

Notitie: **Nota beantwoording vooroverleg reacties 'bestemmingsplan
Gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-
Hoenderberg)'**

Gilze, 22-03-2023

Kenmerk: EH/07116.031

Hieronder worden de reactie van het Waterschap en de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap

De beoordeling van het Waterschap is onderaan deze bijlage toegevoegd. Het Waterschap geeft een positief wateradvies. De onderstaande opmerkingen zijn door het Waterschap aangegeven:

- *Met betrekking tot de deellocatie Fons van der Heijdenstraat tussen 26 en 30 stemt het waterschap in met het deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.*

Er hoeven geen aanpassingen te worden gemaakt.

- *Met betrekking tot de deellocatie Fons van der Heijdenstraat 34 stemt het waterschap in met het deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.*

Er hoeven geen aanpassingen te worden gemaakt.

- *Met betrekking tot de deellocatie Fons van der Heijdenstraat 41 stemt het waterschap in met het deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.*

Er hoeven geen aanpassingen te worden gemaakt.

- *Met betrekking tot de deellocatie Hoenderberg 4 stemt het waterschap in met het deelplan in het kader van de watertoetsprocedure. Echter wordt er geadviseerd om in de waterparagraaf op te nemen om hoeveel m² afname verharding het gaat ter plaatse van het plangebied.*

In de ruimtelijke onderbouwing van de Hoenderberg 4 is in de waterparagraaf de gevraagde informatie bijgevoegd.

- *Met betrekking tot de deellocatie Schotelven 3/3a stemt het waterschap in met het deelplan in het kader van de watertoetsprocedure. Echter wordt er geadviseerd om kort wat informatie op te nemen over de herinrichting van de nabij gelegen grote Beerze.*

In de ruimtelijke onderbouwing van de Schotelven 3/3a is in de waterparagraaf de gevraagde informatie bijgevoegd.

Provincie

De beoordeling van de provincie is onderaan deze bijlage toegevoegd. De provincie verzoekt om de onderdelen die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim omgevingsverordening aan te passen. De gemaakte opmerkingen worden hieronder toegelicht:

- *Er wordt verzocht om de meest actuele versie van de Interim omgevingsvisie aan te houden in de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij het bestemmingsplan.*

In de ruimtelijke onderbouwingen is de paragraaf met betrekking tot de Interim omgevingsverordening geactualiseerd.

- *Er wordt verzocht vanwege de herbegrenzing van het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening dit gebied aan te geven op de verbeelding van het plan. Daarnaast zal het verzoek om herbegrenzing in een ander kaartbestand aan de provincie dienen te worden aangeleverd.*

In de verbeelding van het bestemmingsplan is het gebied aangegeven welke als stedelijk gebied zal worden aangeduid in de Interim omgevingsverordening. Daarnaast zal de gemeente een verzoek om herbegrenzing bij de provincie indienen met de juiste kaartbestanden.

- *De provincie is van mening dat de ontwikkeling ter plaatse van de Hoenderberg 4 past binnen het provinciale beleid. Wel wordt er gevraagd om aandacht te geven aan de juridische borging van de sloop het gebouw welke eerst nog 3 jaar in gebruik zal worden genomen.*

In de planregels is een regel aangepast met betrekking tot de borging van het gebouw welke tot maximaal na 3 jaar van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gebruikt mag worden.

- *De provincie is van mening dat de ontwikkeling aan de Schotelven 3/3a gezien de ruimte-voor-ruimtetwoning afweegbaar is op de locatie, mits deze ook past in de gebiedsgerichte benadering waarbij zwaardere bedrijvigheid is uitgesloten. Daarnaast met betrekking tot de uitbreiding van het loonwerkbijzondere is de provincie van mening van deze niet past binnen het provinciale beleid, in de ontwikkelingsrichting van het gebied en de gebiedsgerichte benadering.*

Hierover wordt een gesprek gevoerd met de gemeente en provincie op locatie.

- *De provincie is van mening dat de ontwikkeling ter plaatse van de Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30 voldoet aan het provinciale beleid. Echter mist de gemeente de onderbouwing een verantwoording met betrekking tot een evenredige tegenprestatie voor deze woningen*

Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening uitgebreid. De ontwikkeling aan de Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30 komt hierdoor in stedelijk gebied te liggen. Een tegenprestatie is derhalve niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de borging van een landschappelijke inpassing, dit is in stedelijk gebied voldoende.

- *De provincie is van mening dat de ontwikkeling ter plaatse van de Fons van der Heijdenstraat 34 voldoet aan het provinciale beleid.*

Er hoeven geen aanpassingen te worden gemaakt.

- *De provincie is van mening dat de ontwikkeling ter plaatse van de Fons van der Heijdenstraat 41 voldoet aan het provinciale beleid.*

Er hoeven geen aanpassingen te worden gemaakt.

- *Er wordt verzocht om aandacht te geven aan de juridische borging van de sloop, intrekken van rechten en de landschappelijke inpassing per locatie.*

In de planregels is de juridische borging van de sloop, het intrekken van de rechten en de landschappelijke inpassing per locatie geborgd door middel van aanduidingen op de verbeelding.

Gemeentehuis Bladel
T.a.v. de heer Daan Liebregts
Markt 21
5531 BC BLADEL

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

(0411) 618 618
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	:	17 november 2022	Behandeld door	:	Marije van Schelven
Ons kenmerk	:	90952 / 94522	Doorkiesnummer	:	0411-618 295
Uw kenmerk	:	Uw e-mail d.d. 25-10-2022	E-mailadres	:	MvSchelven@dommel.nl
Onderwerp	:	Fons van der Heijdenstraat Noord Netersel	Bijlagen	:	1
			Verzonden	:	22 november 2022

Beste heer Liebregts,

Op 25 oktober 2022 stuurde u ons een e-mail waarin u vraagt, in het kader van het vooroverleg, het voorontwerp Fons van der Heijdenstraat Noord te Netersel te bekijken. Dit plan voorziet in woningbouw op verschillende deellocaties. Hierbij geef ik mijn reactie op dit plan.

Deellocatie Fons van der Heijdenstraat ongenummerd tussen 26 en 30

Ik stem in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Op dit moment is deze locatie geheel onverhard en heeft een agrarisch bestemming. De bestemming wordt aangepast naar wonen en er wordt een 'twee onder 1 kap woning' gerealiseerd. Voor de toename van het verhard oppervlak geschat op meer dan 500 m², wordt op eigen perceel een hemelwatervoorziening gerealiseerd. Het perceel is hiervoor ruimschoots groot genoeg. In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat deze locatie valt binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is ook weergegeven op de planverbeelding.

Deellocatie Fons van der Heijdenstraat 34

Ik stem in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Op dit moment is hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit wordt gesaneerd. In totaal wordt minimaal 14.981 m² aan verharding verwijderd. In de nieuwe situatie worden er 11 woningen met bijbehorende verharding gerealiseerd. De nieuwe verharding heeft een totaal oppervlak van 2400 m². Het verhard oppervlak neemt dus flink af waardoor dit plan hydrologisch positief is. De eigenaar van deze deellocatie heeft ronden geruild met de provincie voor de ontwikkeling van de Neterselse Heide, wat de gewenste verlegging van een waterloop mogelijk maakte. Dit zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie van de Neterselse Heide. Dit stelt het waterschap op prijs. In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat deze locatie valt binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is ook weergegeven op de planverbeelding.

Deellocatie Fons van der Heijdenstraat 41

Ik stem in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Op dit moment is hier een agrarisch bedrijf gevestigd. De bestaande bebouwing krijgt een nieuwe niet agrarische bestemming. Er is geen sprake zijn van nieuwbouw. De bestaande sleufsilos worden verwijderd. Hierdoor waardoor de beoogde situatie hydrologisch positief. In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat deze locatie valt binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is ook weergegeven op de planverbeelding.

Deellocatie Hoenderberg 4

Ik stem in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Op dit moment heeft Schotelven 3a een agrarische bestemming. Dit bedrijf wordt gesaneerd. Overtollige bedrijfsbebouwing en verharding worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar burgerwoning. Er worden 2 nieuwe woningen gebouwd. Het totale verhard oppervlak neemt af. In de waterparagraaf is niet aangegeven met hoeveel m² de verharding afneemt. Ik adviseer u dit wél op te nemen. Deze deellocatie ligt niet in hydrologisch gevoelig gebied. De eigenaar van deze deellocatie heeft ronden geruild met de provincie voor de ontwikkeling van de Neterselse Heide, wat de gewenste verlegging van een waterloop mogelijk maakte. Dit zorgt voor een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie van de Neterselse Heide. Dit stelt het waterschap op prijs.

Deellocatie Schotelven 3

Ik stem in met dit deelplan in het kader van de watertoetsprocedure.

Op dit moment heeft Schotelven 3a een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'agrarisch technisch hulpbedrijf'. In dit plan wordt dit omgezet naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van het verhuur-en loonbedrijf en opslag. overtollige bedrijfsbebouwing en verharding worden gesaneerd. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft ook in de toekomst een bedrijfswoning.

Schotelven 3 heeft op dit moment een agrarische bestemming, ingevuld als melkveebedrijf. Hier wordt een woonbestemming met een oppervlakte van 1.500 m² gerealiseerd. Het bestaande bijgebouw zal tijdelijk in gebruik worden genomen ten behoeve van mantelzorg. In totaal wordt 2.382 m² verharding gesaneerd. In totaal is er zal 4.162 m² aan nieuwe bebouwing en verharding gepland. In totaal zal de verharding binnen het plangebied toenemen met circa 1.780 m². Voor deze toename is een hemelwatervoorziening van 107 m³ nodig. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van een poel op eigen perceel met een oppervlak van 300 m². In paragraaf 3.1.2 is aangegeven dat deze locatie valt binnen de 'Attentiezone waterhuishouding' Dit is ook weergegeven op de planverbeelding.

In de directe nabijheid van dit deelplangebied heeft de herinrichting van de Groote Beerze plaatsgevonden. Dit project leidt tot hogere grondwaterstanden in de omgeving. Na de realisatie (die al is voltooid) zijn de grondwaterstanden dus veranderd. Zie bijlage. De grondwaterstanden zijn niet dusdanig hoger dat deze effect hebben op de plannen. In de poel blijft voldoende bergruimte over als de bergende schijf wat ondieper wordt. Ik adviseer u wel kort wat informatie op te nemen over de herinrichting van de nabij gelegen grote Beerze in de waterparagraaf.

Aanpassing van landelijk gebied naar stedelijk gebied

De gemeente Bladel en de provincie Noord Brabant zijn in overleg over het omzetten van de Fons v.d. Heijdenweg 41, 34 en de locatie tussen 26 en 30 en de Hoenderberg 4 van landelijk gebied naar stedelijk gebied. Het waterschap is hiermee akkoord onder de volgende voorwaarde: Deze deellocaties liggen allemaal, behalve de Hoenderberg 4, in Attentiegebied keur. Dit Attentiegebied heeft tot doel de hydrologische omstandigheden in de nabijgelegen Natte Natuurparel te beschermen. Zolang de ontwikkelingen de nabijgelegen natte natuurparels niet negatief beïnvloeden (geen toename van vervuiling of afname van infiltratie) gaat het waterschap akkoord. De nu voorliggende plannen hebben geen negatief effecten en zijn zelfs hydrologisch positief.

Bel of mail mij gerust als u, de initiatiefnemer of het adviesbureau nog vragen heeft. U bereikt mij via telefoonnummer 0411 - 618 295 of stuur een e-mail naar MvSchelven@dommel.nl.

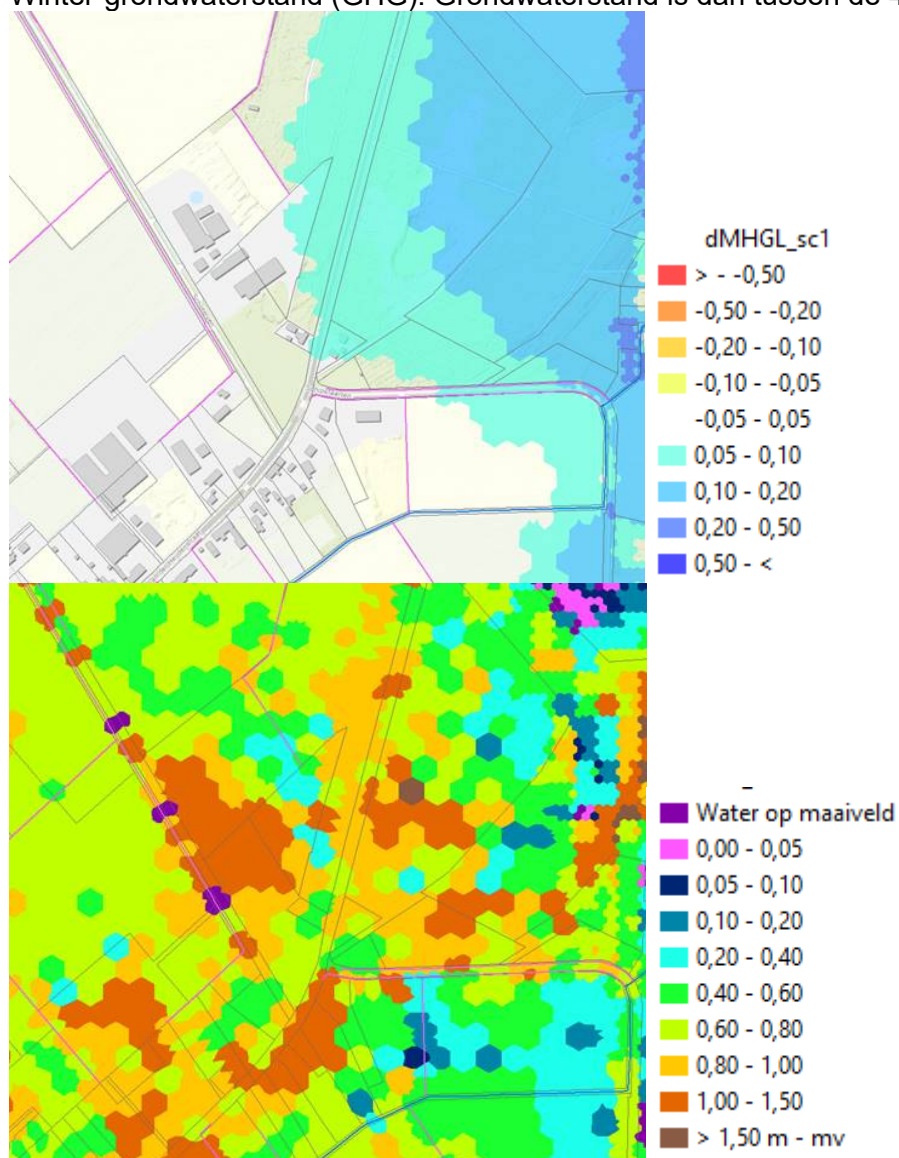
Met vriendelijke groet,

Marije van Schelven
Planadviseur

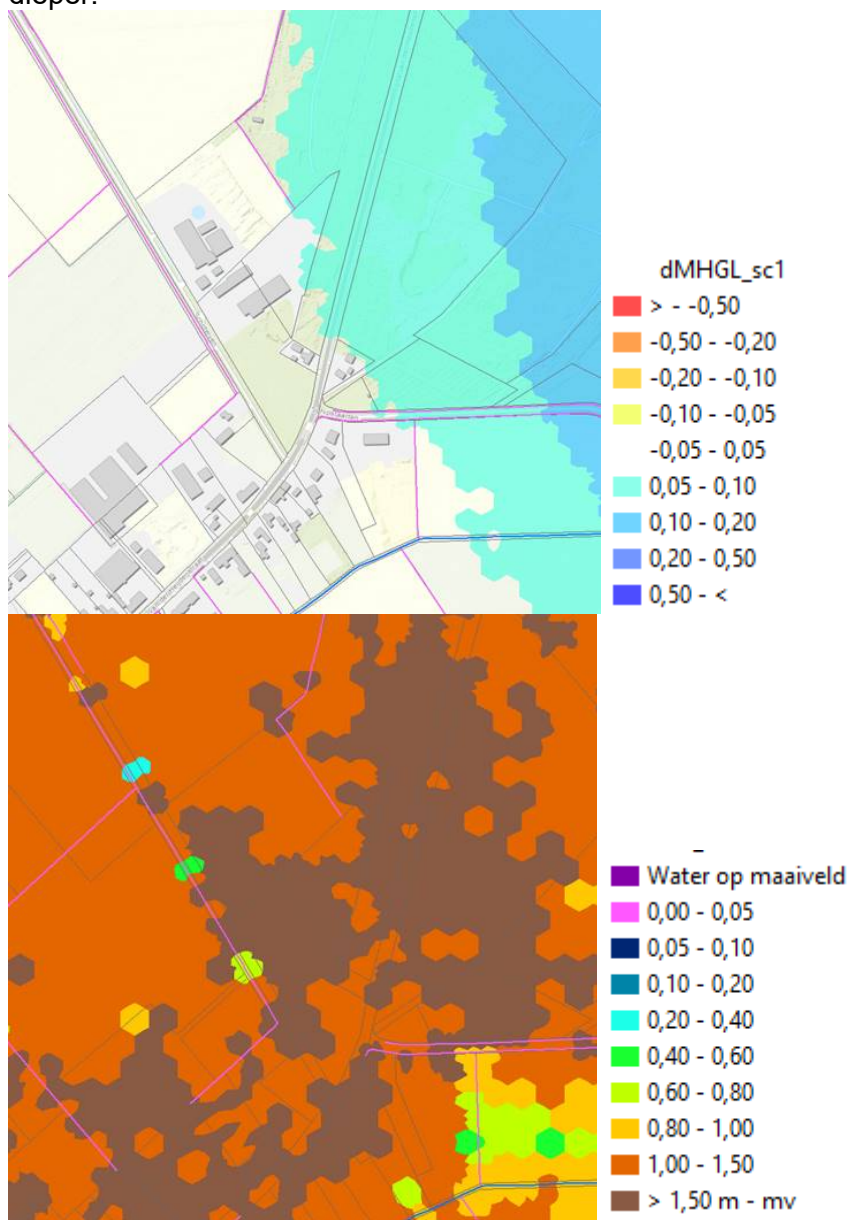
Dit document is digitaal ondertekend en daardoor niet voorzien van een zichtbare handtekening.

Bijlage 1

Winter-grondwaterstand (GHG). Grondwaterstand is dan tussen de 40 cm en 1,5 m. diep.



Zomer-grondwaterstand (GLG). Grondwater is dan tussen de 1 tot 1,5 m. diep, en zelf nog dieper.



Gemeente Bladel
Postbus 11
5530 AA BLADEL

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-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord'

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

N.E. (Nienke) Monnee

Telefoon

(06) 52 79 41 01

Email

nmonnee@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een gebiedsontwikkeling als gevolg van de sanering van een aantal, in de nabije omgeving van elkaar gelegen, agrarische bedrijven. Een belangrijke aanleiding van deze gebiedsontwikkeling is de aankoop van (een grote oppervlakte aan) gronden van de ondernemers van de Hoenderberg 4 en de Fons van der Heijdenstraat 34. Deze gronden zijn vervat in het Provinciaal inpassingsplan (PIP) Kempenland-West, omgeving De Utrecht. Het gevolg was dat deze melkveebedrijven geen grondgebondenheid meer hebben en moeten stoppen met het bedrijf.

De gebiedsontwikkeling voorziet, kortgezegd, in de sanering van een aantal agrarische bedrijven (veehouderijen) in combinatie met een stedelijke ontwikkeling in de vorm van reguliere woningbouw.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld

die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Inhoudelijk standpunt

Zoals hierboven aangegeven betreft het plan een gebiedsontwikkeling. Naar onze mening past het plan in het algemeen goed binnen ons provinciale beleid. Wij zien ook dat met dit plan, en de wijze waarop deze is aangevlogen, meerdere (maatschappelijke) doelen worden bereikt en dat ook sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Wel hebben wij nog een aantal vragen en aandachtspunten, zowel in het algemeen als specifiek bij een aantal ontwikkelingen. In deze brief gaan wij hier nader op in.

De beoogde gebiedsontwikkeling omvat ontwikkelingen op 5, in de nabije omgeving van elkaar gelegen, locaties:

- Hoenderberg 4 Netersel;
- Schotelven 3 (a) Netersel;
- Fons van der Heijdenstraat Netersel ong. (gelegen tussen huisnummer 26 en 30);
- Fons van der Heijdenstraat 34;
- Fons van der Heijdenstraat 41.

Om deze ontwikkelingen vorm te kunnen geven is gekeken naar wat de beste insteek voor het gebied is. Vanwege de aard en locatie van de beoogde ontwikkelingen heeft uw gemeente de voorkeur om de ontwikkelingen samen te laten gaan met een herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied waarbij veel aandacht is voor kwaliteitsverbetering.

Herbegrenzing bestaand stedelijk gebied

De Fons van der Heijdenstraat en Hoenderberg 4 zijn als het ware uitlopers van het bestaand stedelijk gebied, maar ook al behoorlijk verstedelijkt buiten het op grond van de IOV aangewezen bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van een eventuele herbegrenzing wordt het ook mogelijk om, waar dat planologisch verantwoord is, reguliere woningbouw (stedelijke ontwikkeling) toe te staan. De behoefte aan een dergelijke ontwikkeling bestaat binnen Netersel.

In de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 17) wordt het gebied geduid waarvoor de herbegrenzing geldt. Daarbij zal de begrenzing gericht zijn op eerstelijns bebouwing. Ter hoogte van Fons van der Heijdenstraat 34 vervat de begrenzing de beoogde bebouwing. Aan de oostzijde wordt de begrenzing beperkt tot de waar op basis van onze IOV de gebiedsaanduiding Groenblauwe mantel begint (en aardkundig waardevol gebied). Deze begrenzing komt overeen met wat wij ambtelijk besproken hebben.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Met deze herbegrenzing wordt een aantal doelen bereikt. Het woon- en leefklimaat wordt verbeterd door beëindiging van milieubelastende activiteiten, drie agrarische bouwblokken verdwijnen (ca. 7 ha). Bedrijven hebben gronden ingeleverd ten behoeve van Natura2000 herstelmaatregelen. Er wordt een fors oppervlakte aan verharding (erfverharding/bebouwing/sleufsilo's, mestputten, etc.) verwijderd. Daarnaast komen er woningen in het goedkoop- en middensegment voor Netersel en vindt er landschappelijke inpassing plaats.

Naar onze mening is er sprake van een onderbouwde ontwikkelingsrichting waarbij toepassing is gegeven aan de diep, rond en brede manier van denken. Er wordt een evenredige tegenprestatie/kwaliteitsverbetering geleverd, mede met het oog op de herbegrenzing. Gelet op het voorgaande en het bestaand structuurbeeld van de locatie zijn wij van mening dat een herbegrenzing naar stedelijk gebied gerechtvaardigd is. Schotelven 3/3a ligt overigens buiten het gebied dat voor herbegrenzing in aanmerking komt.

Wij willen u er wel op wijzen dat ook op de verbeelding deze begrenzing moet worden aangegeven. Dat is nu niet het geval. Daarnaast zal bij het verzoek om herbegrenzing een en ander in kaartbestanden aan ons geleverd moeten worden.

Ontwikkelingen

Hoenderberg 4

De bestaande agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en er zullen twee extra woningen mogelijk worden gemaakt. Het rundveebedrijf dat op de locatie is gevestigd wordt gesaneerd. De gronden van het bedrijf zijn verkocht aan de provincie voor de realisatie van Natura2000 herstelmaatregelen. Het bouwblok vervalst en bebouwing en verhardingen worden gesloopt/verwijderd (ca 2500 m²). Alle rechten (milieubelastende activiteiten) verdwijnen waardoor het woon- en leefklimaat in Netersel (locatie ligt pal tegen kern) wordt verbeterd. De woningen worden gesitueerd binnen het bestaand agrarisch bouwblok en worden landschappelijk ingepast. Naar onze mening is deze ontwikkeling passend binnen ons provinciale beleid en met het oog op de herbegrenzing naar stedelijk gebied is naar onze mening in een evenredige tegenprestatie/kwaliteitsverbetering voorzien.

Wel vragen wij nog uw aandacht voor de juridische borging van de sloop een gebouw dat eerst nog drie jaar gebruikt zal worden. Dit vraagt om een goede en duidelijke juridische vertaling in de planregeling.

Schotelven 3 en 3a

In de huidige (planologische) situatie is er een agrarisch bouwvlak van 1,82 hectare gelegen aan het Schotelven 3 en 3a. Wij lezen in de toelichting dat binnen dit bouwvlak een melkveebedrijf en een loonwerkbedrijf geëxploiteerd worden. Op grond van het huidige bestemmingsplan is een loonbedrijf als

nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf toegestaan met een maximale omvang van 1250 vierkante meter.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit twee aspecten. De eerste betreft de sanering van het melkveebedrijf en de ontwikkeling van een Ruimte-voor-ruimte woning. De tweede betreft de uitbreiding van een loonwerkbedrijf van ca. 1,5 hectare en ca. 5000 vierkante meter bebouwing.

Met betrekking tot deze ontwikkeling(en) merken wij het volgende op. Er wordt beoogd een Ruimte-voor-ruimte woning (en bijbehorende woonbestemming) te ontwikkelen op het perceel. In dat kader wordt een Ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht. Volgens de toelichting is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. De locatie ligt binnen de Groenblauwe mantel en, samen met nog vier andere bebouwde locaties, buiten het gebied dat wordt herbegrensd naar stedelijk gebied (Fons van der Heijdenstraat). Gelet op de bebouwing en het (na herbegrenzing) stedelijk gebied is daarmee blijkens de toelichting sprake van een kernrandgebiedje. Deze redenering kunnen wij volgen en is een Ruimte-voor-ruimtetwoning qua locatie te verantwoorden. In relatie tot de beoogde uitbreiding van een loonwerkbedrijf op Schotelven 3 past een woning echter niet in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een loonwerkbedrijf betreft immers zware bedrijvigheid.

Over de uitbreiding van het loonwerkbedrijf het volgende. Ons provinciale beleid gaat ervan uit (artikel 3.60 en 3.71 IOV) dat de bestaande planologische activiteit wordt vastgelegd. Dat zou in dit geval maximaal 1250 vierkante meter betreffen. De beoogde ontwikkeling voorziet echter in bebouwing met een omvang van 5000 vierkante meter en daarbij opslag op een bouwperceel van ca 1,5 ha. Dat betreft geen kleinschalige bedrijvigheid en geen redelijke uitbreiding, uitgaande van de bestaande planologische mogelijkheid. Bovendien zijn er voorwaarden verbonden aan dergelijke ontwikkelingen (artikel 3.60 IOV). Zo moet de ontwikkeling passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, moet er gekeken zijn wat de effecten naar de omgeving en op de omgevingskwaliteit zijn. De gebiedsgerichte benadering aan de Fons van der Heijdenstraat en ook de beoogde Ruimte-voor-ruimte woning aan Schotelven laten juist een ontwikkelingsrichting zien naar extensivering en wonen. Het beoogd bouwperceel grenst daarnaast aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en de beoogde bebouwing wordt gesitueerd richting het NNB. Zwaardere bedrijvigheid met daarmee gepaard gaande toename van mobiliteit en andere activiteiten met betrekking tot licht en geluid passen niet in deze gebiedsgerichte benadering.

Concluderend is naar onze mening een Ruimte-voor-ruimte woning afweegbaar op deze locatie, mits deze ook past in de gebiedsgerichte benadering waarbij zwaardere bedrijvigheid is uitgesloten. Met betrekking tot de uitbreiding van het loonwerkbedrijf zijn wij van mening dat deze niet past binnen ons provinciale beleid, in de ontwikkelingsrichting van het gebied en de gebiedsgerichte benadering.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Fons van der Heijdenstraat ong. tussen 26 en 30

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een twee onder een kap woning. De nieuwe woonboerderij zal een maximale inhoud van 1.000 m³ hebben, 500 m³ per wooneenheid. Gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie betreft het naar onze mening een aanvaardbare locatie voor woningbouw. De twee-onder-één kapwoning sluit aan op de bebouwingsstructuur van de Fons van der Heijdenstraat. Wij missen echter in de onderbouwing een verantwoording met betrekking tot een evenredige tegenprestatie voor deze woningen.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Fons van der Heijdenstraat 34

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van het rundveebedrijf aan de Fons van der Heijdenstraat 34. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning en wordt gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande langgevelboerderij behoudt de bestaande inhoud. Daarnaast komt er een bedrijfsbestemming ten behoeve van opslag/bedrijfsverzamelgebouw met een nieuwe bedrijfswoning. De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 4.425 vierkante meter. De loods bij het opslagbedrijf/bedrijfsverzamelgebouw zal maximaal 1.000 vierkante meter gaan bedragen. Tot slot worden tussen Fons van der Heijdenstraat nr. 34 en 42 drie woongebouwen met maximaal 11 wooneenheden mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsinvestering. Er worden bebouwing, voorzieningen en verhardingen verwijderd. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats met groene buffers aan de achterzijde. De stikstofrechten van de te saneren rundveehouderij zullen uit de markt worden gehaald of worden verkocht. Bovendien zal de omgevingsvergunning milieu voor het bedrijf worden ingetrokken. Tot slot heeft de ondernemer gronden geruild met de provincie voor de ontwikkeling van het Natura-2000 (PIP Kempenland-West, omgeving de Utrecht).

De woningen worden gerealiseerd op het voormalig agrarisch bouwblok. Er zal sprake zijn van een hofje met drie bouwvolumes. Deze drie bouwvolumes zullen nader ingevuld worden naar behoefte in geschakelde woningen (maximaal drie of vier woningen), in vrijstaande woningen of in 2-onder-1-kapwoningen. De drie bouwvolumes zullen bestaan uit maximaal 11 wooneenheden. Conform de woonvisie van uw gemeente zal het woongebied gerealiseerd worden in combinatie met een groene buffer aan de achterzijde als overgang naar het buitengebied. De woningen worden aan de straatzijde gerealiseerd.

Gelet op de sloop/verwijdering van verharding, het verdwijnen van milieubelastende activiteiten, groene inpassing, geschakelde woningbouw (goedkoop en middensegment) en het feit dat de bedrijfsbestemming is beperkt is naar onze mening, en met het oog op de herbegrenzing naar stedelijk gebied, in een evenredige tegenprestatie/kwaliteitsverbetering voorzien. Naar

onze mening voldoen de ontwikkelingen op deze locatie aan ons provinciale beleid.

Datum

6 februari 2023

Ons kenmerk

C2305656/5212362

Fons van der Heijdenstraat 41

De beoogde ontwikkeling betreft het in gebruik nemen van de voormalige agrarische gebouwen (1800 m²) van het rundveebedrijf ten behoeve van statische opslag. Twee sleufsilos op het achterterrein worden gesloopt. Dit deel van het bouwblok (ca 1 ha) krijgt een agrarische bestemming met waarden. Alle rechten ten behoeve van het agrarische bedrijf worden ingetrokken. Ook worden er houtsingels aangelegd in het kader van de landschappelijke inpassing. Naar onze mening is deze ontwikkeling passend in de gebiedsontwikkeling en passend binnen ons provinciale beleid.

Algemeen

Het plan gaat gepaard met sloop van bebouwing, intrekken van rechten, landschappelijke inpassingen, etc. Wij zouden graag nog uw aandacht vragen voor de juridische borging van deze aspecten in het plan.

Conclusie

Wij verzoeken u om het plan op een aantal onderdelen aan te passen/aan te vullen en daarbij rekening te houden met onze bovengenoemde vragen en opmerkingen. 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 Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.