# NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

# BESTEMMINGSPLAN "VUGHT, HELVOIRTSEWEG 227"

| | |
|---|---|
| Team | Duurzame leefomgeving |
| Datum | oktober 2024 |
| Status | Concept |

## Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Vught, Helvoirtseweg 227” van 30 december 2023 tot en met 9 februari 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 29 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 drietal 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. Alle 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 merkt op dat in de berekening voor toevoegen van omgevingskwaliteit, opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, een bedrag is opgenomen voor het inleveren van ammoniakrechten zonder dat nader is aangegeven om welke ammoniakrechten het gaat en of deze daadwerkelijk nog in gebruik waren. Verder mist reclamant een bewijs dat de ammoniakrechten en de daarbij behorende vergunning zijn ingeleverd.
Ook vraagt reclamant een AERIUS-berekening te overleggen, waarmee de ingeleverde N-emissie en daarmee gepaard gaande (afnemende) depositie op Natura 2000 kan worden geregistreerd.

Beoordeling gemeente
De opmerkingen van reclamant zijn terecht. In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak een nadere onderbouwing ten aanzien van de in te leveren ammoniakrechten en ook de benodigde bewijsstukken waren nog niet bijgevoegd.

In bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom de vigerende milieuvergunning bijgevoegd, zodat inzichtelijk is welke (en welke hoeveelheid) ammoniakrechten het betreft. In bijlage 3 wordt ook een AERIUS-berekening bijgevoegd, waarmee de afname van N-emissie door reclamant kan worden geregistreerd. In bijlage 6 bij de toelichting wordt het ingediende verzoek tot intrekking van de milieuvergunning (en bijbehorende ammoniakrechten) bijgevoegd. Tenslotte wordt in paragraaf 4.2.1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan ook een alinea toegevoegd die ingaat op de AERIUS-berekening en op het intrekken van de vigerende milieuvergunning.

Conclusie

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

1.2 Reclamant geeft aan dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', zoals opgenomen in artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De regeling vereist een fysieke tegenprestatie ter versterking van de omgevingskwaliteit voor het realiseren van woningen, met een concrete verantwoording van de maatregelen en borging ervan in het bestemmingsplan. Daarbij geldt een uiterlijke realisatietermijn van 5 jaar.

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de bijdrage aan versterking van de omgevingskwaliteit bestaat uit sloop en sanering van het ter plaatse gevestigde bedrijf en het inleveren van ammoniakrechten. De resterende bijdrage wordt in het gemeentelijk groenfonds gestort. Reclamant mist in het ontwerpbestemmingsplan een onderbouwing welke concrete fysieke maatregelen aan de bijdrage in het groenfonds gerelateerd zijn en binnen welke realisatietermijn deze maatregelen worden uitgevoerd.

Reclamant geeft daarbij aan dat er een mogelijkheid is om bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte titels aan te kopen, indien geen concrete fysieke tegenprestatie met een uiterlijke realisatietermijn van 5 jaar kan worden verantwoord.

Beoordeling gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak inderdaad een verantwoording van de bijdrage in het groenfonds, omdat er op dit moment onvoldoende projecten ter versterking van de

omgevingskwaliteit concreet genoeg zijn uitgewerkt (inclusief begroting) om deze conform de regeling aan de bijdrage te kunnen koppelen. Onder andere in het kader van de Groenblauwe Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) worden in de komende periode wel verschillende projecten (en bijbehorende maatregelen) ter versterking van de omgevingskwaliteit in de gemeente Vught nader uitgewerkt en vervolgens uitgevoerd. Met het oog hierop is, in overleg met de provincie, onderzocht in hoeverre de bijdrage al aan bepaalde maatregelen vanuit de GGA Loonse en Drunense Duinen kan worden gekoppeld. Hoewel ook deze maatregelen nog niet voldoende concreet zijn uitgewerkt om ze per onderdeel te kunnen begroten, is wel bevestigd dat de volledige bijdrage van €600.809,- kan worden ingezet voor de maatregelen in het kader van de GGA.
Concreet gaat het om de volgende projecten/maatregelen:

- uitbreiding blauwgraslanden in de broekgebieden rondom Helvoirt;
- uitbreiding beekbegeleidend bos in gebieden langs waterwegen;
- optimaliseren van de Ruys Bossche Waterloop en Raamse Loop.

Eén van de actiepunten uit de GGA Loonse en Drunense Duinen is het verminderen van de recreatieve druk op het Natura-2000 gebied. Op dit moment wordt gewerkt aan een gebiedsvisie voor de Bergenshuizensestraat - Esscheweg. Met betrekking tot versterking van de omgevingskwaliteit wordt beoogd om de ecologische verbindingszone in het gebied robuuster te maken, het Kraaiengat (waterplas) en de omliggende natuurgronden op te waarderen en het gebied beter beleefbaar te maken door voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik (wandelpaden) te realiseren. Dit in samenhang met ontwikkelingsruimte voor activiteiten op gebied van recreatie (en toerisme) en sport, om zo de druk vanuit de recreatiesector op de Loonse en Drunense Duinen en de schil daar

direct omheen te verlichten.
De bijdrage in het gemeentelijk groenfonds kan daarom ook (gedeeltelijk) worden besteed aan:

- fysieke maatregelen om de ecologische verbindingszone robuuster te maken;
- inrichting en onderhoud van natuurgronden rondom het Kraaiengat;
- realisatie van voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik.

In het bestemmingsplan wordt daarnaast ook nog het aanplanten van bomen in het kader van de bossenstrategie genoemd als fysieke maatregel waaraan de bijdrage in het gemeentelijk groenfonds kan worden besteed.

Bovenstaande wordt als onderbouwing in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen, waarmee de bijdrage in het gemeentelijk groenfonds gerelateerd is concrete fysieke maatregelen ter versterking van de omgevingskwaliteit.

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

## 2. Zienswijze 2

2.1 Reclamant stelt dat de zichtlijnen van het ontwerpbestemmingsplan over zijn/haar percelen liggen en dat toekomstige mogelijkheden voor reclamant om bijvoorbeeld te bouwen in het kader van ruimte voor ruimte hierdoor worden beperkt.

Beoordeling gemeente

In de huidige situatie is aan de zuidzijde van het plangebied een groensingel met bomen aanwezig. Ter begrenzing van de percelen van de nieuw te bouwen vrijstaande woningen wordt, conform het landschappelijk inpassingsplan, een nieuwe houtsingel aangeplant. Behalve dat hiermee wordt bijgedragen aan het herstel van het




oorspronkelijke slagenlandschap, zorgt de aan te planten houtsingel ook voor een verdere beperking van het zicht op omliggende woningen en tuinen.

*Bestaande en nieuw aan te leggen landschappelijke elementen in respectievelijk turquoise en geel, landschappelijk inpassingsplan Helvoirtseweg 227.*

Naar onze opvatting liggen de zichtlijnen vanuit het plangebied daarmee niet over de gronden van reclamant en levert voorliggende ruimtelijke ontwikkeling ook geen beperkingen op.
Beperkingen ten aanzien van bouwen met gebruik van de ruimte voor ruimte regeling (tegenwoordig de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit') volgen voor reclamant wel uit de gemeentelijke visie 'Wonen in het buitengebied'. Voor de bebouwingsconcentratie 'De Dijk en omgeving' is in de visie aangegeven dat verschillende zichtlijnen belangrijk zijn en in stand moeten worden gehouden. Eén van de zichtlijnen, opgenomen in onderstaande afbeelding, ligt over de gronden van reclamant. Het is dus niet voorliggend bestemmingsplan, of de zichtlijn van dit plan zoals reclamant stelt, dat de mogelijkheden voor woningbouw door reclamant beperkt, maar de zichtlijnen zoals opgenomen in de visie Wonen in het buitengebied.



*Bebouwingconcentratie 'De Dijk e.o.' uit de visie 'Wonen in het buitengebied'.*

Conclusie

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

2. 2 Reclamant stelt dat het huidige kantoorpand deels wordt bestemd voor Wonen en deels wordt gesaneerd. Daarbij geeft reclamant aan dat er sprake is van een ontwijkende omschrijving, waardoor mogelijkheden kunnen ontstaan om op deze plek activiteiten te ontplooien die liggen in het verlengde van Wonen, zoals een opvanglocatie voor asielzoekers of een arbeidsmigrantenhotel. Reclamant vreest dat dit ten koste gaat van de veiligheid in zijn/haar leefomgeving en dit ook negatieve gevolgen heeft voor de waarde van de woning van reclamant.

Beoordeling gemeente

Het huidige kantoorpand wordt in zijn geheel behouden en bestemd voor Wonen. De overige bedrijfsbebouwing, circa 3.000 m², wordt gesaneerd. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het (voormalige) kantoorpand kan worden getransformeerd tot een woongebouw met 9 appartementen in een geclusterde woonvorm. Voor de bouw- en gebruiksregels is aansluiting gezocht bij de regels voor Wonen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022". Voorzieningen die reclamant noemt, zijn daarmee binnen de bestemming Wonen niet toegestaan. Negatieve gevolgen voor de veiligheid van de leefomgeving en daarmee samenhangende negatieve gevolgen voor de waarde van de woning van reclamant worden dan ook niet verwacht.

Conclusie

*De zienswijze wordt op dit onderdeel ongegrond geacht en het*

*bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.*

2. 3 Reclamant vraag zich af waar de nieuwe woningen exact gebouwd kunnen worden binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Gevreesd wordt voor verlies van privacy en beperking van het vrije uitzicht. Reclamant verwacht als gevolg hiervan een negatieve waardeontwikkeling van zijn/haar woning.

Beoordeling gemeente

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn bestemmingsvlakken ten behoeve van 'Wonen' opgenomen, met daarbinnen een (kleiner) bouwvlak. In principe mag een woning overal binnen dit bouwvlak worden gebouwd.

Zoals ook gemotiveerd bij de beantwoording van onderdeel 2.1 van de zienswijze wordt de bestaande groensingel met bomen in stand gehouden en wordt een nieuwe houtsingel aangelegd, waardoor het verlies van privacy sterk wordt beperkt.
De realisatie van 3 vrijstaande woningen, met bijbehorende landschappelijke inpassing, kan logischerwijs wel enig effect hebben op het vrije uitzicht van reclamant. Naar onze opvatting zal het woon- en leefklimaat van reclamant echter niet zodanig worden aangetast dat daaraan een doorslaggevend belang moet worden toegekend. Een zwaarder gewicht kan worden toegekend aan de belangen die met de verwezenlijking van het bestemmingsplan zijn gemoeid, zoals het belang tot sanering van het varkensbedrijf en de realisatie van compensatiewoningen om deze sanering mogelijk te maken, dan aan het belang van reclamant tot behoud van bestaand uitzicht.

Conclusie

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

2. Reclamant geeft aan dat de aanwezige watergangen in de nabijheid

4 van zijn/haar woning het regenwater niet goed afvoeren en verwacht een verdere verslechtering door de realisatie van nieuwe woningen in het plangebied. Daarbij geeft reclamant aan over dit aspect niks in het ontwerpbestemmingsplan terug te kunnen vinden/lezen.

Beoordeling gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 4.5 van de toelichting ingegaan op de wateraspecten. Op grond van het gemeentelijk beleid geldt dat voor iedere m² nieuwe bebouwing of verharding in compenserende waterberging op eigen terrein moet worden voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan was hiertoe aan de oostzijde van het plangebied een greppel/wadi geprojecteerd. Ook was ter borging van voldoende compenserende waterberging in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ten behoeve van het goed kunnen laten functioneren van de waterberging, en eventuele wateroverlast in de directe omgeving (als gevolg van de nieuwe bebouwing) uit te kunnen sluiten, wordt de waterbergingsvoorziening ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan anders vormgegeven. Op elk van de bouwpercelen wordt een eigen waterberging van voldoende omvang gerealiseerd. Ten behoeve hiervan worden de tekening en bijbehorende toelichting op pagina 26 van het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels) gewijzigd. De voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan borgt de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging op eigen perceel.

Conclusie

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De locatie en vormgeving van de waterberging worden gewijzigd in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen.*

## 3. Zienswijze 3

3.1 Reclamant geeft aan dat veel fietsverkeer over de Sparrendaalseweg plaatsvindt. Overlast door jongeren, die zich volgens reclamant vooral op kruispunten ophouden, wordt op dit moment door reclamant al ervaren. Gevreesd wordt dat het voet- en fietspad zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (de verbinding van het plangebied met de Sparrendaalseweg) zal leiden tot toenemende overlast nabij de woning van reclamant, als ook bij de woningen in het plangebied. Reclamant verzoekt daarom het voet- en fietspad uit het plan te verwijderen.

Beoordeling gemeente

Omdat er geen noodzaak is om het voet- en fietspad te realiseren, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van reclamant. Op de tekeningen in het landschappelijk inpassingsplan, opgenomen als bijlage 3 bij de regels, wordt het pad verwijderd.

Conclusie

*Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

# DEEL II

# AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

## Ambtshalve wijzigingen

### Bijlagen bij de toelichting

**1. Archeologisch rapport**

Het archeologisch rapport, opgenomen in bijlage 9 bij de toelichting, wordt gewijzigd ten opzichte van de versie in het ontwerpbestemmingsplan. Dit naar aanleiding van opmerkingen van de regioarcheoloog. De wijzigingen in het archeologisch rapport hebben betrekking op verwijzingen naar het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' en terugkoppeling van de resultaten van boringen naar de recente archeologische verwachtingskaart. Dit leidt niet tot wijzigingen op de verbeelding, in de planregels of in de toelichting van het bestemmingsplan.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Vught in zijn openbare vergadering van 12 december 2024.

| | |
|---|---|
| de griffier, | de voorzitter, |
| M. Penders | R.J van de Mortel |