

Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “St.-Michielsgestelseweg ong”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “St.-Michielsgestelseweg ong” toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschap te weten:

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

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 4 september 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld tot om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken. Van het ter inzage leggen is op de voorgeschreven wijze kennis gegeven.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 22 oktober 2014, kenmerk C2155359/3685342;
 2. Waterschap De Dommel, brief van 2 oktober 2014, kenmerk Z28368/U29852.
- De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Ad 1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ad 2. Waterschap De Dommel

- 2.1 Het Waterschap De Dommel kan zich vinden in de wijze waarop het waterbelang in dit nieuwbouwplan is geborgd. Het plan is hydrologisch neutraal, mits uitgevoerd zoals in het bestemmingsplan is aangegeven.
- 2.2 Verzocht wordt om artikel 3.1 (onderdeel i) in overeenstemming te brengen met de omschrijving ‘Waterhuishoudkundige voorzieningen’, zoals opgenomen in Artikel 1 (Begrippen)

Reactie gemeente

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is door één inspreker een schriftelijke reactie ingediend. De inhoud wordt hieronder weergegeven waarna een reactie van de gemeente volgt.

St.-Michielsgestelseweg 1C

- 1.1 De St.-Michielsgestelseweg is het laatste authentieke buitengebied van Vught. Ingebed tussen A2 en de Dommel is het een uniek, bijna vergeten hoekje, een oase van rust met zijn prachtige bomen, fraaie villa's, huizen typisch voor 1900, en het Berkenlaantje als entree naar het bos van Maurick. Dit gebied geniet in het bestemmingsplan de hoogste prioriteit wat bescherming van natuur en milieu, en er mag niet worden gebouwd. Dit is al vele jaren zo; de bewoners en wandelaars zijn dankbaar voor dit wijze besluit. Door de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen vindt een herinrichting plaats van dit unieke gebied met gevolgen voor de charme, rust en allure.

Reactie gemeente

Het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen is vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant en uitgewerkt in de Ruimte voor Ruimte regeling 2006. De bouw van dit type woningen wordt mogelijk gemaakt door agrarische bedrijfsgebouwen te slopen in het buitengebied. Voor iedere 1000 m² gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en het inleveren van milieurechten mag één woning worden gebouwd. Particulieren zijn in de gelegenheid om bouwtitels voor het realiseren van deze woningen te kopen. Vanaf begin 1990 tot heden hebben de eigenaren diverse verzoeken ingediend voor de bouw van woningen op het perceel. Voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte in 2010 was het oprichten van (burger)woningen in het buitengebied echter niet toegestaan en kon geen medewerking worden verleend. Nu de Ruimte voor Ruimte regeling is vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte hebben de eigenaren van het perceel wederom een verzoek ingediend om woningen op dit perceel te realiseren.

De gemeente heeft in de Structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Buitengebied gebieden aangewezen waarbinnen de Ruimte voor Ruimte woningen mogen worden gerealiseerd. Het gebied ten oosten van de autosnelweg A2 tussen St.-Michielsgestelseweg en Haldersebaan is in Structuurvisie Vught specifiek als locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen genoemd. Als voorwaarden zijn genoemd, dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteiten ter plekke en dat de woningen passend zijn binnen de karakteristiek van het landschap, zoals bijvoorbeeld in bebouwingsconcentraties.

In de jaren 90 van de vorige eeuw heeft een ombouw plaatsgevonden van de N2 tot autosnelweg A2. Bij Vught is de snelweg verdiept aangelegd ter hoogte van de Glorieuxlaan. Ten zuiden van de St.-Michielsgestelseweg is een nieuwe weg aangelegd naar Vught en Sint-Michielsgestel. Deze nieuwe weg kreeg de naam Haldersbaan. In de zone tussen de beide wegen staan acht woningen en een kantoor. Het gebied kan hierdoor worden gezien als een bebouwingscluster in de vorm van lintbebouwing. De woningen worden afgewisseld met enkele kleine weilanden in het voor Vught typische kampenlandschap. Dat is een kavelstructuur met bomenrijen, houtwallen en singels. Toevoegen van extra woningen in deze zone doet geen afbreuk aan het ter plaatse aanwezige karakter van de lintbebouwing.

Het uitgangspunt voor de bebouwing is dat het bestaande homogene bebouwingspatroon en beeld wordt gecontinueerd. Het beeld en de uitstraling van de woningen kan eigentijds zijn. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een onderzoek uitgevoerd naar de goot- en nokhoogten van de bestaande bebouwing in het bebouwingslint. Geconstateerd is dat de

gemiddelde goot- en nokhoogte van de bestaande woningen respectievelijk 4m en 8m bedraagt. In de regels van het voorontwerp bestemmingsplan is een goot- en nokhoogte opgenomen van respectievelijk 6m en 9m. Deze hoogten van de woningen wordt aangepast om het bestaande bebouwingspatroon in het lint te waarborgen.

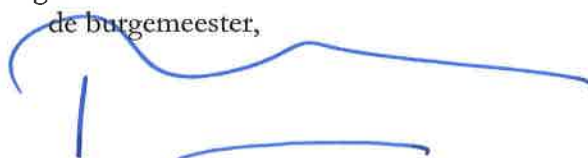
De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Het uitgangspunt is de versterking van de karakteristieke historische structuur van het gebied. Deze landschappelijke inpassing is gericht op het verbeteren van de rondom het perceel gelegen houtsingels en knip- en scheerhaag. Hierdoor wordt de authenticiteit van deze zone in het buitengebied voldoende beschermd.

Vught, 25 november 2014

Burgemeester en wethouders van Vught
de secretaris,



drs. H.C. de Visch Eybergen



R.J. van de Mortel