

Ruimtelijke onderbouwing in kader wijziging bestemmingsplan

Grond nabij De Hoeve 4 Netersel

Inleiding

De parochie Heilige Apostelen Petrus en Paulus is eigenaar van een stuk grond met een oppervlakte c.a. 800 m² dat gelegen is naast de kerk en begraafplaats in Netersel. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Bladel, Sectie A nummer 3463. Het achterste gedeelte (c.a. 400 m²) ligt braak voor eventuele toekomstige uitbreiding van de begraafplaats; het voorste gedeelte is als tuin in gebruik door de bewoner van de voormalige pastorie gesitueerd aan De Hoeve 6. De huidige begraafplaats heeft meer dan voldoende ruimte voor toekomstige begravingen. Het parochiebestuur wil daarom overgaan tot verkoop van het gehele perceel , waarbij de bewoners van de Hoeve 6 de potentiële kopers zijn.

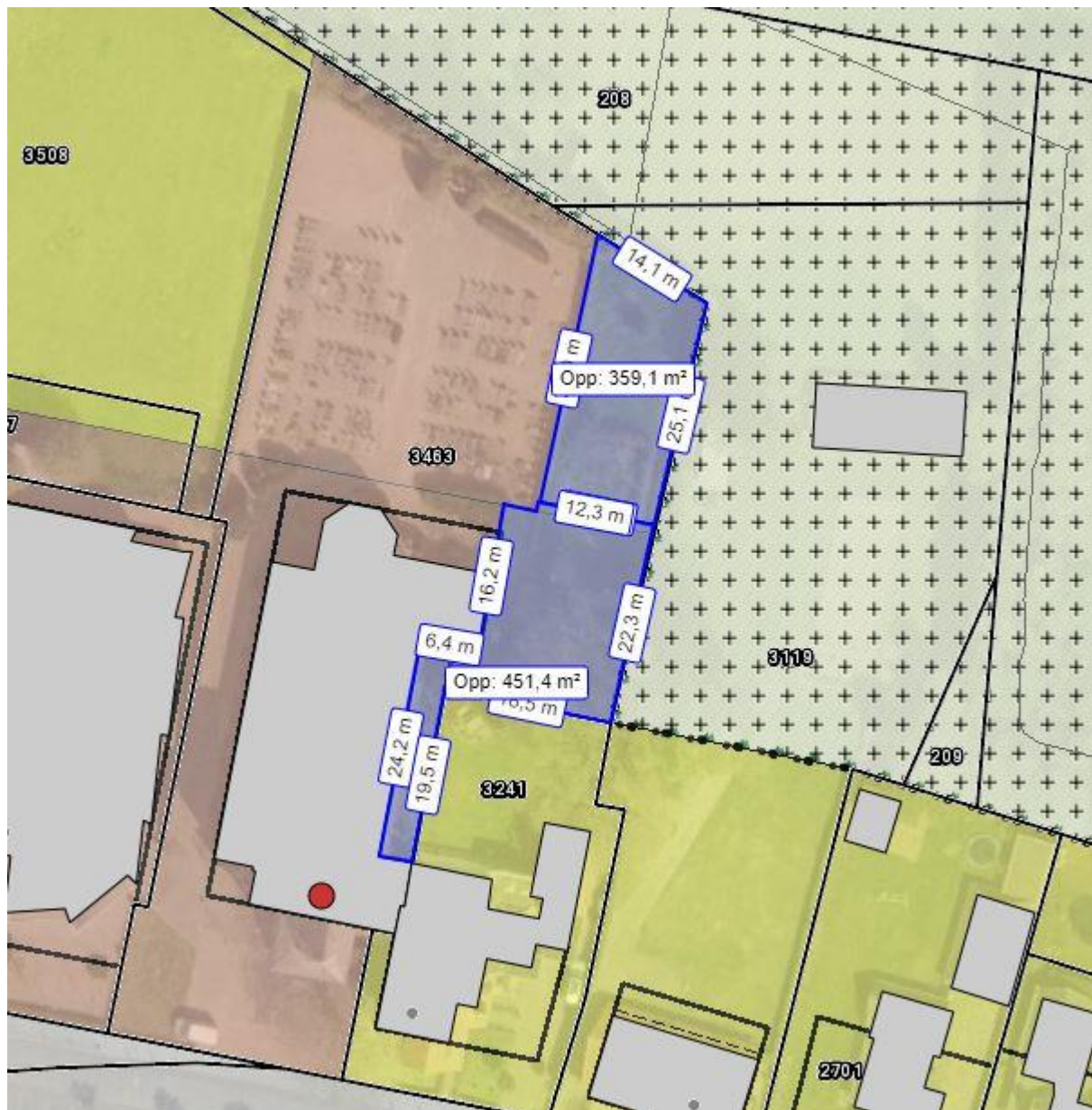
Beoogde bestemmingswijziging

In het vigerende bestemmingsplan Netersel 2010 geldt voor het bedoelde perceel de bestemming Maatschappelijke Doeleinden, met de aanduiding begraafplaats. De potentiële koper kan met deze bestemming niet uit de voeten en opteert voor de bestemming "Tuin". Dit verzoek is aan de gemeente voorgelegd . Die opteert voor de bestemming "Groendoeleinden" omdat hiermee wordt voorkomen dat eventueel vergunningsvrij kan worden gebouwd op het betreffende perceel. Ook kan dit perceel dan dienen als overgangsgebied/bufferzone van het stedelijke gebied naar het buitengebied. Consequentie hiervan is dat de gebruiksmogelijkheden van dit perceel voor de toekomstige eigenaar verder beperkt worden en dat e.e.a. dus ook van invloed is op de prijsvorming bij een eventuele verkoop. Na ambtelijk overleg is de gemeente gekomen met het volgende compromis: gezien vanaf het buitengebied kan vanaf de perceelsgrens 30 meter de bestemming "Groendoeleinden" krijgen en het overige gedeelte de bestemming "Tuin".

Zie onderstaande uitsnede;



Op onderstaande schets hebben we de oppervlakte van beide bestemmingen globaal berekend: de bestemming "Groenvoorziening" behelst dan een oppervlakte van c.a. 359 m² en de bestemming "Tuin" een oppervlakte van c.a. 451 m².



Intern binnen de gemeente is de beoogde bestemmingswijziging ter goedkeuring voorgelegd aan het College. Op 19 februari 2019 heeft het College ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om een deel van bestemmingsvak De Hoeve 4, te wijzigen van "Maatschappelijke Doeleinden" met de aanduiding "begraafplaats" naar de bestemming "Groen" en "Tuin". Dit onder de voorwaarden dat aangetoond wordt dat dit milieutechnisch aanvaardbaar is, dat gezien vanaf het buitengebied de eerste 30 meter de bestemming "Groen" krijgt en dat het gebied met de nieuwe bestemming "Groen" een landschappelijke inpassing krijgt. Deze bestemmingswijziging kan vervolgens meegenomen worden in het aankomende veegplan "Stedelijk Gebied 2019". Wij zijn ambtelijk

overeengekomen dat wij na de bestemmingswijziging van het College een brief ontvangen, waarin staat dat het betreffende deel van het perceel met bestemming “Groenvoorziening” privé gebruikt mag worden als tuin, met dien verstande dat het niet toegestaan is hierop bouwwerken op te richten.

Aspecten

A. Milieu

Het feitelijk gebruik van het betreffende perceel wijzigt na de bestemmingswijziging hooguit voor het achterste gedeelte dat nu braak ligt. De eventuele koper, eigenaar van De Hoeve 6, zal dit wellicht bij zijn tuin betrekken. Hierbij kan dan ook gekeken worden naar het element “landschappelijke inpassing” voor het achterste gedeelte van het perceel. Er treden derhalve geen negatieve milieugevolgen op.

B. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Voor de beoogde bestemmingswijziging van het betreffende perceel hoeft dit geen probleem te zijn. Op verzoek van de gemeente hebben wij aan Aquatest Consultancy opdracht gegeven voor een verkennend bodemonderzoek. Deze heeft het feitelijk onderzoek uitbesteed aan Bodeminzicht. Het rapport, geregistreerd onder projectnummer B2242, met bijlagen, dat dateert van 5 april 2019, hebben wij onlangs via de mail ontvangen. Een digitale versie voegen wij als bijlage toe aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op pagina 9 van dit rapport staat als conclusie vermeld: “De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt ons inziens geen belemmering voor de beoogde herbestemming”. Hiermede wordt onze veronderstelling bevestigd dat de bodem van het betreffende perceel geschikt is voor de beoogde nieuwe functies.

Dan nog even een misverstand ophelderen. Omdat op het betreffende gedeelte de maatschappelijke bestemming begraafplaats rust kan de gedachte opkomen dat hierin feitelijk begravingen hebben plaatsgevonden. Dit is echter niet het geval. Toen de pastorie zijn functie verloor is dit pand verkocht aan de bestaande eigenaar met een gedeelte van de voormalige pastorietuin. Het andere gedeelte, het betreffende perceel dus waarvoor nu een bestemmingswijziging wordt gevraagd, is in eigendom van de parochie gebleven. Het voorste stuk hiervan is al jaren door de bewoner van de voormalige pastorie bij zijn tuin getrokken; het achterste gedeelte ligt braak en diende aanvankelijk als reserveruimte voor een eventuele uitbreiding van de begraafplaats. Deze is nooit als zodanig in gebruik genomen. Er hebben in dit gedeelte dus ook nooit begravingen plaatsgevonden. Dit wordt bij navraag nog eens nadrukkelijk bevestigd door de bewoner van de Hoeve 10, de heer A Panjoel. Hij wist met 100% zekerheid te zeggen dat er in het verlengde van de tuin van de bewoner van De Hoeve 6, op het recht naar achterliggend perceel naast het kerkhof nooit een begraafplaats is geweest. Hij vertelde verder dat de overblijfselen van de eerdere

begraafplaats in Netersel , bij de “oude”pastorie, die destijds geruimd is, herbegraven zijn op het huidige kerkhof onder de Calvarieberg. Hierbij is een monument geplaatst die hiernaar verwijst.

C. Archeologie

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening gemeente Bladel, zijn de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën. Het betreffende perceel, waarvoor een bestemmingswijziging wordt voorgesteld , valt volgens ons in categorie 7 “gebied zonder archeologische verwachting”. Er gelden dus geen beperkingen ten aanzien van de archeologie bij een eventuele bestemmingswijziging van het betreffende perceel.

D. Waardevol groen

Een eventuele bestemmingswijziging voor het betreffende perceel heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van de natuur hierop. Hooguit wordt het gedeelte dat nu braak ligt omgezet naar tuin en betrokken bij de tuin bij het pand De Hoeve 6. Uit een globaal verkennend onderzoek van het achterste, nu braakliggende gedeelte, is niet gebleken dat bij een eventuele bestemmingswijziging belangrijke natuurwaarden in het geding zijn .

E. Cultuurhistorie

Het betreffende perceel grenst aan de voorzijde aan de tuin van de voormalige pastorie gelegen aan De Hoeve 6. Dit gebouw is een gemeentelijk monument. De links ervan gelegen kerk van de voormalige parochie H.H. Antonius en Brigida is gedeeltelijk een rijksmonument. Op het betreffende perceel zelf komen geen monumentale bomen voor. Door de beoogde bestemmingswijziging is er geen sprake van de aantasting van Cultuurhistorische waarden.

F. Water

De beoogde bestemmingswijziging voor het betreffende perceel maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, die van invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie. Achteraan en aan de rechterzijde van het betreffende perceel zijn nu sloten aanwezig voor het afvoeren van eventueel overtollig oppervlaktewater. De hemelwaterafvoer aan de rechterzijde van de kerk loopt via een buis op het achterste gedeelte van het betreffende perceel ook naar genoemde sloten. Naast de heg aan de linkerzijde van dit perceel , dus langs het kerkhof, ligt op c.a. 1,5 meter diepte een drainagebuis voor het afvoeren van eventueel overtollig water van het kerkhof. Bij een eventuele verkoop van het betreffende perceel zal via erfdienstbaarheden worden bedongen dat een eventuele verlegging van de hemelwaterafvoer dan wel van de drainagebuis, niet negatief van invloed mag zijn op de waterhuishouding. Er worden als gevolg van de voorgestelde bestemmingswijziging en bij

een eventuele verkoop van het betreffende perceel, geen wijziging in de waterhuishoudkundige situatie verwacht.

G. Financieel

Er zal tussen het parochiebestuur en de gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin de door de parochie te betalen legeskosten voor de bestemmingswijziging, via het meeliften op de herziening van het Veegplan, zijn opgenomen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichtingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

H. Maatschappelijk

Het parochiebestuur heeft globaal de benodigde capaciteit van de begraafplaats in de kern Netersel in kaart gebracht. Hierbij is gebleken dat de capaciteit van de huidige begraafplaats hiervoor meer dan toereikend is. Het opheffen van de bestemming begraafplaats voor het betreffende perceel leidt dus niet tot capacitaire knelpunten ten aanzien van de functie begraven.

In het kader van de voorgenomen verkoop van het betreffende perceel hebben wij contact gehad met de eigenaren van de aangrenzende percelen (familie Panjoel en familie van de Wijdeven). Hierbij zijn ons geen bezwaren ter ore gekomen tegen deze voorgenomen verkoop.

Conclusie

Op grond van de door ons uitgevoerde analyses en de met ambtenaren van de gemeente gevoerde gesprekken concluderen wij dat er geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming van het betreffende perceel grond nabij De Hoeve 4 in Netersel

Bladel, 10 april 2019

Wg bestuur R.K. Parochie Heilige Apostelen Petrus en Paulus.

Bijlage : Rapport d.d. 5 april 2019 met projectnummer B2242 inzake verkennend

Bodemonderzoek De Hoeve 4 te Netersel

