Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

De Gijzel 30 te Helvoirt

Gemeente Vught

Bestemmingsplan

De Gijzel 30 te Helvoirt

Gemeente Vught

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0865.bgBPDeGijzel30-ON01
Rapportnummer:	D217382.002.001/JSE
Opdrachtgever:	Schuurmans Helvoirt Verhuur B.V.
Opsteller:	JSE
Status:	Vastgesteld
Datum:	11 augustus 2023
Wijzigingen:	14 november 2023, 11 september 2024

Aelmans Bouwadvies B.V.

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 63348578
BTW NL8551.97.626.B.01
Bankrekening 30.41.13.816
BIC RABONL2U
IBAN NL84 RABO 0304113816

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Bouwadvies B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 1

2 Plangebied en planontwikkeling 3

2.1 Ligging plangebied 3

2.2 Beoogde planontwikkeling 4

2.3 Ruimtelijke effecten 8

3 Beleid 9

3.1 Rijksbeleid 9

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 9

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 10

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 10

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid 11

3.2 Provinciaal beleid 11

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' 11

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 12

3.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014 16

3.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp) 17

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid 17

3.3 Gemeentelijk beleid 18

3.3.1 Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het Landschap 2022 gemeente Vught 18

3.3.2 Omgevingsvisie Vught 19

3.3.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen) 19

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid 20

4 Milieutechnische aspecten 21

4.1 Bodem 21

4.2 Geluid 21

4.3 Milieuzonering 23

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering 23

4.3.2 Geur 24

4.3.3 Conclusie milieuzonering 25

4.4 Luchtkwaliteit 25

4.4.1 Algemeen 25

4.4.2 Het besluit NIBM 26

4.4.3 Conclusie 26

4.5 Externe veiligheid 27

5 Overige ruimtelijke aspecten 29

5.1 Archeologie en cultuurhistorie 29

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet) 29

5.1.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 29

5.1.3 Cultuurhistorie 31

5.2 Kabels en leidingen 33

5.3 Verkeer en parkeren 33

5.3.1 Verkeersstructuur 33

5.3.2 Parkeren 33

5.4 Waterhuishouding 34

5.4.1 Inleiding 34

5.4.2 Beleid 34

5.4.3 Bestaande situatie plangebied 38

5.4.4 Gevolgen waterhuishouding toekomstige situatie 38

5.4.5 Afvalwater en hemelwater 41

5.4.6 Conclusie 42

5.5 Natuur en landschap 42

5.5.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) 42

5.5.2 Natura2000 43

5.5.3 Inpassingsplan 44

5.6 Flora en fauna 45

5.6.1 Algemeen 45

5.6.2 Verricht onderzoek 46

5.6.3 Conclusie flora en fauna 46

5.7 Duurzaamheid 47

6 Uitvoerbaarheid 48

6.1 Grondexploitatie 48

6.1.1 Algemeen 48

6.1.2 Exploitatieplan 48

6.2 Planschade 49

7 Planstukken 50

7.1 Algemeen 50

7.2 Toelichting, regels en verbeelding 50

7.2.1 Toelichting 51

7.2.2 Regels 51

7.2.3 Verbeelding 52

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 53

8.1 Inleiding 53

8.2 Vooroverleg 53

8.3 Inspraak 53

8.4 Formele procedure 54

8.4.1 Algemeen 54

8.4.2 Zienswijzen 54

9 Bijlagen 55

1 Inleiding

De bedrijfslocatie aan De Gijzel 30 te Helvoirt is ontstaan vanuit het van oorsprong agrarisch bedrijf. Begin jaren 80 heeft het agrarisch bedrijf zich uitgebreid met loonwerk- en grondverzetactiviteiten. Al snel heeft het bedrijf zich gespecialiseerd in machines ten behoeve van spoorwerkzaamheden. Er werden speciale machines ontwikkeld voor werkzaamheden aan het spoor (bovenleidingen, etc.). Door het succes van deze machines is het bedrijf verder gegroeid. Inmiddels is er sprake van opvolging van het bedrijf door beide zoons. De werkzaamheden zijn in de loop der jaren verschoven van agrarisch gerelateerd loonwerk en grondverzet naar verhuur van machines voor hoofzakelijk infra- en bouwwerkzaamheden en in beperkte mate agrarische werkzaamheden.

Luchtfoto bedrijfslocatie

Zoals te zien op bovenstaande luchtfoto is in de huidige situatie nog voornamelijk sprake van bebouwing behorend bij een agrarisch bedrijf. Aan de zuidwestzijde van de locatie staat een langgevelboerderij (in gebruik als bedrijfswoning). Verder staan er een aantal bedrijfsgebouwen verder naar achteren op het perceel. Functioneel zijn de bedrijfsgebouwen midden op het perceel in gebruik als opslagloodsen voor machines. De wens is om de bebouwing ten behoeve van een agrarische functie op de locatie te slopen en een nieuw loods te bouwen, waarbij de netto bebouwing op de locatie niet zal toenemen. De bedrijfslocatie zal praktischer ingericht worden, waarbij de voorste loods midden op het terrein behouden blijft, en een aanvullende loods achter

deze gerealiseerd zal worden die ook dienst zal doen als berging voor te verhuren machines. Hierbij is er geen uitbreiding van de bestemming ‘Bedrijf’ nodig. Het bebouwd oppervlak neemt in de nieuwe situatie niet toe. Wel is een planologische wijziging van de bedrijfsvoering naar een niet-agrarische gerelateerde functie noodzakelijk. De Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant biedt hiervoor mogelijkheden middels art. 3.73. Het college van B&W van de gemeente Vught heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

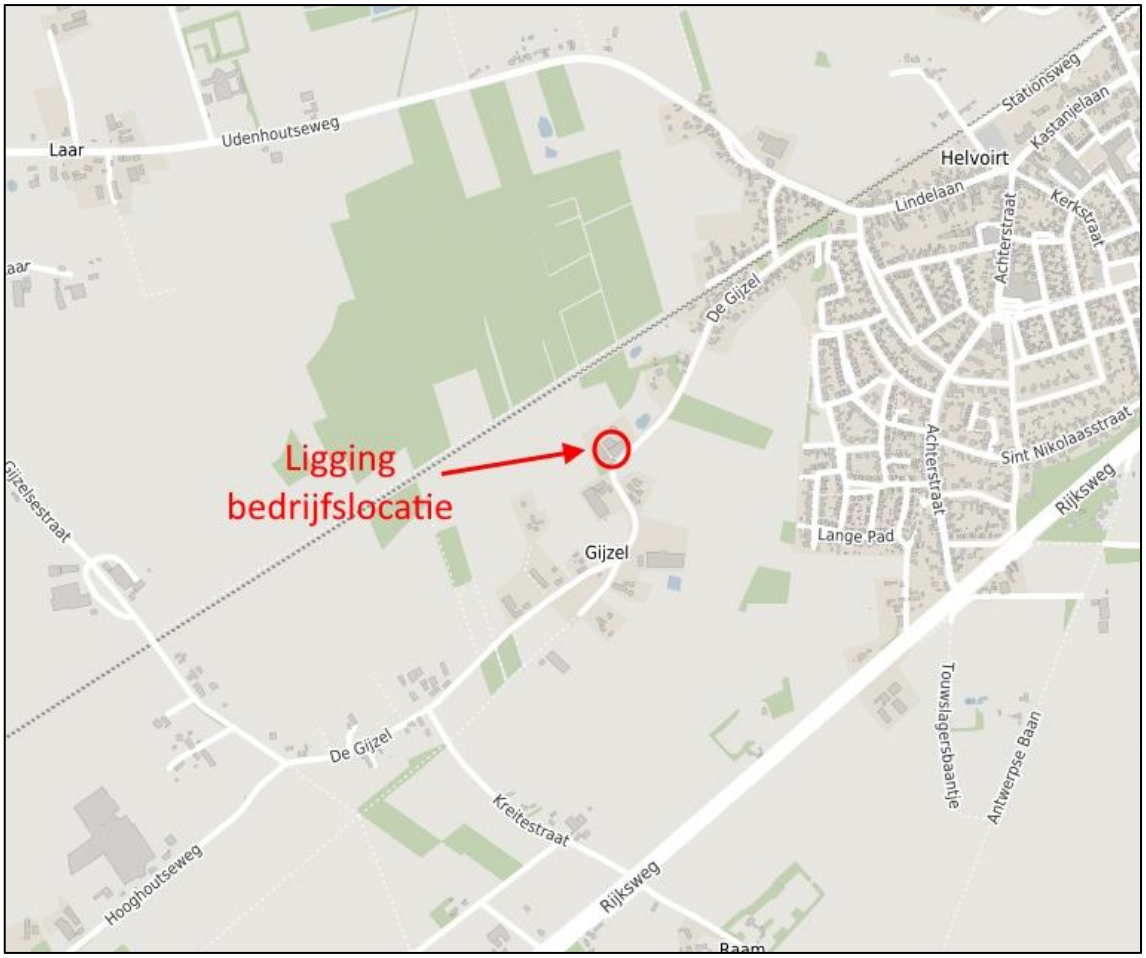
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

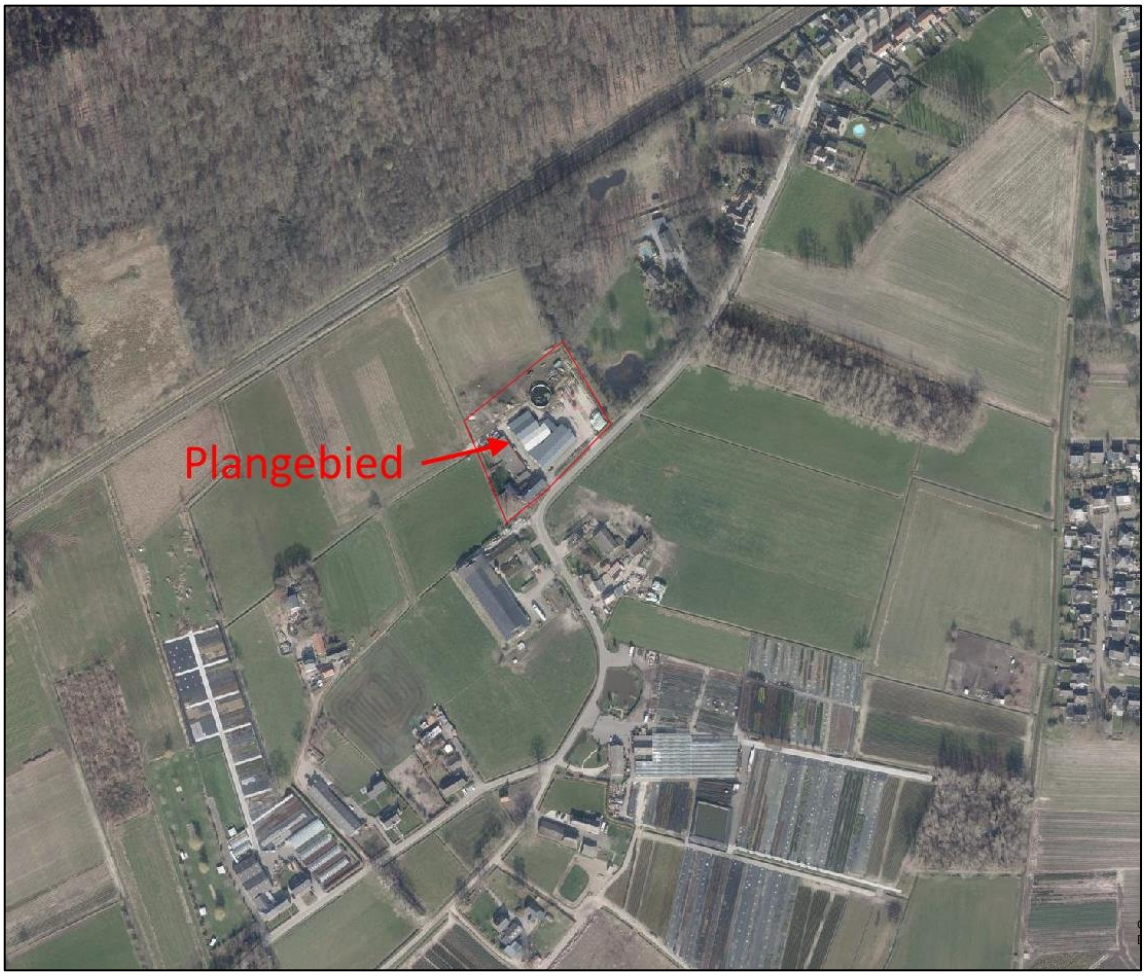
2.1 Ligging plangebied

De bedrijfslocatie is gelegen op een afstand van ca. 400 meter ten westen van de kern Helvoirt. Aan de noordzijde is op een afstand van ca. 145 meter de spoorlijn Tilburg-Den Bosch gelegen. Ten noorden van deze spoorlijn ligt een bosgebiedje 'Brokkenbroek'. De rijksweg N65 is gelegen op een afstand van ca. 730 meter ten zuidoosten van de bedrijfslocatie.



Ligging plangebied op topografische kaart

De directe omgeving omvat voornamelijk agrarische percelen, geclusterd in de buurtschappen Gijzel en Laar. De ligging van het plangebied in zijn omgeving is in onderstaande figuur op een luchtfoto weergegeven.



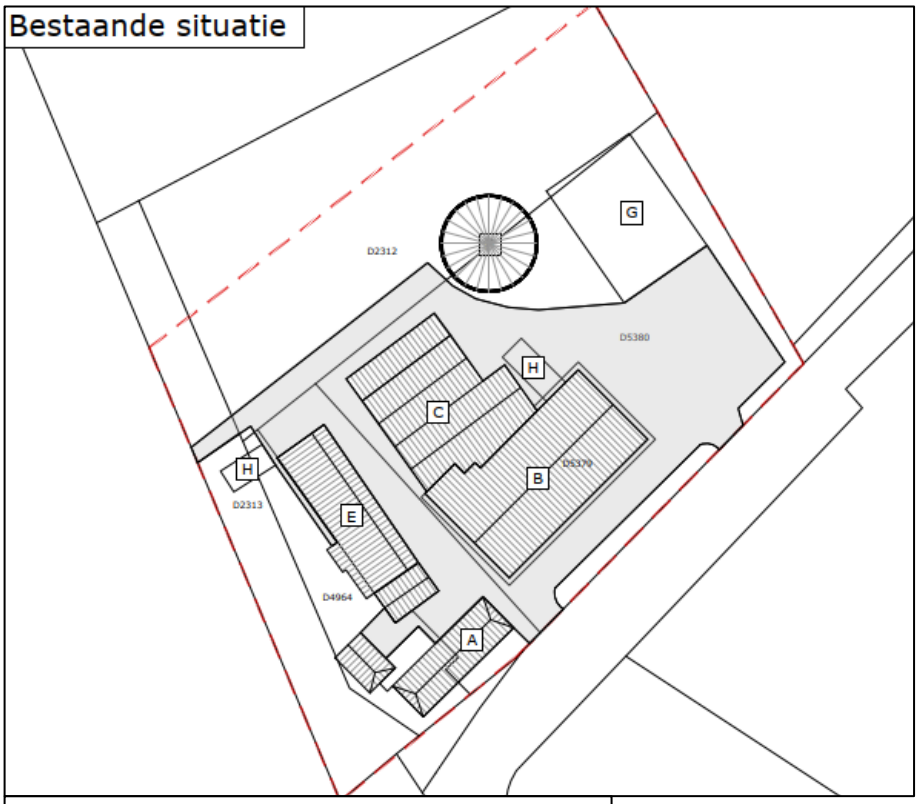
Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Beoogde planontwikkeling

De bedrijfslocatie aan De Gijzel 30 is van origine een agrarisch loonwerkersbedrijf. De locatie kende tot 2011 nog een agrarische bestemming, waarbij het exploiteren van een loonwerkersbedrijf als nevenfunctie mogelijk was. Met het bestemmingsplan ‘Buitengebied, partiële herziening De Gijzel 30, Helvoirt’ (vastgesteld op 13 oktober 2011) werd de bedrijfsvoering als agrarisch loonwerkersbedrijf planologisch als hoofdfunctie op de locatie geregeld.

In 2011 bestonden de activiteiten van het bedrijf niet alleen uit diensten ten behoeve van de landbouwsector, maar richtte het bedrijf zich ook al op verhuur van machines ten behoeve van bos-, natuur- en waterbouw. Ook is in deze periode al begonnen met de opstart van diensten en verhuur van machines ten behoeve van infrastructuur en bouw (niet-buitengebied gerelateerd). In de loop van de jaren heeft laatstgenoemde bedrijfsvoering zich verder ontwikkeld tot de hoofdactiviteit op de locatie. Door deze ontwikkeling komt het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2014’, vastgesteld op 11 september 2014, niet meer geheel overeen met de feitelijke situatie. Onderhavige wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om een passende bestemming voor de huidige en beoogde bedrijfsvoering te kunnen regelen. Dit houdt in een niet-agrarische

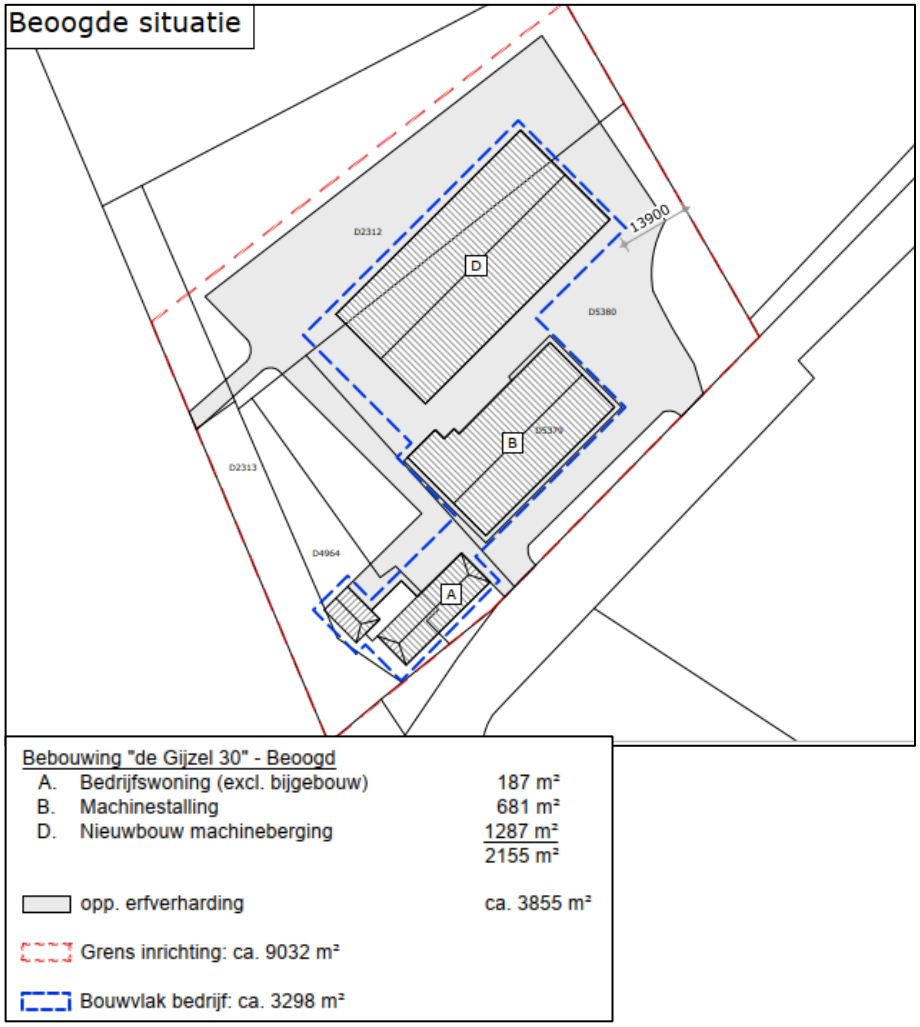
bedrijfsbestemming met een maximum aan bebouwd oppervlak van 2.155 m^2.
Ruimtelijk worden er met de ontwikkeling op de bedrijfslocatie ook de nodige bouwingrepen beoogd. De bebouwing ten behoeve van de agrarische gebruiksfunctie op de locatie wordt gesloopt, waardoor de netto bebouwing op de locatie niet zal toenemen. Er zal een nieuwe loods worden gebouwd van ca. 1.287 m^2 ten behoeve van het binnen parkeren van vrachtauto's en machines en binnen stallen van te verhuren materieel. Het geheel krijgt een praktische indeling waardoor er minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn om te manoeuvreren op de locatie. In de onderstaande figuren zijn situatietekeningen opgenomen van huidige en de beoogde situatie, waarbij tevens het bebouwd oppervlak is vermeld.



Bebouwing "de Gijzel 30" - Bestaand			
A.	Bedrijfswoning (excl. bijgebouw)		187 m²
B.	Machinestalling		681 m²
C.	Veestal / Opslag	(te slopen)	564 m²
E.	Opslag / werkplaats	(te slopen)	459 m²
F.	Drijfmestsilo	(te slopen)	266 m²
G.	Kuilvoeropslag	(te slopen)	463 m²
			2157 m²
	opp. erfverharding		ca. 2541 m²
	Grens inrichting: ca. 9032 m²		

Weergave bestaande situatie

In de bestaande situatie is er in totaal 2.157 m^2 aan bebouwd oppervlak aanwezig. Dit is exclusief de erfverharding. De erfverharding bedraagt incl. kuilvoeropslag 3.004 m^2.

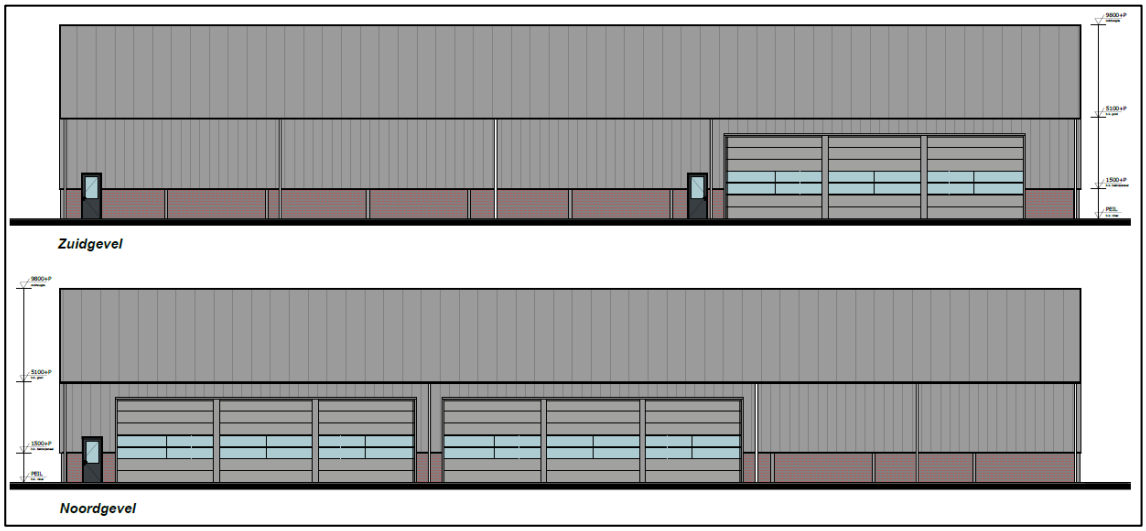


Weergave beoogde situatie

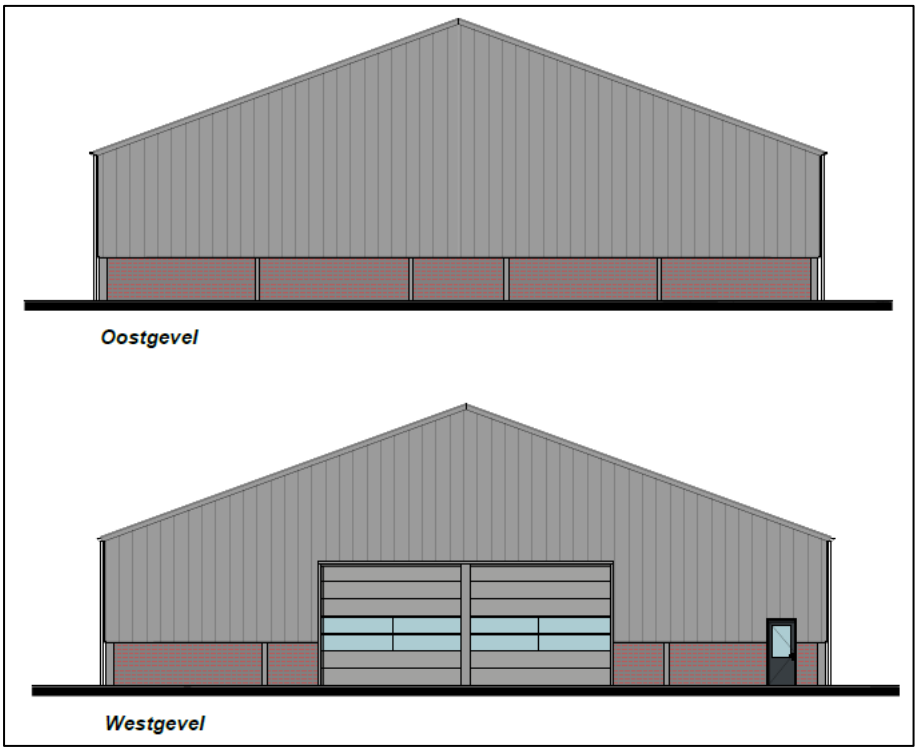
In de nieuwe situatie is er sprake van 2.155 m^2 aan bebouwd oppervlak. Er is derhalve geen sprake van een toename van het bebouwd oppervlak. De erfverharding neemt wel toe van 3.004 m^2 (incl. de kuilvoeropslag) naar 3.855 m^2. De extra verharding is nodig in verband met het manoeuvreren met vrachtwagens om in en uit de nieuwe loods te kunnen rijden. Daarnaast is het nodig om materiaal te kunnen lossen met een heftruck om dit vervolgens in de loods te kunnen stallen. Verder is het niet wenselijk in verband met verkeersveiligheid en de smalle weg ‘de Gijzel’, om met vrachtwagens achteruit het terrein op te rijden om bij de nieuwe loods te kunnen komen. Met deze opzet kunnen de vrachtwagens vooruit het terrein oprijden en vervolgens om de nieuwe loods heen ook weer vooruit het terrein verlaten. Verder is de kavelpad noodzakelijk voor het kunnen bereiken van het naastgelegen perceel. Dit perceel heeft geen ontsluiting aan De Gijzel. Zie ook onder paragraaf 5.3.

De beide situatietekeningen zijn als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd.

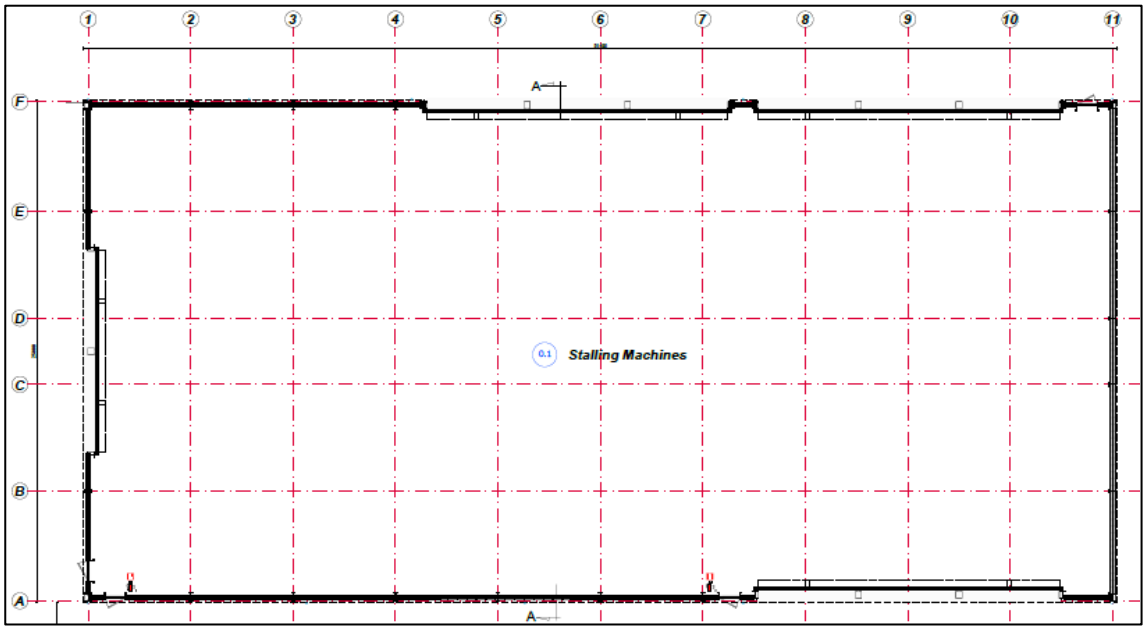
Het bouwplan van de loods wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Zijgevels nieuwe loods/machineberging



Kopgevels nieuwe loods/machineberging



Plattegrond nieuwe loods/machineberging

De nieuwe loods wordt, zoals blijkt uit bovenstaande plattegrond enkel gebruikt voor het stallen van vrachtauto's, machines en materieel. Er komen geen verblijfruimtes, kantoorruimtes of andere voorzieningen in.

2.3 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zijn positief te noemen door het slopen van ontsierende verouderde bedrijfsgebouwen incl. mestsilo en sleufsilo's. Per saldo is er geen sprake van een toename van de bebouwing. Daarnaast wordt de nieuwe loods gebouwd achter de bestaande loods, waardoor deze grotendeels uit het zicht komt te liggen. Verder wordt de locatie voorzien van een ruime en robuuste landschappelijke inpassing (zie **bijlage 2**).

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en het Omgevingsvisie Noord-Brabant. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 2014 van de voormalige gemeente Haaren.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Voorsorterend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.500 km2 is het zaak goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

Ten aanzien van toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied is het volgende aangegeven.

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschaps-inclusief.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit komt verder aan bod bij het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het landschappelijk inpassingsplan is als **bijlage 2** toegevoegd.

Conclusie
Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visie en onderhavig plan, behalve de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Met onderhavig voornemen wordt tevens een kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd en in stand gehouden. Zie verder onder paragraaf 5.5.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in het gebruik. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder.
Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:
'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Onderhavige ontwikkeling, het wijzigen van de functie van een bestaande bedrijfslocatie, kan niet gezien worden als een stedelijk ontwikkeling. Het gaat immers niet om een nieuwe toevoeging of uitbreiding van een bedrijventerrein. De ‘Ladder’ is derhalve niet van toepassing.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Barro en de Rarro. Er is tevens geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verder gaat het initiatief gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het Rijksbeleid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. Er is sprake van een nieuw samenspel:

- *Een 'diepe' manier van kijken:* er wordt niet alleen gekeken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar hierin worden de dynamiek en randvoorwaarden betrokken die de onderste lagen meegeven. Daarbij wordt op verschillende schaalniveaus gekeken naar gelang een vraagstuk daarom vraagt en wordt de factor tijd actief benut. Hierbij wordt ook naar het verleden gekeken, de geschiedenis van de lagen op een plek, en naar (effecten in) de toekomst.
- *Een 'ronde' manier van kijken:* er wordt niet sectoraal gekeken maar opgaven en kansen worden gecombineerd zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken met een balans tussen people, planet en profit.
- *Een 'brede' manier van kijken:* er wordt niet vanuit één gezichtspunt gekeken maar er worden veel partijen bij betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

De provincie hanteert vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:
1. Meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn:

- werken aan energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- de slimme netwerkstad, en

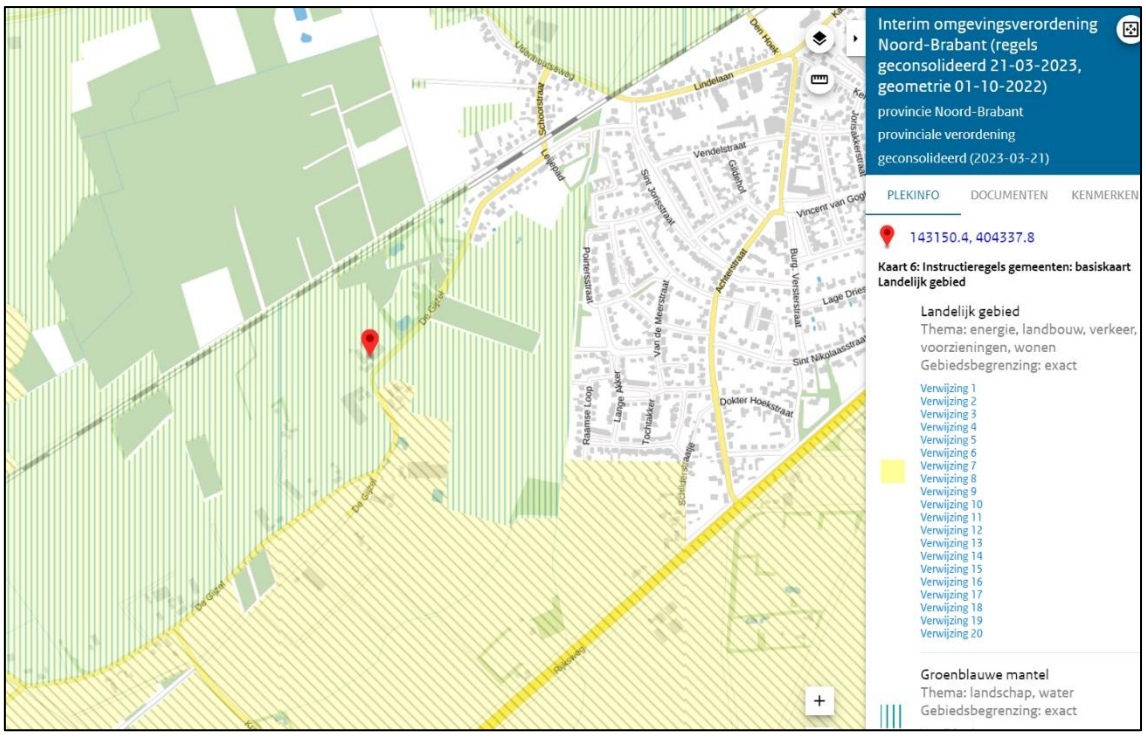
- een concurrerende duurzame economie.

Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basis opgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De IOV is op 25 oktober 2019 vastgesteld en nadien enkele malen partieel gewijzigd. De IOV betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim Omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er bij het vaststellen geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed. De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'. Belangrijk voor het beleid in het buitengebied is de zonering van het gemengd landelijk gebied, de groenblauwe mantel en het Natuurnetwerk Brabant. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet agrarische functies. Onderhavige ontwikkeling aan de Gijzel 30 te Helvoirt is gelegen binnen het ‘landelijk gebied’. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de groenblauwe mantel. In onderstaande figuur is een uitsnede van de basiskaart landelijk gebied opgenomen met de ligging van onderhavige locatie.



Uitsnede Kaart 6 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart landelijk gebied en ligging projectlocatie

Niet-agrarische functies in Landelijk gebied kunnen zich 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. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan of een wijzigingsbesluit. Voor onderhavige ontwikkeling is de beleidsvisie 'Ontwikkelingsrichting De Gijzel 30 te Helvoirt' opgesteld, die als **bijlage 3** bij deze toelichting is opgenomen. De conclusies hiervan zijn als volgt.

Het analyseren van de beleidshistorie van de locatie aan De Gijzel 30 laat zien dat de bedrijfsvoering over een tijdspad van 20 jaar is ontwikkeld van agrarisch bedrijf (met als nevenfunctie loonwerk) via een loonwerkbedrijf met een agrarische neventak naar een machineverhuurbedrijf met geen agrarische binding. Gaandeweg is de agrarische bestemming beëindigd en biedt de locatie opties tot het ontwikkelen van een duurzame bedrijfslocatie en het vitaal houden van het bebouwingslint.

Voorsorterend op de transitie van het landelijk gebied is er de verwachting dat het intensief agrarisch gebruik van het onderzoeksgebied in de komende jaren af gaat nemen, mede vanwege de aanwezigheid van het bestaande waardevolle bosgebied, de waterbergingsopgave in het gebied, de nabijheid van de kern en de reeds bestaande functiemenging in de bestaande bebouwingslinten. Om de identiteit van het gebied intact te houden, is het gewenst om economische dragers in het gebied te behouden.

Dit biedt ruimte voor nieuwe invullingen van dit landelijk gebied, mits hierbij bestaande kwaliteiten behouden kunnen blijven. Het doorontwikkelen van de locatie De Gijzel 30 is zo'n nieuwe invulling, die wel zorgt voor het vasthouden van de bestaande identiteit van het buurtschap Gijzel. De ontwikkeling voorziet in een ruimtelijke en milieukundige kwaliteitsverbetering, waarbij de bedrijfsfunctie duurzaam kan worden vormgegeven Het voornemen vindt plaats op een bestaand bouwperceel, waarbij geen toename van bebouwing plaats vindt. De overtollige voormalige agrarische bebouwing op de locatie wordt gesloopt. De *voorgenomen herbouw leidt tot een logische en meer compacte perceelsindeling, waarbij de bedrijfsgebouwen minder zichtbaar zijn.*

Daarnaast wordt de gehele locatie robuust landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting, waarbij is de kavelgrenzen aan de noord- en oostzijde met lijnvormige beplantingsstructuren worden versterkt. De achterliggende agrarische gronden zullen natuurlijker worden ingericht, zodat een meer natuurlijke overgangszone wordt gerealiseerd met het achterliggende natuurgebied. Bovendien wordt met het voornemen extra ruimte gecreëerd voor opvang en infiltratie van hemelwater, waarbij in de toekomstige situatie het volledige verhard oppervlak van alle gebouwen en erfverharding wordt afgekoppeld. Hiermee heeft de ontwikkeling een positief effect op de natuur- en landschapswaarden alsmede het watersysteem in het gebied.

De planlocatie is gelegen aan de enige doorgaande weg binnen het onderzoeksgebied, en er kan snel afgewikkeld worden naar grotere ontsluitingsroutes zoals de Gijzelsestraat, Udenhoutseweg of de Rijksweg N65. De ligging nabij het spoor biedt bovendien opties als het gaat om de inzet van machines op het gebied van spooronderhoud nabij. Gelet hierop is de locatie in zijn omgeving geschikt voor de functie, en is de functie geschikt gezien in de bredere context en ontwikkeling van het beschouwde onderzoeksgebied.

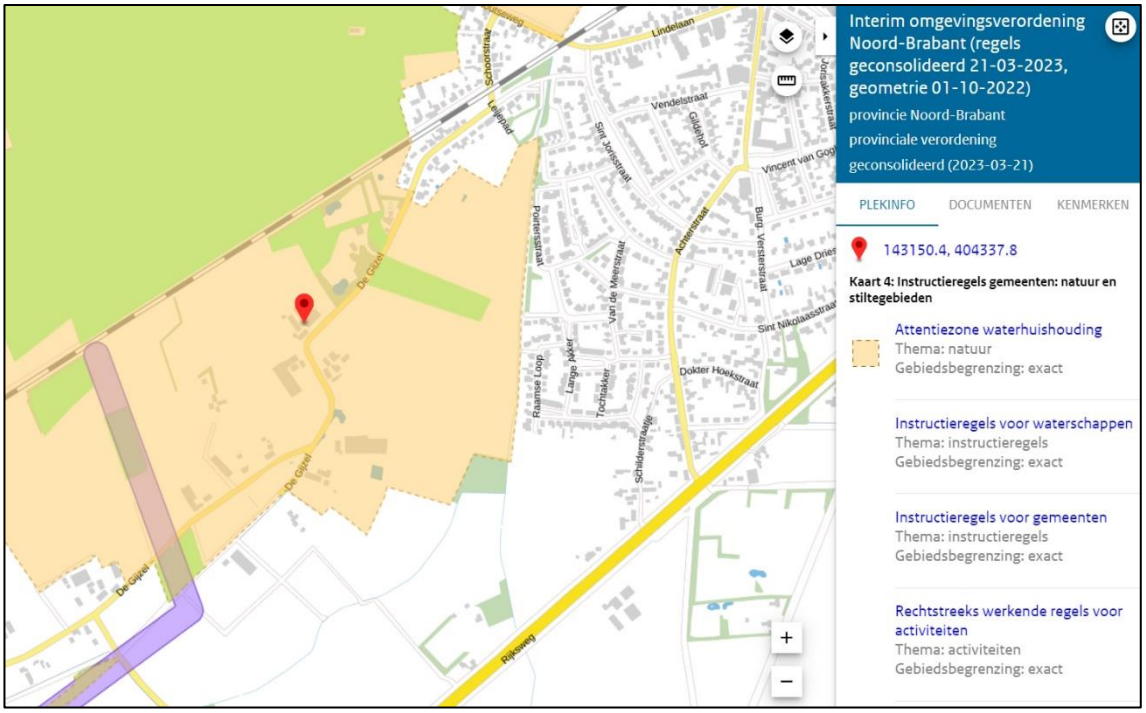
Groenblauwe mantel

Naast de ligging binnen het landelijk gebied is onderhavige locatie ook gelegen binnen de zonering groenblauwe mantel. De gronden rondom het Brokkenbroek zijn aangeduid als groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw (het NNB) en het gemengd landelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw.
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied: de 'ja-mits benadering'. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodemwatersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), en de aanwezigheid van bijzondere planten en dieren.

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden; Dit onderdeel wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4.
- stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; Dit komt aan bod in paragraaf 5.4 en 5.5.
- borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden. In paragraaf 5.5 wordt hier nader op ingegaan.

Bij onderhavige locatie blijkt uit kaart 4 van de Interim omgevingsverordening (natuur- en stiltegebieden) dat het hier gaat om de ligging binnen ‘Attentiezone waterhuishouding’. Zie onderstaande figuur.



Uitsnede situering groenblauwe mantel (groen gearceerd) en gemengd landelijk gebied (bruine arcering)

De totstandkoming van de interim-Omgevingsverordening is aangegrepen om de verschillende benamingen en gebiedsafbakeningen in het waterspoor en het ruimtelijk spoor gelijk te trekken. Voorheen kende de Verordening water Noord-Brabant (en voorlopers daarvan) de ‘Beschermde gebieden waterhuishouding’. Hieraan lagen ten grondslag de gebieden die in het Streekplan 2002 waren aangewezen als GHS-natuur (Ecologische Hoofdstructuur, thans Natuur Netwerk Brabant). Rond de inliggende natte natuurparels (hydrologisch gevoelige gebieden, die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen) werden aanvullende attentiegebieden van gemiddeld 500 meter begrensd.
Van deze begrenzing ging geen planologische doorwerking uit. De attentiegebieden rond de natte natuurparels zijn overgenomen in de reconstructieplannen (2005, correctief herzien in 2008). In de Verordening ruimte waren de zogenaamde Attentiegebieden NNB opgenomen: een samenvoeging van het NNB en de attentiegebieden.
De thans opgenomen Attentiezone waterhuishouding betreft de buitengrenzen. Hierbinnen liggen de natte natuurparels en de attentiegebieden.

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig

is. Bij onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename van bebouwing. Daarnaast zullen de te behouden bedrijfsgebouwen en nieuwbouw worden voorzien van opvang en infiltratie van het hemelwater. Hiervoor worden poelen aangelegd en wordt het maaiveld ter plaatse van de noordelijke groenstrook gedeeltelijk verlaagd, zoals aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan. Verder heeft het voornemen geen betrekking op het onttrekken van grondwater uit de bodem. De vorm en omvang van de bedrijfsbestemming wijzigt niet. Het betreft enkel een functiewijziging van 'agrarisch aanverwant bedrijf' naar 'niet agrarisch bedrijf'.

3.2.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.
Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald in de regels van de Omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Onderhavig plangebied is op de structurenkaart gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Voor het betreffende beleid wordt verwezen naar par 3.2.1 Interim omgevingsverordening Noor-Brabant. Op de visiekaart is het plangebied gelegen binnen de visies 'Het Groene Woud', 'Robuust water- en natuursysteem' en 'Economisch kennis cluster'. Met name de visie Robuust water- en natuursysteem speelt bij onderhavige ontwikkeling een rol.

Robuust water- en natuursysteem.
De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekenstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.
De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

3.2.4 Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)

De ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 23 maart 2021 vastgesteld en heeft van 9 april tot en met 20 mei ter inzage gelegen. De Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten stellen de Brabantse Omgevingsverordening waarschijnlijk nog in 2023 vast, waarna die op 1 januari 2024, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

De omgevingsverordening volgt de Interim omgevingsverordening op. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Het voorstel is om daarvoor ook voorbeschermingsregels vast te stellen;
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen;
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels;
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing;

Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen door nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen;
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond;
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast aan de Brabantse Bossen-strategie;
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit;
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd;
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden. Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Inhoudelijk is er voor onderhavige ontwikkeling geen verschil met de huidige Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid bestaan er voor onderhavig voornemen, om de functie te wijzigen van agrarisch verwant bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, geen belemmeringen. De voorwaarde is dat het voornemen een positief effect heeft op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. De omvang van de bedrijfsbestemming wijzigt niet, het bebouwd oppervlak neemt niet toe. Door afkoppeling, opvang en infiltratie van het hemelwater wordt er een positieve bijdrage aan het watersysteem geleverd. Daarnaast wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing, waardoor er tevens ten aanzien van de landschapswaarden een positieve bijdrage wordt geleverd. De genoemde voorwaarden komen in deze toelichting verder aan bod in betreffende paragrafen in hoofdstuk 4 en 5. Indien hieraan wordt voldaan past de voorgenomen ontwikkeling binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het Landschap 2022 gemeente Vught

In de Verordening Ruimte is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het niet stedelijk gebied bij moeten dragen aan verbetering van de kwaliteit van het landschap en ecologie. Met de kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij de opstelling van (bestemmings-)plannen rekening worden gehouden. De regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Afspraak toepassingsbereik:

1. de notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik;
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan invloed:
   - cat. 1 geen invloed: geen tegenprestatie;
   - cat. 2 beperkte invloed: landschappelijke inpassing;
   - cat. 3 grote invloed: landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Onderhavige ontwikkeling behoort tot categorie 3 gezien het feit dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplanherziening en de ontwikkeling niet concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hiervoor dient een kwaliteitsverbetering te worden berekend op basis van een forfaitaire methode, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 20% van de grondwaarde-vermeerdering. Hieronder volgt de berekening van de grondwaarde in de bestaande en de nieuwe situatie.

Tabellen grondwaarde bestaand en nieuw

Huidige situatie	Bestaand m²	Waarde per m²	Waarde
Bestemming			
Bedrijf	9032	€ 100,00	€ 903.200
Agrarisch met waarden	9414	€ 5,00	€ 47.070
Totaal	**18446**		**€ 950.270**

Nieuwe situatie	Beoogd m²	Waarde per m²	Waarde
Bestemming			
Bedrijf, met bouwvlak	3298	€ 100,00	€ 329.800
Bedrijf, zonder bouwvlak	5571	€ 60,00	€ 334.260
Natuur	8445	€ 1,00	€ 8.445
Groen	1132	€ 1,00	€ 1.132
Totaal	**18446**		**€ 673.637**

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er geen sprake is van een waardevermeerdering maar van een waardedaling van € 276.633,-. Dit wordt veroorzaakt door de afwaardering van agrarische grond naar natuur en het verkleinen van het bouwvlak.

Bij ontwikkelingen is de te leveren kwaliteitsbijdrage gekoppeld aan de waardestijging door het project. 20% van deze stijging moet als kwaliteitsbijdrage worden geïnvesteerd in nieuw groen. Echter, doordat sprake is van een daling van waarde, is deze financiële bijdrage niet nodig.

Desondanks is een versterking van de omgevingskwaliteit nog steeds noodzakelijk. Bij voorliggend plan wordt dat gerealiseerd door:
- Een verkleining van het bouwvlak;
- Het omzetten van agrarische gronden naar natuur;
- Een goede landschappelijke inpassing conform voorliggend plan;
- Verwerken van hemelwater op eigen terrein.

Derhalve kan worden gesteld dat hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde gesteld vanuit de Beleidsnotitie ‘Kwaliteitsverbetering van het Landschap 2022’ van de gemeente Vught.

3.3.2 Omgevingsvisie Vught

Onderhavige locatie maakt na de herindeling onderdeel uit van de gemeente Vught. De gemeenteraad van Vught heeft op 21 december 2023 de Omgevingsvisie Vught vastgesteld. In deze omgevingsvisie worden voor een toekomstbestendige leefomgeving 4 leidende principes gehanteerd:

1. Bodem en water zijn de basis van de leefomgeving. Dit betekent dat ons beleid en plannen alleen mogelijk en wenselijk zijn als de bodem en het water gezond blijven of gezonder worden, en water voldoende wordt vastgehouden en opgevangen;
2. Iedereen die in de gemeente Vught woont, werkt en leeft is gelijkwaardig en kan meedoen. Dit betekent dat wij er in ons beleid en plannen rekening mee houden dat de openbare ruimte en voorzieningen zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk zijn;
3. De leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent dat het uitgangspunt in ons beleid en plannen is dat gezond en veilig leven wordt bevorderd en gezondheid wordt beschermd voor zowel mensen, dieren als planten;
4. We gaan de ruimte met steeds meer mensen delen. Dus zijn onze plannen en beleid gebaseerd op zuinig, efficiënt en waar mogelijk meervoudig gebruik van de ruimte.

De gemeente wil bereiken dat de landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten zoveel mogelijk behouden blijven en versterkt worden. Dit kan bereikt worden door o.a. ruimte te geven aan kleinschalige bedrijvigheid die bijdraagt aan het behoud van bestaande cultuurhistorische waarden zowel in het landschap als in de bebouwde omgeving. Met onderhavig voornemen worden de landschappelijke kwaliteit (zie paragraaf 5.5) en waterberging (zie paragraaf 5.4) ter plaatse versterkt en verbeterd. Onderhavig voornemen is hiermee in lijn met de toekomstige Omgevingsvisie Vught.

3.3.3 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Voor onderhavige locatie is het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 2014’ van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan. De locatie heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de

functieaanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – 57’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’. Conform de functieaanduiding is ter plaatse een agrarisch technisch hulpbedrijf met als ondergeschikte activiteiten het houden van dieren, telen van gewassen en statische opslag toegestaan. Het totale oppervlak aan toegestane bedrijfsgebouwen bedraagt 1876 m^2. In onderstaande figuur is een uitsnede van ruimtelijke plannen opgenomen met daarop weergegeven de ligging van de bedrijfslocatie en de geldende bestemmingen.

Uitsnede ruimtelijke plannen ter plaatse van bedrijfslocatie

Het gebruik van gronden voor een ander soort bedrijf dan ter plaatse aangegeven in de tabel ‘bedrijven’ valt onder het strijdig gebruik. Het college van B&W van de gemeente Vught heeft aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het initiatief om het gebruik van de gronden ten behoeve van een verhuur- en transportbedrijf toe te staan.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan maar past binnen de van toepassing zijnde beleidsvisies, zoals hierboven genoemd.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Binnen het plangebied zijn in de bodem geen sterke verontreinigingen aangetroffen. Tevens is geen asbest aangetroffen, ook niet in de drupzones. Er zijn dus geen milieu-hygiënische belemmering met betrekking tot de beoogde bestemmingswijziging.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten-stedelijk zijn gelegen en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas).

Wanneer er geluidgevoelige ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op het realiseren van een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder. Het toetsen van de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

Bedrijfsmatig is sprake van een wijziging in de bedrijfsvoering van ‘agrarisch verwant bedrijf’ naar

niet-agrarisch bedrijf. Dit heeft gevolgen voor het aantal en soort vervoersbewegingen van en naar de inrichting. Om te bepalen of voldaan kan worden aan de geldende voorschriften op grond van het Activiteitenbesluit is met betrekking tot onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 5**. De conclusie luidt als volgt.

Uit de resultaten van de berekeningen, die in het kader van het akoestisch onderzoek rond de inrichting Schuurmans Helvoirt Verhuur BV gelegen aan De Gijzel 30 te Helvoirt zijn uitgevoerd, kunnen de onderstaande vermelde conclusies worden getrokken.

Activiteitenbesluit milieubeheer

- *Het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is ter plaatse van de (geluidgevoelige) gevels van derde lager of gelijk aan 40 dB(A) etmaalwaarde. De berekende geluidniveaus voldoen hiermee aan de gestelde normen uit het Activiteitenbesluit.*
- *De berekende maximale (piek)geluidniveaus bedragen in de dagperiode ten hoogste 60 dB(A) en in de avond- en nachtperiode ten hoogste 58 dB(A). De berekende geluidniveaus voldoen hiermee aan de gestelde normen uit het Activiteitenbesluit.*
- *Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) van de inrichting bedraagt ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde en voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde.*

Goede ruimtelijke ordening

- *Ter plaatse van de richtafstand voor een bedrijf uit milieucategorie 3.1 voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting aan de VNG-richtwaarde voor een 'rustige woonwijk'.*
- *Ter plaatse van de (geluidgevoelige) gevels van derde geldt voor het maximale geluidniveau dat bijna overal voldaan wordt aan stap 2 van de VNG-publicatie voor een 'rustige woonwijk'. Voor een aantal beoordelingspunten dient, vanwege piekgeluiden in de nachtperiode, echter te worden uitgeweken naar stap 3 van de VNG-publicatie. Voor piekgeluiden in de nachtperiode is gemotiveerd aangegeven (paragraaf 4.2) dat er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat bij toepassing van stap 3 uit de VNG-publicatie voor een 'rustige woonwijk'.*
- *Voor toetsing op 30 meter vanaf de perceelsgrens is gemotiveerd aangegeven (paragraaf 4.2) dat met de beschouwde bedrijfsactiviteiten ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*

Het treffen van maatregelen ter vermindering van de geluidbelasting is niet noodzakelijk of wordt niet doelmatig geacht.

Eindconclusie
Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt. Hiervoor wordt verwezen naar par. 4.2.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

In het document 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. In welke categorie een bedrijf ingedeeld wordt, hangt af van de factoren geur, stof, geluid, gevaar, etc.
Ter plaatse is reeds een agrarisch technische hulpbedrijf aanwezig. Dit betreft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf in categorie 3.1, zie onderstaande uitsnede.

SBI-code	NR.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	D	3.1

Ondergeschikt hieraan vinden activiteiten ten behoeve van een machineverhuurbedrijf plaats. Dit betreft eveneens een bedrijf in milieucategorie 3.1, aangezien de omvang groter is dan 500 m^2. Zie onderstaande uitsnede.

SBI-code	NR.		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
71	77	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50	D	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	D	3.1

In de beoogde situatie is geen sprake meer van een agrarisch technisch hulpbedrijf maar enkel nog van een verhuur- en transportbedrijf.

Er vindt geen wijziging van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' plaats. Enkele oude opstallen worden gesloopt en er wordt een nieuwe machineberging gebouwd. Hiermee neemt het bebouwd oppervlak niet toe. Op grond van milieucategorie 3.1 geldt er een richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In de onderstaande tabel zijn de afstanden tot aan de gevel van woningen in de omgeving vermeld.

Tabel: afstanden bedrijfslocatie tot aan woningen in de omgeving

Adres	Functie	Richtafstand	Werk. Afstand tot gevel woning
De Gijzel 28a	Wonen	50 m	87 m
De Gijzel 32	Bedrijfswoning	50 m	30 m
De Gijzel 33	Wonen	50 m	74 m
De Gijzel 35	Wonen	50 m	83 m
De Gijzel 38	Wonen	50 m	192 m
De Gijzel 40	Wonen	50 m	185 m

De meest nabij gelegen (bedrijfs-)woning (zuidwest) ligt op een afstand van circa 30 m. Dit is binnen de richtafstand. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Aelmans Adviesgroep. Zie ook par. 4.2. Dit onderzoek is als **bijlage 5** toegevoegd. Uit de rekenresultaten van het rekenmodel blijkt dat zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als de maximale geluidniveaus voldoen aan de geldende geluidsnormen conform het Activiteitenbesluit en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de overige woningen in de naaste omgeving geldt het volgende. Het bestemmingsvlak Wonen aan de zuidzijde ligt op een afstand van circa 72 m en ten oosten op een afstand van circa 78 m. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.
De milieuzonering levert derhalve geen beperkingen op aan het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen, als aan de eigen bedrijfsvoering.

Aan de noord- en oostzijde van het bedrijf wordt een beplantingsstrook gerealiseerd waardoor de bedrijfslocatie aan het zicht wordt onttrokken en lichthinder naar het achtergelegen bosgebied wordt beperkt. De aanleg en instandhouding van de beplantingsstrook, zoals opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan, is juridisch gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels.

4.3.2 Geur

In de beoogde situatie worden er geen dieren meer gehouden. De betreffende opstallen welke voorheen hiervoor gebruikt werden worden immers gesloopt. Er is derhalve geen sprake meer van een geurcontour van het eigen bedrijf. Hiermee valt de bedrijfswoning onder de uitzondering conform art. 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Het betreft namelijk een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij.

Hiervoor geldt een vaste afstand van ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Ter plaatse van de locatie De Gijzel 32 is een pluimveehouderij gevestigd. De afstand van het dichtstbij gelegen emissiepunt tot aan onderhavige bedrijfswoning bedraagt ca. 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de pluimveehouderij aan De Gijzel 32.

Op het perceel wordt een machineberging opgericht. In het gebouw worden machines gestald en verblijven geen mensen, uitgezonderd van korte duur om de machines te stallen. Er vindt geen reparatie van machines in het gebouw plaats. Er is derhalve geen sprake van het oprichten van een milieugevoelig c.q. geurgevoelig object.

Echter sluit het bestemmingsplan het toevoegen van een geurgevoelig object niet uit. Het zou dan wel een geurgevoelig object bij een voormalige (na 19 maart 2000 beëindigde) veehouderij betreffen. Voor een dergelijk geurgevoelig object geldt een afstand van 50 meter tot emissiepunten van stallen. Gezien de ligging van de bestaande woning aan De Gijzel 30 ten opzichte van de meest nabij gelegen veehouderij aan De Gijzel 32 zal een nieuw geurgevoelig object binnen het bouwvlak van De Gijzel 30 geen belemmering opleveren voor de veehouderij. Gezien de bestaande bebouwing zal een nieuw geurgevoelig object buiten de afstand van 50 meter rondom emissiepunten van stallen van de veehouderij aan De Gijzel 32 worden gerealiseerd. Voor de overige veehouderijen in de omgeving geldt hetzelfde met als verschil dat deze op een veel grotere afstand van onderhavige locatie zijn gelegen. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.
Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool InfoMil
InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.290 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Bij 100% vrachtverkeer bedraagt dit 204 bewegingen. Van een dergelijke toename in het aantal verkeersbewegingen is bij onderhavig voornemen geen sprake. Het gaat hier om een toename van maximaal enkele vrachtbewegingen per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	204
	Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**1,20**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,17**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM-tool met weergave worst-case situatie

4.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in plasbrandaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Wel valt de locatie binnen het invloedsgebied van de spoorweg Tilburg – 's-Hertogenbosch en het toxische invloedsgebied van de autoweg N65. Zie onderstaande figuur.

Uitsnede risicokaart met aanduiding projectlocatie

Verantwoordingsplicht groepsrisico
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer groepsrisico verantwoorden?

Bron	**Wanneer groepsrisicoverantwoording?**
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: *1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of* *2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.* Bij een beperkte verantwoording dient een toelichting te worden gegeven op artikel 12 lid 1 onder a b, f en g van het Bevb.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Hoewel de extra machineberging niet voorziet in een personentoename, moet invulling gegeven worden aan artikel 7 van het Bevt omdat voor de functiewijziging een nieuw ruimtelijk besluit nodig is. Artikel 7 van het Bevt geeft aan dat in elk geval ingegaan moet worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor is verplicht advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord (zie **bijlage 6**). Zij achten een nader advies niet noodzakelijk omdat de functiewijziging en het oprichten van een machineberging geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverlenings-diensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

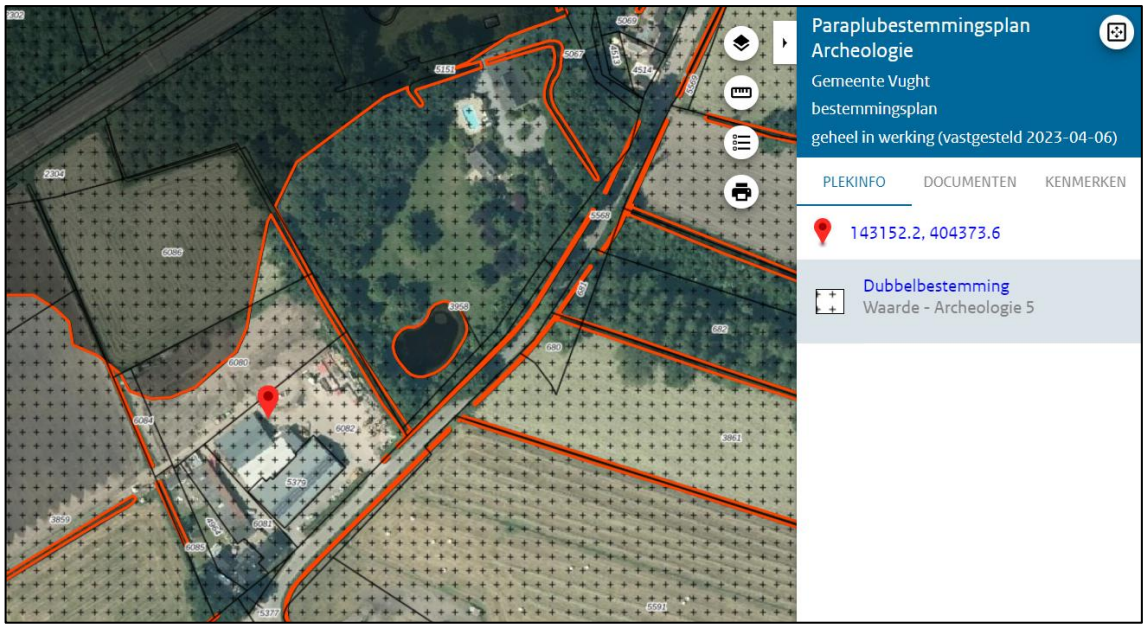
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Conform de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De actuele inzichten met betrekking tot archeologie zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' vastgesteld op 6 april 2023. Door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebieden die een archeologische verwachtingswaarde hebben, beschermd. Onderhavig plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en gedeeltelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6', zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede ruimtelijke plannen met weergave dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper

dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding ‘overige zone - enkeerdgronden ’, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;

b. Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

De bouw- en sloopwerkzaamheden vinden geheel plaats binnen de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. De bouwwerkzaamheden hebben betrekking op een loods/machineberging van 1.287 m^2. Deze loods wordt voor het grootste deel ter plaatse van een bestaande loods en mestsilo gebouwd. Voor een klein deel wordt de loods opgericht ter plaatse van een voormalige stal en voor het overige deel ter plaatse van het voormalige erf. Dit betekent dat ter plaatse in het verleden graafwerkzaamheden hebben plaatsgevonden voor de bouw van de voormalige veestal, mestsilo en loods. Deze graafwerkzaamheden zijn altijd ruimer dan het gebouw zelf. Dit betekent dat de ondergrond ter plaatse van de nieuw te bouwen loods nagenoeg geheel geroerd zal zijn.
Daarnaast wordt bij de bouw van de nieuwe loods alleen gegraven ter plaatse van de poeren. Dit zijn 36 poeren à 1,2 x 1,2 meter. Uitgaande van een bouwput per poer van 1,5 x 1,5 meter zal in totaal ter plaatse van 81 m^2 gegraven worden en bodemverstoring plaatsvinden. Verder worden er sleuven gegraven t.b.v. leidingen (afvoer hemelwater). Dit betreft in totaal 230 m1, sleuf a 30 cm. Dit betreft 69 m^2. In totaal gaat het om een bodemverstoring van 150 m^2 welke voor een groot deel ter plaatse van bestaande bebouwing plaatsvindt. Er kan derhalve gesteld worden dat voldaan wordt aan de regels van bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’.
Ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 6’ wordt niet gebouwd. Hier wordt wel gegraven en beplanting aangebracht t.b.v. realisatie van het landschappelijk inpassingsplan. Dit betreft echter veel minder dan 10.000 m^2 (onderzoekgrens). Het totale perceel is immers maar ca. 7.800 m^2.

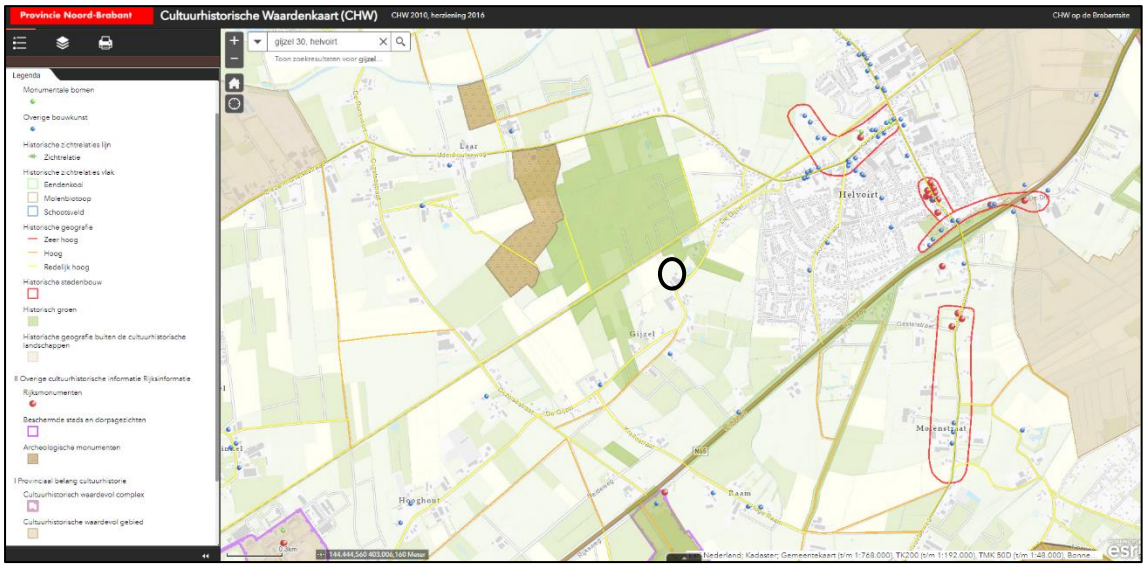
De dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie’ leveren derhalve geen beperkingen op voor het planvoornemen.

5.1.3 Cultuurhistorie

Per 1 september 2017 is de Erfgoedwet in werking getreden. Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden

De provincie heeft hiertoe in haar Interimverordening cultuurhistorisch waardevolle gebieden aangeduid. Deze gebieden verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW 2010, herziening 2016) is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Zie onderstaande figuur voor ligging onderhavige bedrijfslocatie op de CHW.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch waardevol gebied. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig aangeduid waardevol historisch geografisch vlak. Evenmin is sprake van aardkundig waardevol gebied, blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het noordelijk gelegen Brokkenbroek is aangeduid als waardevol historisch groen element. Het betreft een omvangrijk loofbosgebied globaal daterend uit 1850-1890, Het voornemen leidt niet tot aantasting van het bosgebied. Aangrenzende agrarische gronden worden juist natuurlijker ingericht om een natuurlijkere overgangszone te creëren met de planlocatie.

Daarnaast is de Gijzel (evenals vele overige wegen in het buitengebied) aangeduid als historische weg van redelijk belang. Met de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen vindt er evenwel geen aantasting van de bestaande wegenstructuur plaats.

Binnen de planlocatie bevindt zich geen monumentaal pand. Er bevinden zich ook geen overige (rijks)monumenten of andere cultuurhistorische elementen die mogelijk 'aangetast' zouden kunnen worden met het voorgenomen initiatief. De bestaande gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Buiten de kern van Helvoirt is veel (historische) lintbebouwing langs wegen gelegen. In de gemeentelijke welstandsnota is de Gijzel aangeduid als jong bebouwingslint. De jonge bebouwingslinten zijn van een recentere datum dan de historische bebouwingslinten. Bij deze jonge bebouwingslinten is nauwelijks een relatie te onderkennen tussen het bebouwingslint en de omliggende akkers. Aan deze linten is bovendien veel minder cultuurhistorische bebouwing aanwezig. De lintbebouwing aan De Gijzel bestaat uit verspreid liggende boerderijen, waaronder de langgevelboerderij. De boerderijen bestaan uit één laag en hebben veelal een mansardekap. Ook het wolfsdak en het zadeldak zijn veel voorkomende kapvormen. De boerderijen zijn veelal aan de weg gelegen. De bijgebouwen, zoals de stallen schuren en de bedrijfsgebouwen, zijn doorgaans op het achtererf gelegen.

Op de planlocatie is van oudsher al sprake van bebouwing, zie onderstaande historische topografische kaarten (1970 respectievelijk 1870)..

Uitsnede historisch topografische kaarten 1970 respectievelijk 1870

Met het voornemen blijft de bestaande langgevelboerderij (in gebruik als bedrijfswoning) gehandhaafd en vindt uitsluitend wijziging plaats van de bedrijfsbebouwing op het achtererf. De voorgenomen bouw van een machineberging heeft geen nadelig effect voor het aspect

cultuurhistorie.

Het aspect cultuurhistorie leidt voor het voornemen niet tot een belemmering.

5.2 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.3 Verkeer en parkeren

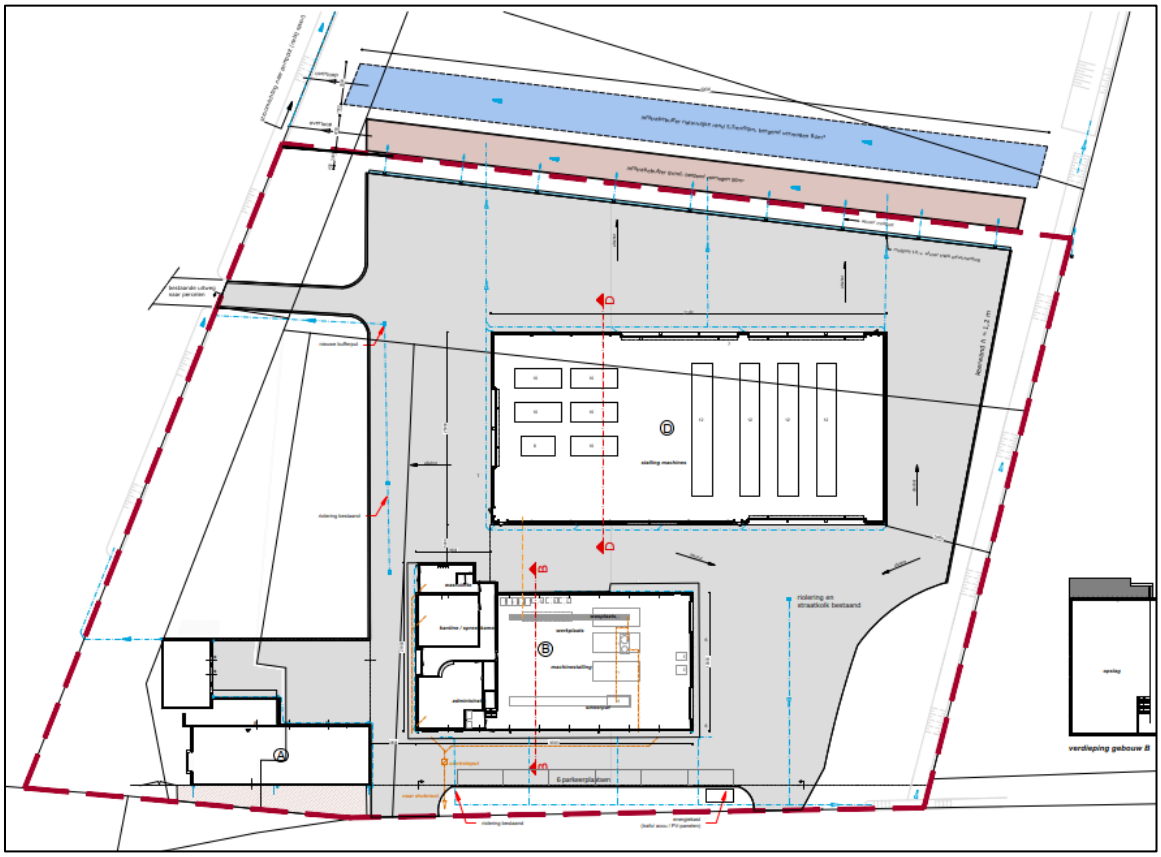
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Het plan betreft een moderniseringsslag die ervoor zorgt dat buitenstalling en buitenopslag overdekt kan plaatsvinden. Dit levert geen intensivering van de bedrijfsactiviteiten op of een wijziging in de bedrijfsvoering en heeft derhalve geen effect op de verkeersstructuur ter plaatse. Daarnaast wordt er in de nieuwe situatie voorzien in voldoende erfverharding om met vrachtwagens op het eigen terrein te kunnen manoeuvreren, waardoor het niet meer nodig is om vanuit De Gijzel achteruit het terrein op te rijden of te verlaten. Dit komt de verkeersveiligheid ter plaatse ten goede.

5.3.2 Parkeren

Door herinrichting van de bedrijfslocatie ontstaat een betere situatie voor het manoeuvreren met vrachtwagens. Daarnaast is er meer gelegenheid voor parkeren voor vrachtwagens en personenauto’s. Uitgangspunt is dat vrachtwagens en overig materieel binnen de nieuw te realiseren loods worden geparkeerd. De grootte van de loods is afgestemd met het wagenpark van onderhavig bedrijf. In onderstaande figuur is de nieuwe situatie weergegeven.



Weergave nieuwe situatie erfindeling

Naast de manoeuvreerruimte voor vrachtwagens is de verharding nodig om vrachtwagens met materiaal te kunnen lossen met een heftruck om dit vervolgens in de loods te kunnen stallen. Daarnaast moeten laad- en losactiviteiten niet tot gevolg hebben dat de overige vrachtwagens niet kunnen vertrekken of aankomen en parkeren.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

Doel van de waterparagraaf is de component water in een zo vroeg mogelijk stadium te adresseren in het besluitvormingsproces van ruimtelijke plannen. De paragraaf beschrijft de actuele waterhuishouding in het plangebied. Daarnaast wordt, binnen de gestelde randvoorwaarden van het bestemmingsplan, vastgelegd aan welke watereisen de ontwikkeling moet voldoen. Ruimtelijke plannen worden onder meer getoetst aan "hydrologisch neutraal" ontwikkelen conform landelijk en lokaal waterbeleid. Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c van het Besluit ruimtelijke ordening.

5.4.2 Beleid

<u>Regionaal Water en Bodem Programma (RWP)</u>

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het

Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Principes RWP:

1. Watervoorraad in balans: De watervoorraad is in balans als zowel de totale voorraad aan grondwater als de ondiepe grondwaterstanden voldoende zijn. We moeten aan het oppervlaktewater en het ondiepe en diepe grondwater niet meer onttrekken dan er is aangevuld. Alleen dan kan er blijvend genoeg water zijn voor menselijke consumptie, industrie, natuur en het tegengaan van schadelijke droogval in het oppervlaktewater.
2. Elke druppel telt: Het (regen)water wordt zo min mogelijk afgevoerd en wordt zoveel mogelijk vastgehouden in de bodem zodat het kan infiltreren in het grondwater. Hoger gelegen gebieden functioneren als infiltratiegebieden, lager gelegen gebieden zijn structureel natter.
3. Niet alles kan overal: Het grondgebruik is volgend op wat het water- en bodemsysteem aan kan: niet alle gebruiksfuncties kunnen overal plaatsvinden in Brabant. Zo zijn in gebieden waar we ons drinkwater halen uit ondiepe pakketten de mogelijkheden voor bodemenergie beperkt.
4. Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen: Bij het optreden van extreme situaties zoals piekbuien, hoogwater of langdurige droogte, is er minder snel of minder ernstige overlast of schade. In de toekomst biedt het water- en bodemsysteem 'ruimte' om extreme situaties zoals piekbuien, hoogwater of langdurige droogte op te vangen in ruimte en tijd. Bij het optreden van extremen is er sprake van minder snel of minder ernstige overlast of schade.
5. Bescherming van water- en bodemkwaliteit: De kwaliteit van het water- en bodemsysteem is op orde. Bij het gebruik van water - zoals voor landbouw, wonen en industrie – is er aandacht voor de water- en bodemkwaliteit. In daartoe aangewezen gebieden wordt het grondwater aanvullend beschermd: in grondwaterbeschermingsgebieden voor het gebruik van het grondwater voor menselijke consumptie (drinkwater) en in en nabij natuurgebieden ten behoeve van het behalen van natuurdoelen.
6. Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk: Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk voor het voorkomen van watervervuiling en verstoring van bodemprocessen die leiden tot een verminderde kwaliteit. Daar waar lozingen of afspoelingen plaatsvinden naar het water- en bodemsysteem moeten maatregelen worden getroffen om vervuilingen en verstoringen zoveel als mogelijk te voorkomen. Uitgangspunt is en blijft het principe dat de vervuiler of verstoorder betaalt.
7. Circulair denken en doen: Kringlopen worden zoveel mogelijk gesloten. Vrijkomende stromen vanuit het ene proces vormen de grondstoffen voor één of meerdere ander(e) proces(sen). De bodem en het bodemleven zijn een essentieel onderdeel van de kringloop. Voor het watergebruik wordt zoveel mogelijk gewerkt volgens de trits 'reduceren > hergebruiken > recyclen': hoogwaardig (grond)water niet verspillen voor laagwaardige functies, verminderen van watergebruik en afvalstromen, hergebruik van stoffen uit het water of opwerken naar nieuwe grondstoffen.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op een toename van het waterverbruik. Daarnaast wordt er geen gebruik gemaakt van een grondwaterbron. Verder wordt al het hemelwater wat valt op verharding en daken opgevangen en naar een grindkoffer en een infiltratiestrook gebracht, zie het waterplan in **bijlage 7** en paragraaf 5.4. Hiermee wordt aangesloten bij de principes van het RWP.

Waterafvoerverordening Vught 2022

De gemeente mag op basis van de algemene verordeningsbevoegdheid (artikel 149 Gemeentewet) eisen stellen aan het aansluiten van de particuliere riolering op het openbare riool. Deze aansluiting is in principe toelaatbaar (en gewenst) als voldaan is aan de bouwregelgeving en de milieuregelgeving. Het doel van de bepalingen in Hoofdstuk 2 van deze verordening is om een mogelijkheid te hebben om aansluiting op de riolering te weigeren, als niet aan de bouwregelgeving of milieuregelgeving is voldaan.

Ten aanzien van het lozen van hemelwater gelden de volgende regels:

Artikel 13. Verbod op lozen van hemelwater op de riolering

1. *Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein; dit moet op het eigen perceel worden verwerkt.*
2. *De eigenaar van een perceel heeft bij de verwerking van hemelwater op het eigen perceel de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:*
   a. *de te realiseren hemelwatervoorziening moet tenminste 60 liter per m2 verhard oppervlak, recht van boven bemeten, kunnen verwerken;*
   b. *indien uit de gevoeligheidsfactor, zoals opgenomen in de actuele Keur van Waterschap De Dommel, een lagere compensatie-eis blijkt voor het betreffende perceel dan wordt de verwerkingseis zoals opgenomen in lid 2a overeenkomstig verlaagd;*
   c. *voor het oppervlak aan groen dak in m2, recht van boven bemeten, wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;*
   d. *de benodigde voorzieningen moeten volledig boven de ter plekke optredende gemiddeld hoogste grondwaterstand worden gerealiseerd;*
   e. *de benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk 10 weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden;*
   f. *bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel niet afnemen.*
3. *De beheerder kan ontheffing verlenen van het verbod, zoals bedoeld in lid 1, indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod. De beheerder kan voorwaarden of voorschriften verbinden aan de verleende ontheffing.*

Aan bovenstaande regels wordt voldaan. Verder is er geen nieuwe aansluiting voor het vuil waterriool nodig. De bestaande aansluiting blijft ongewijzigd in gebruik.

Programma Water en Riolering (PWR)

Het PWR is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. Door middel van het PWR leggen we vast wat we willen bereiken en wat de rolverdeling

is tussen overheid en bewoners/ondernemers ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Het gemeentelijke waterbeheer staat niet op zich, maar is continu in beweging door diverse uitdagingen en ontwikkelingen.

Ten aanzien van hemelwater worden de volgende doelen geformuleerd:
- Doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater.
- Beperken van het risico op wateroverlast.
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater.
- Bijdragen aan klimaatadaptatie.

Onderhavige ontwikkeling draagt hieraan bij en voldoet aan waterbergingsopgave, zie ook verder onder Keur Waterschap De Dommel 2015.

Waterbeheerprogramma

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerprogramma opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2022-2027 zijn beschreven. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Regionaal Water en Bodem Programma.
De komende zes jaar wil het Waterschap het verschil maken en een trendbreuk in gang zetten, op weg naar 2050. De missie van het Waterschap is dat ze een toekomstbestendige leefomgeving voorstaan, waar een toekomstbestendige waterhuishouding een noodzakelijke voorwaarde voor is. Een waterhuishouding die robuust is, wendbaar en in balans met de omgeving is. En een waterhuishouding die voorziet in een goede waterkwaliteit. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe ze dit gaan bereiken. Meer dan voorheen brengen ze een focus aan in hun aanpak. Ze gaan daarbij:
- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

In dit Waterbeheerprogramma geeft het waterschap aan hoe ze hier invulling aan geven en waar ze hun gebiedspartners zullen uitdagen en ondersteunen.
Samen met alle partijen in het gebied hanteren ze drie eenvoudige, sterke richtinggevende principes voor alle ontwikkelingen. Deze principes geven richting en prioriteiten aan de watertransitie op de korte, middellange en lange termijn. De drie richtinggevende principes zijn:
1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

Onderhavig initiatief sluit aan bij bovenstaande principes, zie ook onder 5.4.4.

Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en - kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Bij onderhavige ontwikkeling is sprake van het toevoegen van ca. 712 m^2 verhard oppervlak, incl. erfverharding. Het bouwplan heeft betrekking op een groter verhard oppervlak dan de ondergrens van 500 m^2 waardoor het bouwplan voorgelegd moet worden aan het Waterschap en dient te voldoen aan de rekenregel. De rekenregel luidt als volgt:
Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)
In de navolgende paragrafen wordt dit voor onderhavige ontwikkeling nader uitgewerkt.

5.4.3 Bestaande situatie plangebied

In de bestaande situatie is sprake van de volgende bouwwerken:

Bebouwing "de Gijzel 30" - Bestaand		
A. Bedrijfswoning (excl. bijgebouw)		187 m²
B. Machinestalling		681 m²
C. Veestal / Opslag	(te slopen)	564 m²
E. Opslag / werkplaats	(te slopen)	459 m²
F. Drijfmestsilo	(te slopen)	266 m²
G. Kuilvoeropslag	(te slopen)	463m²
		2157 m²

Zie ook de situatietekening bestaand in **bijlage 1**.
Naast bebouwing is tevens erfverharding aanwezig. Dit betreft incl. kuilvoeropslag ca. 3.004 m^2. In totaal is in de bestaande situatie sprake van een verhard oppervlak van ca. 5.161 m^2.

De gronden maken onderdeel uit van een dekzandrug. Ter plaatse bestaat de bodem overwegend uit Beekeerdgronden. Het maaiveld bevindt zich ter plaatse op ca 7,3 meter +NAP. (Bron: Actueel Hoogte Bestand Nederland).
De gronden hebben een grondwatertrap van Vb (bron: Bodematlas, Provincie Noord-Brabant). Hiervoor geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is gelegen op een diepte van 25 - 40 cm beneden maaiveld.

In de huidige situatie stroomt het hemelwater wat valt op de gebouwen via goten naar het oppervlaktewater en het hemelwater wat valt op de erfverharding stroomt af naar de omringende bodem, alwaar het in de bodem infiltreert en gedeeltelijk via kolken naar het oppervlaktewater. Het plangebied is vanwege de bestaande functies (Agrarisch verwant bedrijf met bedrijfswoning) reeds aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente.

5.4.4 Gevolgen waterhuishouding toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is sprake van de volgende bouwwerken:

Bebouwing "de Gijzel 30" - Beoogd	
A. Bedrijfswoning (excl. bijgebouw)	187 m²
B. Machinestalling	681 m²
D. Nieuwbouw machineberging	1287 m²
	2155 m²

Zie ook de situatietekening beoogd in **bijlage 1**. Naast bebouwing is tevens erfverharding aanwezig. Dit betreft ca. 3.855 m^2. In totaal is in de toekomstige situatie sprake van een verhard oppervlak van ca. 6.010 m^2. Het totaal aan verhard oppervlak neemt derhalve toe met 6.010 – 5.161 = 849 m^2.
In de toekomstige situatie wordt het volledige verhard oppervlak van alle nieuwe gebouwen en nieuwe erfverharding afgekoppeld en middels kolken en goten afgevoerd naar de grindkoffer en infiltratiestrook aan de noordzijde van de locatie, zie bijlage 7 Schematische weergave waterplan. Dit betreft de nieuwe machineberging van 1.287 m^2 en toename van de erfverharding 3.855 – 3.004 = 851 m^2. Totaal gaat het om 2.138 m^2 af te koppelen verhard oppervlak.

Bodem
Bodemkenmerken binnen de planlocatie:
De bodem is globaal opgebouwd uit sterk tot uiterst siltig zand; bekend is verder dan over het gehele plangebied en omgeving leemlagen van wisselende hoogte aanwezig zijn.
Maaiveldhoogte ten opzichte van N.A.P. (Nieuw Amsterdams Peil): Ter plaatse van grindkoffer (overgang verharding naar groenstrook aan de noordzijde) bedraagt de hoogte 7,09 m +NAP; als Peil wordt aangehouden de deurdorpel van de bedrijfsdeur van de afgewerkte betonvloer in machineberging B = 7,25 +NAP

Doorlatendheid van de bodem:
De doorlatendheid is goed door de aanwezigheid van zand, echter ter plaatse van de moeilijk waterdoorlatende leemlagen in het pakket is er een verstoring.

Motivering ontwerp en meetresultaten
Meetresultaten voorkomend uit het verkennend bodemonderzoek zijn verwerkt in het ontwerp van de toekomstige situatie.

Geschiktheid bodem voor de nieuwe functie en toekomstige verontreinigingen:
De bodem is geschikt voor de toekomstige activiteiten, verontreinigen in de bodem worden voorkomen door het nemen van bouwkundige maatregelen in de vorm van vloeistof kerende vloeren en voorzieningen waar vereist.

Grondwater
Onderbouwing GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand):
Op basis van de gegevens van het Waterschap is de GHG ter plaatse van de infiltratiesloot 25-40 cm –maaiveld. Worst-case is uitgegaan van 25 cm – maaiveld. De te realiseren nieuwbouw machineberging D komt op gelijke peilhoogte met de bestaande bedrijfsruimte B1 nl. 7,25 +NAP.
Er is geen aanleiding concrete bouwpeilen op te nemen in de planregels van het bestemmingsplan.

Onderbemaling
De aanwezigheid van moeilijk waterdoorlatende leemlagen is aanleiding geweest tot aanleg van een onderbemalingssysteem.
In de bestaande watergang aan de westzijde, is de GHG niet meetbaar aanwezig, immers de sloot staat vrijwel altijd droog door de aanwezigheid van onderbemaling. De onderbemalingspomp is eigendom van- en in beheer bij- opdrachtgever en met toestemming van het waterschap geplaatst rond 1975 en bevindt zicht aan de noordwestzijde van het perceel ter hoogte van de spoorlijn

Tilburg – s'-Hertogenbosch. Aanwezigheid van onderbemaling is bekend bij het waterschap.

Hemelwater
Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:
1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

Ad 1.
alhoewel het meest wenselijk is hergebruik niet passend binnen de toekomstige bedrijfsvoering.
Ad 2.
in de toekomstige situatie is d.m.v. de toe te passen groenstrook met poelen vasthouden en infiltreren het meest passend binnen het plangebied in combinatie met bergen en afvoeren door de aanwezige onderbemaling.
Ad 3.
door de aanwezige leemlaag is vasthouden en infiltreren slechts ten dele voldoende en wordt gekozen voor een combinatie van bergen en afvoeren alsmede vasthouden / infiltreren.
Ad 4.
is niet gewenst en niet noodzakelijk.
Ad 5.
is niet gewenst door het ontbreken van een passend afvoersysteem, niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering alsmede de beoogde milieudoelstelling.

Conclusie:
Gekozen wordt voor optie 2: vasthouden / infiltreren in combinatie met optie 3: bergen en afvoeren. Bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap.

In **bijlage 7** is een schematische weergave opgenomen op welke manier de toekomstige afvoer en berging/infiltratie van het hemelwater wordt uitgevoerd. De onderbemalingspomp is van voldoende capaciteit om in extreme omstandigheden het overtollige hemelwater af te voeren. De afvoer van percelen buiten het plangebied wordt niet beïnvloed en niet gewijzigd, waardoor het niet aannemelijk is dat de voorgestelde situatie tot problemen elders leidt.

Activiteitenbesluit milieubeheer:
Voor het bedrijf is een "Melding Activiteitenbesluit" noodzakelijk. Deze melding zal gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan. Het bedrijf zal voldoen aan de bepalingen die aan het activiteiten besluit zijn verbonden. De noodzakelijke bronmaatregelen zijn hierin voldoende vastgelegd.

Er moet bij een toename van het verhard oppervlak van 2.138 m^2 als benodigde compensatie minimaal 128,3 m^3 hemelwater geborgen worden in de genoemde voorziening. Zie capaciteitsberekening in paragraaf 5.4.5.

5.4.5 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater
Bij onderhavige ontwikkeling is er geen sprake van een nieuwe aansluiting voor afvalwater. Er is reeds een bestaande aansluiting voor het vuilwater op het gemeentelijk drukriool aanwezig. Voor de nieuwe machineberging is geen aansluiting voor afvalwater nodig.

Hemelwater (dak)verhardingen
Het hemelwater dat valt op de bestaande en nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en via goten worden afgevoerd naar de aan te leggen infiltratiezone aan de noordzijde van de bedrijfslocatie. De infiltratiezone bestaat uit een groenstrook met verlaagd maaiveld en poelen. Vanuit de poelen wordt een overloop gerealiseerd naar de watergang aan de westzijde van het plangebied.

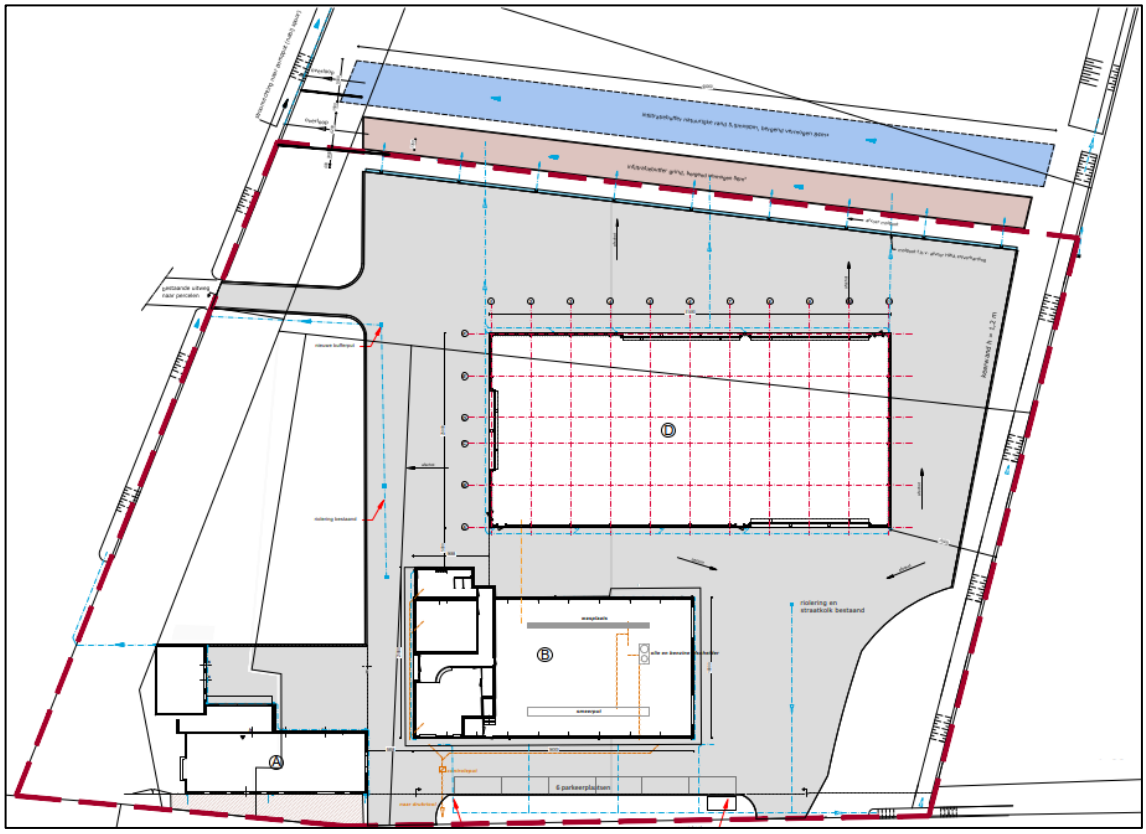
Capaciteit hemelwatervoorziening
Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden in gevallen wanneer schriftelijke instemming van het waterschap op de waterparagraaf ontbreekt. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en maximaal 10.000 m².
De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m3). De kaart *Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015* geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. De kaart kent drie verschillende gevoeligheidsgebieden (zie hiervoor ook *paragraaf 3.3*.). Gevoeligheidsfactor 1 (vermenigvuldigt de berekende compensatie met één) geeft aan dat alleen met de volledige compensatie volstaan kan worden. Gevoeligheidsfactor ½ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een half) geeft aan dat met de helft van de berekende capaciteit volstaan kan worden. Tenslotte geeft gevoeligheidsfactor ¼ (vermenigvuldigt de berekende compensatie met een kwart) aan dat met ¼ van de berekende capaciteit kan worden volstaan. In onderhavige situatie dient gevoeligheidsfactor 1 aangehouden te worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op het toevoegen van ca. 2.138 m^2 verhard oppervlak. De infiltratievoorziening voor onderhavige ontwikkeling kan als volgt berekend worden:
Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 = 2.138 x 1 x 0,06 = 128,3 m^3.

Op basis van de gegevens van het Waterschap zit de GHG ter plaatse van de infiltratiestrook en grindkoffer op 6,82 Het peil bij het begin van de groenstrook, tegen de erfverharding bedraagt 7,09 +NAP. Het gemiddelde peil van de groenstrook wordt 10 cm lager aangehouden om in extreme situatie een extra buffer te hebben en bedraagt derhalve 6,99 m +NAP. Er resteert derhalve een buffercapaciteit van gemiddeld 17 cm ter plaatse van de groenstrook en grindkoffer. Hemelwater

afvloeiend van de verharding en bebouwing wordt allereerst opgevangen in een nieuw aan te leggen grindkoffer direct langs de verharding aan de noordkant van het plangebied. De grindkoffer heeft de volgende afmetingen 4 m x 82,7 m x 0,17 = 56 m³. Vanuit deze grindkoffer wordt een overloop naar de infiltratiebuffer, natuurlijke rand van 5,5m x 90m x 0,17 = 84 m³ gerealiseerd. Dit resulteert in een infiltratiecapaciteit van 56 + 84 = 140 m^3. Dit is ruim voldoende gezien de benodigde capaciteit van 128,3 m^3. Tevens wordt vanuit de grindkoffer en de natuurlijke rand een overlaat voorzien naar de westelijk gelegen greppel vanwaar het hemelwater via onderbemaling wordt overgepompt naar een sloot van het waterschap.

In de onderstaande figuur is de ligging van de infiltratie-voorziening weergegeven. De complete tekening met schematische weergave van het waterplan is als **bijlage 7** toegevoegd.



Figuur: Uitsnede Waterplan

5.4.6 Conclusie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van de toekomstige infiltratievoorziening in combinatie met de (bestaande) onderbemaling vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS)

heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland. Zoals zichtbaar in onderstaande figuur valt het plangebied buiten het Natuurnetwerk Nederland. In de noordoosthoek grenst het plangebied aan een onderdeel van het NNN waar het natuurbeheertype N14.03 Haagbeuken- en essenbos op rust.

Figuur Plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van NNN (bron: kaartbank.brabant.nl)

Effectbeoordeling

Het plangebied is buiten het Natuurnetwerk Nederland gelegen. De nieuwe loods zal dichterbij het Natuurnetwerk Nederland komen te staan dan de huidige. De aanleg van een grondwal met groenstrook aan de oostzijde en een forse groenstrook van 10 meter breed aan de noordzijde zal eventuele invloeden van licht of geluid fors verminderen richting het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast wordt voorzien in infiltratie van het hemelwater, waardoor eventuele verdrogende effecten worden voorkomen. Dankzij deze maatregelen kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

5.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de ‘Wet Natuurbescherming’.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is “Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen”. Het is

gelegen op 1,7 kilometer ten noorden van het plangebied.

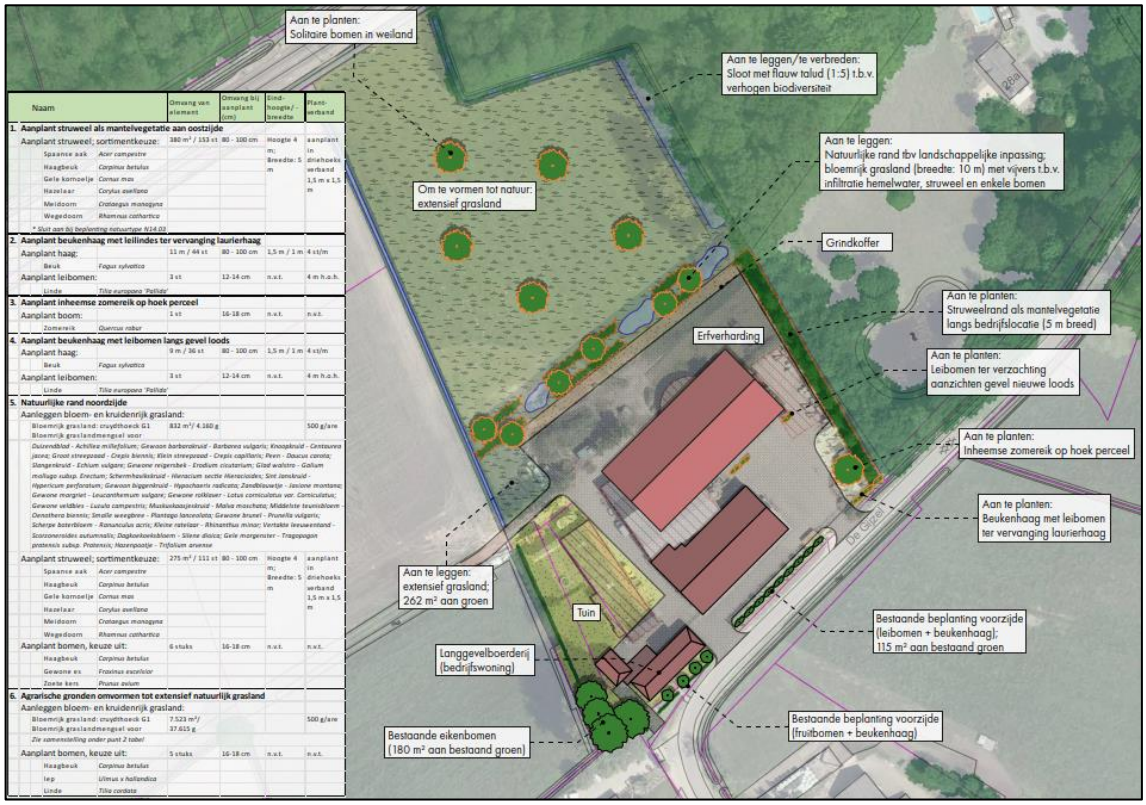
Effectbeoordeling
Aangezien het plangebied buiten het Natura 2000-gebied ligt, kunnen alleen effecten optreden op het gebied middels externe werking. Gezien de aard van de voorgenomen plannen, behoud van het huidige bouwvlak, slopen van gedeelte bestaande bebouwing, zijn mede gezien de afstand negatieve effecten uit te sluiten. De nieuwe loods zal evenals de oude, dienst doen als opslagruimte voor machines. Effecten als gevolg van stikstofemissie zijn als volgt onderzocht. Op het moment van vaststellen van het vigerende bestemmingsplan was er nog sprake van het houden van rundvee. De mogelijkheid voor het houden van vee vervalt met het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast nemen de vervoersbewegingen slechts beperkt toe. Om te bepalen of er sprake is van significante effecten zijn berekeningen gemaakt met AERIUS calculator van de gebruiksfase en de bouwfase. De resultaten hiervan zijn als **bijlage 8** aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de Aerius berekeningen van zowel de gebruiksfase als de sloop- en bouwfase blijkt dat er geen significante toename van de depositie van stikstof plaatsvindt als gevolg van onderhavig voornemen.

Conclusie
De voorgenomen plannen zullen geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied vanwege de aard van de voorgenomen plannen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 1,7 kilometer afstand van het plangebied en betreft de “Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen”. Uit de depositieberekeningen van de gebruiksfase en bouwfase blijkt dat er geen sprake is van een toename van meer dan 0,00 mol depositie op de Natura2000 gebieden.

5.5.3 Inpassingsplan

In de onderstaande figuur is een uitsnede van het inpassingsplan weergegeven. Het inpassingsplan is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd.



Afbeelding landschappelijk inpassingsplan De Gijzel 30 te Helvoirt

De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende onderdelen:

- Aan de oostzijde van het perceel wordt een grondwal aangelegd met daarop een struweelrand van 5 meter breed;
- Aan de noordzijde wordt een 10 meter brede groenstrook voorzien met poelen. Bij deze groenstrook wordt het maaiveld verlaagd om een buffer te creëren ten behoeve van infiltratie van het hemelwater;
- Perceel agrarische grond aan noordzijde omvormen tot extensief natuurlijk grasland;
- Aanleggen/verbreden sloot met flauw talud aan oostzijde.

Voor een complete uiteenzetting van het landschappelijk inpassingsplan met plantaantallen en soorten wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan in **bijlage 2**.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.6.2 Verricht onderzoek

Gelet op de beschikbare gegevens is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage hiervan is toegevoegd als **bijlage 9**. De conclusie is als volgt.

Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel Gijzel 30 te Helvoirt kan niet worden uitgesloten dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming en natuurgebieden. Voorafgaand aan de ingreep zullen maatregelen genomen moeten worden zoals benoemd in de tabel 3 in hoofdstuk 5, waaronder nader onderzoek naar de huismus in de, veestallen. Voor de voorgenomen werkzaamheden aan de tuin- kap- en opslagschuur is geen nader onderzoek noodzakelijk echter dient er wel rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Echter dient de noordelijke muur van de opslagschuur behouden te blijven aangezien het huismusnest aan de zuidzijde van de veestallen tegen deze muur is aangebouwd.

Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB/ Natura 2000). De ruimtelijke ontwikkeling leidt vermoedelijk niet tot een toename van de stikstofdepositie op de naburige Natura 2000 gebieden. Om te bepalen of dit het geval is zou een Aerius-berekening kunnen worden uitgevoerd.

Voor de geplande ingreep zullen geen bomen of struiken worden gerooid. Echter zijn de opstallen geschikt om tijdens het broedseizoen gebruikt te worden door algemene (niet-jaarrond beschermde) vogelsoorten. Aangrenzend aan de onderzoekslocatie staat een houtsingel. Deze houtsingel blijft behouden en de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie zullen hier geen effect op hebben. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan "natuurinclusief" bouwen kan de nieuwe machineberging meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen. Ook kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten voor kerkuilen in de nieuwe loods, maar ook in de nieuwe groenstroken voor steenuilen.

5.6.3 Conclusie flora en fauna

Met in achtname van het bovenstaande vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal nader onderzoek uitgevoerd worden naar de aanwezigheid van de huismus.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal door de gemeente op de duurzaamheidaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Vught heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Vught gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan De Gijzel 30 van de gemeente Vught bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding op schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwezelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De ‘vroegere’ plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als ‘verbeelding’. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Vught heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft van 14 december 2023 t/m 24 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn een tweetal zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen. De aanpassingen hebben met name betrekking op het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende berekening van de kwaliteitsverbetering.

Het gewijzigde bestemmingsplan is vastgesteld op 14 november 2024.

9 Bijlagen

1. Situatietekening bestaand en beoogd;
2. Landschappelijk inpassingsplan;
3. Beleidsvisie ‘Ontwikkelingsrichting De Gijzel 30 te Helvoirt’;
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Akoestisch onderzoek;
6. Advies Veiligheidsregio Brabant Noord;
7. Schematische weergave waterplan;
8. Aerius berekeningen bouw- en gebruiksfase;
9. Quickscan Flora en Fauna.