Vught

Nota van inspraak voorontwerp-bestemmingsplan ´Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.´

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Pepereind 11 en Scheepenstraat ong." toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.
- Veiligheidsregio

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 14 juli tot en met 24 augustus 2022 ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven.

Wettelijk Vooroverleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, email van 9 augustus 2022 (1) aangevuld met brief van 5 oktober 2022 met kenmerk C2301256/5140599 (2);
2. Waterschap De Dommel, brief van 29 juli 2022, kenmerk 74625/77262;
3. Veiligheidsregio/Brandweer Brabant-Noord, email van 20 juli 2022/kenmerk 2022-003265.

De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Ad 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

1.1. 1. Splitsing gemeentelijk monument

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.' te Cromvoirt voorziet in de splitsing van het gemeentelijk monument Pepereind 11 in 2 woningen. In artikel 3.69 onder c van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is opgenomen dat splitsing in meerder woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is als dat bijdraagt aan behoud of herstel van deze bebouwing. Als er geen sprake is van behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden dan zou er (in dit geval) sprake zijn van de splitsing van een beeldbepalende woonboerderij (artikel 3.69 onder b). Daarbij is een fysieke tegenprestatie (halve Ruimte-voor-ruimtetitel à € 62.500,00) vereist, conform de Beleidsregel maatwerk Omgevingskwaliteit.
Om te kunnen bepalen of de splitsing bijdraagt aan behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden worden de volgende documenten gevraagd:

1. bouwhistorisch rapport en CHW-advies;
2. overzichtstekening van bestaande, historische en toekomstige situatie van de gevels en plattegronden.

<u>Reactie gemeente</u>

Er heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer over deze voorwaarden. Daarop heeft de initiatiefnemer besloten de woningsplitsing van het pand Pepereind 11 niet meer mee te nemen in het bestemmingsplan en de toelichting, regels en verbeelding hierop aan te passen. Dit besluit is teruggekoppeld aan de provincie.

1.2. 2. Planologisch aanvaardbare locatie

De planlocatie voor de realisatie van de drie Ruimte-voor-ruimtewoningen is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie in het buitengebied, binnen de bebouwingsconcentratie Pepereind – Scheepenstraat. Deze bebouwingsconcentratie is opgenomen in de gemeentelijke visie 'Wonen in het buitengebied' en hierin duidelijk begrensd op grond van landschappelijke kwaliteiten en historische ontwikkelingen. De provincie is van mening dat met deze ontwikkeling de maximale draagkracht voor rood in onderhavige bebouwingsconcentratie is bereikt.

Reactie gemeente

Wij onderschrijven de mening van de provincie over de maximale draagkracht van deze bebouwingsconcentratie. De opmerking heeft verder geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

1.3. 2. Ruimte-voor-ruimtebouwtitels

In artikel 3.79 lid 1 onder a IOV is opgenomen dat de ontwikkeling door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte plaatsvindt gelet op in het verleden behaalde winst van omgevingskwaliteit. In de toelichting bij het plan is opgenomen dat om te voldoen aan deze voorwaarde gebruik wordt gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor
Ruimte. De provincie wijst erop dat de Ruimte-voor-ruimtebouwtitels titels moeten zijn verkregen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie gemeente

De Ruimte-voor-ruimtebouwtitels worden door de initiatiefnemer aangeschaft voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Ad 2. Waterschap De Dommel

2.1 Het plan leidt niet tot versnelde afvoer van regenwater.

De nieuwbouw van de drie Ruimte-voor-ruimtewoningen zorgt voor nieuw bebouwd en verhard oppervlak. Daar staat tegenover dat de bedrijfsgebouwen en –verhardingen van de voormalige manege worden verwijderd. Bovendien zorgt de initiatiefnemer voor regenwaterberging bij de nieuwe woningen. De voorwaardelijke verplichting in de planregels borgt dit. Het plan voldoet zo aan het gemeentelijk regenwaterbeleid en aan het uitgangspunt “elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt” uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2.2. *Water en waterhuishoudkundige voorzieningen*

In ieder artikel staat een ander begrip voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het Waterschap vraagt om in alle artikelen hetzelfde begrip “water en waterhuishoudkundige voorzieningen” te gebruiken. De begripsomschrijving van het begrip “waterinfiltratievoorziening” dat nu in artikel 1 staat, is een goede omschrijving.

Reactie gemeente

De regels worden op dit onderdeel aangepast.

2.3. *Attentiegebied ehs*
De gebiedsaanduiding “attentiegebied ehs”, met verwijzing naar artikel 12.1.1, staat niet genoemd in de bestemming Groen en de bestemming ‘Wonen-5’. Het Waterschap vraagt om eenzelfde verwijzing op te nemen als in de bestemming ‘Wonen-2’.

Reactie gemeente
De regels worden op dit onderdeel aangepast. Het ‘attentiegebied ehs’ wordt ‘attentiezone waterhuishouding’.

2.4. *Voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging*
In de voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging staat heel specifiek “regenwaterberging, welke regenwater vertraagd afvoert”. Als het regenwater in de regenwaterberging in de bodem kan infiltreren, voldoet de voorziening ook. Dat is zelfs beter voor de waterhuishouding, omdat het regenwater dan het grondwater kan aanvullen. Geadviseerd wordt om de bijzin uit de voorwaardelijke verplichting te halen.

Reactie gemeente
De voorwaardelijke verplichting wordt hierop aangepast.

2.5. *Paardenbakken*
De bestemming ‘Wonen-5’ staat de aanleg van paardenbakken toe. Vaak wordt drainage aangelegd onder een paardenbak om de bak voldoende droog te houden. Het plangebied ligt volgens de kaart Beschermde gebieden Keur in Attentiegebied. Dat betekent dat de aanleg van drainage alleen is toegestaan met een watervergunning. Zie hiervoor beleidsregel 14 (Drainage) van de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater (www.dommel.nl/keur).

Reactie gemeente
Dit aandachtspunt wordt meegenomen bij de vergunningverlening voor de paardenbakken.
De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

Ad. 3. Veiligheidsregio/ Brandweer Brabant Noord

3.1. In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op het aspect externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde spoor is niet Eindhoven-'s-Hertogenbosch maar het traject Tilburg-Vught. De afstand bedraagt ongeveer 1,3 km. Het relevante scenario voor dit traject in relatie tot het plangebied is een toxische wolk.

Reactie gemeente
Paragraaf 5.12 van de toelichting wordt op dit punt aangepast.

3.2. In paragraaf 5.12.3 wordt ingegaan op de verantwoording. Met de aanvulling van het spoortraject Tilburg- Vught onderschrijft de veiligheidsregio deze verantwoording. Een nader advies is niet noodzakelijk.

Reactie gemeente
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inhoud wordt hieronder weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt.

1. Het Groene Hart Brabant, pro forma brief van 24 augustus 2022, ontvangen 25 augustus 2022;
2. Inspreker met briefnr: 22 - 504385, brief van 16 augustus 2022, ontvangen 27 augustus 2022.

1. Het Groene Hart Brabant

Van Groene Hart Brabant is een pro forma brief ontvangen waarbij uitstel is gevraagd voor het indienen van een inspraakreactie. Bij brief van 20 september 2022, verzonden 21 september 2022 met kenmerk OW/Z20 – 219848/ UIT/22 – 509023 is uitstel verleend voor het indienen van een inspraakreactie tot 1 oktober 2022. Na deze datum is geen reactie van het Groene Hart Brabant ontvangen.

Reactie gemeente

De pro forma brief is niet ontvankelijk, vanwege gebrek aan motivering.

2. Inspreker 22 - 504385

2.1 Het bouwplan

Inspreker heeft in 2020 een verzoek ingediend om ter plaatse op de percelen kadastraal bekend sectie H nummers 2051 en 2052, plaatselijk bekend Hoeksestraat ong. te Cromvoirt een of twee Ruimte-voor-ruimtewoningen te mogen oprichten. Op dit verzoek is afwijzend door de gemeente gereageerd. Inspreker vraagt hoe het mogelijk is dat op onderhavige locatie wel medewerking wordt verleend aan het oprichten van drie woningen.

Reactie gemeente

Binnen onze gemeente is de afgelopen jaren een groot aantal Ruimte-voor-ruimtewoningen 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 onlangs de visie ‘Wonen in het buitengebied’ vastgesteld. Daarin zijn bebouwingsconcentraties aangewezen waarin de bouw van Ruimte-voor-ruimtewoningen nog wenselijk is.

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

In het verleden zijn echter al toezeggingen gedaan ten aanzien van principeverzoeken voor Ruimte-voor-ruimtewoningen 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-ruimtewoningen ter plaatse van de voormalige manege aan het Pepereind 11.
De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

2.2 Bedrijven en milieuzonering

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.
Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee
omgevingstypen:
1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.
Inspreker is van mening dat in het onderhavige plan ten onrechte is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en dat het verlagen van de richtafstand naar 30m niet aan de orde is. Hij heeft binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' een werkplaats en is van mening dat hij door het toevoegen van drie Ruimte-voor-ruimtewoningen binnen 30m van het bestemmingsvlak in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangetast.

Reactie gemeente
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 planologische mogelijkheden op de (bedrijfs)percelen van de inspreker met bestemming 'Recreatie -Verblijfsrecreatie' geven geen aanleiding om aan te nemen dat er voor de toekomstige bewoners van de in het plan voorziene woningen geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd. In het verlengde hiervan kan inspreker ook niet gevolgd worden in de stelling dat de voorziene woningen tot belemmeringen van de bedrijfsuitoefening op zijn perceel zullen leiden. De opmerking heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.

2.3. Toekenning Ruimte-voor-ruimtewoningen
Inspreker verzoekt om de inspraakreactie gegrond te verklaren, het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen en de afwijzing van zijn verzoek voor het oprichten van twee Ruimte-voor-ruimtewoningen op de percelen kadastraal bekend sectie H nummers 2051 en 2052, plaatselijk bekend Hoeksestraat ong. te heroverwegen.

Reactie gemeente
Gelet op het voorgaande heeft de door inspreker ingediende reactie geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan. Er bestaat geen aanleiding om de bestemmingsplanprocedure niet door te zetten.

Het verzoek om heroverweging van de afwijzing om twee Ruimte-voor-ruimtewoningen te bouwen aan de Hoeksestraat zal plaatsvinden via een andere procedure. Die afweging wordt gemaakt in het kader van de visie ‘Wonen in het buitengebied’.

Vught, 5 december 2023
Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,	de burgemeester,
W.F.F. Keijzers	R.J. van de Mortel