

STARTNOTITIE

BESTEMMINGSPLAN

‘DISTELBERG -GIERSBERGSEBAAN’

GEMEENTE VUGHT

ONTWIKKELING

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Beleid
Datum	16 december 2021
Status	Ontwerp



1. Aanleiding

1.1. Historie

Het buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan in Helvoirt bestaat uit 39 (aanvankelijk) recreatiewoningen aan de haaks op de Giersbergsebaan gelegen onverharde wegen Eekhoornbos, Fazantbos en Spechtbos. De woningen zijn rond 1950 gebouwd, in een bosgebied waar vroeger bomen werden geteeld voor de mijnindustrie.

Particulieren vierden er hun vakantie en bedrijven lieten er hun medewerkers vakantie vieren. De woningen staan op grote percelen van gemiddeld 1.800 m². De gronden waren eigendom van de gemeente Helvoirt en de gebruikers betaalden huur voor de ondergrond van hun recreatiewoningen. In 1984 begon de verkoop van de - veelal houten - woningen aan particulieren, en gingen geleidelijk steeds meer mensen er permanent wonen.

Vandaag de dag zijn nog 10 woningen als recreatiewoning in gebruik, de rest is permanent bewoond. Een deel van de bewoners heeft daar een formele vergunning voor, anderen mogen er wonen zolang ze leven of tot de verkoop van het huis. Een deel van de huiseigenaren heeft geen formele status. Twee van de 39 woningen hebben een woonbestemming.

In 2017 heeft de (voormalige) gemeente Haaren aangekondigd op illegale bewoning te gaan 'handhaven'. Oftewel mensen die geen vergunning hebben om

er te mogen wonen, zouden de woning dan moeten verlaten. De bewoners, die sedert 1984 verenigd zijn in de Huiseigenaren Vereniging (HV) Bosbewoners Distelberg, zijn het gesprek aangegaan met de gemeente om een permanente woonbestemming te krijgen. De gemeenteraad heeft bij de start van de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' in 2018 aangegeven positief ten opzichte van het verzoek te staan en het handhavingstraject, dat was opgestart, beëindigd.

De gemeenteraad heeft daarop een amendement aangenomen dat de HV Bosbewoners Distelberg wel bij de procedure betrokken moeten worden. Ook is een subsidie verstrekt aan de HV Bosbewoners om een gebiedsvisie op te stellen waarin het toekomstperspectief van het buurtschap moet worden bepaald.

1.2. Gebiedsvisie

Samen met bureau BRO te Boxtel heeft de HV Bosbewoners Distelberg een gebiedsvisie opgesteld, de gebiedsvisie 'Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan'. In de gebiedsvisie is de unieke geschiedenis van dit buurtschap beschreven evenals de toekomstvisie van de bewoners. Hun toekomstvisie luidt als volgt: 'De huidige dynamiek van wonen en recreëren samen met de landschappelijke kwaliteit op een positieve wijze met elkaar verbinden, zodat veranderingsprocessen in het landelijk en bosrijk gebied op een eenvoudige en bijna natuurlijke wijze bijdragen aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit en diversiteit'.

Deze gebiedsvisie is wat de HV bosbewoners betreft de start van een samen met de gemeente te doorlopen noodzakelijke ruimtelijke procedure als nadere uitwerking van het coalitieakkoord dat in januari 2021 in de gemeente Vught is gesloten. Door het vaststellen van een nieuw ruimtelijk regime krijgen de bewoners eindelijk duidelijkheid en zekerheid over hun toekomst en kunnen ze samen met natuurorganisaties hun droom van een eerste natuurinclusieve woongemeenschap van Helvoirt realiseren.

In de visie is uiteen gezet dat het gebied een soort buurtschap is, een gebied waar wordt gewoond. Het is al jaren in alle plannen van Helvoirt en later Haaren bestemd als recreatieterrein, maar de wens van de bewoners is dat het een woonbestemming krijgt. Deze visie is de aanzet tot een gebied waar permanent gewoond mag worden. De wens is dat provincie en gemeente met de visie instemmen en dit uiteindelijk resulteert in een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' ten gunste van een permanente woonfunctie.

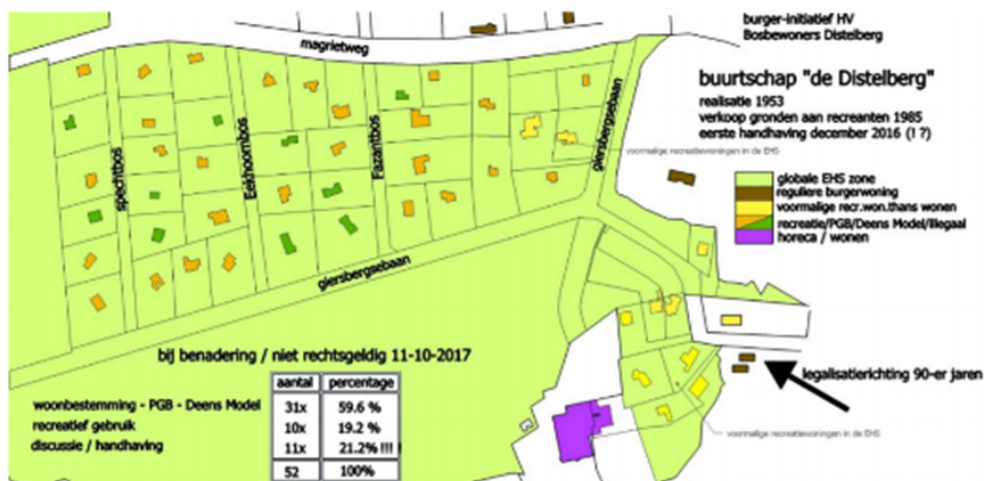
In de gebiedsvisie zijn twee belangrijke wensen opgenomen:

1. Dat legaal permanent in het gebied mag worden gewoond door dit planologisch te borgen.
2. Dat de recreatiewoningen uitgebreid mogen worden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' is de maximale bebouwing 260 m³ voor de woning en 12 m² voor een bijbehorend bouwwerk. De praktijk is dat de huizen gemiddeld zo'n 300 m³ inhoud hebben. De bosbewoners hopen dat de overheid hen iets grotere woningen toestaat, van 375m³ maximaal, een bijbehorend bouwwerk van 30m² en een carport/overkapping van 30m².

1.3. Het plangebied

Het plangebied ligt in Helvoirt. Het ligt in een bosrijke omgeving en grenst aan de Loonse en Drunense Duinen.





In het gebied staan 39 recreatiewoningen, die als volgt zijn verdeeld:

- 2 woningen worden permanent bewoond en hebben een woonbestemming;
- 12 woningen hebben een gedoogtoestemming (PGB);
- 15 woningen worden permanent bewoond zonder toestemming;
- 10 woningen zijn voor recreatief gebruik (geen (kortstondige) verhuur, maar tweede woning).

1.4. Coalitieakkoord

In het Coalitieakkoord 2021 – 2026 ‘Een nieuwe start’ staat: ‘Bij de circa 30 bestaande recreatiewoningen in het Spechtbos wordt al lange tijd permanente bewoning gedoogd. Onder strikte voorwaarden en afhankelijk van de gebiedsvisie die wordt opgesteld, willen we er éénmalig aan meewerken dat deze bestaande woningen van de ‘Bosbewoners Distelberg’ worden omgezet in woningen met behoud van de natuurlijke waarden’.

In het uitvoeringsprogramma is opgenomen dat we gaan onderzoeken onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan permanente bewoning van woningen in het Spechtbos

(Dat geldt natuurlijk ook voor de andere straten Eekhoornbos en Fazantbos).

1.5. Provincie Noord-Brabant

De HV Bosbewoners heeft de conceptgebiedsvisie toegestuurd aan de provincie. De gebiedsvisie is besproken met Gedeputeerde Ruimte & Wonen, de heer Erik Ronnes. Naar aanleiding hiervan heeft de provincie een reactie gegeven. Ze stelt dat de kwaliteiten van het gebied benadrukt worden en inzicht geven in de manier waarop de aanwezige kwaliteiten kunnen worden versterkt. Ze kan zich voorstellen dat met de verdere uitwerking van de gebiedsvisie een vorm van permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt. Wel wordt aandacht gevraagd voor de borging van de manier van wonen in het buurtschap. Juist om te voorkomen dat er een villawijk ontstaat en de kwaliteitsimpulsen die in de visie genoemd worden ook in de toekomst geborgd blijven.

De provincie is bereid om samen met gemeente, vereniging, maar wellicht ook met andere stakeholders te kijken op welke manier de waarden in het buurtschap kunnen worden versterkt en geborgd, waarbij ook wonen een onderdeel vormt.

2. Kaders

2.1. Wettelijke kaders

2.1.1. Bestemmingsplan

Het gebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' (vastgesteld door de voormalige gemeente Haaren op 24 september 2020, in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk). In het bestemmingsplan hebben de 37 woningen in het gebied de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning -1'. Twee woningen in het gebied hebben de bestemming 'Wonen'. Volgens de regels behorende bij de recreatiebestemming mag het aantal recreatiewoningen maximaal 37 bedragen. Het bestemmingsplan staat geen permanente bewoning toe. De woningen mogen een maximale inhoud hebben van 260m³ en een bijbehorend bouwwerk van 12m².



2.1.2. Herstelbesluit (Gewijzigde vaststelling (ex art 6:19 Awb) bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' voor zover geldend te Vught)

De gemeenteraad van Haaren heeft op 24 september 2020 het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' vastgesteld. Volgens de regels van het bestemmingsplan mag een bijbehorend bouwwerk 30m² bedragen.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de HV Bosbewoners Distelberg beroep ingesteld. Dit beroep is in behandeling bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is nog geen zicht op een inhoudelijke behandeling van het beroep.

De gemeenteraad van Vught heeft, als eigenaar van het vaststellingsbesluit van 24 september 2020, op 22 juli 2021 een herstelbesluit voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' vastgesteld. Op 30 september 2021 heeft de gemeenteraad tot een kleine aanpassing van het herstelbesluit besloten. Het herstelbesluit heeft alleen gevolgen voor de Regels (voorschriften) van het bestemmingsplan en bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde recreatiewoning behorende vergunningplichtige bergingen niet meer mag bedragen dan 12 m².

De HV Bosbewoners Distelberg heeft als belanghebbenden de mogelijkheid om tegen het herstelbesluit beroep in te dienen. Het herstelbesluit ligt ter inzage van 28 oktober 2021 tot en met 8 december 2021.

3. Wat willen we bereiken?

3.1. Permanente bewoning

We willen de wens van de eigenaren respecteren en zoeken naar een passende (permanente) woonvorm in dit gebied. Samen met de HV Bosbewoners gaan we in overleg met de provincie om te onderzoeken of medewerking kan worden verleend aan permanente bewoning van de 37 recreatiewoningen en welke voorwaarden daaraan worden gesteld. De reactie van de provincie wordt meegenomen naar de gemeenteraad. Uitgangspunt is het 'kleinschalig' wonen in het bos, met andere woorden de woonfunctie dient ondergeschikt te zijn en te blijven aan de natuurlijke omgeving.

3.2. Uitgangspunten en voorwaarden

Ten behoeve van de transformatie moet het bestemmingsplan worden aangepast. Van belang is om goed te bekijken hoe recreatie en/of wonen, de kleinschaligheid van de bebouwing en de bescherming van het groen in het gebied op een juiste wijze kan worden geborgd. Daar moeten duidelijke afspraken over worden

gemaakt. Ook moet duidelijk zijn of de eigenaren van de recreatiewoningen de (recreatie)bestemming willen wijzigen.

Naar aanleiding van de geldende regels en de gebiedsvisie is een aantal uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd. Deze uitgangspunten worden besproken tijdens het participatieproces en kunnen gedurende het proces nog worden bijgesteld. Het betreft de volgende uitgangspunten en voorwaarden:

3.2.1. Uitgangspunten bebouwing

	Woning	Bijgebouw/bijbehorend bouwwerk	Carport/overkapping
Oppervlakte	80m ² *	12m ² *	15m ² *
Goothoogte	3m*	3m*	3m*
Nokhoogte	6,5m*	4,5m*	3,25*
Dakhelling	55 graden*	55 graden*	5 graden*
Locatie	Op bestaande fundering. Uitbreiding evt. toegestaan	1 m achter voorgevelrooilijn van hoofdgebouw/woning	Evt. voor de voorgevelrooilijn, maar achter de struweelzone

**De maten en graden geven aan wat maximaal is toegestaan*

3.2.2. Conform gebiedsvisie

- Per perceel mag maximaal 40% van het oppervlak worden aangewend voor bebouwing, tuin, open verharding, parkeervoorziening etc.
- Parkeernorm: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein volgens parkeernormen voormalige gemeente Haaren en huidige gemeente Vught.
- Parkeren achter de struweelzone.
- Ondergronds bouwen: Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijgebouwen of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds worden

gebouwd en aansluitend mogen in- en uitritten ten behoeve van ondergronds bouwen worden gebouwd.

3.2.3. Conform bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020'

Omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk ter bescherming van aanwezige bos, houtopstanden, natuur- en landschapselementen, verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen, aanleggen van paden en andere onomkeerbare verhardingen van meer dan 100m².

3.2.4. Conform de Quicksan flora en fauna d.d. 1 november 2019

- De doorkruisbaarheid van het plangebied moet worden behouden, geen erfafscheiding realiseren waar grotere zoogdieren als das en ree niet doorheen kunnen;
- Realisatie van elementen als takkenrillen en ruigte (ondergroei). Waar mogelijk dood hout laten liggen;
- Verlichting diervriendelijk inrichten (op percelen door bewoners, op doorgaande weg door gemeente. Dit kan door gebruik van armaturen welke uitschijnende verlichting tegenhouden en door gebruik van speciale groen- en amberkleurige lampen.
-

3.2.5. Nieuwe uitgangspunten

- Erfafscheiding: liever geen (zie onder punt 3.2.4), maar maximaal 1 m hoog aan voorzijde (achter struweelzone), en maximaal 2 m aan achterzijde (op achterste struweelgrens). Wel 'open' erfafscheidingen, zodat dieren er tussendoor kunnen (geen stenen muren);
- Een bouwwerk, geen gebouw zijnde is een carport of overkapping met een plat dak of een dakhelling van 5 graden.

3.2.6. Algemene voorwaarden

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige inpassing (landschappelijk en ecologisch);

- De woningen moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die gesteld zijn ten aanzien van woningen (bestaande bouw);
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de landschappelijke en natuurwaarden van het gebied en de omgeving;
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor functies in de omgeving.

3.2.7. Financiële voorwaarden

- De kosten van de gehele bestemmingsplanprocedure zijn voor rekening van de HV Bosbewoners Distelberg;
- Het toestaan van permanente bewoning van de recreatiewoningen, in casu het wijzigen van de bestemming recreatie in wonen, biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Door de wijziging van de bestemming vindt een waarde stijging van de woningen plaats. Er dient een bijdrage geleverd te worden aan het Fonds Bovenwijkse voorzieningen. De hoogte van de bijdrage zal bij de bestemmingswijziging worden vastgesteld.

4. Procedure

De procedure is als volgt:

- Deze startnotitie wordt aan de gemeenteraad voorgelegd met de gebiedsvisie als onderlegger;
- Daarna wordt de visie besproken met de provincie. Bij dit overleg wordt ook de HV Bosbewoners Distelberg betrokken;
- Tegelijkertijd wordt de visie voor inspraak toegezonden aan belanghebbenden, natuurorganisaties en het Waterschap;
- Na de vaststelling van de startnotitie kan een bestemmingsplan worden opgesteld. Daarbij moet de inwerkingtreding van de Omgevingswet (gepland op 1 juli 2022) in ogenschouw worden genomen.