

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN 'PEPEREIND 11 EN SCHEEPENSTRAAT ONG.'

Afdeling	Ontwikkeling	
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid	
Datum	mei 2024	4 juli 2024
Status	Concept	Vastgesteld

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' gedurende zes weken, van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 13 december 2023 verschenen Gemeenteblad alsmede;
- b. een bekendmaking in het op 13 december 2023 verschenen weekblad Het Klaverblad;
- c. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- d. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Er zijn twee schriftelijk zienswijzen ontvangen. Deze zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

Hierna zijn de zienswijzen samengevat. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken. In deze nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat. Per punt voorzien wij de zienswijze van een reactie en wordt aangegeven of dit aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Leeswijzer

Bestemmingsplan

Met het 'bestemmingsplan' wordt bedoeld het bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.'. Overige bestemmingsplannen worden met naam genoemd.

Zienswijzen

1. Zienswijze 1 Het Groene Hart Brabant

- 1.1 Reclamant geeft aan dat het buitengebied van Vught, en in het bijzonder van Cromvoirt in hoge mate versteend en versnipperd is door gebiedsdekkende verspreid liggende bebouwing en kampeervoorzieningen etc. Dat vanuit een oogpunt bezien van een gewenste ruimtelijke en toekomstgerichte ontwikkeling het evident is dat een verdere verstening moet stoppen en een actief beleid tot aanpak/vermindering van de verrommeling gevoerd zou moeten worden.

Beoordeling gemeente

De zienswijze bevat een aantal algemeenheden. Daaruit kan niet worden afgeleid dat deze specifieke ontwikkeling niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor dit gedeelte is de zienswijze ongegrond.

- 1.2 Reclamant geeft aan dat het nu voorliggende plan primair beoordeeld dient te worden op de omgevingsgevolgen op de schaal van het plangebied. Echter kan op grond van de uitspraken van het Europese hof inzake de Habitatrichtlijn afgeleid worden dat ook gekeken dient te worden naar de milieueffecten in gezamenlijkheid. Hiermee wordt bedoeld dat in geval van een individueel project nagegaan dient te worden of in de toekomst nog andere projecten te verwachten zijn op grond van een mogelijke precedentwerking en/of gelijkheidsbeginsel, die uiteindelijk bij elkaar opgeteld significante negatieve milieugevolgen zullen hebben. In dit geval gaat het om het omzetten van een agrarische – in een woonbestemming. Dit is een veel voorkomende ontwikkeling in het buitengebied zodat er redelijkerwijs vanuit gegaan kan worden dat zich nog vergelijkbare gevallen zullen melden.

Beoordeling gemeente

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet zeker gesteld zijn dat de ontwikkeling wat betreft de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Uit de AERIUS berekening blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de Natura2000-gebieden. Ook in samenhang met andere projecten heeft het plan geen negatieve gevolgen. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 1.3 Reclamant geeft aan dat de primaire omgevingsgevolgen van het plan een toename van een verdere verstening betreffen. Verder een sterk verlies van de potentiële natuurontwikkelingswaarde van het perceel. Ook neemt de ecologische barrière werking toe door vergroting van de migratieweerstand van plant en dier.

Beoordeling gemeente

De quickscan Flora en Fauna Pepereind 11 te Cromvoirt (Lomans Ecoworks d.d.23-04-2020) richt zich op de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden op de planlocatie. Aanvullend is bepaald of de ontwikkelingen effect hebben op beschermde natuurwaarden van nabijgelegen Natura 2000-gebieden, gebieden die behoren tot het

Natuurnetwerk Brabant (NNB) en houtopstanden die op basis van de Wet natuurbescherming zijn beschermd. De quickscan bestaat uit een bronnenonderzoek, een verkennend veldbezoek en een biotoopgeschiktheidsbeoordeling

Middels een veldbezoek is op detailniveau gezocht naar beschermde ecologische waarden. De resultaten hiervan zijn te vinden in de quickscan flora en fauna. Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten- en diersoorten aangetroffen en die worden gezien de aanwezige biotopen ook niet verwacht. Gezien de aard, de omvang en het effectbereik van de werkzaamheden en de afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten uit te sluiten en is er geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

De waardevolle bomenrij haaks op de St.-Lambertusstraat blijft daarnaast geheel behouden, wordt aangevuld en zal onderdeel vormen van de landschappelijke inpassing. Uit de quickscan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve omgevingsgevolgen veroorzaakt. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 1.4 Reclamant geeft tot slot aan dat het bouwen in de westelijke akkerzone niet in de bebouwingskarakteristiek van Cromvoirt past.

Beoordeling gemeente

Op het perceel Pepereind 11 in Cromvoirt bevindt zich de voormalige manege 'Ignatiushoeve'. De activiteiten op de manege zijn beëindigd en de rijhal is gesloopt. Het perceel ligt in het (tijdelijk) omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022') en heeft de bestemming 'Sport – Manege'. Binnen deze bestemming is het toegestaan een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 1790m² op te richten. Bovendien is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een rijhal van 1200m². De totaal toegestane oppervlakte bedraagt 2990m².

De nieuwe woningen komen in de plaats van de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning. Door het bouwen van de 3 ruimte-voor-ruimte woningen neemt de bebouwingsoppervlakte af, treedt er geen verdichting op van het gebied en neemt de versterking af.

Daarnaast ligt de planlocatie voor de realisatie van de 3 woningen op een planologisch aanvaardbare locatie in het buitengebied, binnen de bebouwingsconcentratie 'Pepereind – Scheepenstraat'. Deze bebouwingsconcentratie is opgenomen in de visie 'Wonen in het buitengebied' en is hierin duidelijk begrensd op grond van landschappelijke kwaliteiten en historische ontwikkelingen. Het toevoegen van 3 woningen binnen deze planlocatie, die moeten worden uitgevoerd als eigentijdse landelijke woning met één bouwlaag met kap en een goothoogte van maximaal 4 meter, is passend binnen de bebouwingskarakteristiek (met langgevelboerderijen) van Cromvoirt. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2 Omwonende

- 2.1 Reclamant geeft aan dat hij in 2020 een verzoek heeft ingediend voor een ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente heeft hier afwijzend op gereageerd. Het bevreemdt reclamant dat er op nog geen 100 meter afstand wel medewerking wordt verleend aan de oprichting van drie woningen. Hetgeen in het bestemmingsplan over beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing, ruimtelijke structuur, stedenbouw e.d. is opgemerkt vindt reclamant ook van toepassing op het ingediende verzoek uit 2020.

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan van 14 juli tot en met 24 augustus 2022 dezelfde reactie ingediend. De reactie van de gemeente hierop wordt hierna nogmaals weergegeven.

Binnen onze gemeente is de afgelopen jaren een groot aantal Ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. De laatste jaren is het aantal verzoeken verder toegenomen. Nog meer woningen bouwen in het buitengebied leidt tot een afname van de ruimtelijke kwaliteit en het landelijke karakter van het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken heeft de gemeenteraad op 22 september 2022 de visie 'Wonen in het buitengebied' vastgesteld. Daarin zijn bebouwingsconcentraties aangewezen waarin de bouw van Ruimte-voor-ruimte woningen nog wenselijk is.

Totdat de visie was vastgesteld zijn alle principeverzoeken voor Ruimte-voor-ruimte woningen en woningbouw, die zijn ingediend sinds maart 2018, aangehouden en niet meer opgepakt. Daartoe behoort ook uw verzoek voor het oprichten van Ruimte-voor-ruimte woningen aan de Hoeksestraat te Cromvoirt.

In het verleden zijn echter al toezeggingen gedaan ten aanzien van principeverzoeken voor Ruimte-voor-ruimte woningen die vóór maart 2018 zijn ingediend. Deze verzoeken zijn wel in behandeling genomen. Dat geldt met name voor het verzoek voor het oprichten van drie Ruimte-voor-ruimte woningen ter plaatse van de voormalige manege aan het Pepereind 11 te Cromvoirt.

Ten aanzien van het verzoek van reclamant uit 2020 heeft het college op 22 november 2022 op basis van het bepaalde in de visie 'Wonen in het buitengebied' afwijzend beslist.

Voorliggend bestemmingsplan is niet van toepassing op de locatie van dit verzoek. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2.2 Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan ten onrechte is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Reclamant is van mening dat uitgegaan dient te worden van het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Beoordeling gemeente

Reclamant heeft tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan dezelfde reactie ingediend. De reactie van de gemeente hierop wordt hierna nogmaals weergegeven.



In de VNG-brochure (bedrijven en milieuzonering) wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend'.

Het onderhavige gebied kent naast verspreid wonen, recreatie(verblijfsrecreatie), recreatie(sportveld), paardenhouderij ook agrarische bedrijvigheid. Ook grenst het aan de hoofdontsluitingsweg van Cromvoirt richting Vught/ 's-Hertogenbosch. Hiermee sluit de typering 'gemengd gebied' vele malen beter aan dan bijvoorbeeld 'rustig buitengebied'.

De zienswijze is op dit punt ongegrond.

- 2.3 Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan staat dat de nieuwe woningen worden gesitueerd op een minimale afstand van 30 meter tot het bestemmingsvlak. Naar mening van reclamant geldt een richtafstand van 50 meter en wordt deze afstand in het geheel niet gehaald, zeker niet omdat niet vanaf de rand van het bouwvlak gerekend moet worden, maar vanaf de rand van het bestemmingsvlak. Hij is van mening dat hij in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van zijn bedrijf wordt aangetast.

Beoordeling gemeente

De VNG brochure (Bedrijven en milieuzonering) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Zoals onder 2.2. is aangegeven is hier sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen in 'gemengd gebied' zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat of de bedrijfsvoering van het aangrenzend recreatiebedrijf, met één afstandsstap verlaagd worden, waardoor de richtafstand op 30 meter komt. De nieuwe woningen worden gesitueerd op minimaal 30 meter van het bestemmingsvlak "Recreatie – verblijfsrecreatie". Dit is vastgelegd middels het opnemen van bouwvlakken binnen de woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG brochure.

In het verlengde hiervan kan reclamant niet gevolgd worden in de stelling dat de planologische mogelijkheden op zijn (bedrijfs)perceel met bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' door de realisatie van de voorziene woningen tot belemmeringen van de bedrijfsuitoefening zullen leiden. De zienswijze is op dit punt ongegrond.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.



Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 4 juli 2024

de griffier,

Drs. J.A. Deneer

de voorzitter,

R.J. van de Mortel