

Van: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@dommel.nl>

Verzonden: 10-06-2024 17:20

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hylvarenbeek.nl>

CC: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@dommel.nl>

Onderwerp: Reactie omgevingsvergunningaanvraag Brouwershof fase 2 Baarschot

Beste [REDACTED]

Op 28 mei mailde u ons de stukken van de omgevingsvergunningaanvraag "Brouwershof fase 2". De aanvraag is bedoeld om in fase 2 van de woonwijk Brouwershof, aan de Hoplaan en Gerstakker in Baarschot, de bouw van 28 woningen mogelijk te maken. In het eerder opgestelde bestemmingsplan "Brouwershof" was voor het plangebied van fase 2 een wijzigingsbevoegdheid voor 16 woningen opgenomen. Hieronder leest u mijn advies op de aanvraagstukken.

Opmerkingen op de aanvraagstukken

Tegen de bouw van de woningen aan de Hopstraat en Gerstakker hebben we geen bezwaar. Maar ik heb nog wel een aantal opmerkingen, die (mogelijk) vragen om aanpassing van de aanvraagstukken:

☞ Bijlage 1, tekening landschappelijke inpassing: langs en haaks op de A-watgang aan de zuidrand van het plangebied staan houtwallen ingetekend. Houd hierbij rekening met de beschermingszone langs de A-watgang. Deze is 5 meter breed, gemeten vanuit de insteek van de watgang. Bomen en struiken mogen het beheer en onderhoud van de watgang niet hinderen. Zie voor de regels die gelden in de beschermingszone onze website www.dommel.nl/waterschapsverordening voor de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater. Van toepassing is Beleidsregel 3. Werken en objecten in de watgang en beschermingszone.

☞ Bijlage 6, paragraaf 2.6: hier staat dat de risiconorm voor wateroverlast 1/100 jaar is. Dat geldt alleen voor het deel van het plangebied binnen de contour stedelijk gebied. Voor het zuidelijke deel geldt de norm wateroverlast buiten stedelijk gebied.

☞ Bijlage 6, paragraaf 2.7: de regels en het beleid van het waterschap zijn niet juist beschreven.

- o De Keur staat nog genoemd in plaats van de Waterschapsverordening.

- o Er staat vermeld dat het waterschap minimeisen stelt aan ontwateringsdiepten. Dat is niet zo.

- o Ook hoeven regenwaterbergingsvoorzieningen vanuit het waterschap niet binnen 24 uur leeg te zijn, maar binnen vijf "droge" dagen. We stellen wel een maximum diameter aan de eventuele uitstroomconstructie. Zie de beleidsregel "Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen" (via www.dommel.nl/waterschapsverordening).

- o Halfverharding kan in mindering gebracht worden op de bergingsopgave wanneer deze goed wordt aangelegd (geen verdichting van de ondergrond). Het type halfverharding bepaalt de doorlatendheid en daarmee het effect op / de vermindering van de bergingsopgave. Hetzelfde geldt voor open verhardingen.

- o Vanuit de Waterschapsverordening geldt de vrijstelling van de bergingsverplichting bij een toename verhard oppervlak kleiner dan 500 m².

☞ Bijlage 6, paragraaf 4.5: eerder heb ik gegevens aan het adviesbureau aangeleverd over de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) vanuit ons grondwatermodel. Onze gegevens laten tamelijk hoge grondwaterstanden zien: GHG 40 tot 60 cm onder maaiveld. Vanuit onze gegevens en aangezien er in het plangebied al grondwateroverlast bekend is, adviseer ik om bij de bouw rekening te houden met hogere grondwaterstanden dan in deze paragraaf staat vermeld (1,5 meter onder maaiveld).

☞ Bijlage 6, paragraaf 5.2: de inschatting van het toekomstig verhard oppervlak lijkt erg krap.

o Voor de vrijstaande woningen maakt de ruimtelijke onderbouwing niet helemaal duidelijk hoe de kavels uitgegeven worden en wat dan te beschouwen is als achter- en zijerf. Mogelijk worden de zuidelijk kavels behoorlijk groot (ca. 1.000 m²) wat ruime bouw mogelijkheden geeft: de bestemming Wonen in het plan Brouwershof staat een woningdiepte tot 17 meter toe (incl. aan- en uitbouwen) en slechts 2,5 meter afstand tot de zijdelingse perceelgrens. Daarnaast is tot 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Hier komt de erfverharding dan nog bij.

o Ook bij de rijwoningen is het ingeschatte verhard oppervlak relatief weinig. Dit zijn juist erg kleine kavels (ca. 150 m²), waarbij dan volgens de inschatting 2/3 wordt verhard, inclusief de woning. Vaak zijn dergelijke kleine kavels tot wel 90% verhard.

o volgens paragraaf 5.4 van bijlage 6 is in fase 1 10.002 m² verhard oppervlak gerealiseerd. In het bestemmingsplan "Brouwershof" was de aanname dat voor de hele nieuwbouwontwikkeling (fase 1+2) 13.410 m² verhard oppervlak zou worden aangelegd. Voor de oorspronkelijke fase 2 van 16 woningen zou dan nog 3.408 m² gerealiseerd worden. Er worden nu 28 woningen gebouwd, met een verwacht verhard oppervlak van 3.300 m². Dat sluit niet op elkaar aan.

Overigens lijkt het er wel op dat de wadi voldoende capaciteit heeft voor het opvangen van het regenwater vanaf de totale nieuwbouwontwikkeling. De "restcapaciteit" voor fase 2 is 300 m³, voldoende voor het opvangen van afstromend regenwater van 5.000 m².

• Bijlage 6, Paragraaf 5.9: hier staat aangegeven dat voor het planten van bomen en struiken en het aanleggen van kabels en leidingen een vergunning van het waterschap nodig is. Dat is alleen het geval als deze werkzaamheden vlakbij de A-watgang plaatsvinden. Voor het aanleggen van kabels en leidingen gelden algemene regels (zie afdeling 2.9 Waterschapsverordening), waarbij vrijstelling geldt van vergunningplicht. Als er bomen en struiken in de beschermingszone geplant worden, dan geldt inderdaad een watervergunningplicht.

Overigens staat op pagina 18 van de ruimtelijke onderbouwing dat het plan is behandeld op de Omgevingstafel. Maar dat is qua planning niet haalbaar, begreep ik uit uw mail.

Zijn er nog vragen?

Neem dan gerust contact met mij op via e-mail, of via telefoonnummer [REDACTED] J.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Planadviseur



Boscheweg 56, 5283 WB Boxtel
Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

[REDACTED] J
www.dommel.nl

Werkzaam ma, di, wo-ochtend, do, vr-ochtend



Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij u contact op te nemen met de systeembeheerder: ict@dommel.nl. Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is gescand op de aanwezigheid van virussen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen