

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-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Klein Zundertse Heikant'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Klein Zundertse Heikant'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-wijzigingsplan voorziet in de verplaatsing van de corsobouwplaats aan de Heischoorstraat (naast) 4 naar een nieuwe locatie aan de Heischoorstraat, tussen de nrs. 9 en 11. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan Buitengebied, opgenomen in artikel 41.1.2 De herbestemming van de verlaten locatie is gelijktijdig vastgelegd in het plan en zowel de sloop als de landschappelijke inpassing zijn geborgd in de aanvullende voorschriften.

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

Datum

23 juni 2020

Ons kenmerk

C2263317/4716119

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(06) 52 79 42 03

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijke standpunt*Algemeen*

Over de problematiek rond voorliggend plan is meermaals ambtelijk contact geweest met Dhr. Provoost van uw ambtelijke organisatie.

Datum

23 juni 2020

Ons kenmerk

C2263317/4716119

Op de locatie Heischoorstraat naast nummer 4 te Klein Zundert is momenteel de corsobouwplaats van Buurtschap Klein Zundertse Heikant gevestigd. Deze locatie is volgens de plantoelichting niet meer geschikt als corsobouwplaats. Het initiatief is om de corsobouwplaats te verplaatsen naar een geschiktere locatie. De nieuwe locatie is eveneens gelegen aan de Heischoorstraat tussen nummer 9 en 11. Het betreft hier overigens een nieuwvestiging op een locatie die ingevolge de IOV is gelegen binnen de Groenblauwe mantel (GBM). Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zundert" en in de "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert" is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het verplaatsen van een corsobouwplaats (artikel 41.1.2). Om de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk te kunnen maken is gekozen voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan. Daarbij is van belang te constateren dat op wijzigingsbevoegdheden niet alleen de daarin opgenomen mogelijkheden aan een toets moeten worden onderworpen, maar dat ook de IOV integraal van toepassing is indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast (artikel 3.1).

In voorliggend plan is buiten beschouwing gelaten dat ingevolge de IOV een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de mogelijkheden van vestiging en nieuwvestiging. Het plan is onterecht alleen getoetst aan de vestigingsregels als bedoeld in artikel 3.7.3 van de IOV en niet aan de regels die gelden voor nieuwvestiging. Onderstaand wordt nader ingegaan op de redenen waarom voorliggend plan niet past binnen de kaders van de IOV.

Nieuwvestiging versus vestiging

In de voorgestane situatie is sprake van een verplaatsing van de corsobouwplaats naar een nieuwe locatie, waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan. Volgens de IOV is er dan sprake van nieuwvestiging en niet van vestiging op een bestaand bouwperceel waar binnen het oprichten van gebouwen is toegestaan. Algemeen uitgangspunt van de IOV is, dat nieuwvestiging is uitgesloten. Naast enige specifieke regelingen (bv Ruimte voor Ruimte) is nieuwvestiging, onder voorwaarden, slechts toelaatbaar indien sprake is van een noodzaak vanwege een groot openbaar belang (artikel 3.4, lid 2).

Gelet hierop, is alleen de mogelijkheid van vestiging afweegbaar op een passende locatie. Bekend is, dat binnen de gemeente een groot aantal locaties in het buitengebied zeer binnenkort vrijkomen of al beschikbaar zijn, waarvoor een intensief overlegtraject is gestart tussen gemeente-provincie. Gezien de veelheid aan VAB's binnen de gemeente dient de prioriteit vooral te liggen bij het zoeken naar een passende herbestemming, waarbij in ieder geval óók de corsobouwplaats kan worden betrokken. Een onderzoek daarnaar wordt dan ook gemist.

Overig

In aansluiting op het voorgaande en gelet op het ambtelijk overleg tussen gemeente-provincie in het kader van o.a. VAB-impuls en gebiedsgerichte aanpak/benadering (pilot), zal e.e.a mogelijk kunnen leiden tot het opstarten van een meerwaardetraject voor het gebied De Eldert, waartoe ook het onderhavig plangebied behoort. Misschien kan in dat verband worden onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de vestiging van een corsobouwplaats binnen het gebied.

Datum

23 juni 2020

Ons kenmerk

C2263317/4716119

Conclusie

Wij verzoeken u om het wijzigingsplan in heroverweging te nemen met inachtneming van bovenstaande overwegingen. 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 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 : 1 mei 2020
Uw kenmerk : Z18-001003
Zaaknummer : 293103
Ons kenmerk : 307569
Behandeld door : Mevrouw J. Nooren
Doorkiesnummer : 076 564 10 83
Datum : 10 juni 2020
Verzenddatum : 12 juni 2020

Onderwerp: wateradvies concept-wijzigingsplan verplaatsing van Corso Bouw Plaats (Klein Zundertse Heikant)

Geachte heer Roks,

Op 1 mei 2020 heeft u het concept-wijzigingsplan voor de verplaatsing van Corso Bouw Plaats (Klein Zundertse Heikant) in de Heischoorstraat te Klein Zundert toegestuurd met het verzoek om een wateradvies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het concept wijzigingsplan 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

BRANDWEER



Gemeente Zundert
t.a.v. de heer J. Roks
Postbus 10001
4880 GA ZUNDERT

Sector Risicobeheersing
Wipakker 8, Etten-Leur
Postbus 3208
5003 DE Tilburg

Datum 14 mei 2020
Onze referentie U.033084
Uw referentie
Uw brief van

Behandeld door Ard Theune
Telefoonnummer 06-54961289
E-mail ard.theune@brandweermwb.nl
Onderwerp Advies RO Bestemmingsplan
Heischoorstraat 9 Klein Zundert

Geachte heer Roks,

Op 04-05-2020 ontvingen wij van u het verzoek een advies uit te brengen ten aanzien van de documenten behorende bij het wijzigingsplan voor het bestemmingsplan Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert, wijziging cbp Klein Zundertse Heikant.

Uw verzoek is bij ons geregistreerd onder zaaknummer FW00032430.

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 Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening, Veiligheidsregio's Midden- en West-Brabant, Brabant-Noord en Brabant-Zuidoost, 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: Industriefunctie
Gebiedstype: Buitengebied (agrarisch)

Beoordeling

Het rapport van Schoenmakers met kenmerk 191710.01 van 05-03-2020 is beoordeeld op de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijd brandweer. De beoordeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Externe veiligheid

Uit de beoordeling van de paragraaf externe veiligheid in het rapport is gebleken dat het plangebied buiten het gebied ligt, waarop het standaardadvies van toepassing is. Voor het aspect externe veiligheid is er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

BRANDWEER



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	4,00 meter	5,00 meter
<i>Lengte verharding</i>	-	10,00 meter	10,00 meter
<i>Asbelasting</i>	10 ton	10 ton	10 ton
<i>Totaalgewicht</i>	30 ton	15 ton	30 ton
<i>Stempeldruk</i>	-	-	100 ton/m ²

Het plangebied is te benaderen langs twee onafhankelijke aanrijdroutes via de Heischoorstraat. 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 wordt voorzien in terreinverharding voor parkeerplaatsen.

Bij de beoordeling van de bereikbaarheid is aangenomen dat de bestaande wegen naar het plangebied de minimaal benodigde breedte hebben en dat bochten geschikt zijn voor de bochtstralen van brandweervoertuigen. Ook is de aannahme gedaan dat het bestaande weggedeelte van de Heischoorstraat ter plaatse van het plangebied geschikt is als opstelplaats voor zowel een tankautospuut als een redvoertuig.

Wij adviseren u de bereikbaarheid van het plangebied te optimaliseren, indien de aannames niet aansluiten op de werkelijke situatie.

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 Beleidsregels.

Op basis van de uitgangspunten is volgens de bluswatermatrix in bijlage 3 van de Beleidsregels de volgende bluswatervoorziening noodzakelijk:

- Een bluswatervoorziening A-water, beschikbaar binnen 3 minuten, met een capaciteit van 60 m³ per uur en gelegen op een afstand van maximaal 40 meter.
- Een bluswatervoorziening B-water, beschikbaar binnen 15 minuten, met een capaciteit van 90 m³ per uur gedurende minimaal 4 uur en gelegen op een afstand van maximaal 200 meter, gemeten over de openbare weg.
- Een bluswatervoorziening C-water, beschikbaar binnen 60 minuten, met een capaciteit van 120 m³ per uur oneindig en gelegen op een afstand van maximaal 2500 meter, gemeten over de openbare weg.

BRANDWEER



Uit de meest actuele gegevens van de van de afdeling Operationele Informatie Voorziening van de Brandweer Midden- en West-Brabant blijkt dat de volgende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied.

1. In de Heischoorstraat ligt ter hoogte van huisnummer 9 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 65 meter, gemeten over de openbare weg.
2. In de Heischoorstraat ligt ter hoogte van de t-splitsing Heischoorstraat - Ettensebaan een geboorde put in het openbaar gebied met een capaciteit van 90 m³ per uur. De afstand tussen de geboorde put en het plangebied is circa 450 meter, gemeten over de openbare weg.
3. In de Klein Zundertseweg is het mogelijk om ter hoogte van de rotonde met de Beeklaan gebruik te maken van open water. De afstand tussen het open water en het plangebied is circa 1900 meter, gemeten over de openbare weg.

Op basis van deze gegevens kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening, ondanks dat er een lichte overschrijding van de voorgeschreven afstand is.

Opgemerkt wordt dat er rekening gehouden is met het feit dat een corsobouwplaats niet als een volwaardige industriefunctie kan worden gezien. Echter door de industrie gerelateerde werkzaamheden (lassen, slijpen, etc.) is de industriefunctie de meest passende gebruiksfunctie voor een corsobouwplaats.

Opkomsttijd brandweer

Globaal is de opkomsttijd te definiëren als 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 bouwtypen bepaald wat de maximale opkomsttijd is.

De gebruiksfunctie van het bouwwerk is een industriefunctie, waarvoor een opkomsttijd van de brandweer van maximaal 12 minuten geldt.

Op basis van een theoretische berekening is bepaald dat de brandweer vanuit de dichtstbijzijnde brandweerkazerne in Zundert in ca. 9:30 minuten ter plaatse kan zijn, waarmee niet wordt voldaan aan de opkomsttijd van maximaal 12 minuten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer A. (Ard) Theune, bereikbaar op bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,

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

H. Sijbring