

Resultaten uit het vooroverleg bestemmingsplan Kerkeneind Casteren

REACTIE PROVINCIE

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de provincie Noord-Brabant om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan "Kerkeneind/Wagenbroeken, Casteren". De provincie geeft aan dat zij zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. In haar reactie (d.d. 20 juni 2011) geeft de provincie het volgende aan.

De gemeente Bladel heeft deelgenomen aan de pilot "Bouwen binnen strakke contouren". In het einddocument van 23 juni 2009, alsook in de aanvullende brief van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 22 september 2010, is aangegeven welke projecten nog onder de pilot-afspraken mogen worden gerealiseerd en in welke aantallen. Over voorliggend plan is vastgelegd dat maximaal 35 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd zullen worden. Het plan wijkt aldus af van de vastgelegde afspraken voor zover het woningaantal de 35 overstijgt alsook qua situering in zoekgebied verstedelijking.

Hierna is gewerkt aan een aangepast plan. Omdat de aangepaste versie in enige mate afwijkt van de eerdere planversie, heeft de gemeente Bladel gemeend er goed aan te doen het bestemmingsplan in het kader van vooroverleg opnieuw aan de provincie voor te leggen. Dit heeft een tweede reactie opgeleverd (d.d. 13 maart 2013). Samengevat luidt deze als volgt.

Bij brief van 20 juni 2011 hebben wij gereageerd op een nagenoeg identiek vooroverlegplan voor onderhavige locatie. In voorliggend plan missen wij uw reactie op onze in 2011 gemaakte opmerkingen.

Planbeschrijving

Het plan maakt de bouw van circa 49 woningen mogelijk in en nabij de zuidoostzijde van de kern Casteren. Hiervan bevinden er zich negen in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en de overige binnen bestaand stedelijk gebied.

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. De provincie constateert dat het plan onder meer de bouw van een negental woningen beoogt in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. In het bestemmingsplan ontbreekt een verantwoording over kwaliteitsverbetering van het landschap, gerelateerd aan deze stedelijke ontwikkeling. Aldus bestaat strijdigheid met artikel 2.2 van de Vr.

Thema stedelijke ontwikkeling in zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.3 Vr maakt onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk binnen het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. In dit kader mist de directie een verantwoording over de noodzaak om de negen woningen in een zoekgebied te ontwikkelen. Hierbij merken wij op dat eveneens een toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ontbreekt. Deze toets vormt sinds 1 oktober 2012 onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening en behelst een verbreding van de voormalige SER-ladder. Verder adviseert de provincie in algemene zin om het plan aan te vullen met een onderbouwing op basis van de gemaakte (woning)bouwafspraken in regionaal verband.

REACTIE COLLEGE BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMEENTE BLADEL

De provincie geeft aan dat van de circa 49 woningen uit het plan er negen zich in 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' bevinden en de overige binnen bestaand stedelijk gebied. Het college interpreteert de reactie van de provincie dan ook zo dat deze enkel is gericht tegen de negen woningen binnen het 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en niet tegen de overige 40 woningen binnen het plangebied. Dit zijn de negen woningen aan de Wagenbroeken. Deze kavels stonden aanvankelijk te boek als Ruimte-voor-Ruimte-kavels. Op een later moment zijn deze omgezet in reguliere woningen.

Historisch verloop

Ongeveer 10 jaar geleden heeft de gemeente Bladel een start gemaakt met de ontwikkeling Kerkeneind/Wagenbroeken in Casteren. Aanleiding was de overlast die werd veroorzaakt door een tweetal bedrij-

ven in de kern van het dorp. Het betrof hier een agrarisch bedrijf en een timmerfabriek. Deze bedrijven zijn met gemeenschapsgeld gesaneerd. Door de verplaatsing ontstond een nieuwe potentiële woningbouwlocatie aan de zuidkant van Casteren. Door twee overlastveroorzakende bedrijven om te zetten in woningen wil de gemeente een zekere kwaliteitsverbetering doorvoeren op deze locatie. De negen woningen aan de Wagenbroeken zijn in een later stadium aan het plan toegevoegd om tot een goede stedenbouwkundige afronding van het gebied te komen.

Kwalitatieve benadering

De negen woningen aan de Wagenbroeken betreffen woningen op ruime percelen (gemiddeld 750 m²). Los van het gegeven dat de gemeente Bladel op dit moment überhaupt geen adequate bestemmingsplannen heeft om woningbouw te realiseren, is elders in de kern Casteren geen ruimte voor dit type woningen. Daarvoor zijn de potentiële toekomstige ontwikkellocaties te klein c.q. de in dit plan geprojecteerde kavels te groot. Daar komt bij dat de kavels ruime mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis bieden (categorie A, B of C en bedrijvigheid in de milieucategorie 1 (uitsluitend met omgevingsvergunning voor het afwijken)). De meest zuidelijke kavel heeft daarbij de mogelijkheid om een volwaardige bedrijfshal op te richten, die tevens dient als geluidsbuffer voor het dierenpension. Bedrijvigheid aan huis in de genoemde categorieën wordt door de gemeente Bladel graag gefaciliteerd, maar niet in het centrum van de kern, liever aan de rand. Van daaruit is de Wagenbroeken de ideale locatie voor dit type woningen.

Naar dit type woningen is vraag, zo blijkt uit contacten die wij onderhouden met de middenstand in Casteren en daarbuiten. Er liggen ook al enkele concrete verzoeken van ondernemers in die richting. Met voorliggend bestemmingsplan willen wij deze vraag graag faciliteren. In lijn met onze Toekomstvisie 2030 willen wij in de kleine kernen ruimte bieden aan kleinschalige bedrijvigheid, gecombineerd met wonen. Kleinschalige bedrijvigheid in kleine kernen vergroot de leefbaarheid. Bovendien wordt extra werkgelegenheid gecreëerd. Verder schuilt in iedere ondernemer een potentiële sponsor van verenigingen en dorpsactiviteiten. Om deze redenen willen wij graag verder met bestemmingsplan Kerkeneind/Wagenbroeken in de huidige vorm. Wij hopen dat de provincie in deze redenering kan meegaan, om zo te voorkomen dat Casteren verwordt tot 'slaapdorp'.

De locatie aan de Wagenbroeken is bij uitstek geschikt voor activiteiten van licht bedrijfsmatige aard. De kavels zijn goed ontsloten en tevens groot genoeg om het parkeren op eigen terrein te regelen. Daarbij vallen deze kavels buiten alle huidige milieuhindercircels (behalve de geluidscontour van het dierenpension, maar daarvoor zijn maatregelen getroffen), waarmee naast bedrijvigheid ook wonen tot de mogelijkheden behoort. Verder zijn de kavels zo ruim van opzet dat tussen de nieuw te bouwen woningen, maar ook tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen aan de Wagenbroeken, voldoende afstand aanwezig is om te voorkomen dat de nieuwe bedrijven milieuhinder op elkaar of op derden zouden veroorzaken.

Kwantitatieve benadering

Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose voor de gemeente Bladel geldt een prognose van 830 te realiseren woningen van 1 januari 2011 tot 1 januari 2023. Als rekening wordt gehouden met de sinds 1 januari 2011 gereedgekomen en gesloopte woningen (inclusief de Ruimte-voor-Ruimte-woningen) resteert een kwantitatief woningbouwprogramma van 2013 tot 2023 van 763 woningen.

Alle woningen (2 woningen worden gesloopt / onttrokken aan de woningvoorraad) behorende tot het plan Kerkeneind zijn al opgenomen in het Woningbouwprogramma 2011-2020, maar ook in het (ontwerp) Woningbouwprogramma 2013-2023. Dat geldt dus ook voor de 9 woningen aan de Wagenbroeken. Het Woningbouwprogramma 2011-2020 had als basis de afspraken die in het kader van de pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren zijn gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 heeft als basis de Bevolkings- en Woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2011 en past hierbinnen.

De Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant schrijft voor dat het woningbouwprogramma (sub)regionaal dient te worden afgestemd. Op (sub)regionaal niveau (Kempengemeenten) is met het SRE en de provincie Noord-Brabant overleg gevoerd over het Regionaal Woningbouwprogramma. Het Woningbouwprogramma 2013-2023 van de gemeente Bladel past binnen dit Regionaal Woningbouwprogramma. Het Regionaal Woningbouwprogramma is vastgesteld in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van het SRE van 28 november 2012.

Volledigheidshalve merken wij op dat het hier gaat om een flexibel (globaal) bestemmingsplan. Het genoemde aantal van 50 woningen is derhalve een maximum aantal te bouwen woningen. Het ligt niet in de verwachting dat dit aantal zal worden gehaald. Er is voor de systematiek van een flexibel bestemmingsplan gekozen, om 'de markt zijn werk te laten doen'. Er ligt dan ook nog geen stedenbouwkundig eindplan. Het bestemmingsplan is geënt op een woningaantal van 50 om met iedere realistische stedenbouwkundige invulling verder te kunnen. De verwachting is echter dat het plafond van 50 woningen in de praktijk niet zal

