

GEMEENTE VUGHT

Zaak:

ontv.: 05 MAART 2024

De gemeenteraad van Vught
t.a.v. de afdeling Ontwikkeling
Post in nr.:
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Correspondentieadres:

Postbus 8116
3503 RC Utrecht

Bezoekadres:

Orteliuslaan 750
Utrecht
030 247 49 99
www.vvaa.nl

Onze referentie : MSM 10161263
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Emailadres : @vvaa.nl

**Betreft: ontwerp-bestemmingsplan "De Gijzel 30 te Helvoirt" / nog altijd geen
ontvangstbevestiging zienswijze**

Utrecht, 4 maart 2024

Geachte Raadsleden,

Bij brief van 12 januari 2024 heb ik namens de heer en mevrouw , waarvan bijgaand een afschrift, een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan "De Gijzel 30 te Helvoirt". Ik ben evenwel nog altijd in afwachting van de schriftelijke ontvangstbevestiging van uw gemeente. Graag ontvang ik alsnog even het bericht van uw gemeente dat u de zienswijze tijdig -derhalve binnen de termijn van 6 weken- heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
VvAA rechtsbijstand

AANTEKENEN

De gemeenteraad van Vught
t.a.v. afdeling Ontwikkeling
Postbus 10100
5260 GA VUGHT

Correspondentieadres:
Postbus 8116
3503 RC Utrecht

Bezoekadres:
Orteliuslaan 750
Utrecht
030 247 49 99
www.vvaa.nl

Onze referentie : MSM 10161263
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Emailadres :

Betreft: indienen zienswijze tegen ontwerp-bestemmingsplan "De Gijzel 30 te Helvoirt"

Uw kenmerk: zaaknummer Z23-266632

Utrecht, 12 januari 2024

Geachte Raadsleden,

Tot mij wendden zich de heer [redacted] wonende te 5268
Helvoirt aan de Gijzel [redacted], zulks in verband met het hiernavolgende.

Clënten hebben kennisgenomen van het (nieuwe) ontwerp-bestemmingsplan "De Gijzel 30 te Helvoirt", dat thans vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari a.s. ter inzage ligt en gedurende welke termijn een zienswijze kan worden ingediend. Namens cliënten maak ik hierbij van deze mogelijkheid tijdig gebruik.

Gezien de Afdelingsuitspraak d.d. 20 januari 2021 (202000377/1/R2) bent u ermee mee bekend dat mijn cliënten onoverkomelijk bezwaar hebben tegen een toegestane industrialisatie van het naastgelegen perceel De Gijzel 30. Desondanks meent uw gemeente hieraan thans opnieuw planologische medewerking te kunnen verlenen. Hieronder zal ik namens cliënten betogen dat evident is dat niet wordt voldaan aan de vereisten die in dit verband in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening worden gesteld. Maar zelfs ingeval aan de betreffende voorwaarden zou worden voldaan, dan staan de belangen van cliënten bij behoud van een goed woon- en leefklimaat in de weg aan het geven van toepassing van artikel 3:73, zijnde een "kan-bepaling".

Van toepassing zijnde voorwaarden:

Het eerste lid van artikel 3.73 onder a van de Interim Omgevingsverordening luidt als volgt:

"3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

2/4

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - 3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Blijkens 3.73 lid 1 onder a moet de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel dus sowieso passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Op dit punt wordt op bladzijde 21 van de toelichting bij het ontwerp-plan aangegeven dat onderhavig initiatief in lijn is met de toekomstige Omgevingsvisie Vught. Op bladzijde 20 (onderaan) van diezelfde toelichting wordt opgemerkt dat ruimte kan worden gegeven aan kleinschalige bedrijvigheid die bijdraagt aan het behoud van bestaande cultuurhistorische waarden zowel in het landschap als in de bebouwde omgeving.

Dienaangaande merken cliënten allereerst op dat de ontwikkelingsrichting van een gebied uiteraard niet los kan worden gezien van de bestaande activiteiten in dat gebied. Daartoe is nu van belang dat het grotere gebied waarin De Gijzel 30 is gelegen onderdeel uitmaakt van de groenblauwe mantel dat overwegend bestaat uit grondgebonden agrarisch gebied (zie ook bladzijde 14 van de toelichting). Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting van het gebied had de gemeente de aanwezigheid van dat overwegende grondgebonden agrarische gebied dus als vertrekpunt moeten nemen. De vraag welk effect de toekenning van een niet-agrarische functie aan een bestaand bouwperceel heeft voor behoud van het karakter van de groenblauwe mantel, is nu niet ten principale beantwoord door uw gemeente. Daarbij is dus van belang dat er in de directe omgeving van De Gijzel 30 voornamelijk sprake is van agrarische percelen, geclusterd in de buurtschappen Gijzel en Laar (zie bladzijde 3 van de toelichting). Betekent de toekenning van een niet-agrarische functie aan het bestaand bouwperceel aan De Gijzel 30 dat ook andere thans in gebruik zijnde agrarische bouwpercelen hierop in de toekomst onverkort aanspraak kunnen maken en wat zijn de effecten hiervan op het huidige karakter van de groenblauwe mantel? Duidelijk is dat uw gemeente op dit punt geen totaalvisie voor dit gebied in de groenblauwe mantel heeft uitgewerkt. Reeds het enkele feit dat u in de toelichting op bladzijde 13 uitvoerig citeert uit de beleidsvisie "Ontwikkelingsrichting De Gijzel 30 te Helvoirt" maakt dat u met het honoreren van onderhavig initiatief wel degelijk gelegenheidsplanologie bedrijft. Er is enkel ingezoomd op het perceel De Gijzel 30. De gemeente heeft dus geen ontwikkelingsrichting opgesteld voor dit grotere gebied gelegen in de groenblauwe mantel - waarbij de aspecten zijn betrokken zoals aangegeven in 1 tot en met 3 onder a van het eerste lid van artikel 3.73-, maar alleen voor het perceel De Gijzel 30.

Van belang is verder dat cliënten bestrijden dat met dit ontwerp-plan sprake is van een afname van het bebouwd oppervlak. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2014" bedraagt het totale oppervlak van toegestane bedrijfsgebouwen namelijk 1876 m² -zie bladzijde 21 van de toelichting-, maar met dit nieuwe initiatief zal wat dat aangaat sprake zijn van een oppervlak van 1968 m² (namelijk machinestalling B van 681 m² plus de beoogde nieuwe loods van 1287 m²). In zoverre is dus in ieder geval sprake van een planologische toename van het oppervlak aan bedrijfsbebouwing. De drijfmestsilo van 266 m²,

3/4

niet zijnde een gebouw, is overigens al geruime tijd geleden verwijderd, zodat deze ook buiten beschouwing dient te blijven als het gaat om een vergelijking van de feitelijk bebouwde oppervlakte in de huidige situatie ten opzichte van die in de beoogde situatie. Daarbij komt nog dat de erfverharding in planologische zin significant zal toenemen, namelijk van 3268 m² naar 4005 m². Cliënten zien niet in op welke manier deze significante toename van de erfverharding de omgevingskwaliteit ten goede kan komen zoals bedoeld in artikel 3.73, lid 1 a onder 3. Het zou in ieder geval niet zo mogen zijn dat de beoogde landschappelijke inrichting van het achtergelegen weiland/terrein dat grenst aan de spoorlijn, kan rechtvaardigen dat de erfverharding van een perceel in het buitengebied met bijkans een vierde deel wordt vergroot. Met een dergelijke compenserende "escape" zou het buitengebied/de groenblauwe mantel binnen de kortste keren worden overspoeld met niet-agrarische functies (toegekend aan bestaande bouwpercelen).

Volledigheidshalve merken cliënten overigens op dat de erfverharding op het perceel De Gijzel 30 reeds feitelijk is vergroot. Mochten cliënten onderhavige planvorming in rechte kunnen tegenhouden, dan zal ik ter zake direct namens hen een handhavingsverzoek gaan indienen bij uw gemeente.

Reeds het enkele feit dat onderhavig initiatief niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het eerst lid onder a van artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening zou moeten betekenen dat de gemeente haar verdere planvorming dient te staken.

Cliënten merken tevens op dat onderhavig initiatief niet voldoet aan het derde lid van artikel 3.73 lid 3 onder a, luidend:

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *Bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.*

Terecht zeggen cliënten nu dat reeds vanwege de omvang van de beoogde loods in combinatie met de significante vergroting van het erfoppervlak niet kan worden gezegd dat hier een vorm van kleinschalige bedrijvigheid wordt toegestaan. Het gaat hier om een bedrijf dat zich toelegt op de verhuur van (grote) machines voor hoofdzakelijk infra- en bouwwerkzaamheden. Deze vorm van bedrijvigheid kan per definitie niet worden aangemerkt als kleinschalig. Evenmin is overigens sprake van een gemengde omgeving zoals bedoeld in artikel 3.73 lid 3 onder a. Zoals hiervoor uiteengezet, bestaat dit gebied overwegend uit grondgebonden agrarische activiteit.

Zo al zou worden voldaan aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 3.73, dan brengen cliënten subsidiair naar voren dat uw gemeente juridisch niet verplicht is om aan dit artikel toepassing te geven. Het gaat hier immers om een "kan-bepaling", in het kader waarvan de betrokken belangen uiteraard tegen elkaar moeten worden afgewogen. Wat cliënten betreft is hun belang er uiteraard in gelegen dat zij in een gebied willen blijven wonen met agrarische functies c.q. agrarisch gerelateerde functies en dus niet naast een bedrijf dat daarmee niets van doen heeft en dus industrieel van aard is. Dat laatste is voor mijn cliënten een waar schrikbeeld, waartegen zij zich ook met hand en tand zullen verzetten. Dit hadden cliënten bij de aankoop van hun woning in de groenblauwe mantel ook redelijkerwijs niet hoeven verwachten.

4/4

Ten slotte plaatsen cliënten nog vraagtekens bij de uitgevoerde stikstofberekening (bijlage 8 behorende bij de toelichting). Cliënten begrijpen dat hierin bij de berekening van de uitgangssituatie is uitgegaan van het maximaal aantal te huisvesten stuks vee. Echter, naar de mening van cliënten zou het daarbij moeten gaan om het feitelijk aantal stuks vee dat de afgelopen periode -gemiddeld- is gehouden.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u de zienswijze van cliënten gegrond te verklaren en uw planvorming te staken.

Met vriendelijke groet,
VvAA rechtsbijstand



PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

100 Jaar | Wvda

Postbus 8116, 3503 RC Utrecht



02.01.0025

N10CC - #X890X0X#00#0000#

