

REACTIES OP VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN “BAARSCHOTSESTRAAT 31 EN 44” IN HET KADER VAN DE INSPRAAK EN HET VOOROVERLEG

d.d. 16 april 2013

13int04008

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord-Brabant, 18 januari 2013 (kenmerk 13INK00261) a. Het geprojecteerde bestemmingsvlak voor “wonen” met betrekking tot de woning naast Baarschotsestraat 44 valt deels binnen de zone “stedelijk gebied” zoals aangeduid in de Verordening Ruimte en deels binnen de aanduiding “zoekgebied voor verstedelijking”. Artikel 3.1 van de Verordening Ruimte bepaalt dat als bestaand stedelijk gebied zijn aangewezen de gebieden als stedelijk concentratiegebied en kern in landelijk gebied met een nauwkeurigheidsmarge van 12,5 meter. Het geprojecteerde bestemmingsvlak voor “wonen” valt niet binnen deze marge. b. De provincie geeft aan dat de gemeente aan Gedeputeerde Staten kan verzoeken om een herbegrenzing van het bestaande stedelijke gebied. c. Voor de uitbreiding van de handboogschietvereniging is een bestemmingsvlak “recreatie” opgenomen aan de Baarschotsestraat 31. Aan de westzijde binnen dit bestemmingsvlak is een bouwblok opgenomen. Dit bouwblok is gedeeltelijk gelegen in bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk er buiten, namelijk in agrarisch gebied. d. Binnen dit royale bouwblok is geen onderscheid aangebracht tussen bebouwing ten behoeve van de handboogschietvereniging en de minicamping. Bebouwing ten behoeve van een minicamping wordt overigens niet als een stedelijke voorziening beschouwd. e. De provincie geeft aan dat de gemeente aan Gedeputeerde Staten kan verzoeken om een herbegrenzing van het bestaande stedelijke gebied. f. Gemeente kan het bestemmingsplan ook op punten wijzigen	a. Het geprojecteerde bestemmingsvlak valt deels binnen de zone van het stedelijk gebied en deels binnen het gebied aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Binnen de zone stedelijk gebied is de realisatie van een woning toegestaan. In het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling moet nader worden verantwoord dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het stedelijke gebied van de kern te realiseren door middel van inbreiding, herstructurering of intensivering. Deze verantwoording ontbrak. Het stedelijk gebied kan op grond van de verordening wel worden “opgerekt” met 12,5 meter. Deze oprekking biedt volgens de gemeente en initiatiefnemer voldoende ruimte voor de realisatie van de geplande woning met bijbehorende bijgebouwen. b. Gelet op de fysieke omgeving van en het gebruik van de gronden binnen de gehele kern Baarschot zullen we Gedeputeerde Staten verzoeken de begrenzing van het stedelijk aan te passen aan de werkelijke situatie. In dit verzoek zal de gehele kern opnieuw worden bekeken. Omdat een dergelijke herbegrenzing een lange proceduretijd vergt is in overleg met de initiatiefnemers gekozen om het bestemmingsplan in gewijzigde vorm verder in procedure te brengen. c. Het bouwblok zal met in achtneming van de nauwkeurigheidsmarge van 12,5 meter worden aangepast. d. Binnen het bouwblok dienen de gebouwen ten dienste van de handboogsport te worden gerealiseerd. Voor de minicamping geldt dat kampeermiddelen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwblok of tot een afstand van max. 25 meter uit het bouwblok en op een afstand van minmaal 30 meter uit de bestemming Wonen van derden. Nu het bouwblok in het ontwerpplan wordt verkleind wordt voorgesteld om kampeermiddelen toe te staan tot max. 35 meter uit het bouwblok. Gelet op onze wens om de bebouwing te concentreren en slecht 50 m2 aan voorzieningen ten behoeve van de minicamping is toegestaan, houden wij vast aan de regel dat ook deze binnen het bouwblok gerealiseerd moeten worden. e. In het verzoek naar Gedeputeerde Staten zal aangedrongen worden op een logische herbegrenzing van het stedelijke gebied waarbij de bestaande stedelijke functies binnen de kern voldoende ruimte krijgen om zich in de toekomst via een bestemmingsplanprocedure verder te ontwikkelen. f. De gemeente zal het bestemmingsplan volgens de begrenzing van het stedelijke gebied, met in acht neming van de nauwkeurigheidsmarge, aanpassen en als ontwerp ter inzage leggen. De reactie van de provincie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. Waterschap de Dommel a. Aan de Baarschotsestraat 44 is een waterpartij aanwezig. Ten behoeve van de realisatie van het woonhuis zal de waterpartij worden gedempt. Inzichtelijk moet worden gemaakt of de afwatering of ontwatering van aangrenzende percelen afhankelijk zijn van deze waterpartij. b. de oplossingsrichting bij het perceel Baarschotsestraat 31 moet op hoofdlijnen uitgewerkt worden middels een situatieschets en dwarsdoorsnede. Daaruit moet blijken waar de (bestaande) watergang gesitueerd is, waar de stuw en overloopvoorziening komen, welk ruimtebeslag benodigd is en op wijze berging boven de GHG plaatsvindt.	a. De ligging en de functies van alle aanwezige watergangen in de omgeving van de projectlocatie zijn door de gemeente in beeld gebracht. Uit deze informatie komt naar voren dat de waterpartijen aan de oost en noordzijde (voor en zijkant) van de projectlocatie "Baarschotsestraat 44" zowel een bergende functie als een afwaterende functie hebben. Het hemelwater van het naastgelegen perceel, Baarschotsestraat 38, komt uit op deze watergang. Bovendien heeft deze waterpartij een afwaterende functie van de achtergelegen percelen (plan Brouwershof) waarvan het maaiveld een stuk hoger is gelegen. Tussen de projectlocatie en de kavels behorende bij het plan Brouwershof is voorzien in een afvoerende watergang. Deze "nieuwe" sloot stroomt richting het zuiden is van belang voor de afwatering van Brouwershof. De bestaande waterpartijen aan de noord en oostzijde van de projectlocatie moeten ten behoeve van de bergende functie gehandhaafd worden. Voorgesteld wordt om deze waterpartijen aan de oost en noordzijde te versmallen en te verdiepen. De waterpartij aan de voorzijde kan daarbij voor een deel overkluisd worden om een betere toegang tot het perceel mogelijk te maken. Aan de zuidwestzijde dient ruimte gemaakt te worden voor de bergingsopgave van de nieuwe woning. Het perceel is voldoende groot om dit te realiseren. b. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit nader worden uitgewerkt. De HNO-tool biedt daarbij voldoende houvast voor de bergingsopgave. De reactie van het waterschap leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan