het plangebied is circa 1100 meter, gemeten over de openbare weg.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat niet geheel wordt voldaan met betrekking tot de bluswatervoorziening B-water. De ondergrondse brandkraan in punt 2 kan niet de gevraagde capaciteit van 90 m³ per uur leveren, maar door de gunstige ligging ten opzichte van het plangebied wordt deze ondergrondse brandkraan als voldoende beschouwd voor de inzet bij opschaling naar middelbrand. Bij verdere opschaling kan in voldoende mate worden voorzien in extra bluswater vanuit de bluswatervoorziening C-water zoals genoemd in punt 3. Ondanks dat de gestelde afstand met 10% wordt overschreden, wordt dit niet als bezwaarlijk gezien.

Opkomsttijd brandweer

Voor het bepalen van de maximale opkomsttijd van de brandweer voor de woonfunctie moet eerst het niveau van de geldende bouwregelgeving ten tijde van het oprichten van de woonfunctie worden bepaald. Indien de woonfunctie is gebouwd voor het in werking treden van het Bouwbesluit 2003, dan geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 8 minuten. Indien de woonfunctie is gebouwd na het in werking treden van het Bouwbesluit 2003 of is gebouwd onder het huidige Bouwbesluit 2012, dan geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten geldt een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten voor zowel de woonfunctie als ook voor de winkelfunctie en de bijeenkomstfunctie. Uit een theoretische berekening blijkt dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert in ca. 7:30 minuten ter plaatse kan zijn, waarmee wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

2.3.1. Antwoord

Het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3. Ambtshalve wijzigingen

- §2.3 Toekomstige situatie: hier is aangegeven dat het voornemen bestaat uit het realiseren van 21 appartementen in het dure segment. Ook de paragraaf over parkeren is hierop aangepast.
- §3.3 Gemeentelijk beleid: woonvisie Zundert 2.0 toegevoegd
- §4.1.1 Archeologie: een omschrijving van het selectiebesluit van de gemeente Zundert is toegevoegd.
- §4.2.3 Ecologie: Een omschrijving van het nader onderzoek naar beschermde soorten (vleermuizen) is toegevoegd.
- §4.2.10 Ladder voor duurzame verstedelijking: Ook hier is een omschrijving van de woonvisie Zundert 2.0 toegevoegd.
- §7.1: omschreven dat er een omgevingsdialog is georganiseerd.
- Bijlage 1: Parkeerbalans is aangepast naar de parkeerbehoefte van 21 dure appartementen.
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling: de bovenstaande wijzigingen zijn doorgevoerd in de desbetreffende paragrafen van de m.e.r.-beoordeling.
- Bijlage 4: nader onderzoek naar vleermuizen is toegevoegd.
- Bijlage 5: Het aangepaste archeologisch onderzoek is toegevoegd.
- Artikel 1, Regel 1.37: gevellijn is aangepast naar voorgevellijn.
- Artikel 4 paragraaf 4.1 lid f: afvalcontainers aangepast naar (ondergrondse) afvalcontainers, inclusief nadere bouwvoorschriften.
- Artikel 7, paragraaf 7.2, lid a: hier is aangegeven dat in het plangebied ten minste 71 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Tot slot gelden nog de volgende ambtelijke wijzigingen:

- *Geluid*
Om een acceptabel geluidsniveau te waarborgen, wordt niet meer een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, maar wordt dit -zoals de wetgever dit heeft bedoeld met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht- bij de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeeld, met beoordeling van het bouwplan aan het Bouwbesluit.

- *2.2.2 Aanpassing van de weg in het plan*

De twee motiveringen waarom de weg in het plan is aangepast, zijn:

- om extra parkeerplaatsen op het parkeerterrein te borgen (mede door de wijziging naar segment 'duur'), is ervoor gekozen om de weg iets te verschuiven. Hierdoor liggen de openbare parkeerplaatsen nu allemaal op het achterste deel, waardoor er voldoende parkeerplaatsen zijn geborgd;
- om problemen met de bochtstralen van een vuilnisauto te voorkomen. In eerste instantie zaten er bochten te snel achter elkaar. Daarom is op het achterste deel geen haag meer tussen parkeerplaatsen, maar een breder blok. Hierdoor is de situatie geoptimaliseerd en kan een vuilnisauto beter manoeuvreren.