

Bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg)

1.1 Beschrijving van het plan

Het bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg) voorziet in een samenhangende ontwikkeling aan genoemde straten te Netersel waarbij een aantal agrarische bedrijven wordt gesaneerd en de herbestemming naar onder meer wonen zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat.

1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening

De gronden waarop de nieuwe woningen zijn voorzien liggen in de Omgevingsverordening binnen Landelijk gebied. De regels hebben hier als uitgangspunt dat er geen nieuwe woningen ontwikkeld worden, behalve onder bepaalde voorwaarden. Het bestemmingsplan is in zoverre niet in overeenstemming met de verordening.

In het ontwerpplan is daarom in toevoeging van Stedelijk gebied voorzien. Dit is gebaseerd op mogelijkheden in de IOV voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen.

1.3 Procedure

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het bestaand stedelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn 4 reacties ingezonden die betrekking hebben op de wijziging naar Stedelijk gebied.

1.4 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg) en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat de wijziging van de begrenzing van het werkingsgebied Stedelijk gebied nodig is voor een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de IOV. Dezelfde principes zijn ook weer opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant die

sinds 1 januari 2024 geldt. In de volgende paragraaf gaan wij hier verder op in en in paragraaf 1.6 wordt ingegaan op de ingediende reacties.

1.5 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg)

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan gebiedsuitwerking FHeijdenstraat-noord (FvdHeijdenstraat-Schotelven-Hoenderberg) komen wij tot een positief oordeel. De wijziging is nodig voor een ontwikkeling die past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van zowel de Interim omgevingsverordening, als de Omgevingsverordening die per 1 januari geldt. Door wijziging van de werkingsgebieden wordt gekomen tot een doelmatige uitvoering van de omgevingsverordening.

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.

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/sleufsilos, 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.

1.6 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de zienswijzen meegestuurd. Er zijn 4 zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening.

Samenvatting zienswijzen

De reacties worden hier samengevat weergegeven, maar zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Er wordt niet voldaan aan de criteria in artikel 5.3 a tot en met e van de Interim omgevingsverordening;
2. De grootte van de wijziging past niet in de uitgangspunten van de verordening.
3. Er is geen maatschappelijke reden om het lintkarakter op te offeren aan relatief dure 2-onder-1 kap woningen, hierbij krijgt privébelang voorrang op het maatschappelijk belang van het landschap en de cultuur.

Overwegingen

Ad 1

In artikel 5.3 van de IOV is benoemd in welke gevallen gedeputeerde staten werkingsgebieden kunnen wijzigen. Uit de eerste zin blijkt dat niet aan alle criteria tegelijk voldoen moet worden: ...”als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:”

Wij constateren dat de wijziging van een deel van de omgeving van de F van der Heijdenstraat naar Stedelijk gebied bijdraagt aan een doelmatige uitvoering en de doelen waarvoor werkingsgebieden zijn opgenomen.

Een plan voorziet in een invulling van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving:

Het plan maakt de sanering van een aantal agrarische bedrijven mogelijk waardoor het woon- en leefklimaat – er zijn al behoorlijk wat woningen aanwezig - in de omgeving verbetert. Er worden voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en hier komt minder en aantrekkelijker bebouwing voor terug op een beperkter oppervlak dan de agrarische bouwvlakken in beslag namen: er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ontwikkelingen op de diverse locaties hebben in samenhang met elkaar vorm gekregen, dit heeft ver de voorkeur boven losse, niet op elkaar afgestemde initiatieven. De integrale aanpak leidt tot een betere invulling aan dit gebied.

Juist vanwege de nog aanwezige agrarische functies tussen de burgerwoningen was dit deel van de omgeving van de F van der Heijdenstraat nog niet als Stedelijk gebied op de kaart gezet, hoewel er voor Landelijk gebied vrij veel (woon-)bebouwing aanwezig was. Met het wegvallen van de agrarische bedrijvigheid kan het gebied met de beperkte

aanvulling met nieuwe woningen toegevoegd worden aan Stedelijk gebied, een passender invulling.

Ad 2

Er zijn in de verordening in hoofdstuk 3 instructieregels aan gemeenten en artikel 5.3 de wijzigingsbevoegdheid voor werkingsgebieden geen aanwijzingen voor een maximale omvang van een wijziging opgenomen. Zeker nu de bebouwbare oppervlakten ten opzichte van de agrarische bouwvlakken kleiner worden zien wij geen bezwaar in de ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen.

Ad 3

Wij vinden de aard en locatie van de nieuwe bebouwing goed passen in de al aanwezige bebouwde omgeving. Zoals ook uit bovenstaande blijkt hebben wij het plan bekeken tegen de achtergrond van criteria als zorgvuldig ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit. Wanneer een plan verbetering kan brengen op deze onderdelen is dat in ieders belang. Wij delen de mening dan ook niet dat hier privébelang voor is gegaan op maatschappelijk belangen.

Samengevat komen wij tot de conclusie dat de ingebrachte zienswijzen geen reden zijn om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen.