Vught

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN 'HELVOIRT, MOLENSTRAAT 24-26'

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	augustus 2024
Status	concept

Inleiding
In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' gedurende zes weken, van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023, ter inzage gelegen.
Van het ter inzage leggen van het plan is vooraf kennisgeving gedaan door:

a. een bekendmaking in het op 8 november 2023 verschenen elektronisch Gemeenteblad alsmede;
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 omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

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. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend, per brief op 14 december 2023. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beoordeling zienswijze.
In deze nota is de zienswijze samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet specifiek zijn gemeld, niet zijn beoordeeld. Bij de uiteindelijke beoordeling is de volledige zienswijze betrokken.

Leeswijzer
Deel I van deze nota behandelt de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. In deel II worden ambtshalve wijzigingen besproken.

DEEL I

ZIENSWIJZEN

1. Reclamant 1 – Provincie Noord-Brabant

1.1 Het plan is strijdig met de voorwaarden van artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering van het landschap', van de Interim Omgevingsverordening (IOV). Over de bijbehorende berekening kwaliteitsverbetering van het landschap zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

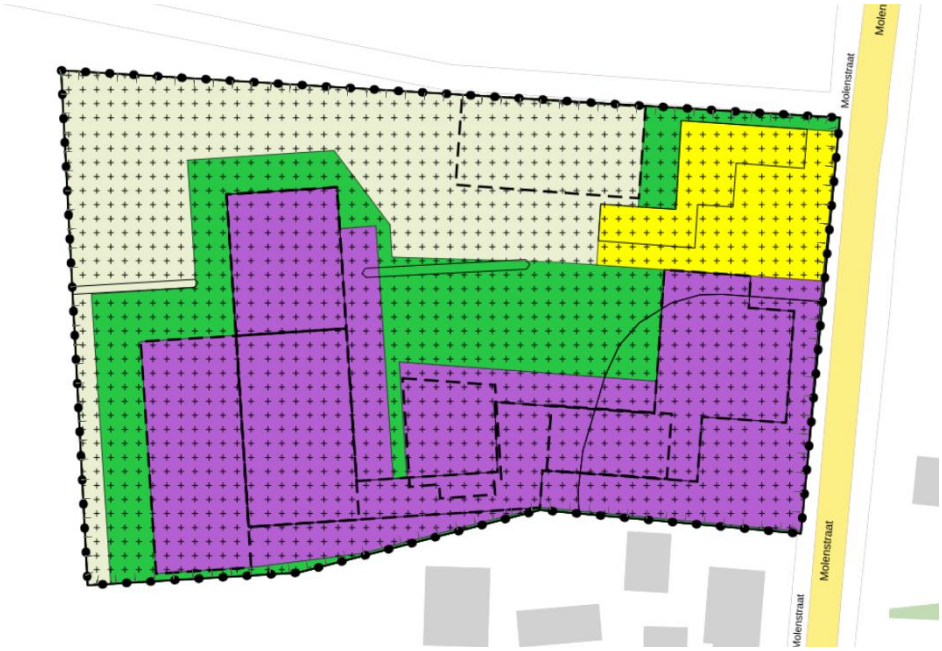
1.1.a Onduidelijk is of er wordt gerekend met de netto vierkante meters sloop van bebouwing en verharding. Er kan daarom niet worden bepaald of er in de toekomstige situatie meer of minder verharding aanwezig is.

Beoordeling gemeente 1.1.a
In paragraaf 3.3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' is inderdaad niet duidelijk genoeg beschreven hoeveel vierkante meter aan gebouwen en voorzieningen (zoals sleufsilo's, die worden aangemerkt als verharding) er aanwezig is, waardoor de precieze oppervlakte die wordt gesaneerd niet goed kan worden vastgesteld.

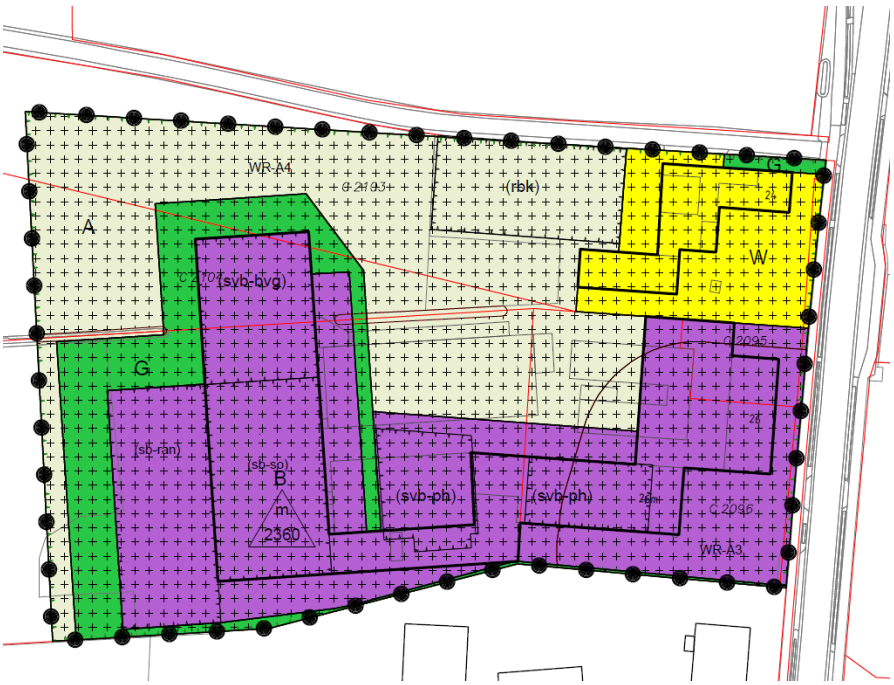
Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. In paragraaf 3.3.3 wordt verduidelijkt welke oppervlakte (aan gebouwen en voorzieningen) aanwezig is en welke oppervlakte wordt gesaneerd. Aangetoond wordt dat er is gerekend met de netto vierkante meters sloop van bebouwing en verwijdering van verharding.

1.1.b Een gedeelte van het bedrijfsperceel (gelegen tussen de bedrijfswoning op nr. 26 en de achtergelegen bedrijfsbebouwing) is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als Groen en is ook als zodanig afgewaardeerd in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. Naar opvatting van reclamant maakt deze groene inrichting onderdeel uit van het bouwperceel (erfinrichting) en ziet deze fysieke maatregel niet toe op een kwalitatieve verbetering van de structuren van het landschap. Het voldoet daarmee niet aan de voorwaarden zoals vastgelegd in de regionale afspraken met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap en kan daarom niet als zodanig worden meegenomen in de berekening.

Beoordeling gemeente 1.1.b
De redenering van reclamant kan worden gevolgd. Naar aanleiding van deze opmerking wordt daarom gekozen voor een andere benadering van de landschappelijke inpassing en daarmee voor een andere wijze van bestemmen van de gronden. Op onderstaande afbeeldingen is dit zichtbaar.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26'



Aangepaste verbeelding van het bestemmingsplan 'Helvoirt, Molenstraat 24-26' naar aanleiding van de zienswijze.

De gronden gelegen tussen de bedrijfswoning (Molenstraat nr. 26) en de achtergelegen bedrijfsbebouwing, die in het ontwerpbestemmingsplan als Groen waren bestemd, hebben conform de huidige situatie de bestemming Agrarisch behouden. Enkel de groene omzoming van de bedrijfsbebouwing heeft nu de bestemming Groen, net als een kleine strook grond in het zij-erf

van de burgerwoning (Molenstraat 24). De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze. Naast de verbeelding worden ook het landschappelijk inpassingsplan (opgenomen in bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan) en de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap (opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan) hierop aangepast.

1.1.c Het groen dat op de verbeelding in het ontwerpbestemming op het woonperceel Molenstraat nr. 24 wordt toegepast tussen het bestemmingsvlak Wonen en de paardenbak kan eveneens niet worden opgevoerd als landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering, omdat dit de functionele inrichting van het woonperceel betreft. Dit dient daarom ook als zodanig te worden meegenomen in de berekening.

Beoordeling gemeente 1.1.c
Op de betreffende gronden is een (zeer) kleine fruitboomgaard aanwezig, die naar onze opvatting ook als landschappelijk element onderdeel zou kunnen zijn van de landschappelijke inpassing van de woning aan de Molenstraat 24. Gelet op de geringe omvang van de boomgaard, is in afstemming met de ontwikkelaar besloten om ook op dit onderdeel tegemoet te komen aan de zienwijze van reclamant. Het bestemmingsplan wordt als volgt aangepast: op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt op de betreffende gronden de bestemming Groen verwijderd en wordt de bestemming Wonen opgenomen. Ook de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap, opgenomen in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt hierop aangepast.

In afstemming met reclamant en ontwikkelaar is de begroting behorend bij het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan) zodanig aangepast dat enkel de kosten voor maatregelen/elementen die bijdragen aan de versterking van de structuren van het landschap hierin zijn opgevoerd.

Naar aanleiding van de onder 1.1.b en 1.1.c genoemde wijzigingen, is een hogere afdracht in het gemeentelijk Groenfonds door de ontwikkelaar noodzakelijk. De afdracht betreft nu €33.695,39, terwijl in het ontwerpbestemmingsplan een bedrag van €25.109,07 was opgenomen. Deze (verhoogde) afdracht is geborgd in een addendum op de eerder met de ontwikkelaar gesloten realisatieovereenkomst.

1.2 *De planlocatie is gelegen binnen de aanduiding 'boringsvrije zone'. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan zijn de beschermende regels zoals bedoeld in artikel 3.12 lid 2 van de IOV niet opgenomen. Reclamant vraagt om deze regels alsnog op te nemen.*

Beoordeling gemeente
De beschermende regels conform artikel 3.12 lid 2 van de IOV waren zoals reclamant stelt in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad niet goed opgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze aangepast. In artikel 12.1 van de planregels van het bestemmingsplan wordt het volgende opgenomen:

*"**12.1 overige zone - boringsvrije zone***
Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - boringsvrije zone' zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag.

12.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 12.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het verrichten van boringen of grondwerkzaamheden als de diepte meer is dan 10 meter beneden maaiveld.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten".

Met deze aanpassingen zijn de beschermende regels zoals bedoeld in artikel 3.12 lid 2 van de IOV op correcte wijze in het bestemmingsplan opgenomen.

DEEL II

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

2. Buitenopslag binnen de bestemming Bedrijf

2.1 In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 4.4.1 'Verboden gebruik' onder f bepaald dat buitenopslag van goederen en materialen buiten het bestemmingsvlak tot strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend.

Gelet op de aanwezige oppervlakte aan bebouwing en de functie van deze bebouwing, wordt met de ambtshalve wijziging buitenopslag van goederen en materialen binnen de bestemming Bedrijf in zijn geheel (dus binnen en buiten het bestemmingsvlak) tot strijdig gebruik gerekend. In artikel 4.4.1. onder f van de planregels van het bestemmingsplan wordt hiertoe het onderdeel "buiten het bestemmingsvlak" verwijderd.