

Bestemmingsplan

Hoevensestraat 18a, Vught

Gemeente Vught



Bestemmingsplan

Hoevensestraat 18a, Vught

Gemeente Vught

Toelichting

Regels

Plankaart

Schaal 1:1 000

Datum:

14 oktober 2010

Projectgegevens:

TOE02-VUG00029-01a

REG02-VUG00029-01a

TEK02-VUG00029-01a

NL.IMRO.0865.vghBPHoevensestraa-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Beleid	5
3.1	Provinciaal beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	6
4	Planologische aspecten	9
4.1	Bodem	9
4.2	Geluid	9
4.3	Flora en fauna	9
4.4	Waterparagraaf	9
4.5	Luchtkwaliteit	10
4.6	Archeologie	10
4.7	Hinderlijke bedrijvigheid	11
4.8	Externe veiligheid	11
5	Financiële haalbaarheid	13
6	Procedure	15



(Ligging plangebied, gemeente Vught 2009)



(Ligging plangebied, gemeente Vught 2009)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor de bestemmingswijziging van een recreatiewoning aan de Hoevensestraat 18a te Vught in een reguliere burgerwoning. Deze woning, die als burgerwoning is gebouwd en ook gedurende 60 jaar als zodanig in gebruik is geweest, is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied 1997 als recreatiewoning bestemd, omdat deze ten tijde van de totstandkoming van dat plan toevallig even niet permanent bewoond werd. Nadat dit plan rechtskracht had verkregen heeft de eigenaar van deze woning aan de gemeente verzocht vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het bestemmingsplan buitengebied 1997, ten einde de bewuste woning te kunnen gebruiken voor permanente woondoeleinden. Dit werd door de gemeente geweigerd, waarna de rechtbank 's-Hertogenbosch in zijn uitspraak van 7 november 2007 het weigeringsbesluit van de gemeente vernietigde. Vervolgens besloot de gemeente toch medewerking te verlenen, omdat in de, op 20 mei 2008 door de gemeente vastgestelde, nieuwe concept structuurvisie voor het landelijk gebied van Vught wel de mogelijkheden waren opgenomen voor het omzetten van solitaire recreatiewoningen in reguliere woningen. De gemeente Vught heeft in haar brief d.d. 16 februari 2009 aangegeven de wijziging voorstelbaar te vinden en is bereid om medewerking te verlenen.

Het vigerend bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen wijziging. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld welke voorziet in een adequate juridisch-planologische regeling voor de bestemmingswijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Vught in het gebied Bergenshuizen. Bergenshuizen is een bosrijk gebied en ligt tussen Vught, Helvoirt en Esch. Door Bergenshuizen loopt van noord naar zuid de Hoevensestraat. Ten oosten van de Hoevensestraat ligt sportpark Bergenshuizen. Ten westen van de Hoevensestraat ligt de betreffende woning.

Op bijgevoegde uitsnede van de topografische kaart en de luchtfoto is het plangebied aangegeven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van relevant vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. Hoofdstuk 5 en 6 bevatten respectievelijk de financiële en de procedurele toelichting.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het gebied Bergenshuizen. Dit is een bosrijk gebied, gelegen tussen Vught, Helvoirt en Esch. Door Bergenshuizen loopt van noord naar zuid de Hoevensestraat. Ten oosten van de Hoevensestraat ligt sportpark Bergenshuizen. Rond 1900 was het westen van het gebied Bergenshuizen, met daarin het plangebied, reeds een bos- en heidegebied met vennen/vijvers. Het oosten van het gebied Bergenshuizen, waar nu het sportpark ligt, was voornamelijk bouwland. In de loop der jaren heeft de kern Vught zich uitgebreid in zuidelijke richting tot waar zich nu het sportpark bevindt.

Tegenover het sportpark, ten westen van de Hoevensestraat, ligt het plangebied met de woning. Op het perceel bevindt zich tevens een bijgebouw met een oppervlakte van 54m² en een hoogte van 4,5m. Aan de onverharde weg zijn in totaal drie woonobjecten gelegen welke ontsluiten op de Hoevensestraat. De Hoevensestraat sluit in het zuiden aan op de Esschebaan en in het noorden op de Helvoirtseweg. De wegen in de omgeving van het plangebied zijn voorzien van laanbeplanting. De recreatiewoning heeft een authentieke uitstraling die past in de omgeving.



2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de recreatiewoning gebruikt als reguliere woning. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd. De ontsluiting blijft via de huidige ontsluiting verlopen. Parkeren zal, evenals in de huidige situatie, op eigen terrein plaatsvinden. Enkel het gebruik wijzigt van recreatiewoning in reguliere burgerwoning.

3 Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota Noord-Brabant

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen.

De Paraplunota bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Op de bijbehorende plankaart 'Zonering van het buitengebied' is het plangebied gelegen in de GHS-landbouw, leefgebied kwetsbare soorten. Tevens maakt het plangebied onderdeel uit van de Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE).

Aan de omzetting van een recreatiewoning in een burger- of bedrijfswoning werkt de provincie in principe alleen mee als deze in een woonwijk of een bedrijventerrein is of wordt opgenomen. Gezien de ligging naast de sportvelden en net in het bosgebied is het niet mogelijk de woning op te nemen in een woonwijk of een bedrijventerrein. De aanwezigheid van de woning betreft een bestaande situatie. Enkel het gebruik van intensieve recreatieve bewoning naar permanente bewoning wordt omgezet.

Voor functieveranderingen en gebiedsontwikkelingen in gebieden aangeduid als GHS Landbouw – RNLE gelden het 'nee, tenzij principe' en het 'principe van maatwerk'. Dit houdt in dat bepaalde veranderingen onder bepaalde voorwaarden mogelijk zijn. Deze voorwaarden hebben ondermeer betrekking op de omvang van de ingreep en een correcte onderbouwing van het initiatief. Vanwege de geringe omvang van het voorgestane initiatief lijkt de ontwikkeling aan de gedachte achter voornoemde principes te voldoen.

Het provinciale beleid is uitsluitend gericht op het tegengaan van verstening van het buitengebied. Volgens de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 7 november 2007 neemt door de wijziging van het gebruik de verstening niet toe. Hier komt nog bij dat in de nabijheid van het pand Hoevensestraat 18a meerdere burgerwoningen zijn gelegen, dat op het pand vroeger ook al een woonbestemming heeft gerust en dat het pand voorheen ook overeenkomstig die bestemming is gebruikt. Het is hierom aannemelijk dat de provincie Noord-Brabant de gevraagde verklaring van geen bezwaar zal verlenen.

Uitwerkingsplan Groot-Langstraat

Het Uitwerkingsplan 'Landelijke regio Groot-Langstraat' is 21 december 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionaal schaalniveau. Dit uitwerkingsplan is een gevolg van de opdracht uit het Streekplan Noord-Brabant 2002 om voor elke stedelijke en landelijke regio een uitwerkingsplan op te stellen. Voor de landelijke regio's beperken de plannen zich tot woon- en werklocaties. Het uitwerkingsplan vormt de basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor Groot-Langstraat.

Op de uitwerkingsplankaart heeft het plangebied de aanduiding landschapsbeheer binnen het landschappelijk raamwerk. Het beleid is hier gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied. Als gevolg van het initiatief vinden geen negatieve gevolgen voor de beoogde landschapsbeheerdoelstelling plaats. Voor het initiatief zijn verder geen relevante zaken benoemd.

Reconstructieplan Meierij

Onderhavige planlocatie is gelegen in het gebied Meierij. Het reconstructieplan Meierij is samen met de andere reconstructie- en gebiedsplannen in Noord-Brabant op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 29 juli 2005, na goedkeuring door het Rijk, in werking getreden.

Op plankaart 1 'Omgevingskwaliteit' ligt het plangebied in de Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) Loonse en Drunense Duinen en in een beschermingszone natte natuurschap. Op plankaart 2 'Sociale en economische vitaliteit' ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'extensiveringsgebied – overig'. De voorgestane ontwikkeling vormt geen belemmering voor de opgenomen reconstructiedoelen.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied 1997

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997', vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 3 februari 1998 en 20 december 2000 onherroepelijk geworden.

Op de plankaart bestemmingen heeft het plangebied de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden' en heeft de woning de aanduiding 'R10: recreatiewoning'. Op de plankaart ontwikkelingen maakt het plangebied onderdeel uit van de groene hoofdstructuur. Het vigerend bestemmingsplan voorziet er niet in de bestemming te wijzigen in wonen.

Structuurvisie landelijk gebied gemeente Vught

De gemeente is bezig met het opstellen van een structuurvisie voor het landelijk gebied van Vught. In november 2008 heeft de gemeenteraad de ontwerp-structuurvisie vastgesteld.

De gemeente heeft een karakteristiek landelijk buitengebied, dat veel bijdraagt aan het gevoel van een aantrekkelijke woongemeente. Een gebied waar ook van alles in ontwikkeling is. Te

denken valt aan ontwikkelingen op het gebied van landbouw, recreatie, bedrijvigheid, natuur en cultuur. De structuurvisie wordt een ruimtelijke toekomstvisie waarin richting wordt gegeven aan toekomstige ontwikkelingen. De structuurvisie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en kan daarnaast als basis voor projectplannen dienen.

In de structuurvisie is het plangebied gelegen in de landgoederenzone. De landgoederenzone betreft een besloten, bosachtig terrein met monumentale bebouwing, landschappelijke aanleg en enkele boerderijen. Behoud van de landgoederen en versterking van de samenhang tussen bebouwing en landschappelijke aanleg zijn uitgangspunt. De beoogde omzetting belemmert de doelstellingen voor de landgoederenzone niet.

4 Planologische aspecten

4.1 Bodem

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van een recreatiewoning naar een reguliere burgerwoning. Ten behoeve van het initiatief wordt er niet gebouwd. Het gebruik van de woning voor bewoning blijft gelijk, waardoor geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

Gezien het feit dat de Hoevensestraat, niet zijnde de zijweg waaraan de bewuste woning ligt, een smal onverhard pad betreft, is er geen akoestisch onderzoek benodigd.

4.3 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Vught, nabij sportpark Bergenshuizen. In het plangebied is een bestaande woning aanwezig met tuin en erfverharding. Het perceel is omgeven door gronden welke agrarisch worden gebruikt of worden gebruikt als tuin bij de woning. Langs de omliggende verharde en onverharde wegen is robuuste laanbeplanting aanwezig. De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit een functieverandering van recreatiewoning naar woning. Er wordt geen bebouwing gesloopt, beplanting verwijderd of nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied maakt deel uit van de Groene Hoofdstructuur landbouw.

In voorliggend geval is geen sprake van sloop van bestaande bebouwing of het verwijderen van opgaande beplantingen of andere landschapselementen die van belang zijn voor (strikt) beschermde soorten. Enkel wijzigt de functie van (intensief gebruikte) recreatiewoning in reguliere woning. Bezwaren vanuit de Flora- en faunawet zijn op basis hiervan normaliter niet te verwachten. In het kader van de uitvoerbaarheid zijn er voorts nog geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

4.4 Waterparagraaf

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regen-

water niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het plangebied bestaat uit zandgrond met grondwatertrap VI-VII. Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van een recreatiewoning naar een reguliere burgerwoning. Er is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak, waardoor geen infiltratievoorziening hoeft te worden aangelegd. Het afvalwater wordt op de huidige wijze, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het rioleringsstelsel. Er vindt geen wijziging plaats van de huidige wijze van omgaan met water.

Op 11 mei 2010 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op voorliggende waterparagraaf als onderdeel van het bestemmingsplan. Het waterschap geeft in haar reactie aan in te stemmen met het plan, mits volledigheidshalve de definitie van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit is gebeurd.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van 1 woning. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Archeologie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een lage indicatieve archeologische waarde. Het initiatief betreft een bestemmingswijziging van een recreatiewoning naar een reguliere burgerwoning. Er vinden derhalve geen ingrepen in de bodem plaats, waardoor geen archeologisch (voor)onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

4.7 Hinderlijke bedrijvigheid

De woning is gelegen in de directe omgeving van sportpark Bergenshuizen. De woning ligt echter op ruim voldoende afstand (circa 90m) van het sportpark, zodat er geen sprake is van een belemmering. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Er wordt van uit gegaan dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen worden verwacht.

5 Financiële haalbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief dat alle kosten draagt en daarom is een exploitatieplan voor deze partiële herziening niet aan de orde.

6 Procedure

Het plan is voorgelegd aan diverse vooroverleginstanties. Er is één reactie binnengekomen van Waterschap De Dommel. Deze is verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoevensestraat 18a, Vught' heeft van 10 juni 2010 tot en met 21 juli 2010 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens heeft de Provincie Noord – Brabant aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

Het plan is op 14 oktober 2010 ongewijzigd vastgesteld.