

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 'Hollands Erf'

Geacht college,

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1' (met bouwvlak, bedoeld voor een veehouderijbedrijf) en 'Wonen' naar drie bestemmingsvlakken 'Wonen' met mogelijkheden voor de realisatie van respectievelijk 1 woning, 4 woningen en 2 woningen. Daarnaast worden drie gebiedsaanduidingen 'Wijzigingsgebied' opgenomen, ter hoogte waarvan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid per gebiedsaanduiding de realisatie van 3 woningen mogelijk is. De overige gronden blijven 'Agrarisch' met functieaanduidingen 'Groen' en 'Pad'.

De bestemmingswijzigingen vinden plaats ter sanering van de ter plaatse van het plangebied gevestigde varkenshouderij. De betreffende ondernemer neemt deel aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen. Het is de bedoeling dat de locatie van varkenshouderij aan de Castersedijk 12-14 nabij de kern Hapert wordt omgezet naar een woonlocatie. Hierbij spelen de volgende ontwikkelingen:

Datum
29 maart 2021
Ons kenmerk
C2276538/4863503
Uw kenmerk
-
Contactpersoon
C.C. (Coen) Oomens
Telefoon
(06) 15 82 64 54
Email
coomens@brabant.nl
Bijlage(n)
-

- De twee bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoning;
- Gefaseerd worden 12 ruimte voor ruimte toegevoegd. 3 ruimte voor ruimte woningen worden met dit plan rechtstreeks toegestaan, 9 ruimte voor ruimte woningen via een wijzigingsbevoegdheid in dit plan. De ontwikkeling voorziet tbv de ruimte voor ruimte woningen in 4 bebouwingsclusters met elk 3 ruimte voor ruimte woningen.
- Daarnaast wordt ter hoogte van de vigerende woonbestemming de bestaande burgerwoning herbestemd en een feitelijke woonsituatie gelegaliseerd, waardoor binnen de woonbestemming nu 2 wooneenheden zijn toegestaan ipv 1.
- Het is de bedoeling dat de landschappelijke inpassing gefaseerd meegroeit met de ontwikkeling mee.

Datum

29 maart 2021

Ons kenmerk

C2276538/4863503

Over het plan heeft vooraf nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

Inleiding

De planlocatie omvat een vigerende bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' en een vigerende bestemming 'Wonen'.

Ter hoogte van het plandeel met de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' is het werkingsgebied 'Landelijk gebied-Gemengd landelijk gebied' van toepassing.

Ter hoogte van het plandeel met de bestemming 'Wonen' is het werkingsgebied 'Landelijk gebied-Groenblauwe mantel' van toepassing.

Op het de gehele planlocatie zijn verder nog de werkingsgebieden 'Beperking veehouderij' en 'Stalderingsgebied' van toepassing.

Datum

29 maart 2021

Ons kenmerk

C2276538/4863503

Met het oog op het voorgaande hebben wij de volgende artikelen betrokken bij de beoordeling van deze ontwikkeling:

- Basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies (artikelen 3.5 t/m 3.9 IOV);
- Artikel 3.69 (voor het omzetten van de bedrijfswoningen en de toevoeging van de wooneenheid ter hoogte van de vigerende woonbestemming);
- Artikel 3.80 IOV (voor de ontwikkeling van ruimte voor ruimte woningen).

Wij zijn van mening dat met het plan over het algemeen een goede invulling van de omgevingskwaliteit plaatsvindt. Gelet op de provinciale ruimtelijke belangen zoals vastgelegd in de IOV hebben we echter wel enkele aandachtspunten. Wij merken het volgende op.

Afwijkende regels wonen

Een bestaande burgerwoning (Castersedijk 12 te Hapert) wordt herbestemd. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.68, lid 1, sub a IOV.

Aan de Castersedijk 12 is echter kennelijk nog een feitelijke woonsituatie aanwezig. Deze wordt met dit plan gelegaliseerd. De grondslag in de IOV ontbreekt hiervoor en wordt ook niet nader onderbouwd. Vooralsnog past dit onderdeel niet binnen de regels van de IOV.

Ruimte voor ruimte

Aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit

Artikel 3.80 IOV maakt het onder voorwaarden mogelijk om in Landelijk gebied ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren.

Ingevolge artikel 3.80, lid 1 sub a IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit. In artikel 3.80, lid 2 en lid 3 IOV is vervolgens aangegeven wat wordt bedoeld met deze aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit en aan welke voorwaarden dient te worden voldaan.

In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat in verband hiermee ruimte voor ruimte titels worden aangekocht. In de Toelichting van het plan staat hierover letterlijk het volgende opgenomen: 'De ontwikkeling voorziet tbv de ruimte voor ruimte woningen in 4 bebouwingsclusters met elk 3 ruimte voor ruimte woningen. Telkens worden 3 bouwtitels verworven voor de realisatie van 1 bebouwingscluster. Met de opbrengsten uit verkoop van een cluster worden ruimte-voor ruimte bouwtitels aangekocht voor de volgende cluster.'

Wij hebben geconstateerd dat de ruimte voor ruimte titels nog ontbreken. Het ontwerp bestemmingsplan is hiermee in strijd met artikel 3.80 IOV. In dit plan worden rechtstreeks drie kavels mogelijk gemaakt. Dit betekent dat voor vaststelling van dit plan tenminste de bewijsstukken van drie ruimte voor ruimte titels dienen te worden overlegd. Bij elk wijzigingsplan ter uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid van dit plan dient vervolgens telkens opnieuw aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit.

Datum

29 maart 2021

Ons kenmerk

C2276538/4863503

In verband hiermee merken wij nog het volgende op. In de Toelichting van het plan wordt aangegeven dat een bestaande loods vooralsnog wordt gehandhaafd. Het is de bedoeling dat deze loods te zijner tijd wordt verwijderd, zo is in de Toelichting te lezen, en met de sloop van deze loods met een oppervlakte van 1005 m² zal, samen met inlevering van 3500 kg fosfaatrechten, worden voorzien in 1 ruimte voor ruimte titel die kan worden gebruikt voor de bouw van 1 woning in het plangebied. Wij attenderen u erop dat deze insteek niet mogelijk is, aangezien het bedrijf meedoet aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen en de gebouwen die binnen zijn bedrijf ten behoeve van de varkenshouderij niet ook kan inzetten voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

Landschappelijke inpassing

Op grond van artikel 3.80, lid 1, sub c dient een ruimte voor ruimte ontwikkeling gepaard te gaan met een goede landschappelijke inpassing.

In de Toelichting van het plan is een inrichtingsvoorstel met landschappelijke inpassing opgenomen. Het inrichtingsvoorstel laat op hoofdlijnen zien hoe binnen het stedenbouwkundig ontwerp met landschappelijke inpassing wordt omgegaan. Er is echter geen landschapsplan toegevoegd. Ook een nadere toelichtende tekst ontbreekt (zie pagina 15: *pm*). Hierdoor bestaat geen duidelijkheid hoe de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is niet duidelijk hoe de fasering plaatsvindt en hoe deze wordt geborgd. Weliswaar is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in de Regels (artikel 4.3.3 van de Regels), maar deze verwijst naar bijlage 1 en dat is enkel de gebiedsvisie. Wij verzoeken u hierin meer duidelijkheid te scheppen en de landschappelijke inpassing nader uit te werken en goed juridisch te borgen in het plan.

Aanzet stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.80, lid 1, sub d IOV bepaalt dat er geen sprake mag/kan zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt mede bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wij vragen gelet op het aantal beoogde woningen uw aandacht hiervoor en raden aan de onderbouwing die ten aanzien hiervan in de Toelichting reeds is opgenomen te verstevigen en daarbij onder meer de ladder voor duurzame verstedelijking te betrekken.

Datum

29 maart 2021

Ons kenmerk

C2276538/4863503

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. 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 Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

Gemeente Bladel
De heer P. Stappaerts
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618
Fax (0411) 618 688
info@dommel.nl
www.dommel.nl

Boxtel	: 3 maart 2021	behandeld door	: Evelien Bosch
ons kenmerk	: Z64388/U133505	doorkiesnummer	: (0411) 618 618
uw kenmerk	: E-mail 15 februari 2021	e-mailadres	: ebosch@dommel.nl
onderwerp	: Instemming voorontwerp bestemmingsplan Hollands Erf te Hapert	bijlagen	: -
		verzonden	: 3 maart 2021

Geachte heer Stappaerts,

Op 15 februari 2021 stuurde u ons het voorontwerpbestemmingsplan "Hollands Erf, Hapert". Dit plan maakt de bouw van twaalf nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoningen mogelijk aan de Castersedijk 12 en 14 in Hapert, na de sloop van de bestaande veehouderij. U vroeg ons om een vooroverlegreactie te geven op het plan. In deze brief leest u onze reactie.

Wij stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan

Het plan heeft een positief effect voor de waterhuishouding. Ondanks de bouw van de twaalf nieuwe woningen neemt het verhard oppervlak in het plangebied af. Dat betekent dat regenwater in grote delen van het plangebied in de bodem kan infiltreren en niet meer versneld afstroomt naar het oppervlaktewatersysteem en/of de riolering. Het regenwater draagt zo bij aan de aanvulling van het grondwater.

Wel heb ik nog een opmerking op de waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft niet hoe op dit moment omgegaan wordt met regenwater in het plangebied. Daarom kan ik niet beoordelen of het nieuwe gemeentelijke hemelwaterbeleid (vGRP 2021-2025) een bergingseis oplegt voor de nieuwe woningen. Als het hemelwater op dit moment is aangesloten op het gemengde rioolstelsel van Hapert, dan geldt bij herstructurering een bergingseis van 60 mm op eigen terrein.

Zoals de waterparagraaf al aangeeft, is er in het plangebied genoeg ruimte om regenwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Ik adviseer daarom om hoe dan ook invulling te geven aan de voorkeursvolgorde: 1. Hergebruik, 2. Vasthouden/infiltreren, 3. Bergen en vertraagd afvoeren, 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) en 5. Afvoeren naar de riolering.

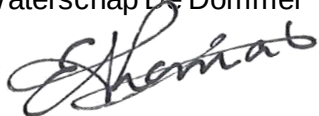
Per 1 april 2021 wijzigt de Keur

De waterparagraaf citeert de Algemene regels voor het omgaan met hemelwater bij toename van verhard oppervlak. Vanaf 1 april verandert de grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak in de Algemene regels van 2.000 m² in 500 m². Omdat het plan wordt vastgesteld na 1 april, vraag ik u om de grenswaarde alvast aan te passen in de toelichting. De wijziging heeft verder geen gevolgen voor de geplande ontwikkeling, omdat het verhard oppervlak hier afneemt.

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

Neem dan gerust contact met mij op via telefoonnummer (0411) 618 516. Of via mail naar ebosch@dommel.nl.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Bosch', written over the printed name.

Evelien Bosch
Planadviseur

Van: Dennie Strik <DennieStrik@vrbzo.nl>
Verzonden: maandag 22 februari 2021 11:43
Aan: Peter Stappaerts <P.Stappaerts@bladel.nl>
CC: Harrie van Woerkum <HarrievanWoerkum@vrbzo.nl>
Onderwerp: FW: voorontwerpbestemmingsplan Hollands Erf te Hapert

Beste Peter,

We hebben gekeken naar het voorontwerpbestemmingsplan Hollands Erf te Hapert.

Externe veiligheid
Ik heb gekeken naar het onderwer externe veiligheid. Vanuit dat oogpunt hebben wij geen opmerkingen. In de toelichting is dit voldoende verwoord.

Bereikbaarheid en bluswatervoorziening
Ik heb ook even contact gezocht binnen onze organisatie met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Onze afdeling planvorming voorziet ons van advies hierin.
Hieronder lees je dat bij de verdere uitwerking van het plan dit nog wat aandacht behoeft. Voor verdere vragen kun je het beste met hem/kempenplanvorming@vrbzo.nl contact opnemen.

Nog vragen?
Heb je nog andere vragen of is er iets niet duidelijk dan hoor ik of Harrie van Woerkum het graag.
Met vriendelijke groet,
Dennie Strik
Adviseur omgevingsveiligheid



Bezoekadres	: Deken van Somerenstraat 2	Postadres	: Postbus 242
	5611 KX Eindhoven		5600 AE Eindhoven
Telefoon	: 040 2203 778	Website	: www.veiligheidsregiobrabantzuidoost.nl
	06-15 02 28 70		

Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is een organisatie waarin brandweer en GHOR samenwerken om incidenten en rampen te voorkomen, beperken en bestrijden.

Met vriendelijke groet,

Van: Harrie van Woerkum <HarrievanWoerkum@vrbzo.nl>
Verzonden: donderdag 18 februari 2021 11:06
Aan: Dennie Strik <DennieStrik@vrbzo.nl>
Onderwerp: Re: voorontwerpbestemmingsplan Hollands Erf te Hapert

Hoi Dennie,

Het is goed om aan te geven dat vanuit planvorming het volgende advies is gegeven;

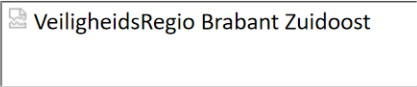
Uitgaande van de tekst zoals beschreven is in het ontwerpplan; citaat;
*In structuur sluit de opzet van het woongebied aan op de bestaande rechthoekige structuur langs de Castersedijk, met rechte perceelsgrenzen, **haaks op de wegen** met bebouwing parallel aan of haaks op de weg.*
*Bebouwing, parcellering, groenstructuren en wegen hebben allemaal de richting van de Castersedijk of haaks daarop. Voorzien is in twee rechte **paden**: een ter ontsluiting van de twee noordelijke clusters en een ter ontsluiting van de twee zuidelijke clusters.*
Tussen deze twee paden kan een noord-zuidverbinding komen zodat bijvoorbeeld de vuilniswagen een rondje kan rijden zonder te hoeven keren of achteruitsteken.

1. Gesproken wordt over paden. Het verzoek om rekening te houden met de breedte van de paden en de minimaal geëiste draaicirkels van de brandweervoertuigen, het gewicht en de ruimte die nodig is. Houdt ook rekening met de minimale eisen die er zijn waaraan een doodlopende weg aan moet voldoen. De regels staan beschreven in de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening die we toepassen in Brabant Zuidoost.
 2. Ook voorzien we een mogelijk tekort aan bluswater. Dit is nog niet beschreven in het plan maar dient wel aandacht te hebben. De minimaal vereiste bluswatervoorziening staat ook beschreven in de genoemde Beleidsregels. Het verzoek om daarover in contact te treden met de afdeling Planvorming van de VRBZO
- Bij vragen of verdere toelichting kunt u contact opnemen met de afdeling Planvorming via mail; kempenplanvorming@vrbzo.nl

Lijkt me voldoende op de huidige gegevens.

Met Vriendelijke Groeten,

Harrie van Woerkum
OVD sector West
Korpscoördinator Brandweer Eersel
0031 (0) 6 527 58 451



Bezoekadres	: Dalemstedijk 1	Postadres	: Postbus 242
	5521 RM Eersel		5600 AE Eindhoven