

Intakeverzoek t.b.v. transformatie bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan

Inleiding

Initiatiefnemers willen van de bedrijfswoningen geadresseerd aan [redacted] en 10 burgerwoningen maken. De bedrijfswoning geadresseerd aan [redacted] is één op één gekoppeld aan de bedrijfsvestiging geadresseerd aan het bedrijf gevestigd aan [redacted]. Het kantoor geadresseerd aan [redacted] heeft een bedrijfswoning binnen hetzelfde adres. Een eerste voorwaarde om de woningen tot burgerwoningen te transformeren, is dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. De kantoorfunctie aan [redacted] bestaat inmiddels niet meer. De bedrijfsvestiging geadresseerd aan [redacted] zal met dit initiatief worden losgekoppeld van [redacted] maar zal niet worden opgeheven.

In het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan 'Buitengebied Vught 2022' vallen alle genoemde adressen binnen de bestemming Bedrijf en zijn de genoemde woningen te duiden als bedrijfswoningen. In dit vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan zit een wijzigingsbevoegdheid om bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding binnen de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' en aangrenzende bestemmingen zonder opname van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is beëindigd;*
- b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 2.500 m²;*
- c. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen - 2' onder de volgende voorwaarden:*
 - 1. de wijziging aanvaardbaar is vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat voor omliggende percelen;*
 - 2. er geen nadelige gevolgen optreden voor ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;*
 - 3. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*
 - 4. er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats;*
- d. ten aanzien van de sloop van legaal aanwezige overtollige (bedrijfs)gebouwen, gelden de volgende bepalingen:*
 - 1. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;*
 - 2. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m² oppervlakte) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verbonden;*
- e. de bestaande waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud worden niet onevenredig aangetast.*



Initiatiefnemers zijn voornemens om de woningen geadresseerd aan [REDACTED] burgerwoningen te transformeren, waarbij de bedrijfsactiviteiten aan [REDACTED] blijven. Hierbij wordt feitelijk afgeweken / niet aangesloten op de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid. Om de transformatie doorgang te laten vinden, zullen waar nodig milieuhygiënische onderzoeken worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat ter plaats en op de omliggende percelen te garanderen.

De beoogde ontwikkeling is niet passend in de vigerende planologisch-juridische situatie. Om die reden wordt de gemeente Vught verzocht om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Situatie

Op navolgende luchtfoto zijn de ligging en globale begrenzing van de planlocatie aan de [REDACTED] groen omlijnd aangegeven en is de te behouden bedrijfslocatie geadresseerd aan [REDACTED] blauw omlijnd aangegeven (bron: omgevingswet.overheid.nl). De planlocatie bevindt zich op circa 500 meter ten oosten van de kern [REDACTED]



Planvoornemen, ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

Het planvoornemen ziet op het planologisch-juridisch transformeren van bestaande bebouwing van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Met het planvoornemen zijn op voorhand geen bouwwerkzaamheden of uitbreidingen van bestaande bebouwing gemoeid.

Het initiatief heeft tot gevolg dat er twee burgerwoningen aan het bestaande contingent binnen de gemeente Vught worden toegevoegd, zonder dat hiervoor extra ruimte wordt aangeboord. Voorts zorgt een dergelijk transformatie voor behoud en, waar mogelijk, versterking van bestaande waarden van de locatie en haar omgeving. Met de transformatie worden er twee burgerwoningen opgericht direct grenzend aan de reeds aanwezige burgerwoning geadresseerd aan [REDACTED] en tegenover burgerwoningen geadresseerd aan [REDACTED]

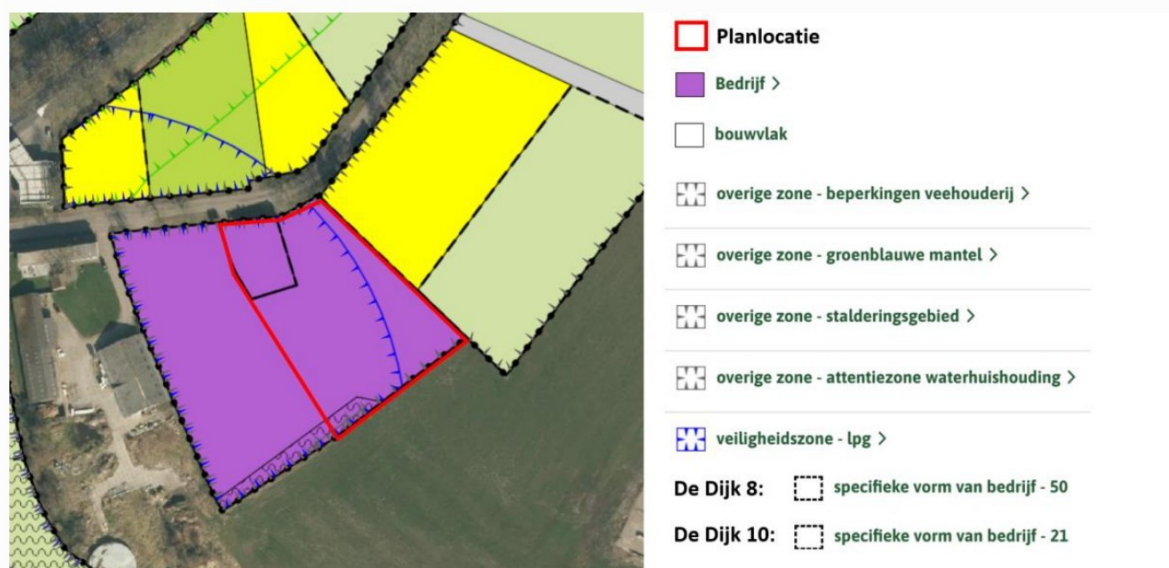
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de omliggende c.q. naastgelegen bebouwing en functies. De voorgestane ontwikkeling



steunt de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Vigerend omgevings-/bestemmingsplan

Ter plaatse van de planlocatie geldt vanaf 1 januari 2024 het tijdelijke deel omgevingsplan. Deze bestaat onder andere uit de ruimtelijke regels uit de vervallen bestemmingsplannen. Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' luidt ter plaatse de functie/bestemming 'Bedrijf' (met bouwvlakken). Er zijn vier gebiedsaanduidingen van kracht en voor beide adressen geldt een aparte functieaanduiding. Op navolgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie uitgelicht.



De voor dit initiatief belangrijkste regels worden hierna weergegeven.

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven, zoals aangegeven in de Tabel bedrijven zoals opgenomen in lid 8.7;
- ondergeschikte detailhandel;
- op de gronden die gekoppeld zijn door middel van een relatieteken, is één bedrijf toegestaan en worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- wonen in een bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant, voor zover die gronden daarbinnen zijn gelegen;
- ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

- op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan.
- met de daarbij behorende voorzieningen zoals:
- h. voorzieningen van algemeen nut;
 - i. tuinen en erven;
 - j. wegen, voet- en rijwielfietspaden;
 - k. parkeervoorzieningen;
 - l. groenvoorzieningen;
 - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Binnen elk bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één of in voorkomend geval niet meer dan het aangegeven aantal op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat binnen een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- c. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering;
- e. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
- f. de goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- g. de voorgevel van de bedrijfswoning moet zijn gericht op de bestemming 'Verkeer';
- h. de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter;
- i. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

Voor De Dijk 8 geldt de functieaanduiding 'sb-50', hier mag een kantoor met een maximum oppervlakte van 206 m² worden gevestigd. Voor De Dijk 6/De Dijk 10 geldt de functieaanduiding 'sb-21', hier mag een handelsonderneming, detailhandel en groothandel worden gevestigd met een maximum oppervlakte van 3000 m².

Verwezen wordt verder naar de wijzigingsbevoegdheid, zoals aangehaald op pagina 1 van dit intakeverzoek.

Doorwerking planlocatie

De beoogde ontwikkeling is niet passend in de vigerende planologisch-juridische situatie, omdat er in de nieuwe situatie burgerwoningen aanwezig zijn, waar de gronden zijn bestemd voor bedrijven met bedrijfswoningen. Derhalve is er sprake van een afwijking van de vigerende planologisch-juridische situatie en kan er geen gebruik worden gemaakt van de in het vigerende omgevingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Wel wordt hier in het vervolg zo veel mogelijk aansluiting op gezocht, door bijvoorbeeld de transformatie te laten onderbouwen met milieuhygiënische onderzoeken, om aan te



tonen dat activiteiten in de omgeving niet worden belemmerd en de bewoners van de burgerwoningen verzekerd zijn van een voldoende woon- en leefklimaat.

Milieu-hygiënische effecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Wellicht is er op onderdelen nader onderzoek noodzakelijk, maar op voorhand kan worden gesteld dat de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen van onderliggende, gewenste planontwikkeling niet dusdanig zijn dat de realisatie van het plan onmogelijk is.

Duurzaamheid

Met het realiseren van planvoornemen wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot het duurzaam inrichten van het perceel en duurzaam bouwen.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van de gemeente Vught is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- zonnepanelen en warmtepomp;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).

Vervolg

Graag ontvangen wij de medewerking van de gemeente Vught aan de in dit intakeverzoek omschreven ontwikkeling.



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl