

De raad van de gemeente Vught;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 september 2024;

besluit:

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Gijzel 30 te Helvoirt' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'De Gijzel 30 te Helvoirt met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPDeGijzel30-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te doen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught
in zijn openbare vergadering van 19 november 2024.

de griffier,

M.M. Penders

de voorzitter,

R.J. van de Mortel

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN
“DE GIJZEL 30 TE HELVOIRT”

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	September 2024
Status	Concept

Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “De Gijzel 30 te Helvoirt” van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen.

Van het ter inzage leggen van het bestemmingsplan is vooraf kennisgeving gedaan door:

- a. een bekendmaking in het op 20 december 2023 verschenen elektronisch Gemeenteblad;
- b. kennisgeving langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl;
- c. en op de gebruikelijke wijze ter inzage bij de Ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor.

Daarbij is melding gemaakt van de mogelijkheid voor eenieder tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van de terinzagelegging.

Zienswijzen

Binnen de daarvoor geldende termijn is een tweetal zienswijzen ingediend.

De Wet bescherming persoonsgegevens laat niet toe dat de persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar worden gemaakt. Om die reden zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk indien deze binnen de wettelijke termijn van zes weken is ontvangen. Beide ingediende zienswijzen zijn tijdig ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

De ingediende zienswijzen zijn samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen, die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

De nota is opgedeeld in twee delen. Bij het eerste gedeelte wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. Het tweede gedeelte gaat in op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

- 1.1 Reclamant stelt dat de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde berekening in het kader van de regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap” niet juist is uitgevoerd en niet in overeenstemming is met de Brabant brede uitgangspunten voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Op sommige onderdelen is gerekend met onjuiste bestemmingen en bestemmingswaarden.

Beoordeling gemeente

De door de provincie op dit punt gemaakte opmerking is terecht.

De zienswijze is aanleiding geweest een nieuwe berekening op te stellen met inachtneming van de door de provincie gemaakte opmerkingen. De aangepaste berekening kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingevoegd in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, in bijlage 2 bij de regels en in bijlage 2 bij de toelichting.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- 1.2 Reclamant stelt dat in de toelichting ten onrechte wordt gesuggereerd dat er in de nieuwe situatie sprake is van ‘ontstening’ terwijl het verhard oppervlak met 712 m2 toeneemt.

Beoordeling gemeente

De door de provincie gemaakte opmerking is terecht. In de plantoelichting en in de als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen Ontwikkelingsrichting wordt deze omissie hersteld.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

2. Zienswijze 2 – De Gijzel 28, Helvoirt

- 2.1 Reclamant stelt dat niet wordt voldaan aan artikel 3.73 van de provinciale Interim Omgevingsverordening. Aan de vestiging van een niet agrarische functie in Landelijk gebied worden voorwaarden gesteld waaraan volgens reclamant niet wordt voldaan.
Zou wel aan de voorwaarden worden voldaan dan is de gemeente niet verplicht aan het artikel toepassing te geven nu het een zogenaamde ‘kan’-bepaling is waarbij ook de belangen van reclamant afgewogen dienen te worden.

Beoordeling gemeente

In de Interim Omgevingsverordening (IOV) is bepaald dat niet-agrarische functies zich in het Landelijk gebied kunnen vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. In de toelichting behorend bij de IOV is nader omschreven, wat de provincie hiermee bedoelt: “De gemeente dient beleid uit te werken waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebieden is opgenomen. Het gaat om een globale denkrichting, welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. De gemeente heeft een keuzevrijheid op welke manier zij invulling geeft aan de ontwikkelingsrichting”.

Wij hebben de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het landelijk gebied onder meer vastgelegd in de ‘Omgevingsvisie’ die in december 2023 is vastgesteld. Aanvullend is in lijn met het provinciaal beleid voor het gebied ten westen van Helvoirt als onderdeel van de plantoelichting (in afstemming met de gemeente en provincie) een nadere ontwikkelingsrichting opgesteld (beleidsnotitie ontwikkelingsrichting de Gijzel 30). Dit betreft niet alleen de planlocatie, maar ook omliggende gronden ten westen van de kern Helvoirt met een gezamenlijke omvang van 280 ha. Op basis van onder andere de zogeheten lagenbenadering en het geldend beleidskader is een globale ontwikkelingsrichting voor het gebied beschreven en welke functies hierin passend worden geacht.

Wij zijn van oordeel dat met de Omgevingsvisie alsmede de aanvullend opgestelde ontwikkelingsrichting voor het gebied ten westen van Helvoirt voldoende invulling is gegeven aan de beschrijving van de vereiste ontwikkelingsrichting en hierin de noodzakelijke aspecten conform de IOV zijn opgenomen.

We zijn er ons van bewust dat sprake is van een ‘kan’ bepaling. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de belangen voldoende evenwichtig afgewogen. Dit betreft enerzijds de bestaande planologische rechten en gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie alsmede onze ambitie om economische dragers in het gebied te behouden en waar mogelijk ontwikkelingsruimte te bieden. Anderzijds gaat het om belangen met betrekking

tot de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, waaronder ook een goed woon- en leefklimaat en het voorkomen van onevenredige aantasting van omliggende functies en waarden. Naar onze opvatting is de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie De Gijzel 30 daarin passend, rekening houdend met de verschillende belangen.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

- 2.2 Reclamant stelt dat er in de nieuwe situatie geen sprake is van een afname van bebouwd oppervlak.

Beoordeling gemeente

Voor de beoordeling van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar onze reactie op zienswijze nummer 1.2.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel gegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

- 2.3 Reclamant plaatst vraagtekens bij de uitgevoerde stikstofberekening.

Beoordeling gemeente

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij bestemmingsplannen, voor wat betreft het aspect stikstof, als referentiesituatie de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan gehanteerd moet worden. Conform de melding Besluit landbouw milieubeheer van 20 december 2011 (bron: website KRD Noord-Brabant) mogen op de locatie de volgende dieren worden gehouden: 8 zoogkoeien; 4 jongvee en 2 paarden > 3 jaar. Deze dieren aantallen komen overeen met de dieren aantallen welke in de AERIUS-berekening als uitgangssituatie zijn aangehouden. Hiermee is correct uitgegaan van de feitelijk toegestane veebezetting. Daarnaast is conform het geldende bestemmingsplan het houden van dieren als ondergeschikte activiteit toegestaan. Het betreft derhalve een legale uitgangssituatie.

Conclusie

De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond geacht en het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding van het bestemmingsplan

1. **Bouwvlak opnemen**

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbrak een specifiek aangeduid bouwvlak, waardoor het bouwvlak gelijk was aan het bestemmingsvlak 'Bedrijf'. Op deze wijze zou, ondanks dat de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ook in het ontwerpbestemmingsplan al was vastgelegd, feitelijk overal binnen de bestemming 'Bedrijf' bebouwing kunnen worden opgericht. Met het opnemen van een bouwvlak, afgestemd op de beoogde bouwplannen van de initiatiefnemer/ontwikkelaar, kan verder ruimtebeslag binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' worden voorkomen. Op de verbeelding wordt daarom een bouwvlak opgenomen.

2. **Bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1' wijzigen in 'Natuur'**

Ten behoeve van de (bijdrage aan de) versterking van het bodem- en watersysteem, wordt agrarisch gebruik van de gronden in het noordelijk deel van het plangebied geheel uitgesloten en worden deze gronden omgezet naar natuur. Gelet op deze wijziging worden de betreffende gronden, in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1', op de verbeelding bestemd als 'Natuur'.

3. **Bestemming 'Groen' opnemen ten behoeve van de landschappelijke inpassing en waterbergingsvoorzieningen**

De gronden waarop de landschappelijke inpassing en de waterbergingsvoorzieningen zijn voorzien worden als 'Groen' bestemd. De bestemming Groen is naar onze opvatting beter passend dan de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1'. Op deze wijze ligt ook nadrukkelijker vast op welke gronden maatregelen kunnen worden getroffen in het kader van de landschappelijke inpassing en de waterbergingsopgave.

4. **Funcieaanduiding 'specifieke vorm van Groen – grindkoffer' opnemen**

Onderdeel van de waterbergingsvoorzieningen in het plan betreft een grindkoffer. In het ontwerpbestemmingsplan was deze voorziening ook opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Op de verbeelding was echter geen locatie voor de grindkoffer aangegeven. Met een funcieaanduiding 'specifieke vorm van groen - grindkoffer' wordt dit nu alsnog gedaan (en wordt geborgd dat de grindkoffer binnen de bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd).

Regels van het bestemmingsplan

1. **Regels 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1' verwijderen**

Zoals ook toegelicht onder punt 2 van de wijzigingen op de verbeelding, wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschaps- en natuurwaarden 1' uit het plan verwijderd. De regels met betrekking tot deze bestemming, in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 3, worden hiertoe eveneens verwijderd.

Als gevolg hiervan worden verschillende artikelen vernummerd.

2. Bestemming Bedrijf

In artikel 3 worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In artikel 3.2.1 wordt toegevoegd dat bedrijfsbebouwing uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- In artikel 3.6 onder b wordt een termijn opgenomen voor de realisatie van de waterbergingsvoorziening. In de regels wordt vastgelegd dat direct na de realisatie van de nieuwe bebouwing en de beoogde erfverharding de waterberging gerealiseerd moet worden.

3. Regels bestemming Groen opnemen

In artikel 4 worden regels met betrekking tot de bestemming 'Groen' opgenomen. Dit met het oog op de maatregelen in het kader van de landschappelijke inpassing en de waterbergingsopgave.

4. Regels bestemming 'Natuur' opnemen

Met het oog op de genoemde omzetting naar 'Natuur', worden in artikel 5 regels met betrekking tot de bestemming 'Natuur' opgenomen.

5. Dubbelbestemmingen Archeologie 5 en Archeologie 6

De regels met betrekking tot Archeologie 5 en 6, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, weken af van de regels zoals vastgelegd in het 'paraplubestemmingsplan Archeologie'. De regels in artikelen 6 en 7 worden daarom gewijzigd om deze in overeenstemming te brengen met de regels van het paraplubestemmingsplan.

6. Enkele niet-relevante regelingen verwijderen

In het ontwerpbestemmingsplan waren verschillende regelingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 overgenomen. De regelingen met betrekking tot kamerbewoning (artikel 9.2.1 ontwerpbestemmingsplan), aan huis gebonden beroepen en bedrijven (artikel 9.2.2 ontwerpbestemmingsplan) en huisvesting seizoenmedewerkers (artikel 12.3 ontwerpbestemmingsplan) zijn niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan en zijn daarom uit de regels verwijderd.

Bijlagen bij de regels

1. Wijzigen tekeningen huidige en beoogde situatie

De tekeningen van de huidige en beoogde situatie, opgenomen in bijlage 1 bij de regels, bevatten in het ontwerpbestemmingsplan een onjuiste oppervlakte aan bebouwing en verharding. Deze tekeningen worden daarom aangepast.

2. Wijzigen landschappelijk inpassingsplan

Het landschappelijk inpassingsplan, bijlage 2 bij de regels, wordt mede naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Noord-Brabant gewijzigd. Specifiek gaat het om de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, opgenomen in paragraaf 6 van het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de fysieke maatregelen ter inpassing in het landschap. Dit om de bebouwing vanaf de zijde van de weg (De Gijzel) groener in te kleden en meer aan het zicht te onttrekken.

Toelichting van het bestemmingsplan

1. Paragraaf 2.2 Beoogde planontwikkeling

In paragraaf 2.2 van de toelichting worden de aangepaste tekeningen van de huidige en beoogde situatie opgenomen, zoals dat ook in bijlage 1 bij de regels wordt gedaan.

2. Toetsing aan vigerend gemeentelijk beleid

In het ontwerpbestemmingsplan werd de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in de plantoelichting onderbouwd aan de hand van de Toekomstvisie Haaren (paragraaf 3.3.1), de Structuurvisie Haaren (3.3.2) en de Regeling 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering incl. bijlage specifieke voorwaarden gemeente Haaren' (3.3.3). Deze beleidsstukken zijn inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Vught en de beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 gemeente Vught. Omdat ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan het vigerende beleid, worden de genoemde paragrafen (3.3.1 t/m 3.3.3) uit de plantoelichting verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt in paragraaf 3.3.1 getoetst aan de beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 gemeente Vught. Paragraaf 3.3.2 gaat in op de Omgevingsvisie Vught en in paragraaf 3.3.3 wordt het vigerende bestemmingsplan behandeld. Paragraaf 3.3.4 bevat de conclusie van (de toetsing aan) het gemeentelijk beleid.

Bijlagen bij Toelichting

1. Ontwikkelingsrichting omgeving De Gijzel, Helvoirt

In bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan is het rapport 'Ontwikkelingsrichting omgeving De Gijzel, Helvoirt' opgenomen. Behalve de aanpassing van de passage over ontstening op de locatie De Gijzel 30, zoals ook toegelicht bij de beantwoording van zienswijze van de Provincie Noord-Brabant, wordt in paragraaf 4.3 de (behandeling van de) Structuurvisie Haaren verwijderd, omdat de Omgevingsvisie Vught hiervoor in de plaats is vastgesteld. Daarnaast worden in paragraaf 5 enkele nuances aangebracht met betrekking tot voorstelbare ruimtelijke ontwikkelingen in het onderzoeksgebied.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught in zijn openbare vergadering van 19 november 2024.

de griffier,

M. Penders

de voorzitter,

R.J van de Mortel