

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 "Zuidrand, Achtmaal" in Achtmaal

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan "Zuidrand, Achtmaal" in Achtmaal. 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 ontwikkeling van een woonwijk van 40 woningen in de kern Achtmaal. Het plangebied ligt op grond van het provinciaal beleid binnen de aanduiding verstedelijking afweegbaar.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijk standpunt

Het plan sluit qua structuur aan op de bestaande situatie. In planologisch opzicht kunnen wij daarom instemmen met de beoogde ontwikkeling.

Datum

12 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266432/4745672

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

B.C. (Bart) Coolen

Telefoon

(06) 52 79 41 50

Email

bccoolen@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 interim-omgevingsverordening (IOV)). Dit plan valt op basis van de afspraken die wij met gemeenten hebben gemaakt over die kwaliteitsverbetering in categorie 3. Dat betekent dat een inspanning van 1% van de gronduitgifteprijs moet worden geïnvesteerd in het landschap. In de stukken die uw gemeente heeft opgesteld is hiertoe een berekening gemaakt.

Datum

12 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266432/4745672

In de plantoelichting staat dat "de minimale basisinspanning wordt teruggebracht in het plangebied. Binnen het plangebied zijn voldoende groene ruimtes om te voldoen aan de minimale basisinspanning. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.9 IOV".

De kwaliteitsverbetering van het landschap zal echter een echte kwaliteitsverbetering van het landschap en het buitengebied moeten zijn en niet de inrichting van het plangebied. De groene inrichting van het plan hoort bij een goed stedenbouwkundig plan en is geen kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Ook de groene ruimte naast de corsobouwplaats is vereist door de milieucirkel van de corsobouwplaats en kan niet worden gezien als kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Mochten er aan de buitenranden van het plangebied geen aanknopingspunten zijn voor kwaliteitsverbetering, dan kan de gemeente ook een bedrag storten in het een gemeentelijk groenfonds.

Voorts merken we op dat een voorwaardelijke gebruiksbepaling om de uitvoering van de kwaliteitsverbetering te waarborgen ontbreekt in de planregels.

Tot slot merken wij op dat duurzame stedelijke ontwikkelingen voor wonen aan enkele voorwaarden moeten voldoen die zijn opgenomen in artikel 3.42 IOV. Daaronder vallen het rekening houden met klimaatverandering, het tegengaan van hittestress, opvang voor ruimte van water en het invulling geven aan duurzame energie en mobiliteit. Deze onderdelen komen momenteel nog niet aan de orde in de planvorming. Wij verzoeken u deze zaken alsnog te betrekken bij het (ontwerp)-bestemmingsplan.

Op dit moment is het plan nog in strijd met artikel 3.9 en 3.42 van de interim-omgevingsverordening.

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.

Datum

12 augustus 2020

Ons kenmerk

C2266432/4745672

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Zundert
De heer J. Roks
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw schrijven van : 8 juli 2020
Uw kenmerk :
Zaaknummer : 320115
Ons kenmerk : 332233
Behandeld door : Mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 28 augustus 2020
Verzenddatum : 28 augustus 2020

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Geachte heer Roks,

Op 8 juli 2020 heeft u het voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

B-water in plangebied

Wij vragen uw aandacht voor de B-wateren die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn. Omdat deze te mogen dempen is een watervergunning nodig. Daarbij zal beoordeeld moeten worden en er lozingspunten in de watergangen aanwezig zijn, dit kunnen bijvoorbeeld hemelwateruitlaten van gebouwen of terreinverharding van omliggende percelen zijn. De waterafvoer van de omliggende percelen moet altijd gegarandeerd blijven. Wij adviseren u om tijdig met het waterschap in overleg te treden over het dempen van de B-wateren.

Benodigde waterberging

In paragraaf 4.3.2. is de benodigde waterberging berekend, de toename verhard oppervlak in de formule is niet juist, waardoor de som niet klopt, wij verzoeken u om hier nog eens naar te kijken en de juiste oppervlaktes te gebruiken bij het bepalen van de benodigde waterberging.

De bodem van de voorziening moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) liggen.

Verder is de wijze van het afvoeren van het hemelwater vanuit de retentie niet verder beschreven. Conform de algemene regel moet de afvoer uit de voorziening plaats vinden via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Wateradvies

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Teammanager vergunningen

mr. B.P. de Jong

Aniek -Schoenmakers

Van: Killaars, Harry <harry.killaars@brandweermwb.nl>
Verzonden: donderdag 29 oktober 2020 09:55
Aan: Aniek -Schoenmakers
Onderwerp: Re: Voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Beste Aniek,
Zoals we zojuist hebben besproken voldoet het plan als de wegen 5 m breed zijn. De Brandweerauto heeft de beschikking over lage druk en hoge drukslangen.

Lage druk wordt bij < 5% van de branden gebruikt.
Bij lage druk rollen we de dikke rode slangen uit en dat doen we alleen als de brand in een ver gevorderd stadium is. We spreken dan van een groot vermogen brand waarbij het de hoge druk te weinig water levert om te koelen.

Hoge druk wordt bij > 95% van de branden gebruikt en bij redding van mensen.
Is voor het "snelle werk" de kleine branden.
De lengte is beperkt tot ca. 70 meter vanuit de brandweerauto.
Als elke ruimte van de woningen kan worden bereikt dus ook op zolder en het tuinhuisje hoeft de auto niet dichterbij te komen.

De plaats van de brandkraan is op een maximale lengte van 200 m van de plaats waar de brandweerauto staat. Voor woningen houden we generiek aan 40 meter van de voordeur staat de brandweerauto en op Max. 200 van de auto moet een brandkraan zijn gelegen.

Ik ben bereid een uitleg voor het gehele bureau te geven om de beleidsregels nader uit te leggen.
Groeten
Harry

Ing. H (Harry) Killaars | Adviseur Risicobeheersing | Adviseur Gevaarlijke Stoffen | Brandweer Midden- en West-Brabant | Afdeling Risicobeheersing | Tramsingel 71 (kamer 2.25) Breda | Postbus 3208 5003 DE Tilburg
| +31653625089 | harry.killaars@brandweermwb.nl
Brandweer Midden- en West-Brabant maakt onderdeel uit van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

Van: Aniek -Schoenmakers <aniek@schoenmakers-ontwerp.nl>
Verzonden: Thursday, October 29, 2020 9:38:31 AM
Aan: Killaars, Harry <harry.killaars@brandweermwb.nl>
Onderwerp: RE: Voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Goedemorgen Harry,

Zou u zoals net telefonisch besproken het verhaal omtrent bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen in het kort, met daarbij de geldende afstanden, nog even per mail kunnen bevestigen? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Aniek Jochems
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling / Projectleider

III SCHOENMAKERS III

Molenzicht 2 | 4881 BW Zundert | 076-5990340 | www.schoenmakersadvies.nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Schoenmakers Architectuur is niet aansprakelijk voor specifieke digitale eigenschappen van verzonden digitale bestanden.

De geadresseerde mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld.

Het auteursrecht van verzonden bestanden berust bij Schoenmakers Architectuur.

Bij gebruik van onze tekeningen als onderlegger verzoeken wij u uitdrukkelijk onze tekeningen van uw eigen bedrijfsstempel te voorzien.

Van: Killaars, Harry <harry.killaars@brandweermwb.nl>

Verzonden: woensdag 28 oktober 2020 16:51

Aan: Aniek -Schoenmakers <aniek@schoenmakers-ontwerp.nl>

Onderwerp: RE: Voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Beste Aniek,

Met een breedte van 5 m en het aanbrengen van een brandkraan met een capaciteit van 60 m3/h voldoet het plan aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.

Met vriendelijke groeten

Harry

Van: Aniek -Schoenmakers <aniek@schoenmakers-ontwerp.nl>

Verzonden: vrijdag 23 oktober 2020 11:25

Aan: Killaars, Harry <harry.killaars@brandweermwb.nl>

CC: Jordi Roks <J.Roks@zundert.nl>; Leny -Schoenmakers <leny@schoenmakers-ontwerp.nl>

Onderwerp: RE: Voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Beste Dhr. Killaars,

Vanochtend heb ik u proberen te bellen met een vraag over uw onderstaande advies. U was helaas niet bereikbaar, vandaar even mijn vraag via de mail.

Mijn vraag heeft betrekking op de bereikbaarheid van de woningen 35 t/m 39. Zoals u aangeeft voldoet het pad aan de voorzijde van deze woningen niet aan de gestelde eisen voor een doodlopende weg van > 40meter. Wij zijn voornemens om in het plangebied een aantal extra ondergrondse brandkranen aan te brengen, waaronder een aan het begin van deze weg (zie rode stippellijnen op bijgevoegde tekening). Als we dan kijken naar een straal van 40 meter vanuit deze brandkraan vallen alle woningen (35 t/m 38) binnen deze straal. De opstelplaats voor de brandweer bevindt zich dan ter plaatse van de parkeerplaatsen welke gelegen zijn direct naar deze brandkraan.

Graag zou ik met u overleggen of het extra aanbrengen van deze brandkraan voldoende is om te voldoen aan de brandveiligheidseisen van deze woningen.

Ik zie uw reactie graag verschijnen.

Met vriendelijke groet,

Aniek Jochems

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling / Projectleider

||| SCHOENMAKERS |||

Molenzicht 2 | 4881 BW Zundert | 076-5990340 | www.schoenmakersadvies.nl

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Schoenmakers Architectuur is niet aansprakelijk voor specifieke digitale eigenschappen van verzonden digitale bestanden.

De geadresseerde mag de informatie uitsluitend gebruiken voor het doel waarvoor deze ter beschikking is gesteld.

Het auteursrecht van verzonden bestanden berust bij Schoenmakers Architectuur.

Bij gebruik van onze tekeningen als onderlegger verzoeken wij u uitdrukkelijk onze tekeningen van uw eigen bedrijfsstempel te voorzien.

Van: Killaars, Harry [<mailto:harry.killaars@brandweermwb.nl>]

Verzonden: vrijdag 31 juli 2020 10:06

Aan: Jordi Roks <J.Roks@zundert.nl>

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Zuidrand Achtmaal

Beste Jordi,

Het plangebied voldoet aan de criteria van het standaardadvies.

Zie het advies in de bijlage.

Daarnaast is het plangebied ook getoetst aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater.

Bereikbaarheid:

De woningen 35 t/m 39 zijn gelegen aan een doodlopende weg. Deze weg is langer dan 40 meter en dient om aan de beleidsregels te voldoen over een voldoende breedte te beschikken. De breedte dient minimaal 5 meter te bedragen.

Bluswater

Brandkraan van 60 m³/h zijn gelegen aan de Timberwolfstraat ten hoogte van nummer 8 en Tessenvijverstraat 3.

Deze brandkranen zijn gelegen binnen een afstand van 200 meter van de nieuw te bouwen woningen.

Open water is binnen 2000 meter beschikbaar.

Hiermee voldoet het plan aan de beleidsregels.

Met vriendelijke groeten

Harry

Ing. H (Harry) Killaars | Adviseur Risicobeheersing | Adviseur Gevaarlijke Stoffen | Brandweer Midden- en West-Brabant | Sector Risico- en Crisisbeheersing | Tramsingel 71 (kamer 2.25) Breda | Postbus 3208 5003 DE Tilburg
[|+31653625089](tel:+31653625089) | harry.killaars@brandweermwb.nl

Brandweer Midden- en West-Brabant maakt onderdeel uit van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant

De gemeente Zundert streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen en reacties. Dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wil u daar dan alstublieft de afzender hiervan op de hoogte stellen en dit bericht verwijderen? Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Zundert maakt geen gebruik van e-mail voor het nemen van besluiten of het sluiten van overeenkomsten. Formele uitingen van de gemeente Zundert worden uitsluitend schriftelijk en als zodanig herkenbaar gedaan. Ook aanvaardt de gemeente geen aansprakelijkheid bij onjuiste ontvangst.