

Corsanummer: 2018.08945

B&W: 18 september 2018

Commissie Ruimte: 10 oktober 2018

Aangepaste versie naar aanleiding van Raadsbesluit 25 april 2019



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Landgoed Gulbergen 2018

- Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 1 november 2018 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'.
- Aanpast naar aanleiding van besluit van de gemeenteraad van 25 april 2019 tot wijziging vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018'.

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Ingediende zienswijzen

~~3. Ambtshalve wijzigingen.~~ -

1. Inleiding

Het ontwerp voor het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen 2018' heeft met ingang van 3 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Binnen de periode van de terinzageligging konden zienswijzen omtrent de herziening worden ingediend.

Er zijn gedurende de periode van terinzageligging 4 schriftelijke zienswijzen ingekomen.

Er werden geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal punten aangepast.

a. Zienswijzen

Er zijn tijdens deze periode 4 schriftelijke zienswijzen ingediend, te weten door:

Nr.	Zienswijze	Ingekomen	Registratie
1.	Collsewg 41a en 43	5 november 2017	2017.18913
2.	Gulberg 3	13 november 2017	2017.19190
3.	Gasunie Betreft: afblaasleiding Langhei	21 november 2017	2018.02584
4.	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant Betreft: diverse onderdelen	13 december 2017	2017.21237

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en in zoverre ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen weergegeven en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Bij de behandeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. De zienswijzen zijn op deze manier dus volledig behandeld. Aangegeven is ook op welke punten het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

b. Hoorzittingen

Voorafgaand aan het opstellen van deze nota hebben geen hoorzittingen plaatsgevonden.

c. Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit.

De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen een gewijzigd bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State door de indieners van zienswijzen, belanghebbenden, die het niet eens zijn met eventueel aangebrachte wijzigingen, en belanghebbenden die gegronde redenen hadden om niet tijdig zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan (verschoonbare termijnoverschrijding).

2. Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingekomen.

Zij kunnen in verband hiermee in behandeling worden genomen.

Inhoudelijk

Hieronder zijn de ingediende zienswijzen in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Aangegeven is ook op welke punten het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Bij de behandeling is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. De zienswijzen zijn op deze manier dus volledig behandeld.

Zienswijze 1: Collse Hoefdijk 41a en 43

a) *Trafohuisje*

Buiten de nu aangegeven bebouwingsvlakken is bestaande bebouwing aanwezig. Bijvoorbeeld het trafo stroomhuisje.

b) *Bouwvlakken*

In 1994 is een bouwvergunning aangevraagd voor bebouwing op het perceel Collse Hoefdijk 41a. Toen werd gezegd dat bijgebouwen binnen het bouwvlak lagen. Daarvoor werd toen ook een bouwvergunning verleend. In het verleden gold hier een agrarische bestemming en was - met Hinderwetvergunning - een timmerbedrijf toegestaan. Verzocht wordt, deze bestaande bijgebouwen binnen een bouwvlak te leggen.

c) *Aan huis gebonden beroep*

In het bestemmingsplan worden de mogelijkheden voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep beperkt. Verzocht wordt om opnieuw een oppervlakte van 150 m² en een percentage van 40%.

d) *Aantal woningen*

In artikel 10.2.3 is opgenomen dat er per bestemmingsvlak 1 woning aanwezig mag zijn. Het ontwerpbestemmingsplan geeft ter plaatste 1 bestemmingsvlak aan, met 2 bouwvlakken. Binnen het bestemmingsvlak zijn echter 3 woningen aanwezig, namelijk nummer 41 (noodwoning), nummer 41a (vergunning 1994) en nummer 43 (vergunning, datum onbekend).

e) *Toegestane inhoud voor deze woningen*

Het bestemmingsplan kent twee inhoudsmaten voor woningen, namelijk 600 m³ en 2000 m³. De bestaande woningen 41a en 43 zijn groter dan 600 m³. Om deze reden is een inhoudsmaat van 2000 m³ voor beide woningen meer op zijn plaats. Een dergelijke inhoudsmaat is ook toegekend bij de naastgelegen woning (gelijkheidsbeginsel).

f) *Goothoogte woningen*

Op grond van artikel 10.2.5 geldt voor de panden nummer 41a en 43 een lagere minimale goothoogte, op sommige plaatsen minder dan 2,30 m, ondanks dat er bouwvergunning zijn afgegeven. Deze minimale goothoogte geldt niet voor woningen van 2.000 m³. Ook om die reden wordt verzocht om een maximale inhoud van de woningen van 2.000 m³.

g) Het heeft de voorkeur om alle bebouwing binnen één bouwvlak te leggen, zodat er meer flexibiliteit is in de locatie van toekomstige bebouwing en ook meer bouwtechnische mogelijkheden.

Het betreft vooral de woning op nr. 43 met bijbehorende bijgebouwen. De intentie bestaat om voor diverse oude en zeer onfraai uitzierende gebouwen een sloopvergunning aan te vragen. Als een woninginhoud van 2000 m³ wordt toegestaan, kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor vergroting van de Collse Hoefdijk 43. Op deze manier zouden rommelige bijgebouwen plaats kunnen maken voor een nieuw en harmonieuzer geheel, zorgvuldiger ingepast in deze landschappelijke omgeving.

Behandeling Zienswijze 1:

Onderdeel a - Trafohuisje

Het trafohuisje is in het geldende plan en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in de bestemming 'Wonen'. In het ontwerp voor het nieuwe plan werd dit trafohuisje opnieuw opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'.

Het is de bedoeling dat dit trafohuisje blijft bestaan. Derhalve is een positieve bestemming gewenst, ofwel binnen de bestemming 'Wonen' ofwel door middel van een gedetailleerde bestemming 'Nutsvoorzieningen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn 'bijbehorende voorzieningen' toegestaan.

Het is gewenst om duidelijker aan te geven dat ook nutsvoorzieningen binnen de bestemming 'Wonen' zijn toegestaan.

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:

- Het trafohuisje krijgt een eigen bestemmingsvlak met de bestemming "Nutsvoorziening". Op de plankaart wordt het transformatorhuisje opgenomen in een begrensd bouwvlak.
- In de regels wordt een artikel ten behoeve van de bestemmng "Nutsvoorzieningen" opgenomen.

Onderdeel b – Verzoek om bijgebouwen binnen bouwvlak te leggen

In het ontwerpbestemmingsplan hebben Collse Hoefdijk 41a en 43 de bestemming 'Wonen' gekregen. Daarbij zijn de bouwvlakken gekopieerd uit het vigerende plan uit 2008.

De bestaande bouwvlakken zijn in het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan overgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht in het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Onderstaand zijn de bouwvlakken weergegeven, zoals die in het ontwerpbestemmingsplan werden toegekend (met luchtfoto als ondergrond):

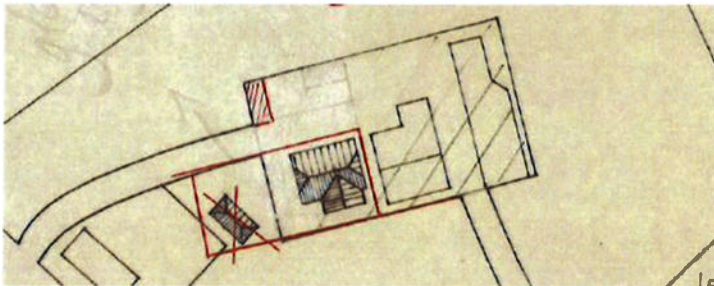


Collse Hoefdijk 41a

Op 5 april 1994 is er een vergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Collse Hoefdijk 41a met een inhoud van 658,5 m³. De woning Collse Hoefdijk 41a ligt binnen het bouwvlak.

Voor een tegelijkertijd aangevraagde hobbyruimte werd uitdrukkelijk géén vergunning verleend, omdat de beoogde locatie in 'Landschappelijk waardevol agrarisch gebied' lag. Het college besloot dat wel een vergunning kon worden afgegeven voor de bouw van een hobbyruimte op een in overleg met aanvrager te bepalen locatie, maar niet in 'Landschappelijk waardevol agrarisch gebied'.

Op 8 april 1994 is een locatie ten oosten van de woning gekozen, die ook door aanvrager akkoord werd bevonden. De aangevraagde locatie werd toen, met instemming van de aanvrager en voorzien van diens akkoord, doorgehaald. De nieuwe locatie werd op de bouwtekening ingetekend:



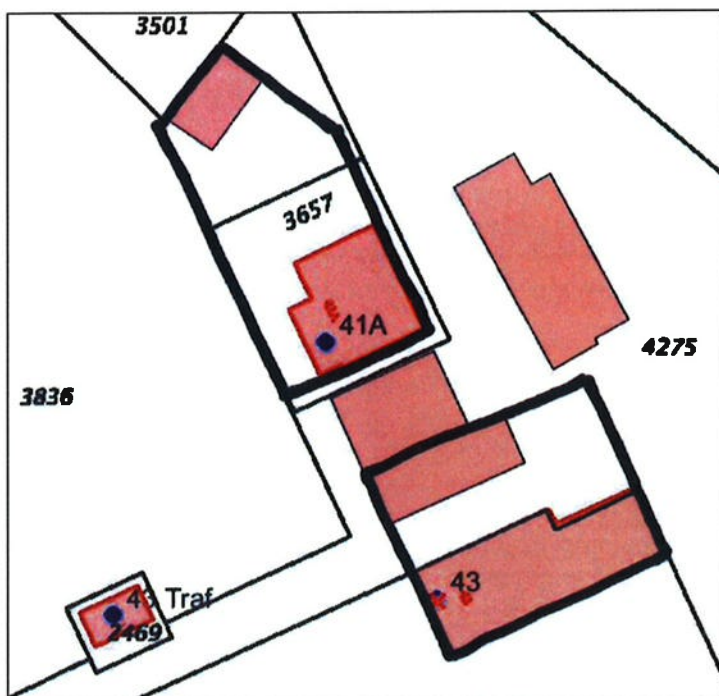
In afwijking van het besluit, de afspraak, en daarmee ook de verleende vergunning, is de hobbyruimte echter tóch gerealiseerd op de oorspronkelijk aangevraagde locatie.

- de luchtfoto geeft verder goed aan dat er zich daarnaast nog allerlei bouwwerken op het perceel bevinden, waarvoor kennelijk geen vergunning werd verleend. Naast bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gaat het daarbij ook om bestaande gebouwen.
- *Bebouwing* aanwezig zonder vergunning:
 - a. het restant van een varkensstal;
 - b. de bijgebouwen tegenover de woning 41a, en andere bouwwerken;
 - c. de aangebouwde garage aan nummer 43;
 - d. de hobbyruimte bij woning 41a.
- Het staldeel van de woning 43 is in strijd met de geldende bestemming in *gebruik* genomen als onderdeel van de woning. Zo is er een dakkapel op geplaatst. Hierbij is de woning vergroot tot 750 m³.



Collse Hoefdijk 41a en 43 – bebouwing, zonder vergunning opgericht (a, b, c en d)

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:



Collseweg 41a en 43 – aanpassing bouwvlakken (vastgesteld plan)

Op deze wijze worden de bouwvlakken wat ruimer bemeten. Binnen de planregels wordt nog ruimte gegeven voor het oprichten van bijgebouwen of de legalisering van zonder vergunning opgerichte gebouwen. Daarvoor is dan nog wel een aanvraag omgevingsvergunning voor legalisering nodig. De bebouwing zal dan ook wel moeten passen binnen de maatvoering van de planregels.

Bebouwing die zonder of in strijd met een verleende vergunning is opgericht, zal worden gewraakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt naar op de volgende punten aangepast:

- de toegemeten bouwvlakken bij Collse Hoefdijk 41a en 43 worden aangepast

Onderdeel c - Aan huis gebonden beroep

Verzocht wordt om 'opnieuw' een oppervlakte van 150 m² en een percentage van 40% voor het aan huis gebonden beroep te bieden.

Ingevolge het vigerende plan uit 2008 werden voor 'Wonen' bestemde gronden mede bestemd voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarbij gold al dat maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

De opgenomen regeling ten aanzien van het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep is standaard binnen de bestemmingsplannen van de gemeente Nuenen. Het is wenselijk om

deze activiteiten ondergeschikt te houden aan de woonfunctie. De regeling zal niet worden aangepast.

Besloten wordt, het plan niet aan te passen in verband met deze zienswijze.

Onderdeel d - Aantal woningen

In artikel 10.2.3 is opgenomen dat er per bestemmingsvlak 1 woning aanwezig mag zijn. De indiener van de zienswijze geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatste 1 bestemmingsvlak aangeeft, met 2 bouwvlakken. Binnen het bestemmingsvlak zijn echter 3 woningen aanwezig, namelijk nummer 41 (noodwoning), nummer 41a (vergunning 1994) en nummer 43 (vergunning, datum onbekend).

Alle woningen zijn opgericht met een vergunning. Collse Hoefdijk 41, 41a en 43 zijn positief bestemd met behulp van een bouwvlak, net zoals dat in het vigerende bestemmingsplan uit 2015 het geval was. Deze positieve bestemming van deze woningen wordt in het nieuwe plan voortgezet.

Artikel 10.2.3 regelt dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan en dat, in afwijking hiervan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het met die aanduiding aangeduide aantal is toegestaan. **Dat klopt niet. Het woordje 'bestemmingsvlak' dient te worden vervangen door het woordje 'bouwvlak'.**

Op een andere locatie is een bouwvlak, tevens bestemmingsvlak, aangegeven, waarbinnen 6 wooneenheden zijn toegestaan. De aangepaste regeling is daarmee in overeenstemming.

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:

- In artikel 10.2.3 wordt 'bestemmingsvlak' vervangen door 'bouwvlak'.

Onderdeel e - Toegestane inhoud voor deze woningen

De redenering dat de inhoud van de woningen indien deze groter is dan 600 m³ automatisch 2000 m³ wordt is niet op zijn plaats. Het maximum van 2000 m³ is namelijk afgestemd op de inhoud van bestaande woningen in het bosgebied. De betreffende woningen met een toegestane inhoud van 2000 m³ hebben een werkelijke inhoud tussen de 1540 m³ (Gulberg 2) en 2000 m³ (Gulberg 1 en 3).

Het gaat daarbij om bestaande en vergunde situaties, zodat daar een maximum van 2000 m³ op zijn plaats is.

Uit berekeningen volgt wel, dat een maximum van 600 m³ niet voor alle bestaande woningen met die aanduiding voldoende is. Daarom wordt dit maximum in artikel 10.2.4, onder a en onder b, verhoogd naar 750 m³. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied, waarin ook standaard een maximum inhoudsmaat van 750 m³ wordt aangehouden.

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:

- In artikel 10.2.4 wordt in lid a en lid b het getal '600' vervangen door het getal '750'.

Onderdeel f - Goothoogte woningen

De regels omtrent de minimale of maximale goothoogte vormen geen reden om een andere maximale inhoud toe te staan.

Artikel 10.2.5 geeft aan, dat in de regel geen minimale goothoogte voor woningen geldt. De maximale goothoogte bedraagt in het algemeen 5 meter. Vervolgens is bepaald dat als de bestaande goothoogte meer bedraagt dan 5 meter, voor die woning de bestaande goothoogte of bouwhoogte als maximum geldt. In zoverre hoeft de regeling niet te worden aangepast.

In de planregels wordt op twee plaatsen gebruik gemaakt van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering', terwijl daarmee iets anders wordt bedoeld.

- In artikel 10.2.4 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' geldt dat de inhoud van een woning maximaal 600 m³ [wordt: 750 m³] mag bedragen.
- In artikel 10.2.5 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' geldt:
 - a. een minimale en maximale goothoogte van respectievelijk 5 m en 6 m;
 - b. een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 3 m;
 - c. een minimale dakhelling van 35°.

Op deze manier heeft een dezelfde aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' dus meerdere effecten.

Voor de panden Collse Hoefdijk 41, 41a en 43 wordt daardoor de inhoud van de woningen begrensd, maar ook de goothoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de minimale dakhelling.

Onderdeel q – Bouwvlakken met meer ruimte

Er zijn zowel bij Collse Hoefdijk 41a als 43 bijgebouwen zonder omgevingsvergunning opgericht. Bij Collse Hoefdijk 43 is de woning uitgebreid naar de oorspronkelijke inpandige stalruimte. Ook daarvoor is nooit een vergunning verleend.

Aan de zienswijze kan tegemoetgekomen worden door de bouwvlakken van Collse Hoefdijk 41a en 43 te vergroten.

Met de vergroting van het bouwvlak is de zonder vergunning gerealiseerde bebouwing echter nog niet gelegaliseerd. De huidige eigenaren hebben deze gebouwen zelf niet gebouwd maar als bestaande bebouwing gekocht. Voor deze bebouwing kan een legaliseringsverzoek worden gedaan

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 2: Gulberg 3

Het perceel Gulberg 3 wordt aangegeven als onderdeel van een archeologisch monument. Uit correspondentie met de Rijksdienst voor Erfgoed blijkt dat deze status niet meer aan de orde is. Verzocht wordt om de monumentenstatus van Gulberg 3 te verwijderen.

Behandeling Zienswijze 2:

De betrokken zienswijze is bekeken door de Adviseur Archeologie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Hij geeft aan dat gaat om het noordelijke deel van archeologisch rijksmonument nummer 45560.

De Adviseur constateert dat er bij het veldwerk dat in het kader van het project Actualisering Monumentenregister (AMR) is uitgevoerd in administratief opzicht blijktbaar iets is misge-

gaan. Veldwerkgegevens die betrekking hadden op AMK-terrein 51G-009, het terrein waarop de zienswijze betrekking heeft, werden in 2001 abusievelijk opgeslagen onder AMK-terrein 51G-011. De Adviseur sluit niet uit dat ook het omgekeerde het geval is geweest (gegevens van 51G-011 terechtgekomen onder 51G-009). Een aanwijzing hiervoor zou kunnen zijn dat de ver- en overstuiving, waarvan gesproken wordt, eerder een kenmerk is van het zuidelijke deel van het monument (51G-011). Bovendien zijn daar ook wallen aangetroffen die kunnen worden geïnterpreteerd als deel van een landweer of stuifzandvanger (rapport Roggen 2018 betreffende recent onderzoek in het zuidelijke deel).

Uit de veldwerkregistratie (formulier 51G-011) blijkt echter dat het terrein waarop de zienswijze betrekking heeft binnen de contour van het archeologische rijksmonument ligt en dat daar eenduidig archeologische waarden aanwezig zijn. Er is sprake van vondsten in de collectie Noordhof die wijzen op een laat-paleolithische vindplaats (eventuele aanvoer van elders is niet meer dan een veronderstelling). Bovendien omvat de collectie een *Eierbecher* behorend tot een begraving uit de IJzertijd, en werd tijdens het veldwerk de aanwezigheid vastgesteld van een urnenheuveltje. Ook is er de vondst van een urn in de zuidoosthoek van het terrein (informatie de heer Tellegen), waarbij het ingevolge de voornoemde administratieve verwarring onduidelijk is of ze daadwerkelijk afkomstig is uit het onderhavige deel van het monument.

Er wordt geconstateerd dat het terrein minder is verstoven (lees: verstoord) dan het lijkt en gewezen op de aanwezigheid van een ven, een bepalende factor als het gaat om prehistorische locatiekeuze. Het hoge archeologische potentieel van het terrein wordt op het veldwerkregistratieformulier bevestigd.

De opmerking in de toegevoegde mail d.d. 5 januari 2005, dat het monument waarschijnlijk afgevoerd zal worden als het slechts om stuifduinen zou gaan, wil de Adviseur Archeologie in het licht van het bovenstaande dan ook kwalificeren als prematuur. Daarbij de opmerking dat hij zich lijkt te baseren op het verkeerde veldwerkregistratieformulier (zie boven).

Dit alles laat onverlet dat er klaarblijkelijke onduidelijkheden bestaan over de archeologische waarden van het monument als geheel die in het kader van het AMR-project niet konden worden opgelost.

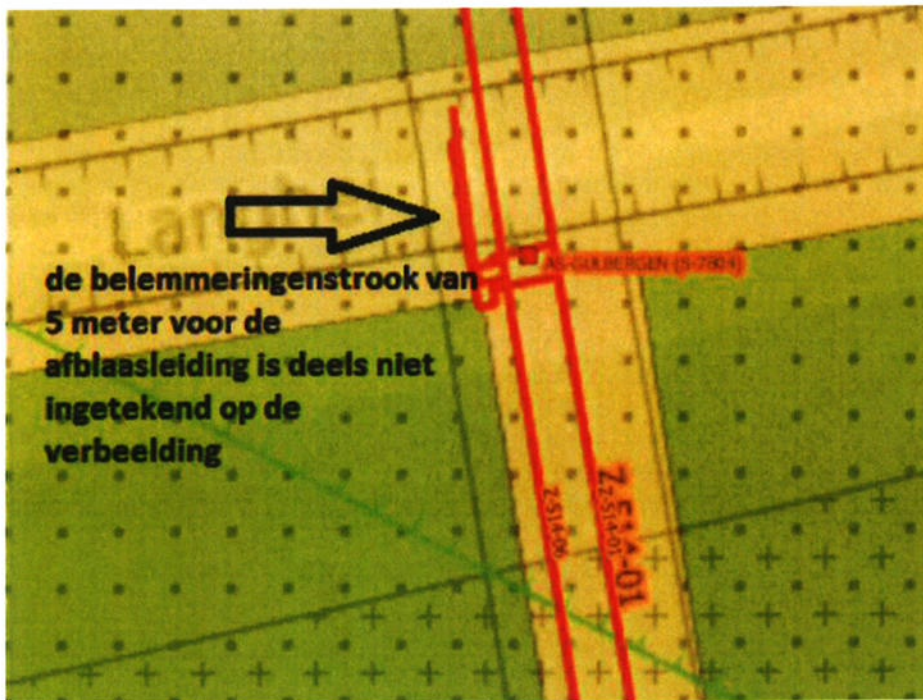
Uit de zienswijze, maar ook uit andere reacties, is duidelijk geworden dat de tijd rijp is om het archeologische rijksmonument 45560 (dat drie verschillende uitgestrekte gebieden omvat) eens goed tegen het licht te houden. Er ligt nu een intern advies voor een projectvoorstel dat binnenkort met het Hoofd Archeologie wordt besproken. Dit is echter nog slechts een advies.

De conclusie is, dat er op dit moment onvoldoende aanleiding is om de rijksmonumentale status van het terrein te laten vervallen.

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt vooralsnog niet aan te passen.

Zienswijze 3: Gasunie

In het plangebied is een zogenoemde 'afblaasleiding' aanwezig. Hiervoor dient een belemmeringstrook van 5 meter te worden opgenomen.



Behandeling Zienswijze 3:

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:

- De belemmeringenstrook van 5 meter zal ter plaatse worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 4: Provincie Noord-Brabant (samenvatting)

- a) Op de locatie Vaarle 8 is een bouwvlak van 5100 m² op de verbeelding aangegeven. In de toelichting wordt gesproken over een bouwvlak van circa 0,5 ha. De Verordening ruimte staat een maximum bouwvlak van 0,5 ha toe.
- b) Over de aangegeven ontsluitingsweg is ambtelijk vooroverleg gevoerd. Een tweetal punten uit dit ambtelijk vooroverleg zijn niet verwerkt. De actuele nut en noodzaak van de ontsluitingsweg dient te worden geactualiseerd. De eerder uitgevoerde verkeersonderzoeken zijn ouder dan 2 jaar en daarmee niet meer actueel. Ter hoogte van de aansluiting bij de Schoutse Vennen ligt het tracé in de structuur Natuur Netwerk Brabant. Het tracé dient hierop te worden aangepast.
- c) De bestemming Verkeer – railverkeer is uitgebreid ten koste van de bestemmingen Agrarisch Gebied, Bos en Natuur. Hiermee wordt de structuur Natuurnetwerk Brabant aangepast.
- d) Het Natuurnetwerk Brabant is niet op alle locatie voldoende beschermd. Via bijgevoegde kaartbeelden geeft de provincie aan waar het bescherming van het Natuurnetwerk Brabant moet worden opgenomen.
- e) De regionale waterberging, reservering waterberging en beperking veehouderij zijn qua oppervlakte opgenomen op de verbeelding. De beschermingsregels uit artikel 13.1, 2^{de} lid van de Vr dienen echter nog worden toegevoegd aan het planartikel 19.4.

- f) Het ontwerp kent één aanduiding voor de provinciale aanduidingen ecologische verbindingzone en behoud en herstel watersystemen. De opgenomen breedte voor de aanduiding behoud en herstelwatersystemen schiet te kort ten opzichte van de maatvoering vanuit de Verordening ruimte.
- g) In het plan ontbreken bepalingen voor de ecologische verbindingzone. De beschermingsregels uit artikel 11.1 Vr dienen te worden toegevoegd aan artikel 19 uit het plan.
- h) De aanduidingen behoud en herstel watersystemen en natuurnetwerk brabant zoals opgenomen in de planartikelen 19.6 en 19.7 ontbreken op de verbeelding.
- i) In planartikel 19 ontbreken voorrangsbepalingen ten aanzien van de provinciale ruimtelijke belangen. De provinciale ruimtelijke belangen dienen eenduidig worden beschermend.
- j) In planartikel 1 is er geen definitie opgenomen voor de term veehouderij.
- k) In planartikelen 4.5.2.b, 5.4.2.b en 19.6.3.c moet de term legaal worden toegevoegd.
- l) De in planartikelen 5.1.2.b, 7.1.2.a, 7.3.c, 8.1.2.a opgenomen aanduiding overige zone-ecologische verbindingzone ontbreekt in planartikel 19. Dit dient op grond van artikel 11.1.2^e lid van de Verordening te gebeuren.
- m) De opgenomen afwijking van 10 % uit artikel 21 mag niet van toepassing zijn op de structuur Natuur Netwerk Brabant.
- n) De opgenomen afwijking uit planartikel 22.1 mag niet van toepassing zijn op de structuur Natuur Netwerk Brabant.

Behandeling Zienswijze 4

Onderdeel a.

Constatering is juist.

Besloten wordt, het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen:

Op de verbeelding zal het bouwvlak Vaarle 8 worden verkleind naar 5000 m²..

Onderdeel b.

De ontsluitingsweg werd als zodanig bestemd in het bestemmingsplan 'Landgoed Gulbergen' van 2008. De ontwikkeling van Landgoed Gulbergen staat in een nieuwe fase. Een toekomstige ontwikkelaar mag op het landgoed een intensief recreatief programma realiseren. Hoe dit uitgewerkt wordt is op de eerste plaats aan de toekomstige eigenaar/exploitant. De adviescommissie Gulbergen heeft aangegeven dat de ontwikkeling in het gebied Vaarle dient te worden gelokaliseerd. De ontsluiting dient aan te sluiten op de A 270 ter plaatse van de reeds gerealiseerde aansluiting. Hiermee is het nut en de noodzaak van de ontsluitingsweg duidelijk. Een verdere uitwerking aan de hand van de te verwachten capaciteit is pas aan de orde in een volgend bestemmingsplan dat voor de nieuwe functie zal moeten worden opgesteld. Dit gaat naar verwachting nog een jaar of twee duren. Daarmee heeft het geen zin om nu opnieuw onderzoek uit te voeren. Dat zou dan te zijner tijd ook weer verouderd zijn. Mede op basis van de adviezen van de adviescommissie Gulbergen is het nodig de in het verleden al als zodanig bestemde ontsluitingsweg te handhaven.

Besloten wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen. De aanduiding wordt zo neergelegd dat deze buiten het Natuurnetwerk Brabant komt te liggen.

Onderdeel c.

Binnen het Bereikbaarheidsakkoord mobiliteit van de regio en de provincie is een (snel)fietspad opgenomen tussen Helmond en Eindhoven. Hiervoor is een strook nodig langs

het bestaande spoor. Uit de flora en faunascan voor dit project is aangetoond dat er geen sprake is van aanwezige natuurwaarden. Dit onderzoek is in de bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om een minimale afwijking van de begrenzing zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

De strook zal worden bestemd als 'Natuur' met een aanduiding om de aanleg van het fietspad mogelijk te maken.

Onderdeel d.

De verbeelding zal worden aangepast waardoor de bescherming van het Natuur Netwerk Brabant op de in de zienswijze aangegeven locaties is geborgd.

Onderdeel e.

De beschermingsregels uit artikel 13.1, 2^{de} lid van de Vr worden toegevoegd aan het planartikel 19.4.

Onderdeel f.

De maatvoering uit de Verordening ruimte zal worden overgenomen in het plan.

Onderdeel g.

De beschermingsregels uit artikel 11.1 Vr worden toegevoegd aan artikel 19 van het plan.

Onderdeel h.

De aanduidingen behoud en herstel watersystemen en Natuur Netwerk Brabant, zoals beschreven in de planartikelen 19.6 en 19.7 worden opgenomen op de verbeelding.

Onderdeel i.

In planartikel 19 worden voorrangsbepalingen ten aanzien van de provinciale ruimtelijke belangen opgenomen, waarmee de provinciale ruimtelijke belangen eenduidig worden beschermd.

Onderdeel j.

In planartikel 1 wordt de volgende definitie opgenomen voor de term 'veehouderij': 'een agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.'

Onderdeel k.

Aan de planartikelen 4.5.2.b, 5.4.2.b en 19.6.3.c wordt de term 'legaal' toegevoegd.

Onderdeel l.

De aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone' wordt toegevoegd aan planartikel 19.

Onderdeel m.

Artikel 21 wordt aangepast zodat de opgenomen afwijking van 10% niet van toepassing is op de Structuur 'Natuur Netwerk Brabant'.

Onderdeel n.

Artikel 22.1 wordt aangepast, zodat de opgenomen afwijking niet van toepassing is op de structuur Natuur Netwerk Brabant.

~~3. Ambtshalve wijzigingen~~

~~Ter plaatse van Gulberg 2 staat al jaren een bijgebouw. Voor dit bijgebouw wordt een bestemmingsvlak opgenomen met de aanduiding bijgebouw. Op deze wijze kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd om het bijgebouw te legaliseren.~~