Inspraakreactie conceptvisie ‘Wonen in het buitengebied’

Gemaakt door:	[redacted]
Datum:	9 september 2022
Projectcode:	P03382
Onderwerp:	Inspraakreactie conceptvisie Wonen in het buitengebied

Griffie Gemeenteraad Vught
Raadscommissie

Geachte leden van de raadscommissie,

Met dit schrijven wil Pro Ruimte b.v. in haar hoedanigheid als stedenbouwkundig en planologisch adviseur van dhr. [redacted]Gubbels, namens deze reageren op het concept van de visie Wonen in het buitengebied zoals door het college van B&W voorgelegd aan uw commissievergadering

Wij verzoeken u diverse onderdelen van het voorliggende concept te heroverwegen en te wijzigen alvorens tot vaststelling over te gaan. Dit zetten wij hierna uiteen. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op de belangen en het initiatief van dhr. Gubbels, het doorlopen proces en de uitkomsten hiervan, het afwegingskader ruimte voor ruimte en conclusies.

Voornemen tot realisatie van een tweetal ruimte voor ruimte woningen aan Distelberg te Helvoirt
Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel grond gelegen aan de straat Distelberg te Helvoirt, een zijstraat van de Nieuwkuijkseweg. Tevens is initiatiefnemer woonachtig in de aangrenzende boerderij en heeft daar zijn bedrijf. Een uitwerking van de plannen en het daarbij ingediende principeverzoek treft u als bijlage 1. Initiatiefnemer is voornemens een tweetal woningen te realiseren om zijn kinderen de gelegenheid te geven weer in Helvoirt te komen wonen. Daarnaast is hij voornemens zijn activiteiten op de aangrenzende bedrijfsbestemming daarvoor af te bouwen en daarmee de al bestaande boerderij te revitaliseren. Hiermee wordt de omgevingskwaliteit en natuurwaarde ter plaatse aanzienlijk verhoogd. Uit historisch onderzoek blijkt dat het op de beoogde plek begin 1900 als bebouwd en bewoond is geweest. Zo wordt ook het historische beeld van het buurschap Distelberg in haar oorspronkelijke structuur versterkt.

Het voorliggende initiatief ten opzichte van het doorlopen proces
Initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de verschillende participatiemogelijkheden die geboden zijn lopende dit proces. Het wordt zeer gewaardeerd dat deze mogelijkheid geboden is en dat zo op een laagdrempelige manier een dialoog mogelijk was. Helaas constateren wij dat dit in algemene zin vervolgens niet heeft geleid tot wezenlijke wijzigingen. Hierna wordt daarop specifiek ingegaan.

Beoordeling van het initiatief in relatie tot de conceptvisie
In de conceptvisie wordt de beoogde locatie aangemerkt als bebouwingscluster. Op zichzelf zou daarin een basis liggen voor een positieve beoordeling. Er wordt vervolgens echter simpelweg voor de gehele Distelberg gesteld dat ontwikkelingen niet mogelijk c.q. wenselijk zouden zijn gezien de aanwezigheid van omliggende bedrijven. In bijlage 2 treft u een eerder door ons ingediende notitie waarin juist specifiek wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten van het initiatief. Hieruit volgt dat de woningen verder van omliggende bedrijven zijn gelegen dan al bestaande woningen, en daarom niet maatgevend of belemmerend zijn. Daarnaast is vastgesteld dat ook voldaan wordt aan de bekende richtafstanden. Ook daaruit volgt dan ook geen belemmering, zelfs niet ten opzichte van het desondanks als onderdeel van dit initiatief af te bouwen aangrenzende bedrijf van initiatiefnemer zelf. Daarnaast staan de meest nabij gelegen ondernemers positief tegenover het initiatief.

De algemene conclusie dat, omwille van aanwezige bedrijvigheid, geheel geen ontwikkeling in buurtschap de Distelberg mogelijk zou zijn is dus onjuist en in tegenstelling tot onze analyse in de conceptvisie geheel niet nader onderbouwd. De conceptvisie zou in die zin aangepast moeten worden zodat deze de mogelijkheid biedt om tenminste per initiatief zorgvuldig en inhoudelijk te kunnen kijken naar de feitelijke situatie om enkel op basis daarvan tot een conclusie te komen.

Vervolgens wordt op een deel van het beoogde perceel in de conceptvisie een zogenaamde wig ingetekend. Er wordt niet geduid wat dit wil zeggen. Kijkend naar de in bijlage 1 opgenomen stedenbouwkundige uitwerking zou dit geen belemmering hoeven te zijn en kan juist in de uitwerking een passende invulling gemaakt worden, zoals voornoemd in lijn met historische bebouwing en aangesloten op de rustige straat Distelberg (en dus prettig ontsloten).

Het afwegingskader ruimte voor ruimte werpt een erg hoge drempel op en werkt vooral blokkerend
Onderdeel van de conceptvisie is het afwegingskader waarmee beoordeeld kan worden in hoeverre een initiatief te realiseren is. Een van de eerste stappen hierin is het bepalen of beschikt kan worden over een zogenaamde bouwtitel, verkregen binnen Vught of voor 50% binnen Vught en voor 50% in de directe nabijheid hiervan.
Hiermee wordt een forse drempel opgeworpen om überhaupt te komen tot een initiatief. Het zal u niet onbekend voorkomen dat er weinig actieve boerenbedrijven meer zijn in en rondom Vught om in te zetten als compensatie. Daarnaast zullen in het verleden gesaneerde bedrijven goeddeels ingezet zijn in grootschalige RvR ontwikkelingen als bijvoorbeeld Vught Zuid. In de conceptvisie wordt een beperkt deel van de gemeente beoordeeld, een 13-tal bebouwingsclusters. Daarvan blijven er vervolgens slechts 5 over waar ontwikkelingen denkbaar zijn. Hierbinnen moet vervolgens voldaan worden aan de omschreven drempel. Het is daarom niet uit te sluiten dat dit proces (dat enkele jaren in beslag heeft genomen) uiteindelijk zal leiden tot toevoeging van slechts enkele woningen aan de krappe voorraad zoals Vught deze nu heeft. Kijkend naar de wooncrisis waarin wij ons bevinden, de populariteit van Vught als woongemeente en het grote aantal van meer dan 30 voorliggende aanvragen kan dit gezien worden als een gemiste kans. Het had een bijdrage kunnen leveren aan de terugkeer van geboren en getogen Vughtenaren, het bevorderen van de doorstroming in de woningvoorraad en zo het behouden en bevorderen van de leefbaarheid in de Gemeente Vught. Denk daarbij aan het verdwijnen van een supermarkt in Cromvoirt door het ontbreken van voldoende inwoners.
Daarnaast heeft Vught haar hoge waardering op het gebied van woongenot en leefbaarheid te danken aan de beschikbare en aanwezige woningen. Wil men dit vasthouden dan moet gezocht worden naar mogelijkheden om het woningaanbod te vergroten. Het instrument ruimte voor ruimte kan hier voor een deel in voorzien. Dat daarmee in Vught gewenste c.q. noodzakelijke woningen op passende plekken toegevoegd worden terwijl elders buiten de gemeente een gewenste sanering van boerenbedrijven plaatsvindt zou in de huidige tijdsgeest en de stikstofopgave waar we in dit land voor staan richting onze natuur toch wenselijk moeten zijn. Het op slot zetten van de verschillende bebouwingsconcentraties die Vught rijk is door het nog ontbreken van daarvoor in te zetten te saneren boerenbedrijven zou een gemiste kans zijn.

Daarom stellen wij voor om de conceptvisie aan te passen met een meer algemene hardheidsclausule die mogelijk maakt dat initiatieven zowel binnen als buiten de slechts 13 nu beoordeelde bebouwingsconcentraties wel op hun merites beoordeeld dienen te worden alvorens conclusies worden getrokken.
Daarnaast zou het afwegingskader niet enkel moeten verwijzen naar bouwtitels ten gevolge van sloop van lokale agrarische bedrijven maar zou in aansluiting op de provinciale interim omgevingsverordening verwezen moeten worden naar te realiseren ‘omgevingskwaliteit’. Uiteindelijk is dat waar het om zou moeten gaan en zou de ruimte die de Provincie hierin ziet ook in Vught moeten kunnen leiden tot een verbetering. Het enkel kijken naar vierkante meters stallen en ook enkel wanneer gesaneerd in Vught is wel erg vernauwd ten opzichte van het provinciale beleid. Dit leidt daardoor ook niet of onvoldoende tot toevoeging aan de woningvoorraad en blokkeert ten onrechte de overige kansen die er in de gemeente liggen tot verbetering van de omgevingskwaliteit.

Samenvattend
Wij verzoeken u de conceptvisie dusdanig aan te passen dat er op het niveau van individuele aanvragen inhoudelijk gekeken kan worden naar voorliggende kansen en bedreigingen met de visie als leidraad en niet op basis van generieke aannames of verwachtingen kansen gemist worden. Daarnaast verzoeken wij u het afwegingskader zo aan te passen dat de visie ook daadwerkelijk kan leiden tot het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad en niet ongebruikt blijft door de nu opgeworpen drempel van het enkel lokaal slopen van stallen zonder oog voor daadwerkelijke omgevingskwaliteit.

BIJLAGEN
1. Principeverzoek 2 woningen Distelberg d.d. 12 mei 2022
    a. Schetsontwerp bij principeverzoek d.d. 12 mei 2022
2. Analyse milieuzonering t.o.v. omliggende bedrijven bij principeverzoek, d.d. 1 juli 2022

Gemeente Vught
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP Vught

Datum	Uw referentie	Onze referentie	Onderwerp
12 mei 2022	n.v.t.	P03382	Principeverzoek Distelberg, Helvoirt
Behandeld door	Telefoon	E-mail	

Geacht college,

Namens onze cliënt, dhr. E. Gubbels, dient Pro Ruimte via deze weg een principeverzoek in. Dit verzoek heeft betrekking op de wijziging van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming ter plaatse. Tevens wordt verzocht om op basis van de 'Ruimte-voor-Ruimte' regeling, zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening, de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen incl. bijgebouwen mogelijk te maken. Initiatiefnemer is voornemens om hiervoor de benodigde Ruimte-voor-Ruimte-titel aan te kopen.

De voorgenomen ontwikkellocatie (hierna te noemen 'het plangebied') bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Vught, ten noorden van de kern Distelberg. Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.700 m^2 en staat kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie B, nummer 1723 (gedeeltelijk). Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer.



Luchtfoto plangebied (plangebied blauw omkaderd)

Plantoelichting

Bestaande situatie
In de huidige situatie is het perceel in gebruik als weide. Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de Distelberg, ten westen aan een bestaande woning en ten oosten gedeeltelijk aan de Nieuwkuijkseweg en aan de woning met bijbehorend gemengde bestemming ten behoeve van loon- en cultuurtechnisch bedrijf ‘E. Gubbels Machines Helvoirt’, initiatiefnemer in deze. In het zuiden grenst het perceel aan agrarische percelen. In de verdere omgeving bevinden zich woningen, detailhandelszaken en bedrijven in de bouw en agrarische sector. Het plangebied maakt onderdeel uit van buurtschap Distelberg.

Toekomstige situatie
De ambitie is om vanuit een lokaal initiatief meer woongelegenheid en een opwaardering van de aanwezige landschappelijke kwaliteit te creëren voor de (toekomstige) inwoners van Helvoirt. De initiatiefnemer is zelf geboren en getogen in Helvoirt. Tevens is hij woonachtig op het naastgelegen perceel, gelegen aan de Nieuwkuijkseweg 10. Met het voorgenomen plan kan invulling worden gegeven aan de kwalitatieve woonbehoefte door twee duurzame levensloopbestendige woningen ter plaatse toe te voegen. Dit in een natuurlijke omgeving op een plek waar historisch gezien dit ook logisch is. In de 19e eeuw heeft op de genoemde locatie reeds bebouwing gestaan. Deze bebouwing is in de loop der jaren gesloopt. Met voorliggend plan wordt opnieuw invulling gegeven aan het bebouwingslint langs de Distelberg, wat zowel de ruimtelijke als sociale samenhang in de buurtschap terugbrengt.

Met het oog op een eventueel toekomstig te overwegen bedrijfsbeëindiging op het naastgelegen perceel van de initiatiefnemer kan zo een hoogwaardig cluster van passende bebouwing gerealiseerd worden. Dit stelt de initiatiefnemer in staat om zo mogelijk zichzelf, zijn eigen kinderen of andere geboren en getogen Helvoirtenaren en Cromvoirtenaren de kans te geven om terug te keren naar Helvoirt.

Het planvoornemen bestaat uit de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen en bijbehorende vrijstaande bijgebouwen, een en ander conform de regeling Ruimte-voor-Ruimte zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. Om het voorgenomen initiatief te realiseren zal gebruik worden gemaakt van de aankoop van één of, indien nodig, meerdere bouwtitels volgens de Ruimte voor Ruimte-regeling. Onderstaande afbeelding geeft het schetsontwerp voor de beoogde woningen weer.



Schetsontwerp beoogde woningen

In het ontwerp is uitgegaan van twee woonkavels van vergelijkbare grootte. De twee woningen zijn georiënteerd op de Distelberg. Ook de hoofdontsluiting bevindt zich aan de Distelberg. Op het zuidelijk deel van het bouwperceel wordt geen bebouwing toegestaan. Dit deel van het perceel wordt landschappelijk

ingepast in de omgeving. Bij een positief genomen principebesluit zal met een landschappelijk inpassingsplan worden aangetoond op welke wijze het plan bijdraagt aan het behoud dan wel opwaardering van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Hierbij zal met name aandacht worden geschonken aan de inrichting van het dassenleefgebied.

De situering, het bouwvolume en de architectuur van de woningen is in lijn met de bebouwing in de directe omgeving. De bebouwing is hoofdzakelijk in lengterichting, parallel aan de straat (Distelberg) georiënteerd. Ook hebben de kavels de uitstraling van een boerenerf, bezien vanaf de Distelberg. Voor een passende dakconstructie is eveneens gekeken naar de directe omgeving. De woningen hebben rieten daken met een wolfseind, in lengterichting met de straat.

Landschappelijke inpassing
In het voorgestelde ontwerp worden natuurwaarden versterkt. De huidige inrichting van de kavel bestaat uit gras met vier naaldbomen. De toekomstige erven worden 'ingepakt' door middel van een robuust struweel. Zo ontstaat een natuurlijke begrenzing tussen de nieuwe en de bestaande kavels en tussen de twee nieuwe kavels onderling. Het struweel bevat een struiklaag met her en der overstaanders (volgroeide bomen in het struweel). Voor het struweel worden inheemse soorten gekozen die de biodiversiteit versterken. Ook zullen er fruitbomen, bij voorkeur moesappels, toegevoegd worden op het terrein, in het struweel of als solitaire bomen.

De struwelen en de fruitdragende bomen vormen een waardevolle toevoeging aan het dassenleefgebied. Dassen verschuilen zich graag in struwelen en afgevallen fruit vormt een bron van voedsel voor de das.
Een bestaande, vergelijkbare situatie bevindt zich aan de Cromvoirtseweg 1, 2 en 2A, op enkele honderden meters verwijderd van het plangebied. Ook hier vormt een struweel de erfafscheiding tussen twee woningen. De voorzijden van de kavels worden begrensd door een haag tot maximaal 1.5m hoog die het zicht op de bebouwing niet blokkeert.

Regenwater zal volledig worden geïnfiltreerd op de kavel. Ter indicatie zijn hiervoor de twee waterplassen ingetekend. In het plan is rekening gehouden met een pad dat toegang biedt naar de achterzijde van kavel 1723. Dit pad is gesitueerd tussen de toekomstige westelijke woning en de bestaande woning aan de Distelberg met huisnummer 4.

Verkeer
Het plan zorgt voor een toename in de verkeersaantrekkende werking van en naar het plangebied. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de kenmerken van het omliggende gebied, zal het initiatief niet tot problemen leiden met betrekking tot de verkeerssituatie in de omgeving.

Parkeren
Voor het onderbouwen van de parkeerbalans wordt gebruik gemaakt van het beleidsstuk ‘Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 (d.d. 7 februari 2013). Uitgangspunt van deze beleidsnota is dat parkeren allereerst op eigen terrein opgelost dient te worden. Binnen het plangebied is ruim voldoende gelegenheid om in parkeerruimte te voorzien. Derhalve vormt parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

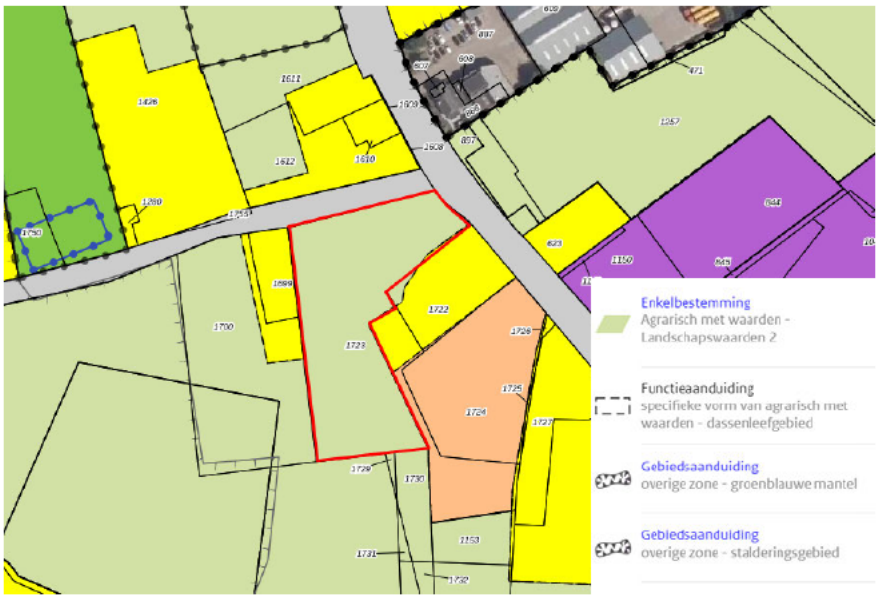
Bijlage I geeft het schetsontwerp voor het plangebied weer.

Beleid en regelgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022, ontwerp
Het vooralsnog ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Vught 2022’ is geldend binnen het plangebied. Het ontwerp bestemmingsplan is op 28 maart 2022 door de gemeenteraad van Vught vastgesteld. Op de ter plaatse aangewezen gronden geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’ en de functieaanduiding ‘Specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied’. Tevens gelden ter plaatse de gebiedsaanduidingen ‘Overige zone – groenblauwe mantel en Overige zone - stalderingsgebied’

In lijn met de bestemmingsregels van dit bestemmingsplan mogen de gronden binnen het plangebied alleen gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Het bouwen van twee woningen ter plaatse is dan ook niet passend binnen de regels van het bestemmingsplan.

Onderstaande afbeelding verbeeldt een uitsnede van de bestemmingsplankaart.



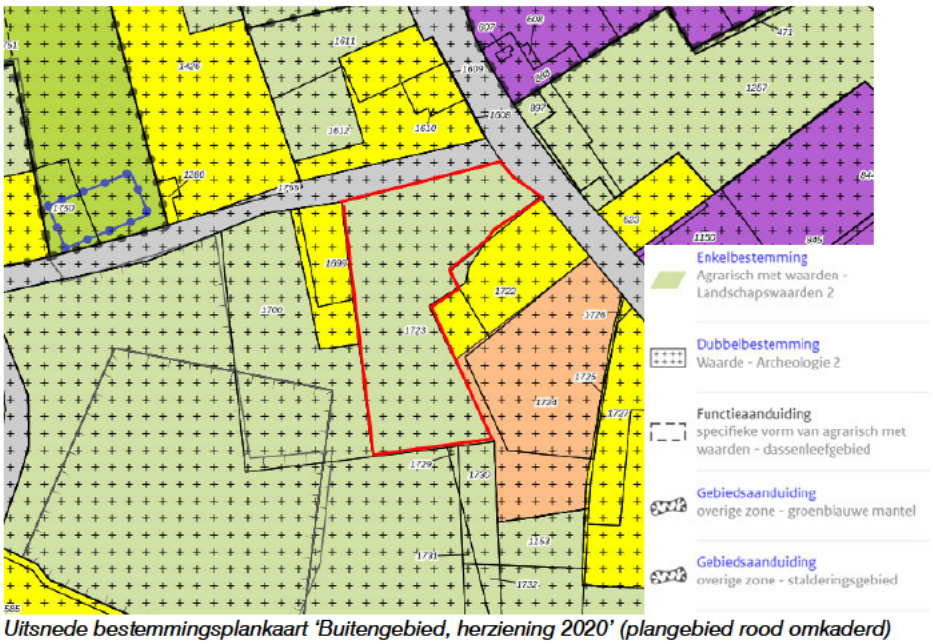
Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied, Vught 2022' (plangebied rood omkaderd)

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2020

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020', vastgesteld op 24 september 2020 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren. Op de ter plaatse aangewezen gronden gelden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens gelden de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied' en gebiedsaanduidingen 'Overige zone – groenblauwe mantel' en 'Overige zone – stalderingsgebied'.

Binnen deze bestemming mogen de ter plaatse aangewezen gronden alleen gebruikt worden voor agrarische doeleinden; derhalve is het realiseren van twee burgerwoningen niet direct toegestaan. Medewerking aan deze ontwikkeling kan tot stand komen door middel van een partiële bestemmingsplanherziening. Door middel van deze brief willen wij het college verzoeken hieraan medewerking te verlenen.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weer.



Uitsnede bestemmingsplankaart 'Buitengebied, herziening 2020' (plangebied rood omkaderd)

Zonder in detail te treden wordt hieronder beknopt ingegaan op de haalbaarheid van een herziening van het bestemmingsplan. Volgens ons bieden de specifieke kenmerken van de locatie en de mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan kwaliteitsontwikkeling van het landschap en de (leef)omgeving mogelijkheden en vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant
In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050).

Bij het zoeken naar oplossingen vindt de provincie het belangrijk om naar een ontwikkeling te kijken vanuit meerdere richtingen. Om dit te kunnen realiseren wordt een ‘diepe’, ‘ronde’ en ‘brede’ manier van kijken, ofwel lagenbandering, gehanteerd.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

1. De ondergrond: zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag: zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De occupatielaag: zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Ad 1. Op de ter plaatse aangewezen gronden dienen de aanwezige archeologische en bodem waarden beschermd te blijven. Middels nog uit te voeren onderzoeken op deze locatie zal worden aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden.
Ad 2. Het plan sluit aan op de bestaande infrastructuur ‘de Distelberg’. De ontwikkeling raakt verder geen natuurnetwerkgebied of ligt niet binnen een energienetwerk of waterweg. Het personen en goederenverkeer kan zodoende voldoende afgewikkeld worden.
Ad 3. De voorgenomen ontwikkellocatie zal tot een beperkte aanpassing leiden van de occupatielaag. De toevoeging van twee woningen, als vorm van inbreiding waarbij een voormalig agrarisch perceel wordt herontwikkelt, draagt bij aan het invullen van het bestaande lintbuurtschap Distelberg als woon- en verblijfslocatie. Tevens heeft in de 19^{e} eeuw reeds bebouwing op de genoemde locatie gestaan. Met het voorgenomen plan wordt opnieuw invulling gegeven aan het bebouwingslint langs de Distelberg.
Binnen het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorische waarden die met het planvoornemen worden aangetast. Met het plan worden de landschappelijke waarden gehandhaafd, dan wel opgewaardeerd middels landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn bouwwerken op het zuidelijk deel van het bouwperceel niet toegestaan. Binnen dit deel van het perceel komen bebossing, een houtwal en eventuele overige beplanting voor. Hiermee wordt het groene karakter van het gebied buiten het bebouwingslint gehandhaafd. In de omgeving van het plangebied komen diverse andere functies voor naast woonbestemmingen. Middels het uitvoeren van onderzoeken zal worden aangetoond wat de effecten zullen zijn op de volksgezondheid, veiligheid en milieuaspecten en op welke wijze het planvoornemen passend kan worden gemaakt in de omgeving zonder hiermee andere functies te belemmeren.

Meerwaardecreatie
Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk die tot diverse vormen van meerwaarde leidt. Zo wordt met de beoogde vrijstaande koopwoningen voorzien in een specifieke woningbehoefte. Daarmee wordt de woonfunctie versterkt hetgeen bijdraagt aan het op peil houden van het voorzieningenniveau binnen de

directe omgeving. Voorts leidt de ontwikkeling tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en, als gevolg van het continue gebruik van woningen, tot een verbetering van de sociale veiligheid.

Tot slot levert het planvoornemen een bijdrage aan landschapsontwikkeling: middels de voorgenomen landschappelijke inpassing kunnen de groene structuren in de omgeving worden versterkt. Gezien de ligging van het plangebied in een leefgebied kan de groene herinrichting van het terrein mede een versterking vormen voor dit leefgebied.

Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant (geconsolideerd)
De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (hierna te noemen IOV NB) bevat juridische regels die het doorwerken van het beleid uit de Omgevingsvisie verzekeren. Op 16 november 2021 heeft de Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Interim Omgevingsverordening vastgesteld.

Conform de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling is het een mogelijkheid om via het aankopen van bouwrechten (zogenaamde bouwtitels) de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De initiatiefnemer is voornemens de benodigde bouwtitel(s) aan te kopen. Echter, voor de verdere afwikkeling van het traject dient eerst het juridisch-planologische proces verzekerd te zijn.

Binnen het plangebied zijn de instructieregels voor het landelijk gebied van toepassing.

Conform artikel 3.73 van de IOV NB kan de vestiging van een niet agrarische functie, onder de genoemde voorwaarden, worden mogelijk gemaakt. Gezien voor de ontwikkeling van het plan gebruik gemaakt wordt van de ruimte-voor-ruimte-regeling middels de aankoop van één of meerdere bouwtitels, kan worden geconcludeerd dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Elders binnen de provincie zal minimaal 1000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt worden. Het initiatief heeft verder geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. Aangaande de gebiedsgerichte benadering en de effecten op de overige milieu- en omgevingsaspecten, zie de beschrijving onder het kopje ‘Omgevingsvisie provincie Noord-Brabant’.

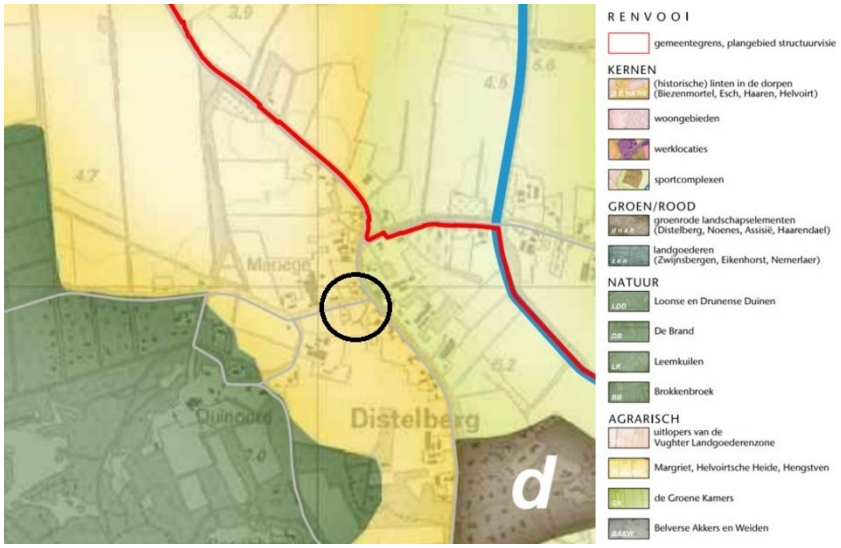
Artikel 3.9 van de IOV NB beschrijft verder dat ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In het schetsplan wordt een eerste aanzet gedaan ten aanzien van de landschappelijke inpassing. Bij een positief genomen principebesluit zal dit aspect nader worden uitgewerkt.
Het plangebied is ten slotte gelegen binnen de zone ‘Groenblauwe mantel’. In overeenstemming met artikel 3.32 van de IOV NB dienen ontwikkelingen in dit gebied gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken ter plaatse. Bij een positief genomen principebesluit zal middels een landschappelijk inpassingsplan worden geborgd dat deze waarden behouden blijven.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met de provinciale regelgeving. Het planvoornemen voorziet in een impuls van zowel de ruimtelijke als landschappelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige staat en daarmee voor een verbetering van de omgevingskwaliteit.

<u>Gemeentelijk beleid</u>

Structuurvisie Haaren 2013
De gemeenteraad van de voormalige gemeente Haaren heeft op 22 januari 2015 de ‘Structuurvisie gemeente Haaren’ vastgesteld. In lijn met de visie dient de toename van bebouwing in het buitengebied zoveel mogelijk voorkomen te worden, tenzij deze bebouwing bijdraagt aan het vitaal houden van het buitengebied.

Voor onderhavig plan is de landschappelijke ligging belangrijk. Het plangebied ligt in de zone ‘Margriet, Helvoirtsche Heide, Hengstven’ en maakt onderdeel uit van het buurtschap Distelberg. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de structuurvisie weer.



Structuurvisiekaart gemeente Haaren (plangebied zwart omlijnd)

Het landschap van deze zone wordt gekenmerkt door de afwisseling van openheid rond de in cultuur gebrachte agrarische gronden en de geslotenheid van de omringende bossen. Groen komt in het agrarisch gebied incidenteel voor in de vorm van kleine bospercelen, houtwallen, solitaire bomen, fragmenten van laanbeplanting en erfbeplanting. Erven worden gekenmerkt door een clustering van bebouwing en een functionele en open inrichting waardoor vanaf de wegzijde direct zicht is op de erfbebouwing. Tevens dient met nieuwe ontwikkelingen die bebouwing of opgaande landschapselementen mogelijk maken terughoudend te worden omgegaan en is maatwerk voor goede inpassing noodzakelijk.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen aan de kruising Distelberg-Nieuwkuijkseweg. In de huidige situatie vormt het plangebied een ‘open plek’ in het bestaande bebouwingslint langs beide wegen. Er is ter plekke geen sprake van een waardevol doorzicht, aangezien de achterzijde van het te bebouwen perceel grenst aan de erfbeplanting van de Nieuwkuijkseweg 10a. Invulling van dit perceel zorgt derhalve voor een opvulling van een bestaand bebouwingslint, zonder afbreuk te doen aan landschapsdoorzichten.

De agrarische gronden gelegen aan de zuidkant van het plangebied, worden niet bebouwd en ingezet ten behoeve van ontwikkeling van het landschap met landschapswaarden. Binnen het plangebied komen bebossing, een houtwal en eventuele overige beplanting voor. De voorzijde van het erf blijft open, zodat de erfbebouwing zichtbaar is vanaf de weg. Zodoende past het onderhavig plan binnen het beleid van de gemeente Haaren.

Woonvisie 2022 – 2025: groei met Vughtse kwaliteit
De gemeente Vught moet voorzien in de groeiende woningbehoefte en veranderende woonwensen. Met de vooralsnog conceptversie van de ‘Woonvisie 2022 - 2025 Vught (vastgesteld op 1 juni 2021)’ heeft de raad een woningbouwprogramma vastgesteld: doel is om in de periode 2020 – 2030 1.045 woningen toe te voegen. Om deze ambitie te realiseren is voldoende woningbouwcapaciteit nodig en daarbinnen met name harde plannen. Het gaat daarbij om plannen in diverse woonmilieus om aan de verscheidenheid van woonwensen tegemoet te kunnen komen.

De potentiële woningbouwcapaciteit voor de periode 2020 tot en met 2025 bedraagt 140 woningen, waarvan 87 woningen zijn opgenomen in harde plannen. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien moet de harde plancapaciteit op orde blijven en dus moeten tot 2025 nog 53 plannen worden vastgesteld en uitgevoerd. Voorliggend plan met ruimte voor twee woningen draagt daaraan bij.

Onderhavige ontwikkeling kan, na het doorlopen van de benodigde RO-procedures, bijdragen aan het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave en meerwaarde bieden voor diverse doelgroepen in Helvoirt.

De ontwikkeling kan gekenmerkt worden als een ‘kleinschalig woningbouwinitiatief in het buitengebied’ van Vught. Dergelijke initiatieven zijn voorstelbaar mits wordt voldaan aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Tevens dient rekening te worden gehouden met de omliggende omgevingswaarden.

Na een positief genomen principebesluit zal worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan zowel de aanwezige landschappelijke kwaliteiten als de omgevingswaarden.

Visie wonen in het buitengebied en landschappelijk kwaliteitsplan 2021
De conceptversie van de gemeentelijke visie ‘Wonen in het buitengebied en landschappelijk kwaliteitsplan’ is op 23 maart 2021 gepubliceerd. De visie biedt het gemeentelijk toetsingskader voor het toevoegen van bebouwing (kleinschalige woningbouwinitiatieven) in het kader van de ‘Ruimte voor ruimte regeling’ in het buitengebied.

De visie beschrijft in te willen zetten op de volgende algemene kaders:
- Omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving staat centraal;
- De verschillende rood-voor-groen regelingen zijn samengevoegd tot 1 regeling;
- Maatschappelijke wens om in het buitengebied mogelijkheden te bieden voor collectieve woonvormen;
- Verstedelijking afweegbaar gebieden komen te vervallen; gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om de afweging te maken waar verstedelijking het beste een plek kan krijgen en
- Nieuwe ontwikkelingen vanuit meerdere invalshoeken te bekijken en de lagenbenadering toe te passen; diep, rond en breed.

Vooruitlopend op de vaststelling van de visie dienen wij onderhavig verzoek in. De voorgenomen ontwikkeling dient getoetst te worden aan de lagenbenadering. Voor een nadere toelichting hierop, zie kopje ‘Omgevingsvisie Noord-Brabant’. Verder doet de bouw van twee woningen op dit perceel niet geen afbreuk aan het groene karakter van het plangebied; het achterterrein wordt groen ingericht, evenals de randen van het perceel. Door de nieuwbouw van twee woningen en bijgebouwen wordt het bebouwingslint aangevuld waardoor er een eenheid ontstaat in de aanwezige bebouwingsstructuur van de omgeving. Middels de voorgenomen investering in de landschappelijke kwaliteit van het plangebied op basis van een nog uit te werken landschappelijk inrichtingsplan wordt zelfs een bijdrage geleverd aan een opwaardering van de omgevingskwaliteit van het buitengebied rond de kern Helvoirt.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan niet in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plan voorziet in de gestelde woonbehoefte en draagt bij aan de opwaardering van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

Milieu- en omgevingsaspecten
Ten zuidwesten en noordoosten van het plangebied zijn intensieve veehouderijen gelegen (Nieuwkuijkseweg nr. 7 en Duinoordseweg 26). Met de realisatie van het voorgenomen plan worden deze veehouderijen niet verder in de bedrijfsvoering beperkt, aangezien in de huidige situatie reeds de bestaande woningen aan de Duinoordseweg 22 en Nieuwkuijkseweg 9 op korte afstand van de bedrijven gelegen zijn. Aan de Nieuwkuijkseweg 5 – 13 zijn tevens metaal, - agrarisch-technisch hulp, - en transport en agrarisch-technisch hulpbedrijven gevestigd. Verder bevindt zich aan de Distelberg 11 de herberg ‘Pensionstal De Distelhoeve’ en aan de Nieuwkuijkseweg 10 een loon- en cultuurtechnisch bedrijf. Deze bedrijven zullen eveneens niet in de bedrijfsvoering worden beperkt, aangezien in de huidige situatie reeds de bestaande woningen aan de Distelberg 13 en Nieuwkuijkseweg 12, 14 en 18 op kortere afstand van de bedrijven gelegen zijn.

Omgekeerd dient wel nagegaan te worden of de nieuwbouwwoningen geen hinder ondervinden van deze bedrijven en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hetzelfde geldt voor het thema ‘geluid’ afkomstig van de geluidgezoneerde wegen in de omgeving. Ook ligt het plangebied binnen een dassenleefgebied. Het plangebied wordt zo groen mogelijk ingericht om het leefgebied van de das niet te hinderen.

Deze thema's zullen verder inzichtelijk worden gemaakt middels nader onderzoek. In de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan worden vanzelfsprekend ook de andere noodzakelijke milieu- en omgevingsaspecten in ogenschouw genomen.

Conclusie
Samenvattend zien wij voldoende aanknopingspunten en kansen om middels de realisatie van dit initiatief te voorzien in twee nieuwe woningen aan de Distelberg in Helvoirt en tevens een bijdrage te leveren aan het behoud en opwaardering van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten Volgens ons geeft het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid voldoende aanknopingspunten om op deze locatie het planvoornemen te realiseren. Daarnaast zien wij, wat betreft milieu- en omgevingsaspecten, geen grote belemmeringen voor de haalbaarheid van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Indien u bereid bent (onder voorwaarden) uw medewerking te verlenen, zullen wij het plan verder tot uitwerking brengen en met u, in overleg, de nadere uitgangspunten bespreken. Ook zorgen wij dan natuurlijk voor een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie verblijven wij. Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Medewerker ruimtelijke ordening

Pro Ruimte

Bijlagen:

- Bijlage I: Schetsontwerp

Distelberg - Nieuwkuijkseweg, Distelberg



PRINCIPEVERZOEK DISTELBERG - NIEUWKUIJKSEWEG

12 MEI 2022

burostedenbouw
ontwerp | ruimtelijke ordening | advies

INHOUD

1. Inleiding

2. Locatiebeschrijving

3. Historische analyse

4. Ruimtelijke analyse

5. Schetsmodel

Colofon

1. INLEIDING



Voorliggend principeverzoek doet een voorstel voor de bouw van twee woningen op de Distelberg te Helvoirt. Dit document bevat ten eerste een beschrijving van de locatie. De locatiebeschrijving wordt opgevolgd door een ruimtelijke analyse van de directe omgeving. Het document eindigt met een schetsmodel in woord en beeld, ondersteund met enkele referentiebeelden. Het schetsmodel laat zien hoe de woningen in de omgeving ingepast kunnen worden. Het gaat om het perceel met perceelnummer 1723, gelegen tussen de Distelberg en de Nieuwkuijkseweg.

2. LOCATIEBESCHRIJVING



Ligging plangebied

Dit principeverzoek is gemaakt voor het perceel met perceelnummer 1723. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is gekozen om niet aan het gehele perceel invulling te geven maar aan een gedeelte ervan. Dit gedeelte is grofweg het gebied tussen de kavels van de woning met huisnummer 10 aan de Nieuwkuijkseweg en de woning aan de Distelberg met huisnummer 4.
Het plangebied ligt op de Distelberg. Distelberg is een buurtschap in de gemeente Vught, in de provincie Noord-Brabant. De weg genaamd Distelberg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. In het oosten wordt het plangebied begrenst door de Nieuwkuijkseweg.

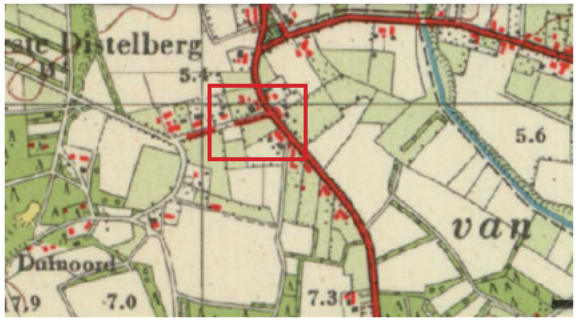
3. HISTORISCHE ANALYSE



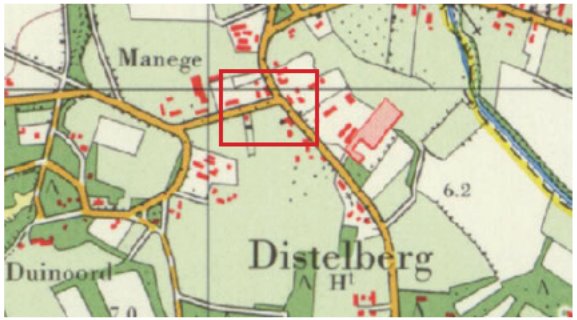
1850



1955



1956



1978

Op de kaart van 1850 is voor het eerst bebouwing te zien op de straathoek van de Distelberg en de Nieuwkuijkseweg. Te zien is dat de wegen destijds een iets afwijkend patroon vormen, hoewel dit ook kan liggen aan het detailniveau van de historische kaarten. Vanaf 1870 lijkt het wegenpatroon te veranderen, de bebouwing op de kruising blijft echter bestaan.

In 1955 is er voor het laatst bebouwing op de straathoek van de Distelberg en de Nieuwkuijkseweg ingetekend. Te zien is dat er al bebouwing ten noorden van de Distelberg staat terwijl de Nieuwkuijkseweg nog grotendeels vrij is van bebouwing.

In 1956 is de bebouwing op de straathoek van de Distelberg en de Nieuwkuijkseweg van de kaart verdwenen. Tevens neemt de bebouwing aan de westzijde van de Nieuwkuijkseweg juist toe. Samengevat lijkt er tussen 1850 en 1955 bebouwing te hebben gestaan op de straathoek van de Distelberg en de Nieuwkuijkseweg.

Vanaf 1978 verandert er met name aan de oostzijde van de Nieuwkerkseweg veel. Er worden woningen gebouwd met veelal grote schuren achter op het erf. Deze trend zet zich voort vanaf 1978 tot aan vandaag de dag.

4. RUIMTELIJKE ANALYSE



Plangebied bezien vanaf de kruising



Overzijde plangebied aan de Distelberg



Impressie van de nieuwkuijkseweg in noordelijke richting

De directe omgeving van het plangebied heeft een landelijke uitstraling. Boerderijen, woningen en bedrijfspanden wisselen elkaar af. Bebouwing in de omgeving wordt afgewisseld met open plekken en bosgebieden.

Het plangebied ligt aan de straten Distelberg en Nieuwkuijkseweg. De Distelberg loopt in westelijke richting het bosgebied in en gaat uiteindelijk over in de Magrietweg. De weg kenmerkt zich door de weinige bebouwing. De bebouwing staat op de huisnummers 4 en 5 na parallel aan de Distelweg en heeft overwegend rieten langskappen. Kenmerkend zijn de mansardedaken met een wolfseind. De bebouwing dateert grofweg van 1900 tot 1945.

De Nieuwkuijkseweg kenmerkt zich door vergelijkbare historische boerderijen. Ook hebben de kappen vergelijkbare materialen en vormen, wel is er meer variatie in bouwjaren. Ook hier staat de bebouwing overwegend parallel aan de straat. De afstand tot de straat verschilt wel sterk, de historische bebouwing staat op slechts enkele meters van de straat terwijl nieuwere bebouwing (soms diepe) voortuinen heeft. De terreinen achter de bebouwing bieden plaats aan grote bedrijfsloodsen.

4. RUIMTELIJKE ANALYSE



Plangebied bezien vanaf westen Distelberg



Plangebied bezien vanaf oosten Distelberg



Impressie van de Nieuwkuijkseweg in zuidelijke richting



Woning (nr 10 en 10a) op aangrenzend perceel



Impressie van de Distelberg in westelijke richting

5. SCHETSMODEL

Voor de locatie is een schetsmodel opgesteld dat ruimte biedt aan twee vrijstaande woningen met beiden een vrijstaand bijgebouw.

In het schetsmodel is uitgegaan van twee kavels van vergelijkbare grootte. De hoofdontsluiting van beide woningen bevindt zich aan de Distelberg.
De situering, het bouwvolume en de architectuur van de woningen is in lijn met de bebouwing in de directe omgeving. De bebouwing is hoofdzakelijk in lengterichting, parallel aan de straat georiënteerd. Daarnaast hebben de kavels de uitstraling van een boerenerf bezien vanaf de Distelberg. Ook voor een passende dakconstructie is gekeken naar de directe omgeving. De woningen hebben rieten daken met een wolfseind, in lengterichting met de straat.

In het voorgestelde plan worden natuurwaarden versterkt. De huidige inrichting van de kavel bestaat uit gras met vier naaldbomen. De toekomstige erven worden 'ingepakt' door middel van een robuust struweel. Zo ontstaat een natuurlijke begrenzing tussen de nieuwe en de bestaande kavels en tussen de twee nieuwe kavels onderling. Het struweel bevat een struiklaag met her en der overstaanders (volgroeide bomen in het struweel). Voor het struweel worden inheemse soorten gekozen die de biodiversiteit versterken. Ook zullen er fruitbomen, bij voorkeur moesappels, toegevoegd worden op het terrein, in het struweel of als solitaire bomen. De struwelen en de fruitdragende bomen vormen een waardevolle toevoeging aan het dassenleefgebied. Dassen verschuilen zich graag in struwelen en afgevallen fruit vormt een bron van voedsel voor de das.
Een bestaande, vergelijkbare situatie bevindt zich aan de Cromvoirtseweg 1, 2 en 2A, op enkele honderden meters verwijderd van het plangebied. Ook hier vormt een struweel de erfafscheiding tusen twee woningen.
De voorzijden van de kavels worden begrensd door een haag tot maximaal 1.5m hoog die het zicht op de bebouwing niet blokkeert.

Regenwater zal volledig worden geïnfiltreerd op de kavel. Ter indicatie zijn hiervoor de twee waterplassen ingetekend.

In het plan is rekening gehouden met een pad dat toegang biedt naar de achterzijde van kavel 1723. Dit pad is gesitueerd tussen de toekomstige westelijke woning en de bestaande woning aan de Distelberg met huisnummer 4.



Referentie: Kavelafscheiding door middel van struwelen


Referentie: Rieten kappen met wolfseind, parallel aan de straat

5. SCHETSMODEL



COLOFON

Kerkplein 5
8121 BM Olst

T. : 0570 - 230 104
E. : info@burostedenbouw.nl
www.burostedenbouw.nl

Projectnummer : P03382

Datum : 12.05.2022

Buro Stedenbouw is onderdeel van:

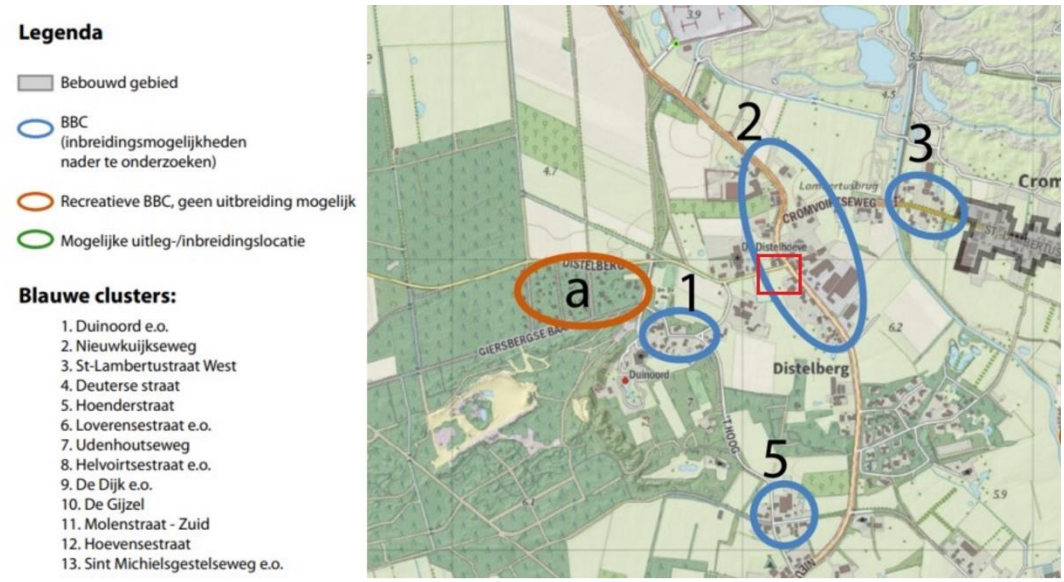
Memo ‘Ontwikkeling Distelberg ong., Helvoirt in relatie tot nieuw woonbeleid Buitengebied Vught’

Gemaakt door:	Niels Steijvers
Datum:	1 juli 2022
Projectcode:	P03382
Onderwerp:	Ontwikkeling Distelberg ong., Helvoirt in relatie tot nieuw woonbeleid Buitengebied Vught

Inleiding
Initiatiefnemer, dhr. E. Gubbels, is voornemens ter plekke van het kadastrale perceel gemeente Helvoirt, sectie B, nummer 1723 (gedeeltelijk) aan de Distelberg een tweetal woningen te realiseren op basis van de ‘Ruimte-voor-Ruimte’ regeling. Hiertoe is op 12 mei jl.. een principeverzoek met schetsontwerp ingediend bij de gemeente Vught.

In de tussentijd wordt een nieuwe gemeentelijke beleidsvisie opgesteld ten aanzien van wonen in het buitengebied van de gemeente Vught. Hiermee wordt beoogd een actueel toetsingskader te scheppen voor dergelijke initiatieven en toevoeging van woningen te beperken tot de bestaande bebouwingsclusters. Dit om de ruimtelijke en natuurlijke karakteristieken van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Daarnaast is in de conceptvisie aangegeven dat bestaande bedrijfslocaties niet in hun mogelijkheden beperkt dienen te worden door nieuw te realiseren woningen. Middels dit memo wordt aangegeven op welke wijze het initiatief gelegen ook de hoek Distelerg – Nieuwkuijkseweg passend is binnen het beoogde woonbeleid voor het buitengebied en hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot bestaande functies in de omgeving.

Locatie initiatief
De beoogde woningen zijn gesitueerd aan de kruising van de Distelberg met de Nieuwkuijkseweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van woonbestemmingen, bedrijfsbestemmingen en agrarische functies. Het lint langs de Nieuwkuijkseweg is in de conceptkaart voor woningbouwbeleid in het buitengebied aangeduid als ‘bebouwingscluster’ waarbinnen in de toekomst nog woningen toegevoegd mogen worden.



Locatie binnen bestaand bebouwingscluster (plangebied rood omkaderd)

Hoewel dit cluster geschikt wordt bevonden voor nieuwe woningen, zo blijkt uit de bewonersavonden, wordt de vraag gesteld of er, gezien de bedrijvigheid en verkeersafwikkeling, wel ruimte is voor nieuwe woningen. Onderstaand wordt op de thema’s ‘bedrijven en milieuzonering’ en ‘verkeer’ ingegaan in relatie tot het initiatief aan de Distelberg ongenummerd.

Bedrijven en milieuzonering
Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In onderstaande tabel zijn de huidige bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied en de afstanden tot het plangebied weergegeven.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Nieuwkuijkseweg 10a *Grondverzetbedrijf (eigendom van initiatiefnemer)*	77.3	0	0	50	0	50	30	ca. 35
Nieuwkuijkseweg 5 *Grondverzetbedrijf*	77.3	0	0	50	0	50	30	ca. 28
Nieuwkuijkseweg 7 *Aspergeteelt*	0.11	10	10	30	10	30	10	ca. 50
Nieuwkuijkseweg 13 *Metaalbewerkingsbedrijf*	25.1	30	30	100	30	100	50	ca. 150
Distelberg 9 *Manege*	93.1	50	30	30	0	50	30	ca. 70

Gezien de diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied kan worden beargumenteerd dat de omgeving wordt aangemerkt als 'gemengd gebied'. Daarmee kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind.

Uitgaande van gemengd gebied voor dit initiatief blijkt uitsluitend de afstand tussen de rand van dit initiatief tot de rand van de bedrijfsbestemming aan de Nieuwkuijkseweg 5 kort. Deze bedrijfslocatie zal echter niet verder in de planologische mogelijkheden worden beperkt door de realisatie van de beoogde woningen aangezien de bestaande woningen aan de Nieuwkuijkseweg 8 en 8a met bijbehorende recent gerealiseerde aanleunwoning op een kortere afstand in dezelfde richting vanaf dit bedrijfsperceel zijn gesitueerd. Andersom dient middels akoestisch onderzoek naar industrielawaai te worden vastgesteld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. De gemeten afstand is van grens tot grens van beide locaties. De beoogde nieuwe woonbestemming in voorliggend initiatief kan op minimaal de gestelde 30m1 afstand gepositioneerd worden zodat ook aan de richtafstanden voldaan wordt. De inrit en daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten op het perceel Nieuwkuikseweg 5 zijn met 50m1 afstand echter aanmerkelijk veel verder weg gelegen. Enkel het kantoorpand is in de directe nabijheid van het initiatief aan de Distelberg gelegen. Het is dan ook te verwachten dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat middels onderzoek vast te stellen is. Tot slot is de ondernemer op Nieuwkuijkseweg 5 op de hoogte van het initiatief aan de Distelberg en staat hier nadrukkelijk positief tegen over.

Relatie tot Nieuwkuijkseweg 10a
De afstand tot het bedrijf gelegen aan Nieuwkuijkseweg 10a voldoet aan de genoemde richtafstanden en staat derhalve niet aan de ontwikkeling in de weg. Dit bedrijf is echter eigendom van de initiatiefnemer van het voorliggende initiatief. Door het ontbreken van bedrijfsopvolging is het te verwachten dat de activiteiten op enig moment in de nabije toekomst gestaakt worden waarna de boerderij weer volledig ingezet kan worden als woning en de gemengde bestemming kan komen te vervallen. Initiatiefnemer zou dit desgewenst in samenhang kunnen brengen met het initiatief aan de Distelberg zodat op beide locaties een kwaliteitsimpuls gegeven kan worden en die bedrijfsbestemming direct komt te vervallen.

Agrarische geurhinder
Aan de Duinoordseweg 24 ten zuidwesten van het plangebied is een veehouderij gesitueerd. Het agrarisch bouwvlak behorende tot dit bedrijf ligt op circa 50 meter afstand van het plangebied. Ook hier is beperking van de bedrijfsactiviteiten door de bouw van de nieuwe woningen niet aan de orde daar de woning aan de Distelberg 4 reeds op kortere afstand in dezelfde richting is gelegen vanaf de veehouderij. Ter verzekering van een goed woon- en leefklimaat dient wel een onderzoek naar agrarische geurhinder te worden uitgevoerd.

Verkeer
Met het planvoornemen worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. In de huidige situatie genereert het plangebied geen verkeersbewegingen. In de toekomstige situatie zal dit, op basis van kencijfers uit de CROW-publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’, circa 16,4 extra verkeersbewegingen per dag opleveren. Via de Distelberg en Nieuwkuijkseweg (twee richtingen) is het plangebied in diverse richtingen ontsloten. Bij een evenredige verdeling van de verkeersbewegingen zal dit per richting afgerond maximaal 5,5 verkeersbewegingen per dag opleveren. Gezien het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen dat het planvoornemen genereert, zal dit geen problemen opleveren voor de omliggende infrastructuur. De inritten voor dit initiatief zullen gesitueerd worden aan de weg Distelberg zodat er geen nieuwe ontsluitingen op de doorgaande Nieuwkuijkseweg toegevoegd worden.

Conclusie
Het beoogde woonbeleid voor het buitengebied van Vught ziet toe op toevoeging van nieuwbouw in bestaande bebouwingsclusters. De omgeving van het plangebied behoort tot deze bestaande clusters, echter dient onderzocht te worden of woningbouw passend is in de omgeving gezien de aanwezige bedrijvigheid en verkeerssituatie.

Met onderhavig planvoornemen worden omliggende functies of bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt; de meeste bedrijven langs de Nieuwkuijkseweg en Distelberg zijn op ruim voldoende afstand gelegen en zijn allen reeds beperkt door bestaande woonfuncties welke maatgevend zijn voor hun locaties. Daar waar bedrijvigheid impact kan hebben op het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen zal nader onderzoek dit verder dienen te onderbouwen.

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen niet in de weg staat aan de bestaande mogelijkheden voor bedrijven en passend is in dit bestaande bebouwingscluster. Het is derhalve niet opportuun het gehele bebouwingscluster ineens als ongeschikt voor uitbreidingen te bestempelen aangezien met voorgaande aangetoond is dat specifieke locaties binnen het bebouwingscluster als inbreiding wel degelijk kunnen voorzien in een aanvaarbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijvigheid geen hinder ondervindt van de toe te voegen woningen.