



Gespreksverslag

afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Betreft : Overleg ontwikkelingen Maatschap Hermans, Ganzestraat 40 Hapert
Datum : 4 november 2010
Aanwezig : De heren van Roestel, van Hout (provincie Noord-Brabant), van Gestel, van Hintum en Sprangers (gemeente Bladel)
Opgesteld door : Eric Sprangers

In eerdere gesprekken met de provincie zijn de plannen in Hapert-Zuid al besproken. Deze gesprekken vonden plaats op: 17 mei 2010 met de heer L. Herbert, 15 juli 2010 met mevrouw E. Aertsen en de heer van Hout en 12 augustus 2010 met de heren Herbert en van Hout. Tevens heeft er telefonisch contact plaatsgevonden met de heer van Roestel over de BIO-berekening behorend bij de ontwikkeling van Maatschap Hermans (Ganzestraat 40).

Naar aanleiding van deze gesprekken zijn er diverse stappen gezet door de initiatiefnemers en de gemeente Bladel:

- visie over het gebied ten zuiden van Hapert (door de gemeenteraad vastgesteld);
- uitwerking plan Hermans;
- contact met Ruimte voor Ruimte CV over eventuele rol;
- verzending taxatie t.b.v. BIO-berekening.

Doel van dit gesprek is de bespreking van de laatste versie van het schetsplan van Hermans, de aanpak voor de BIO-woningen en bijbehorende financiële onderbouwing.

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van het plan was de vraag of het een planmatige ontwikkeling is of niet.

De ontwikkeling voldoet wel aan de uitgangspunten van de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, omdat er veel agrarische gebouwen gesloopt worden, de geurcirkel van een intensieve veehouderij nabij de kern verdwijnt en er landschappelijke versterking plaatsvindt.

Doordat er sprake van doorontwikkeling van het agrarische bedrijf op een andere locatie, is de aanpak middels Ruimte voor Ruimte een minder logische. Dan moeten immers ook de fosfaten-rechten worden ingeleverd.

Uit het overleg wordt het volgende geconcludeerd:

- 10 BIO-woningen is ruimtelijk akkoord;
- de BIO-berekening is akkoord voor de realisatie van 10 BIO woningen;
- de reguliere woning is niet akkoord, vanwege de ligging buiten het zoekgebied stedelijke ontwikkeling;
- publicatie ontwerp bestemmingsplan dient plaats te vinden voor 1-2-2011 (inwerkingtreding Verordening Ruimte fase 2);
- vaststelling bestemmingsplan dient plaats te vinden voor 1 juli 2011;
- BIO woningen tellen mee bij de woningbouwcontingenten, er dient dus een onderbouw op volkshuisvestelijk gebied opgenomen te worden in het bestemmingsplan;
- de gevoerde gesprekken kunnen als vooroverleg beschouwd worden, zodat het ontwerp bestemmingsplan z.s.m. ter visie gelegd kan worden.

Ten behoeve van de toelichting wordt aangegeven nadrukkelijk aandacht te besteden aan:

- ondergrond huidige bebouwing;
- m2 te slopen oppervlakte;
- meerwaarde voor sanering bedrijf ter plaatse;
- project is geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- betrekken van vastgestelde visie voor Hapert zuid;

- zekerstelling van verplaatsing (geen beëindiging) van het agrarisch bedrijf. Immers beëindiging levert in principe minder kavels op dan verplaatsing (BIV vs. VIV).

In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een 'aanzet stedelijke ontwikkeling'. Dus de het gebied voor de woningen moet niet meer ruimte in beslag nemen dan nu (in agrarisch gebruik) het geval is. Hierdoor kan worden aangetoond dat er sprake is van ruimtelijke winst.