

**Notitie:** Verslag omgevingsgesprek met beantwoording  
Locatie: Fons van der Heijdenstraat 34, 5534 AV te Netersel

**Gilze,** 12-12-2022

**Ons Kenmerk:** 07116.031

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan van de locatie Fons van der Heijdenstraat 34, 5534 AV te Netersel, is een omgevingsdialoog gehouden. Op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 is een rundveehouderij gevestigd. Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 37.964 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie zal de hele agrarische bedrijfslocatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 gesaneerd worden. De locatie zal opgesplitst worden in drie nieuwe bestemmingen, namelijk:

- 1) het omzetten van de bestaande bedrijfswoning (langgevelboerderij) naar een gesplitste burgerwoning (2 wooneenheden)
- 2) het realiseren van een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag/een bedrijfsverzamelgebouw met een nieuwe bedrijfswoning en herbouw van een loods
- 3) Het toevoegen van nieuwe woningen in de afspraak bouwen naar behoefte financieel vergelijkbaar als de variant van 2 vrijstaande woningen.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan hebben initiatiefnemers omwonende op de hoogte gesteld omtrent het initiatief. Daarnaast hebben zij omwonenden in de gelegenheid gebracht een reactie te kunnen geven op de gewenste situatie. Initiatiefnemers hebben een brief afgegeven bij de betrokken adressen, welke brief is opgenomen als bijlage 1. Initiatiefnemer is zelf bij de omwonenden langs geweest om de informatiebrief te bezorgen. Omwonenden hoeven niet akkoord te gaan met het plan, maar moeten wel zijn gehoord. Voor de omgevingsdialoog zijn de adressen Hoenderberg 1, 3, 5, Fons van der Heijdenstraat 26, 30, 32, 34, 35, 37, 39, 39a, 41, 43, 42 44, 45, 47, 49, 51 en Schotelven 2 benaderd. De reacties van de burens zijn cursief weergegeven onder het kopje "reacties en beantwoording".

### Reacties en beantwoording

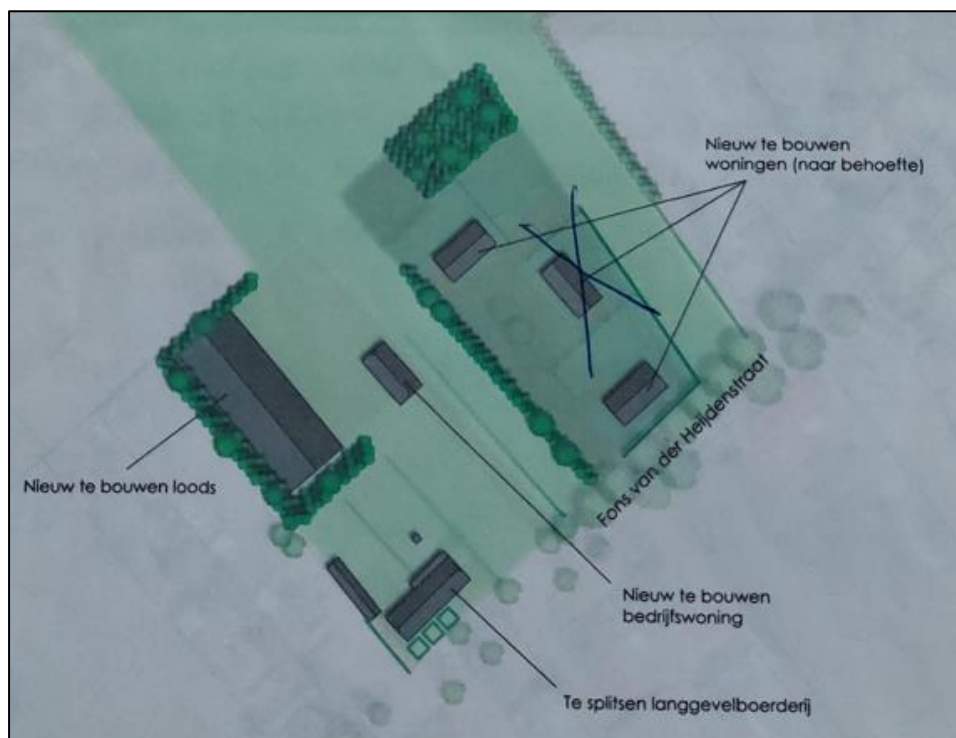
Zoals omschreven hebben initiatiefnemers bij voorgenoemde adressen de brief omgevingsdialoog bezorgd, zoals opgenomen in bijlage 1. Uit de reactie van de omwonenden blijkt dat zij over het algemeen akkoord zijn met de ontwikkeling. Een aantal omwonenden hebben vragen inzake de gewenste ontwikkeling op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 te Netersel. De opmerkingen en vragen van de omwonenden zullen hieronder worden omschreven.

- *"Rundveehouderij staat al 4,5 jaar leeg en wat is hier dan voor uitstoot?"*  
Op 22 juli 2009 is een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu verleend voor het houden van 484 melk- en kalfkoeien en 64 stuks vrouwelijk jongvee. Initiatiefnemer beschikt daarnaast nog steeds over een NB-wetvergunning, waardoor op de planlocatie in de huidige situatie ieder moment rundvee gehouden kan en mag worden. Hierdoor wordt geconcludeerd dat er in de huidige situatie dus ook sprake kan zijn van uitstoot, zoals geur, geluid, etc. Door herbesteding van de planlocatie wordt in de toekomst voorkomen dat er een agrarisch bedrijf geëxploiteerd kan worden.
- *"Is de Hinderwet nog geldig?"*  
De Hinderwet is in 1993 vervangen door de Wet milieubeheer. Zoals hiervoor omschreven beschikt initiatiefnemer nog steeds over een omgevingsvergunning en een NB-wetvergunning.
- *"Nu komen er 3 á 4 woningen bij, dat is nogal fors."*  
De ruimtelijke ontwikkeling is integraal bekeken en gebaseerd op de gemeentelijke visie op het gebied. Door het toevoegen van enkele woningen zullen een viertal agrarische locaties

1 van 3

gesaneerd worden. De benoemde 3 á 4 woningen is qua oppervlakte een minimaal percentage van de te slopen agrarische bebouwing. In verhouding is het dus niet fors.

- *"Hoe groot worden de percelen?, hoe groot worden de woningen?, wat is de goothoogte?, wat is de nokhoogte?, wat is de breedte?, wat is de lengte/diepte?"*  
De exacte maatvoering is nog niet bekend. Dit is ruimtelijk ook minder relevant. Deze maatvoeringen kunnen wij tijdens de wettelijke bestemmingsplanprocedure danwel na kadastrale splitsing inzichtelijk maken. De agrarische bedrijfslocatie Fons van der Heijdenstraat 34 wordt herbestemd. De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst ten behoeve van de ontwikkeling van twee burgerwoningen. De bestaande langgevelboerderij mag de inhoud behouden. De woonbestemming voor de langgevelboerderij bedraagt circa 750 m<sup>2</sup>. Verder zal er een bedrijfslocatie behouden blijven met een loods van 1.000 m<sup>2</sup> en een bedrijfswoning van 750 m<sup>3</sup>. Op het veldje wordt in drie bouwvolumes gebouwd naar behoefte. Dit zouden drie vrijstaande bouwkavels, drie twee-onder-een-kappers of meerdere rijwoningen binnen drie bouwvolumes. Conform bestemmingsplan wordt gewerkt met een goothoogte van 5,5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Dit is wat op dit moment bekend is.
- *"Wat voor mensen komen er wonen?"*  
Dat is nog onbekend.
- *"Hoe worden de woningen gebouwd/gepositioneerd?"*  
In een bestemmingsplan wordt een woonbestemming neergelegd waarbinnen bouwvolumes opgericht kunnen worden. De positie van de gebouwen kunnen in een bestemmingsplan worden bepaald door het opnemen van een voorgevelrooilijn. Dit zal te zien zijn wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gaat. Op dit moment is het voornemen om de woningen te positioneren zoals opgenomen in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan.
- *"Het is een gedeelte van een groter plan, hoe ziet dit er in zijn totaliteit uit?"*  
Hiervoor verwijzen wij u straks naar het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in ieder geval beleidsmatig gebaseerd op de gebiedsvisie en bouwvolumes zijn stedenbouwkundig geïntegreerd binnen een landschappelijk kader.
- *"Ik heb graag een informatieavond waarin alle betrokkene en belanghebbende aanwezig zijn voor een duidelijke uitleg."*  
Een omgevingsdialoog is vrij van vorm, in dit geval is niet gekozen voor een plenaire bijeenkomst waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen worden toegelicht. Gekozen is om per ruimtelijke ontwikkeling een dialoog te voeren.
- *"Het plan klopt niet. Rundveebedrijf staat al 4,5 jaar leeg dus is er geen sprake van vermindering van stikstof, ammoniak, fijnstof en geuremissies. De fosfaatrechten zijn verkocht."*  
Het klopt dat het rundveebedrijf al een aantal jaar leeg staat, echter zijn de vergunningen op locatie nog wel aanwezig en geldig, waardoor gesteld kan worden dat er momenteel nog steeds een veehouderij geëxploiteerd kan worden.
- *"De middelste van de nieuw te bouwen woningen is niet gewenst vanwege mijn privacy en te dicht bij mijn agrarische bedrijfsopstallen is ingepland."*  
De woningen worden op minimaal 55 meter afstand van de erfgrans gerealiseerd, waardoor gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de minimale afstand tot omliggende gevoelige objecten. Hierdoor wordt uw agrarische bedrijfsvoering niet beperkt. Woningen moeten minimaal op 50 meter van het agrarisch bouwvlak gesitueerd worden, dit is het geval. Graag vernemen we van u hoe uw privacy wordt ingeperkt. Hiervoor hoeven de beoogde woningen niet doorgehaald te worden, omdat ook andere maatregelen getroffen kunnen worden, zoals het plaatsen van schuttingen of groenvoorzieningen. Ook met de situering van de woningen kan hiermee rekening worden gehouden.



Buurtbewoners Fons van der Heijdenstraat 34 te Netersel

**Netersel,** 16-08-2022

**Ons kenmerk:** 07116.031

**Betreft:** Omgevingsdialoog herontwikkeling voormalige agrarische bedrijfslocatie  
Locatie: Fons van der Heijdenstraat 34, 5534 AV te Netersel

Geachte buurtbewoners,

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om schriftelijk of mondeling een reactie te geven op het plan voor de herontwikkeling van het agrarisch bouwperceel aan de Fons van der Heijdenstraat 34.

Er is de behoefte om het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' voor verschillende locaties te wijzigen. Er zijn verschillende ontwikkelingen beoogd aan de Fons van der Heijdenstraat, het Schotelven en de Hoenderberg. Het gaat niet om een gehele actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied, maar enkel om de aanpassing van bepaalde locaties in het buitengebied van Netersel ten behoeve van verschillende ontwikkelingen. De beoogde ontwikkelingen, die in de nabije omgeving van elkaar zijn gelegen, worden verwerkt in de vorm van één bestemmingsplan. In deze brief wordt er verder ingegaan op de beoogde ontwikkeling aan de Fons van der Heijdenstraat 34.

We zijn in voorbereiding op de wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor het adviesbureau Van Dun Advies B.V. de plannen opstelt en in contact treedt met de gemeente. In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan willen wij graag onze ideeën kenbaar maken bij de directe buurtbewoners. Dit geeft u de gelegenheid om opmerkingen te plaatsen waarmee wij mogelijk rekening kunnen houden in de uitwerking.

#### Het plan

Op de locatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 is een rundveehouderij gevestigd. Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 37.964 m<sup>2</sup>. Het agrarische bedrijf is gelegen in de rand aan de noordzijde van de bebouwde kom van Netersel. De planlocatie is gelegen in het deel van de Fons van der Heijdenstraat met relatief dichte lintbebouwing, dat vanuit de kern het landelijke gebied in loopt. De Fons van der Heijdenstraat is een landelijk lint met van oudsher veel agrarische bedrijven.

In de beoogde situatie zal de hele agrarische bedrijfslocatie aan de Fons van der Heijdenstraat 34 gesaneerd worden. Zie afbeelding 1. Dit sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie, waarin is opgenomen dat de gemeente streeft naar kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat, het verminderen van emissies en het inzetten op systeemherstel van natuur. De sanering van het agrarische bedrijf zorgt voor een forse verlaging van de stikstof-, ammoniak-, fijnstof en geuremissies in de omgeving.

Afbeelding 2 geeft weer hoe de herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie eruit zal komen te zien. De locatie zal opgesplitst worden in drie nieuwe bestemmingen, namelijk

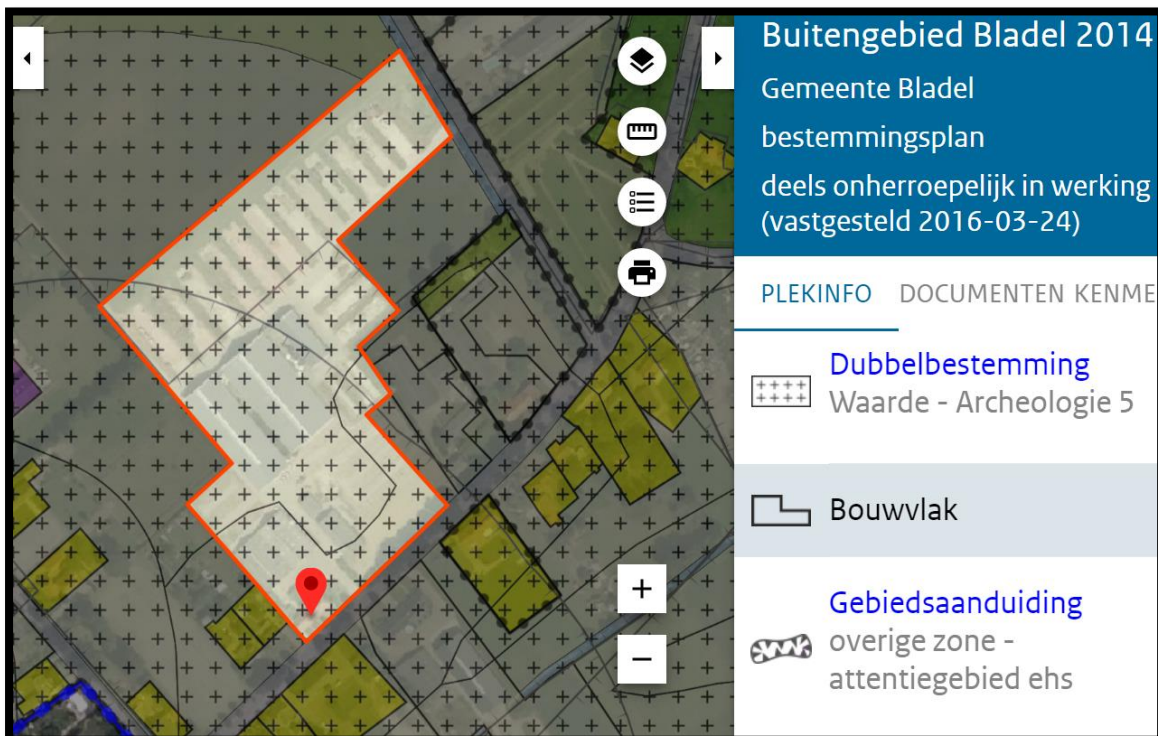
- 1) het omzetten van de bestaande bedrijfswoning (langgevelboerderij) naar een gesplitste burgerwoning (2 wooneenheden)
- 2) het realiseren van een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag/een bedrijfsverzamelgebouw met een nieuwe bedrijfswoning en herbouw van een loods
- 3) Het toevoegen van nieuwe woningen in de afspraak bouwen naar behoefte financieel vergelijkbaar als de variant van 2 vrijstaande woningen.

De herontwikkeling is noodzakelijk om de sanering van de rundveehouderij mogelijk te maken. Er zal in totaal minimaal 14.981 m<sup>2</sup> aan verharding (erfverharding/bebouwing/sleufsilo's etc.) verwijderd

Pagina 1 van 3



worden. De beoogde ontwikkeling zal gecombineerd worden met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, welke aansluit bij de kwaliteiten van het landschap.



Afbeelding 1: het te saneren agrarische bouwvlak met bebouwing



Afbeelding 2: Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassingsplan beoogde situatie

### Conclusie

Middels deze brief willen wij u in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op het plan. Dit kan mondeling of schriftelijk.

Alle reacties worden verzameld. Dit wordt in een kort verslag verwerkt en in dit verslag zal ook worden beschreven wat er gedaan wordt met deze reacties en/of het plan nog is aangepast. Dit verslag wordt toegevoegd aan de wijziging van het bestemmingsplan, welke in procedure wordt gebracht. Het verslag van de omgevingsdialoog wordt toegestuurd aan de omwonende. In het kader van het omgevingsdialoog hoeft u niet akkoord te gaan met het plan, maar is het wel van belang dat we uw reactie hebben gehoord. Het is dan aan de gemeente en ons om hier goed mee om te gaan. In het kader van de privacywetgeving zal uiteindelijk het nodige geanonimiseerd worden.

Met vriendelijke groet,

Familie Fiers

### Reactieformulier

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Reactie: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_