

Ruimtelijke onderbouwing Molenstraat 12

Gemeente Vught



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Ruimtelijke onderbouwing Molenstraat 12

Gemeente Vught

Kenmerk:	R202137/2105b
Status:	aanvraag
Datum:	16-3-2022
Auteur:	S.P. van Werven
Geaccordeerd:	J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie projectgebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	7
3.	Beleidskaders	10
3.1.	Algemeen	10
3.2.	Rijksbeleid	10
3.3.	Provinciaal beleid: Noord-Brabant	12
3.4.	Regionaal beleid	16
3.5.	Gemeentelijk beleid	17
4.	Sectorale aspecten	19
4.1.	Europees en nationaal beleid	19
4.2.	Ontwerp Waterbeheerprogramma Brabantse Delta	19
4.3.	Ecologie	21
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	22
5.	Milieu	24
5.1.	Mer-beoordeling	24
5.2.	Geluid	24
5.3.	Luchtkwaliteit	26
5.4.	Geur	27
5.5.	Bodem	27
5.6.	Externe veiligheid	29
5.7.	Algehele conclusie milieu	31
6.	Uitvoerbaarheid	32
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.3.	Procedure	32
	Bijlagen	33

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

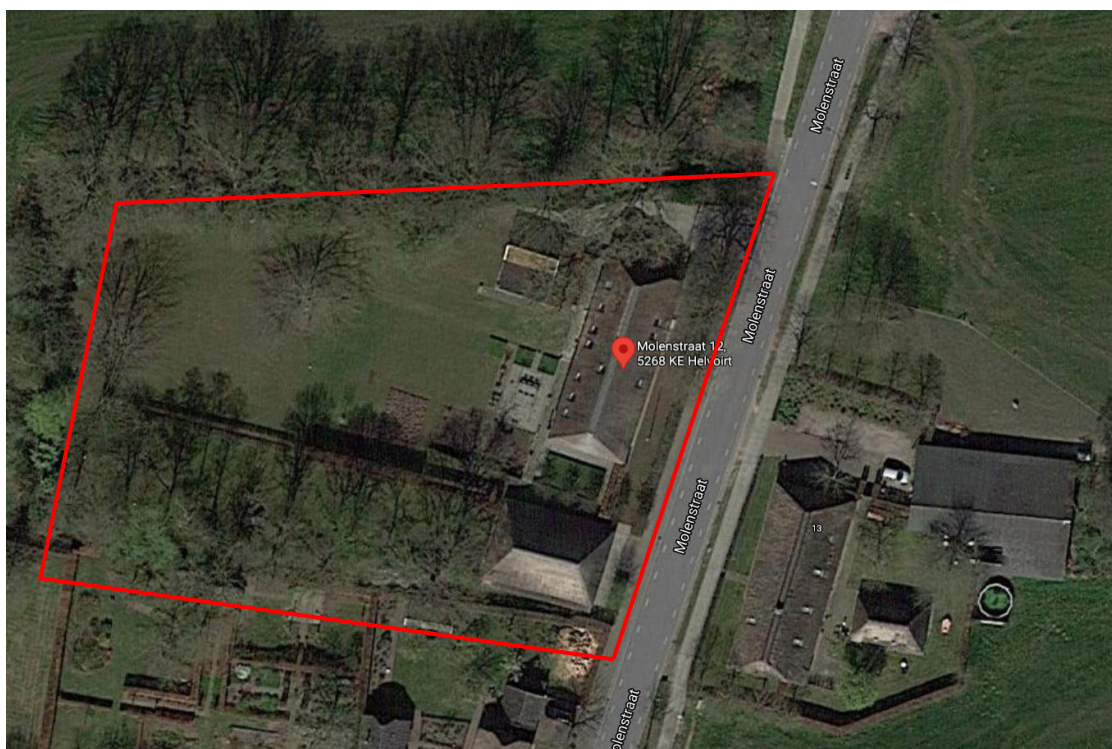
Onderhavig document heeft betrekking op het perceel aan de Molenstraat 12 te Helvoirt in gemeente Vught (hierna ook: Molenstraat 12). Op dit perceel is sprake van rijksmonumentale opstallen in de vorm van een voormalige boerderij en een zogenaamde Vlaamse schuur. Het agrarische gebruik is beëindigd en de voormalige boerderijwoning is in gebruik als woning. De Vlaamse schuur is in gebruik als bijgebouw bij deze woning.

Voor onderhavig perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020', vastgesteld op 24 september 2020. Hierbij is het perceel bestemd als 'Wonen'.

De eigenaar van het perceel is voornemens zijn perceel in tweeën te splitsen opdat op het zuidelijke deel in de Vlaamse schuur een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. Op basis van het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk binnen de geldende regels. Voor de beoogde ontwikkeling wordt daarom een omgevingsvergunning aangevraagd om af te kunnen wijken van de huidige regels. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan onderhavige ontwikkeling.

1.2. Locatie projectgebied

Het projectgebied, kadastraal bekend als Helvoirt 20, sectie C, nummers 2253 en 2254, is gelegen ten zuidoosten van de kern van Helvoirt, aan de Molenstraat. De bebouwing aan de Molenstraat bestaat veelal uit agrarische percelen en diverse verspreid liggende woningen, meest van agrarische oorsprong. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het projectgebied en de directe omgeving.



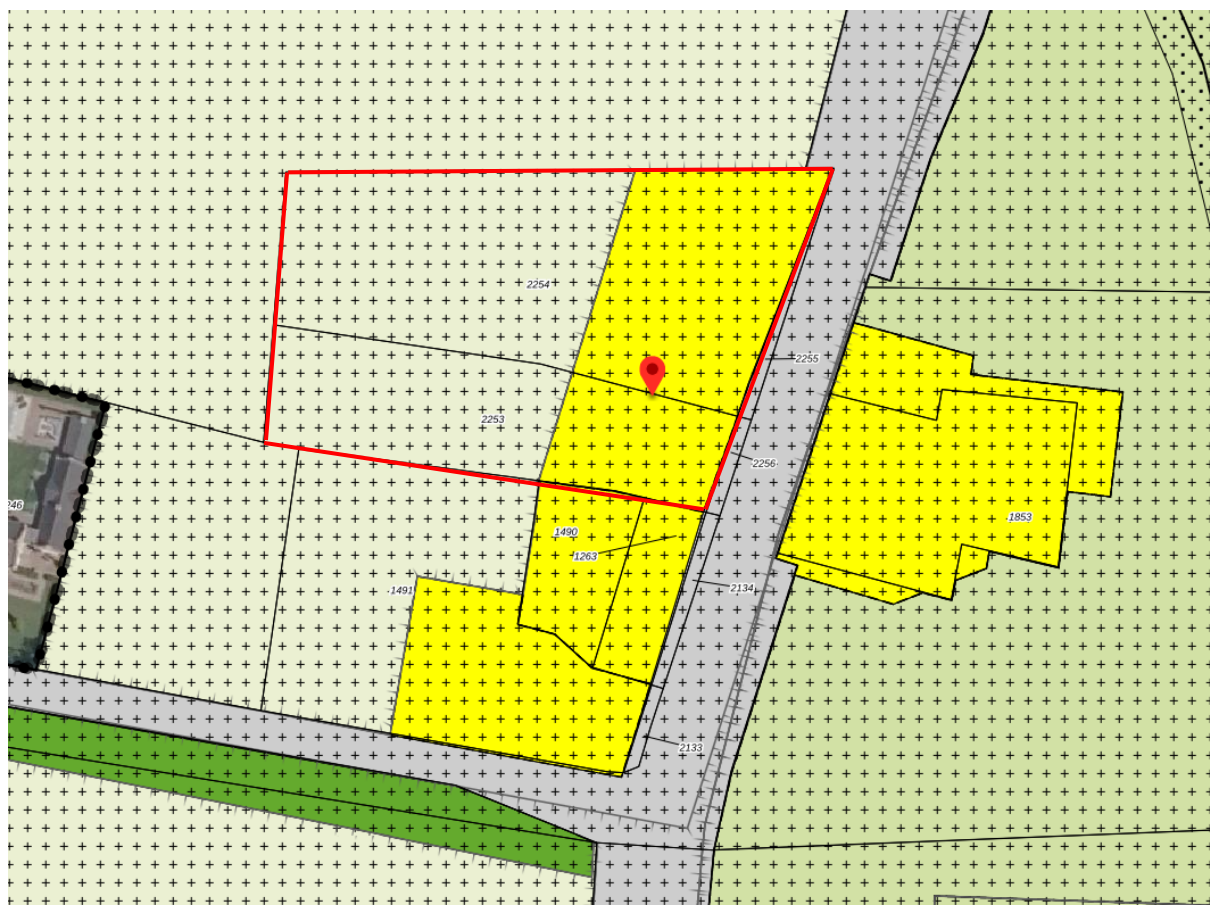
Afbeelding 1: Projectgebied indicatief weergegeven met rode omlijning (bron: Google Maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' dat is vastgesteld op 24 september 2020 door de raad van de gemeente Vught. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente.

Het projectgebied aan de Molenstraat 12 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' voor het oostelijke gedeelte bestemd als 'Wonen' en voor het westelijke gedeelte bestemd als 'Agrarisch'. Tevens is er voor het gehele projectgebied sprake van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gemengd landelijk gebied' en 'overige zone – stalderingsgebied'. Voor het westelijke deel van het projectgebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding 'overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied' en voor het oostelijke deel de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

Het oprichten van een nieuwe woning in de bestaande schuur is in het huidige bestemmingsplan niet toestaan, daar er maximaal één woning is toegestaan binnen de enkelbestemming 'wonen'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd middels een omgevingsvergunning.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding 'Buitengebied, herziening 2020' Projectlocatie indicatief rood omlijnd (bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de locatie geldt tevens het bestemmingsplan 'Parapluplan Kamerverhuur Vught', vastgesteld op 12 juli 2021 dat in deze context niet aan de orde hoeft te komen.

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De woning en de schuur zijn gelegen op het perceel aan de Molenstraat 12 nabij de kom van Helvoirt in de gemeente Vught. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 5.316 m². De woning en schuur beschikken over een ontsluiting aan de oostelijke zijde.



Afbeelding 3: Projectgebied vanaf de Molenstraat (bron: Google Maps)

2.2. Beoogde situatie

De Vlaamse schuur wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning Molenstraat 12. Echter qua omvang en bouwwijze is de schuur minder geschikt om te dienen als bijgebouw, terwijl wel sprake is van verhoudingsgewijs hoge instandhoudingskosten vanwege de monumentstatus van de schuur. Door in de Vlaamse schuur een zelfstandige woonfunctie onder te brengen, wordt beoogd het monument een meer passende functie te geven, waarbij een woonfunctie ook een betere kostendrager vormt voor de instandhouding van de monumentale waarde van de schuur.

Voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voorziet dan ook in een splitsing van het perceel Molenstraat 12. De bestaande woning op het noordelijke perceeldeel blijft gehandhaafd, waarbij voor het zuidelijke perceeldeel toestemming wordt gevraagd om de huidige Vlaamse Schuur om te bouwen tot een nieuwe woning (zie ook figuur 4).

De ontsluiting van de percelen zal het als in de huidige situatie aan de oostzijde plaatsvinden via de bestaande ontsluiting op de Molenstraat.

Verkeer en parkeren

De ontwikkeling voorziet in het splitsen van het perceel, waar vervolgens een extra woning kan worden gerealiseerd in de Vlaamse schuur. Deze ontwikkeling genereert in de toekomst extra verkeer

voor de nieuwe woning, waarbij ook de parkeerbehoefte zal toenemen. Er kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Parkeergeneratie huidige situatie

De huidige parkeervraag is gebaseerd op gegevens van het CROW. Voor de bestaande woning wordt hierbij uitgegaan van 'woning, type; koophuis, vrijstaand'. De gemeente Vught wordt door het CBS gekenmerkt als 'matig stedelijk'. Daarnaast bevindt de locatie Molenstraat 12 zich in het buitengebied. Dit leidt volgens het CROW tot een parkeervraag van minimaal 2,0 en maximaal 2,7 per woning (waarvan een aandeel voor bezoekers van 0,3 pp per woning).

Parkeergeneratie toekomstige situatie

Bij de toekomstige parkeervraag wordt uitgegaan van een extra woning 'type; koophuis, vrijstaand'. Dit leidt tot een parkeervraag van minimaal 2,0 en maximaal 2,7 per woning (waarvan een aandeel voor bezoekers van 0,3 pp per woning) bovenop de huidige vraag welke ook minimaal 2,0 en maximaal 2,7 betreft. In totaal komt dit derhalve uit op een parkeervraag van minimaal 4,0 en maximaal 5,4 parkeerplaatsen. Er zal op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien, daar is voldoende ruimte voor.

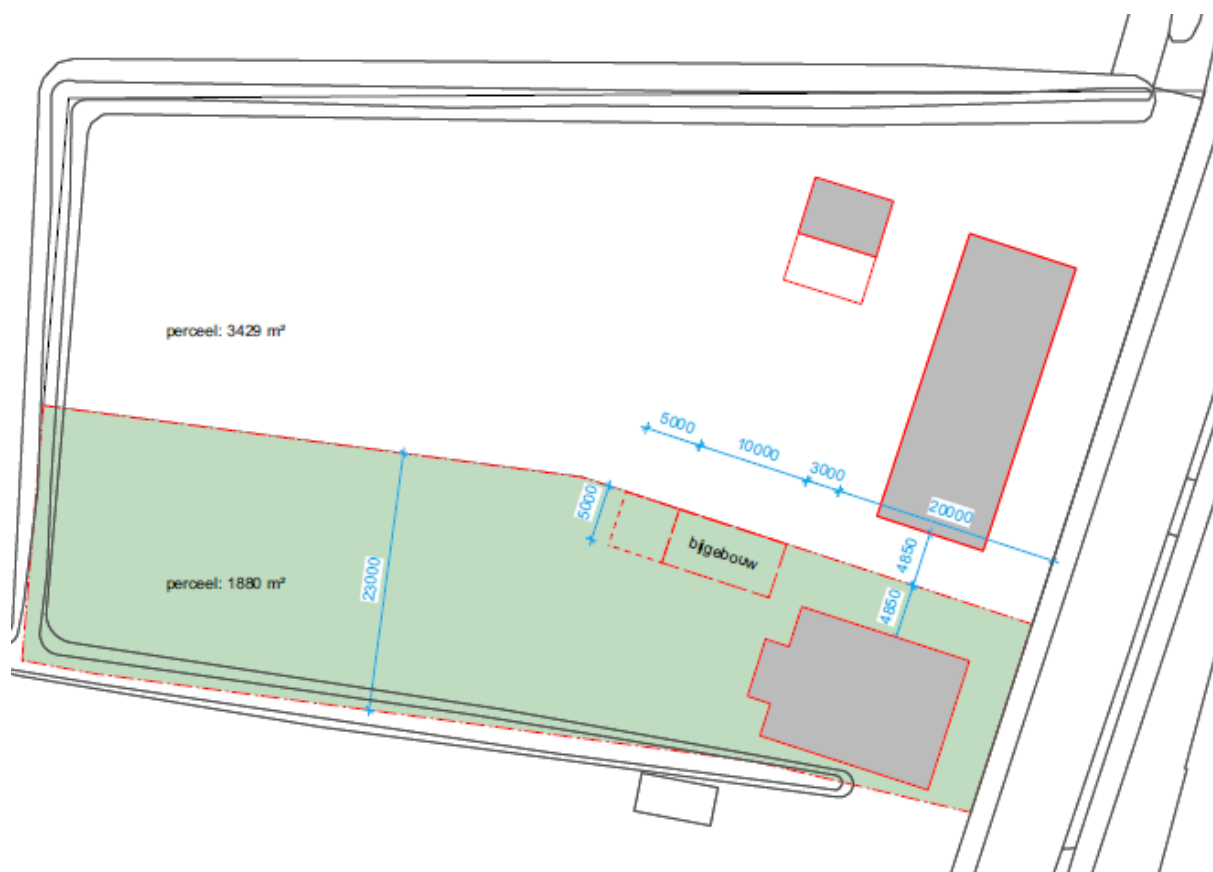
Verkeersgeneratie huidige situatie

Bij de huidige verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een woning, type 'koophuis, vrijstaand'. In een matig stedelijke omgeving, in het 'buitengebied' komt dit neer op een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Bij de toekomstige verkeersgeneratie wordt uitgegaan van extra een woning, type 'koophuis, vrijstaand'. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning bovenop de huidige generatie welke ook minimaal 7,8 en maximaal 8,6 betreft. In totaal komt dit derhalve uit op een verkeersgeneratie van minimaal 15,6 en maximaal 17,2 per etmaal. Er kan worden geconcludeerd dat een dermate geringe toename in de verkeersgeneratie van een perceel welke goed ontsloten is op een doorgaande weg met voldoende capaciteit niet zal leiden tot enige belemmering.

Vanwege de omstandigheid dat geen extra ontsluiting op de weg wordt toegevoegd, is evenmin sprake van relevante invloed op de verkeersveiligheid en de doorstroming.



Afbeelding 4: Beoogde kavelsplitsing Molenstraat 12 (bron: Stijl Architectuur – via initiatiefnemer)

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

De NOVI is toegeschreven op een aantal dringende maatschappelijke opgaven waar Nederland zich voor gesteld ziet. Dit betreft de gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast/droogte, opwarming en zeespiegelstijging), de energietransitie naar duurzame opslag en opwekking, de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, het bereikbaar houden van stedelijk gebied en de inpassing van nieuwe distributiecentra.

Verder betreft dit de gelijktijdige versterking van de natuur en de biodiversiteit en het behoud van landbouw en agrarisch landschap.

Deze opgaven moeten volgens de NOVI in samenhang bekeken worden, waarbij de versterking van de omgevingskwaliteit centraal staat. In de NOVI worden daarvoor drie afwegingsprincipes geformuleerd:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwenteling op toekomstige generaties of op andere gebieden wordt voorkomen.

De voor deze ontwikkeling relevante beleidsaspecten uit de Novi zijn in ieder geval:

- Het realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
Hieraan beoogt onderhavige ontwikkeling invulling te geven, mede door het behoud van aanwezige monumentale waarden en het tegengaan van leegstaande cq. niet optimaal in gebruik zijnde / bruikbare bebouwing.
- Het waarborgen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
Middels een zorgvuldige en doelmatige verbouwing kan in de Vlaamse schuur een goede leefomgeving worden geboden zonder dat dit te koste zal gaan van de monumentale waarden.
- De zorg voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
Het plan voorziet in een aanwezige behoefte.
- Het realiseren van een circulaire economie;

Er is sprake van hergebruik van een bestaand gebouw. Dit gebouw is opgericht met traditionele, eenvoudig her te gebruiken bouwstoffen en gebouwonderdelen (al is sloop en hergebruik uiteraard allerm minst aan de orde).

- Het waarborgen van waterveiligheid en klimaatbestendigheid.

Het projectgebied bestaat voor het overgrote gedeelte uit groen met maakt dat er reeds sprake is van een surplus aan waterbuffering. Met het bouwplan zal geen relevant verhard / afwaterend oppervlak worden toegevoegd. De huidige rieten kap van de Vlaamse schuur biedt in de huidige situatie al goede isolatie tegen extreme temperaturen. De nieuwe woning zal voldoen aan het Bouwbesluit.

Gelet op het voorgaande is het bouwplan in overeenstemming met de beleidsambities van de NOVI.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

De ontwikkeling waar onderhavige omgevingsvergunning in voorziet, heeft betrekking op het splitsen van het perceel en het realiseren van een extra woning in de bestaande schuur. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat met de beoogde ontwikkeling één nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt

Los hiervan is deze ontwikkeling te billijken, aangezien er duidelijk sprake is van een behoefte in de regio voor extra woningen. Door een extra woning in te passen in bestaande bebouwing wordt de beschikbare ruimte passend en zorgvuldig in de omgeving ingevuld. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder, ook al is de ladder niet van toepassing.

3.3. Provinciaal beleid: Noord-Brabant

3.3.1. Omgevingsvisie 2018

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld, welke is ontworpen in voorbereiding op de Omgevingswet en die dient ter vervanging van de tot dan toe geldende structuurvisie. Doel van de Omgevingsvisie is om al het ruimtelijk beleid in één integrale visie op te nemen. In 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving' presenteert de provincie op hoofdlijnen de ambities en visie voor Brabant in 2050, met 2030 als tussenstap.

Om te zorgen voor een provincie die in de toekomst eveneens welvarend, verbonden en klimaatbestendig is, zijn onderstaande vier hoofdopgaven gespecificeerd. Deze opgaven zijn aan elkaar verbonden. De opgaven zijn belangrijk voor de gehele provincie Brabant, maar vragen om een gebiedsgerichte aanpak.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Werken aan de Brabantse energietransitie

In 2050 wil de provincie beschikken over 100% duurzame energie welke grotendeels afkomstig is uit Noord-Brabant. Dit betekent dat er in 2030 sprake is van ten minste 50% duurzame energie en de uitstoot van broeikasgassen met 50% verminderd moet zijn ten opzichte van 1990. Om dit te bereiken is een grootschalige toepassing van wind-, zonne- en waterenergie nodig, zodat de provincie in de periode tot 2030 zich vol inzet voor het mogelijk maken van zon- en windprojecten. Gezien de schaarste van de beschikbare ruimte heeft het de voorkeur om de energieopwekking zo veel mogelijk te realiseren middels dubbel ruimtegebruik.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Doel voor 2050 is dat de provincie klimaatbestendig is en waterrobuust is ingericht. Om dit te bereiken dienen in 2030 de eerste grote gebiedsopgaven op dit punt al te zijn gerealiseerd. De provincie, gemeenten en waterschappen willen gezamenlijk met bedrijven en maatschappelijke organisaties werken aan het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van Brabant en het tegen gaan van wateroverlast.

Werken aan de slimme netwerkstad

De provincie wil dat het Brabants stedelijk netwerk in 2050 functioneert als een samenhangend, duurzaam en concurrerend netwerk met een veilig, betrouwbaar en multimodaal vervoerssysteem in een prettige leefomgeving. Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied is echter alleen wenselijk vanuit een concrete marktvraag en kwalitatieve overwegingen, waardoor meer oplossingen gezocht zullen moeten worden in het combineren van functies.

Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De provincie wil in 2050 graag de top kennis- en innovatieregio van Europa zijn met een circulaire economie, waarin producten en grondstoffen grotendeels hergebruikt worden. Dit heeft grote milieu- en economische voordelen. Om dit te bereiken worden nieuwe technieken en creatieve ideeën die zorgen voor verduurzaming ondersteund door de provincie, in het bijzonder de voedsel- en energievoorziening.

Naast deze vier hoofdpogaven heeft de provincie zichzelf een omvattende basisopgave gesteld: het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Dit betreft het werken aan milieuaspecten, landschappelijke en culturele aantrekkelijkheid, en een prettige woon- en werkomgeving met voldoende voorzieningen in een natuurrijk gebied. Belangrijk hierin is samenwerking van bewoners, het bedrijfsleven, kennisinstellingen en diverse overheden onderling zodat de verschillende partijen elkaar goed kunnen aanvullen.

Beoordeling

Het splitsen van de kavel voor de realisatie van een woning in een bestaande schuur is niet in strijd met de omgevingsvisie van provincie Noord-Brabant. De realisatie van een woning in de bestaande monumentale Vlaamse schuur vormt een goede basis voor het behoud van het monumentale en cultuurhistorisch karakteristieke agrarische ensemble en leidt tevens tot een prettige woonomgeving.

Door de geringe invloed van het benutten van een reeds bestaand gebouw is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de omgevingskwaliteit.

3.3.2. Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant heeft de provincie kaders en bijbehorende regels opgenomen uit het eigen beleid en het rijksbeleid, welke van toepassing zijn voor gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten. De nieuwe Omgevingsverordening verscheen op 23 maart 2021 met de status 'ontwerp'.

De volgende artikelen zijn van toepassing op de beoogde ontwikkeling:

Artikel 4.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Dit artikel bepaalt dat bij een ontwikkeling waar aantasting van ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant (NNB), de negatieve effecten waar mogelijk beperkt dienen te worden en het resterende negatieve effect gecompenseerd moet worden overeenkomstig artikel 4.37 Compensatie van de Omgevingsverordening.

Artikel 4.77 Wonen

Basis van het provinciale verstedelijkingsbeleid is dat woningen binnen het stedelijk gebied worden gerealiseerd, waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen. In toenemende mate voorziet ook het landelijk gebied in een woningbehoefte, bijvoorbeeld doordat veel agrarische bedrijven zijn omgezet naar burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. Deze verordening sluit aan op deze tendens en behoefte. Zo is in Artikel 4.58 Maatwerk voor collectieve woonvormen een regeling opgenomen die de ontwikkeling van collectieve woonvormen op een bestaand bouwperceel mogelijk maakt. Hierbij wordt een maatwerkafweging gemaakt, gebaseerd op een vooraf bepaalde ontwikkelingsrichting en rekening houdend met de op dat moment spelende belangen. Daarnaast is er een nieuw werkingsgebied opgenomen voor grotere concentraties van bebouwing met een menging van functies in het Landelijk gebied. Binnen Bebouwd gebied is onder voorwaarden ook een ontwikkeling van woonfuncties mogelijk.

Aan de andere kant blijft het beleid gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verdere verstening en verrommeling van het landelijk gebied. Net zoals terughoudend wordt omgegaan met de nieuwvestiging van bedrijven, wordt ook terughoudend omgegaan met het verspreid toevoegen van nieuwe woningen. Bovendien staat een steeds verder toenemende woonfunctie op gespannen voet met het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden aan de agrarische sector. Daarom geldt als basisregel dat in Landelijk gebied geen toename van het aantal woningen mogelijk is en dat het gebruik voor permanente bewoning van (bedrijfs)gebouwen of recreatiewoningen is uitgesloten. Deze regel richt zich zowel op burgerwoningen als bedrijfswoningen.

Tweede lid

In het tweede lid zijn enkele uitzonderingen opgenomen van het uitgangspunt dat er geen toename van het aantal woningen is toegestaan. Het gaat om:

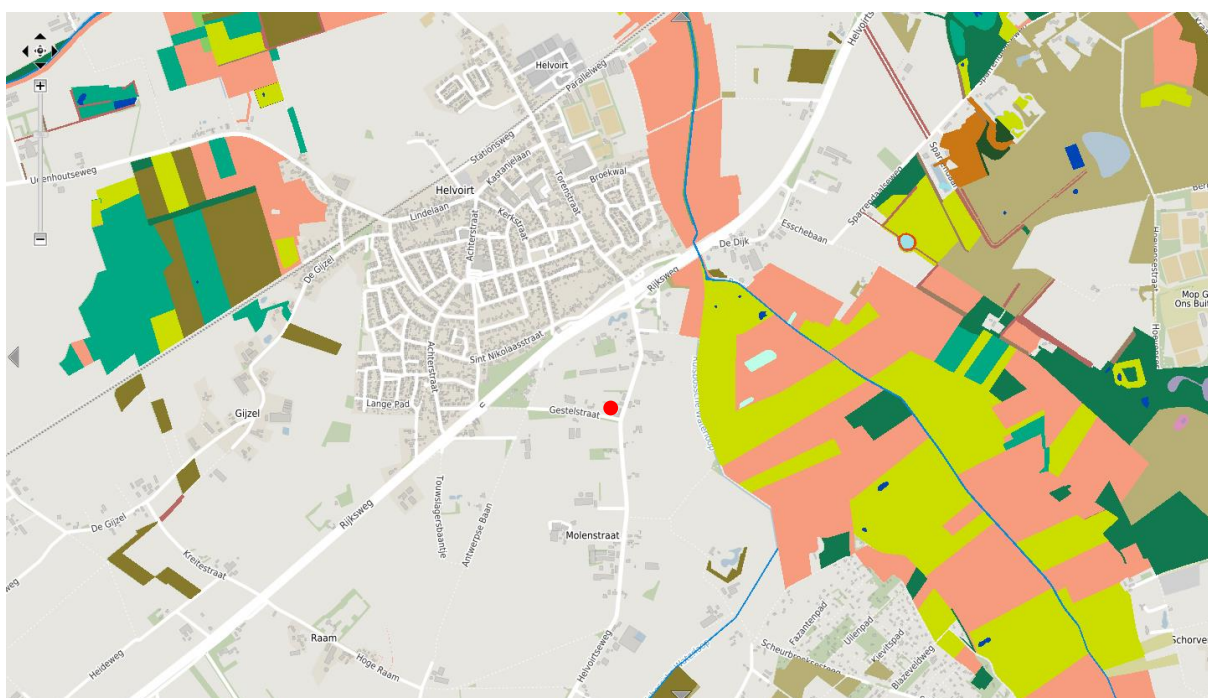
- het oprichten van woningen gebaseerd op Afdeling 4.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit;
- de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen): Deze mogelijkheid is ingegeven vanuit het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Het moet daarbij gaan om cultuurhistorische bebouwing die als zodanig is aangeduid. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die vanuit provinciaal van belang is, is opgenomen op de Cultuurhistorische waardenkaart. De vanuit gemeentelijk beleid waardevolle bebouwing wordt aangeduid in het omgevingsplan of zolang dat nog niet is vastgesteld op een gemeentelijke erfgoedkaart of -inventarisatie. Uiteraard kan ook sprake zijn van rijksmonumenten. Bij plannen waarin splitsing wordt mogelijk gemaakt, verschaft het plan inzicht in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing en hoe het plan bijdraagt aan het behoud, herstel of ontwikkeling van die waarden. Het omgevingsplan borgt vervolgens dat de cultuurhistorische waarden -na splitsing- behouden blijven. Vanuit de provincie is een handreiking voor de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen opgesteld;
- wijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

Projectlocatie

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de splitsing van een perceel opdat in de monumentale Vlaamse schuur een woning kan worden gerealiseerd. Dit betreft een uitzondering op de basisregel dat in Landelijk gebied geen toename van het aantal woningen mogelijk is, als ook genoemd onder 4.77 lid 2, tweede uitzondering. De cultuurhistorische bebouwing, bestaande uit de oorspronkelijke boerderij en de Vlaamse schuur, is in dezen aangewezen door het rijk (monument nummer 21467) en ook via de aanduiding 'karakteristiek' in het geldende bestemmingsplan. In de beoogde situatie blijven deze cultuurhistorische waarden behouden, hetgeen ook via een omgevingsvergunning voor de activiteit 'verandering van een monument' zal worden geborgd. Bij de verbouwing tot woning is het hoe dan ook de bedoeling dat het uiterlijk aanzien zo veel mogelijk ongewijzigd zal blijven.

Zoals aangegeven zal de gebruikswijziging ten behoeve van een nieuwe woning een betere kostendrager vormen voor het in stand houden van de monumentale schuur.

Het projectgebied bevindt zich daarnaast niet in het Natuur Netwerk Brabant (dichtstbijzijnde gebied dat in dit netwerk ligt bevindt zich op ca. 300 meter aan de oostzijde, zie afbeelding 5). Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een negatieve invloed op het Natuur Netwerk, daar de ecologische quick-scan dit heeft aangetoond voor de Flora en Fauna, er geen stikstofdepositie is, en er in algemene zin de bestaande bebouwing wordt benut waardoor geen buitensporige invloedrijke ingrepen zijn vereist.



Afbeelding 5: Projectlocatie (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van Natuur Netwerk Nederland ecologische hoofdstructuur. (Bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan/>)

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Woonvisie 2017 – 2021 – Van Wensen Naar Wonen

Momenteel wordt de nieuwe woonvisie van de gemeente Vught vormgegeven. Daar Helvoirt voorheen in de gemeente Haaren lag (tot 1 januari 2021) wordt voor deze onderbouwing teruggesproken naar de woonvisie van toenmalige gemeente.

De woonvisie 'Van wensen naar wonen' van de gemeente Haaren werd vastgesteld op 8 februari 2017. Hierin staan de onderstaande vier pijlers centraal:

1. Wonen voor iedereen
 - Een woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van onze bewoners
 - Meer betaalbaar woningaanbod voor de lagere inkomens
 - Geschikte woningen voor oudere inwoners
 - Nieuwbouw in alle kernen
 - Faciliteren van lokale woningbouwinitiatieven
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
 - De vraag van lage en middeninkomens zo goed mogelijk bedienen
 - Vergroten van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen
 - Meer aanbod in de vrije huursector
 - Vergroten van een het aanbod goedkope koopwoningen
 - Voldoende beschikbaarheid voor kwetsbare doelgroepen
 - Voorkomen betaalbaarheidsproblematiek
3. Wonen en zorg
 - Vanuit eigen verantwoordelijkheid langer zelfstandig wonen mogelijk maken
 - Passend woningaanbod voor ouderen met een verhuishens
 - Woningaanpassingen mogelijk maken en een vangnet voor mensen die het zelf niet redden
 - Ruimte voor kleinschalige woon-zorginitiatieven
 - Passend woonaanbod voor zorgdoelgroepen
4. Duurzaamheid
 - Verduurzamen van de particuliere sector
 - Verduurzamen van de sociale sector
 - Verduurzaming in de nieuwbouw
 - Faciliteren van lokale initiatieven

De gemeente wil invullen geven aan bovenstaande pijlers middels de volgende acties:

- Ontwikkeling van woningaanbod dat aansluit op de behoeften van verschillende doelgroepen binnen de gemeente, met in het bijzonder aandacht voor: - Meer aanbod

betaalbare woningen voor lage inkomens (starters, jongeren en kleine huishoudens) in de huur- en koopsector. Onder andere door nieuwbouw, vergroten van beschikbaarheid in de sociale huursector, in beperkte mate verkoop van sociale huurwoningen en transformatie. - Meer aanbod middeldure en dure grondgebonden koopwoningen voor (terugkerende) gezinnen, door nieuwbouw en door het stimuleren van doorstroming onder ouderen. - In beperkte mate ontwikkeling van geschikte woningen voor ouderen, door nieuwbouw en door aanpassing van bestaande woningen.

- Nieuwbouw van woningen en planvorming in alle vier de kernen, passend bij de behoefte. Dit alles in afstemming en samenwerking met de corporaties en marktpartijen.
- Aanwijzen van nieuwbouwlocaties in Biezenmortel voor 1 januari 2018, conform het raadsbesluit.
- Blijvend overleg voeren met de provincie over toe te voegen woningen/nieuwbouwaantallen en de gevolgen van de herijking van de bevolkingsprognose voor Haaren.
- Kleinschalige lokale initiatieven en experimentele woonvormen faciliteren, op voorwaarde dat het initiatief komt vanuit de gemeenschap. Binnen de plancapaciteit reserveren we ruimte om dit soort ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit alles zonder de regie over te nemen.
- Prestatieafspraken maken met Woonveste en Woonstichting 't Heem en (toekomstige) huurdersorganisaties over (de beschikbaarheid van) woningaanbod in de sociale huursector.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woning in een bestaande schuur. Deze ontwikkeling betreft een lokaal initiatief welke voorkomt van een lid uit de gemeenschap. Daarnaast betreft de beoogde woning een welke binnen de categorie 'middeldure en dure grondgebonden koopwoningen voor gezinnen' valt. Op beide punten sluit onderhavige ontwikkeling om die reden goed aan op het gemeentelijke woonbeleid.

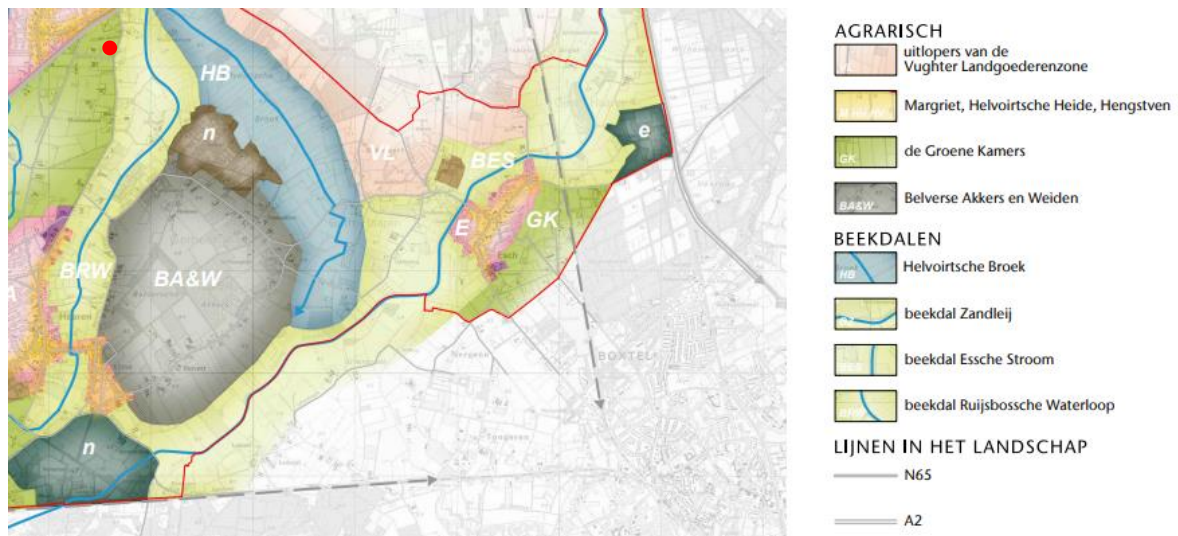
3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Structuurvisie Haaren 2013

Deze structuurvisie gaat vooral in op het geheel van de gemeente. In deze visie staan de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelveorzieningen en de ruimtelijke inpassing van al deze ambities beschreven.

De Molenstraat ligt in een gebied welke in de structuurvisie wordt beschreven als 'Agrarisch – de Groene Kamers', welk centraal gelegen is in de voormalig gemeente Haaren. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Van belang voor dit gebied is dat de kleinschalige openheid en het half open landschap met groene kamers behouden blijft en dat bebouwing geclusterd wordt

per perceel met wisselende groene erfinrichting. De bebouwing aan de oude ontsluitingswegen (zoals de Molenstraat) vindt plaats, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair.



Afbeelding 6: Uitsnede van structuurvisie Haaren, projectgebied indicatief voorzien van rode stip (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Met voorliggende ontwikkeling wordt de mogelijkheid gecreëerd een extra vrijstaande woning toe te voegen in de bestaande schuur aan de Molenstraat. Door dat er nieuwe bebouwing plaatsvindt blijft de openheid en het groene karakter van de directe omgeving intact. Tevens is de bestaande bebouwing geclusterd in een klein buurtschap. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.

4. Sectorale aspecten

4.1. Europees en nationaal beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte te verbeteren en grondwatervoorraden veilig te stellen. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. Per 2016 zijn de 2e generatie stroomgebiedsbeheerplannen van kracht. Naast maatregelen om emissies terug te dringen en de inrichting van wateren aan te passen voor de doelsoorten is ook het stand-still beginsel een belangrijk voortvloeisel uit de richtlijn; ontwikkelingen –en dus ook ruimtelijke ontwikkelingen– mogen niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit en ecologie.

Nationaal beleid

Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. In dit plan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen.
- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is.
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties, ten behoeve van de economie en het verdienvermogen.
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water is niet vanzelfsprekend.

In 2014 zijn de zogenaamde Deltabeslissingen genomen. Voor het projectgebied zijn vooral de Deltabeslissing Waterveiligheid en de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie van belang. De Waterveiligheid wordt voortaan gebaseerd op risicobenadering (kans op overlijden door een overstroming). Daarbij gaat het niet alleen meer om sterke dijken en kaden om overstroming te voorkomen, maar om het samenspel met het beperken van gevolgen van overstromingen via ruimtelijke inrichting en via rampenbestrijding. Ruimtelijke adaptatie heeft veel met de ruimtelijke inrichting klimaatbestendig en waterrobuustheid te maken. In september 2017 heeft de Deltacommissaris het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie gepresenteerd en gemeenten worden verplicht klimaatstresstests uit te voeren (ook gevolgen van hitte/droogte).

4.2. Ontwerp Waterbeheerprogramma Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta heeft haar beleid en visie vastgelegd in het Ontwerp Waterbeheerprogramma 'Klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap'. Dit programma beschrijft in hoofdlijnen het beheer van water- zuiveringssystemen voor de periode van 2022 tot 2027. Het waterschap heeft hierbij rekening gehouden met ontwikkelingen zoals: klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen en toekomstig medegebruik. In het Waterbeheerplan worden een aantal aandachtspunten genoemd:

Wonen

Het uitgangspunt bij het toevoegen van woningen blijft: eerst inbreiden, dan pas uitbreiden. Omdat het aantal vrijkomende locaties binnen het bebouwd gebied afneemt, verschuift de aandacht weer meer naar uitbreiden. Het verdichten van het stedelijk gebied heeft bovendien nadelen waar het gaat om een gezonde leefomgeving en voldoende groene ruimte in de stad. Vanuit het waterbeheer is het wenselijk om ook water in de stad vast te houden. Dat vraagt om groene ruimte. Verstedelijking kent dus kwantitatieve en kwalitatieve uitdagingen. In het landelijk gebied worden leegstaande boerderijen steeds vaker herbestemd tot woningen, waardoor wonen in het buitengebied toeneemt. Het karakter van het buitengebied wordt meer divers.

Bedrijvigheid

Een prognose van vestigingslocaties van bedrijven in Brabant (Stec Groep, 2018) laat zien dat inbreiding voorop staat. De vraag naar grootschalige terreinen omvat ongeveer de helft van het totaal. Daarbij gaat het vooral om vraag vanuit de logistieke sector. De eisen op het gebied van klimaat, energie en milieu die gelden voor kantoren en bedrijfspanden worden strenger. Dat vormt een belangrijk aandachtspunt bij revitalisering en nieuwbouw.

Mobiliteit en energie (infrastructuur)

Belangrijke infrastructurele projecten in deze planperiode zijn de aanpak van de A27/knooppunt Hooipolder en de A58 bij Gilze. In verband met de energietransitie zullen netbeheerders werken aan uitbreiding en verzwaring van het elektriciteitsnet. In de nabije toekomst komen ontwikkelingen rondom energieopslag, de warmtetransitie en aquathermie vaker voor. Ontwikkelingen concentreren zich voorlopig met name rond plaatsen waar het netwerk robuust is. In de Regionale Energie Strategie van de regio Hart van Brabant is ook het onderwerp klimaatadaptatie meegenomen.

Landbouw

Schaalvergroting en intensivering zijn de dominante ontwikkelingen in de agrarische sector. Het aantal bedrijven wordt jaarlijks kleiner, maar het landbouwareaal neemt niet sterk af. Gebiedsontwikkelingen vinden plaats als ondernemers stoppen of verhuizen. Er is een toename in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Dat leidt tot functieverandering, maar ook tot leegstand en verloedering.

Natuur en landschap

Het verbinden van de natuur via het natuurnetwerk is een belangrijke opgave. Hier is nog veel werk te doen. Vaker dan voorheen worden natuuropgaven verbonden met andere opgaven, bijvoorbeeld op het gebied van landschap en recreatie. Ontwikkeling van de natuur is belangrijk voor onder andere grondwateraanvulling, biodiversiteit en het vestigingsklimaat.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het splitsen van een kavel opdat in de bestaande Vlaamse schuur een woning kan worden gerealiseerd. In dezen is sprake van een vorm van zogenoemde 'inbreiding', daar gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het waterbeheerplan van het waterschap.

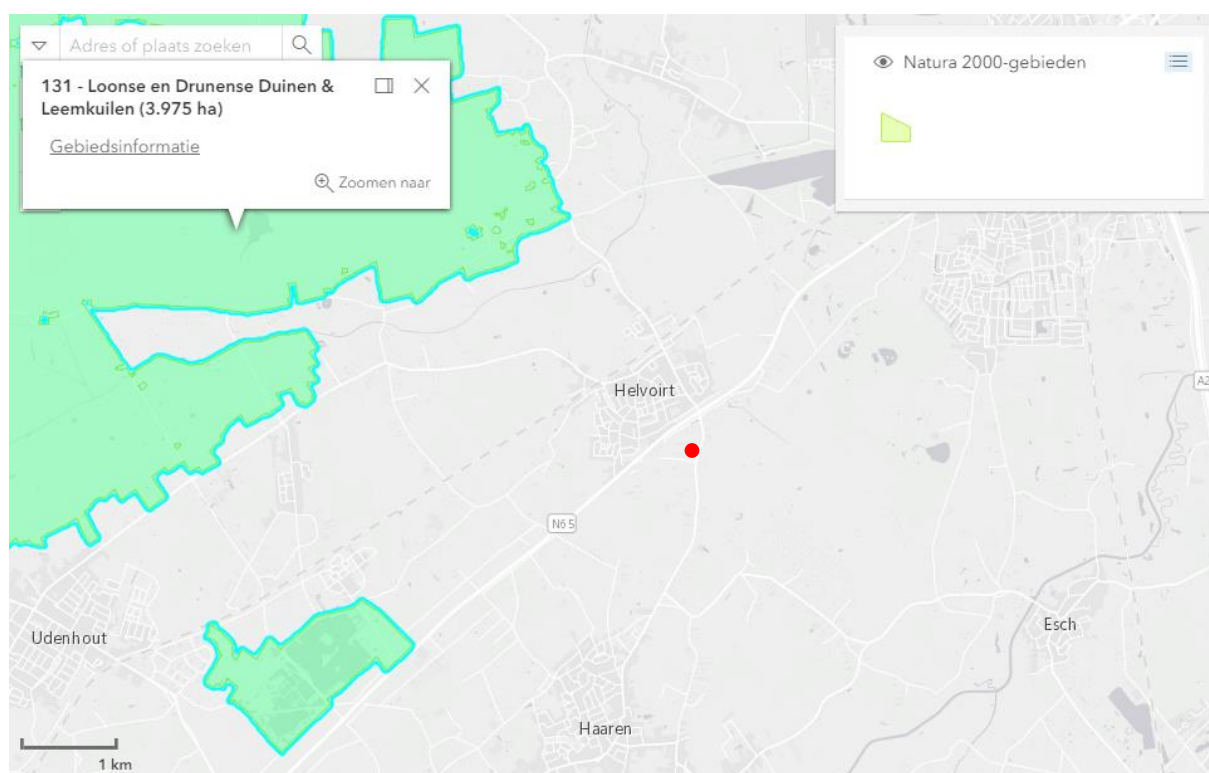
4.3. Ecologie

4.3.1. Natura 2000-gebieden

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Beoordeling

Het projectgebied is niet gelegen in een gebied wat is aangemerkt als Natura 2000- of NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' ten noordwesten van Helvoirt, gelegen op een afstand van circa 2,8 kilometer van het perceel.



Afbeelding 7: Projectlocatie (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving. (Bron: Natura2000.nl)

4.3.2. Stikstofdepositie

Daar dit bestemmingsplan toeziet op het splitsen van het perceel en het toevoegen van een woning in de bestaande schuur, is er geen sprake van het toevoegen van bebouwing en heeft het plan geen noemenswaardig effect op de omliggende natuurgebieden.

Voor de verbouwing zelf zal sprake zijn van relatief weinig stikstofemissie (bijvoorbeeld in vergelijking met volledige nieuwbouw). Ook het gebruik als woning zal niet leiden tot een significante bijdrage aan de stikstofdepositie.

Om die reden is er geen stikstofonderzoek uitgevoerd om de uitstoot in de verbouwfase en de gebruiksfase in detail na te gaan.

4.3.3. Flora&Fauna

In verband met de interne verbouwing van de schuur kunnen negatieve effecten optreden bij beschermde dier- en plantensoorten. Daarom is een quickscan ecologie uitgevoerd in het projectgebied¹.

Uit deze quick-scan kan geconcludeerd worden dat De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden (soortbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden). Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Door het in acht nemen van de algemene zorgplicht die volgt uit de Wet natuurbescherming, zoals nader uitgewerkt in de quick-scan, kan worden verzekerd dat geen beschermde dier- en plantsoorten worden aangetast.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in één wet. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De voormalige gemeente Haaren, waarin onderhavig projectgebied gelegen is heeft in het verleden geen gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, noch is er een archeologische beleidskaart voorhanden. Per 1 januari 2021 maakt Helvoirt door samenvoeging van enkele gemeenten deel uit van de gemeente Vught.

In het bestemmingsplan kent het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', hetgeen betekent dat de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. De volgende bouwregels zijn van kracht:

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die

¹ Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Molenstraat 12 te Helvoirt, BE/2021/687/r, 15 juli 2021, bijlage 1

blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

- b. Indien uit het 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 regels verbinden aan de omgevingsvergunning:
- De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- d. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing ter plaatse van het agrarisch bouwvlak.

Beoordeling

Aangezien onderhavige ontwikkeling het splitsen van een kavel betreft en het realiseren van een woning binnen de reeds bestaande schuur, worden geen bodemingrepen verwacht van een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, hetgeen wordt gehanteerd als minimumgrens voor het verplichte aanvragen van een omgevingsvergunning.

Deze grens zal niet worden overschreden, aangezien het gaat om een inpandige bebouwing zonder grondroeringen van betekenis. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Beoordeling

Onderhavig plan draagt enkel bij aan het behoud en het in standhouden van cultuurhistorische waarden.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Beoordeling

Deze beoordelingsplicht is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan uitsluitend toeziet op het splitsen van een kavel en het oprichten van één woning binnen een bestaande schuur. Hierdoor wordt het plan niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het stedelijk gebied bedraagt deze zone 200 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 350 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Beoordeling

Op de Molenstraat geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Bij wegen met een maximum snelheid van 60 km/uur is de Wgh van toepassing.

In de beoogde situatie is sprake van de beoogde oprichting van een nieuwe woning. Een woning is aangemerkt als een geluidgevoelig object. De woning is gelegen binnen de geluidszone van de Molenstraat. In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden voor het aspect wegverkeerslawaaï, zie ook bijlage 3. Naast de Molenstraat, is ook de Gestelstraat bij het onderzoek betrokken.

Gelet op de uitgevoerde berekeningen wordt rekening gehouden met een geluidbelasting Lden vanwege wegverkeer van 60 dB, na aftrekt van 5 dB op grond van artikel 110g Wet geluidhinder. Verwezen wordt naar figuur 8.



Geluidsbelastingen wegverkeerslawaaï inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh.

Afbeelding 8: uitsnede geluidmodel met Lden geluidwaarden op begane grond en kap

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen waarde bedraagt vanwege de buiten stedelijke ligging ten hoogste 53 dB. Dit betekent dat ter plaatse van de Vlaamse schuur zowel de voorkeursgrenswaarde als de maximaal te ontheffen waarde overschreden wordt aan de voorgevel en het voorste deel van de zijgevels. Ter plaatse van de achtergevel (westgevel) wordt binnen de voorkeursgrenswaarde gebleven.

Door het treffen van maatregelen dient de geluidsbelasting in elk geval tot aan de maximaal te ontheffen waarde te worden teruggebracht. Het treffen van verkeersmaatregelen (bijvoorbeeld het verlagen van de toegestane rijsnelheid), het toepassen van een geluidsreducerend wegdek of het plaatsen van een geluidsscherm zal vanuit verkeerskundig, financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet tot de mogelijkheden behoren.

Door uitvoering van de Vlaamse schuur met zogenaamde 'dove gevels' kan worden voldaan aan de Wet geluidhinder. Een 'dove gevel' betreft een gevel welke een verblijfsruimte van de buitenruimte scheidt en waarin geen te openen delen zoals ramen of deuren zijn opgenomen. Ter plaatse van een 'dove gevel' vindt geen toetsing aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder plaats, de gevel dient wel over een voldoende geluidswering te beschikken teneinde een goed woon- en leefklimaat

binnenin de woning te realiseren. Voor de Vlaamse schuur betekent dit dat de eerste helft van het naar de Molenstraat georiënteerde deel volledig van 'dove gevels' moet worden voorzien. Daarnaast kan door middels van geluidwerende voorzetconstructies ook ter plaatse van te openen delen aan de maximale ontheffingswaarde worden voldaan.

Alhoewel verzocht wordt om een hogere waarde vast te stellen voor de geluidbelasting wegverkeerslawaai als onderdeel van onderhavige vergunningaanvraag, vormt het aspect geluid geen belemmering voor realisatie van de geprojecteerde woning.

5.2.2. Spoorweglawaai

Tevens dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel spoorweglawaai. Op grond van artikel 1 Wgh hebben spoorwegen een zone.

Beoordeling

Op circa 1,2 kilometer afstand van de woning is de spoorverbinding tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch Dordrecht gelegen. De maximale geluidzone van een spoor bedraagt circa 1.200 meter, waardoor de te realiseren woning aan de Molenstraat niet binnen een geluidzone van een spoor gelegen is.

5.2.3. Industrielawaai

Op grond van artikel 40 van de Wgh kunnen industrieterreinen een geluidzone hebben. In de nabijheid van het projectgebied waar deze bestemmingsplanherziening betrekking op heeft is één geluidgezoneerd industrieterrein gelegen.

Voor bedrijven die niet zijn gelegen op geluidgezoneerd industrieterrein dient aandacht te worden besteed aan de individuele geluidvoorschriften die gelden op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer of een aan het bedrijf verleende omgevingsvergunning milieu.

Beoordeling

De beoogde woning is niet gelegen in de directe omgeving van bedrijvigheid en valt buiten een bestemde 'geluidzone – industrie' waarbinnen moet worden getoetst aan de Wgh. In de directe omgeving van de beoogde woning bevindt zich een enkel bedrijf (Gestelstraat 3 en 3a) waar conform het bestemmingsplan bedrijven van maximaal milieucategorie 2 mogen zitten conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009). De maatgevende afstand bedraagt 30 meter en onderhavig projectgebied bevindt zich op circa 100 meter van het bedrijf, waardoor geluidshinder is uit te sluiten. Daarnaast bevinden zich in de omgeving meerdere woningen en agrarische bestemmingen. Van relevante geluidbelasting afkomstig van omliggende bedrijven is dus geen sprake.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de komst van een extra woning aan de Molenstraat.

5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een plan niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een plan “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Beoordeling

In de huidige situatie bevinden zich op het perceel een woning en een schuur. In de beoogde situatie komt hier een woning in de bestaande schuur. Dit is een dermate geringe ontwikkeling dat het project ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Er blijkt hierbij evenmin van een situatie waarin de lokale luchtkwaliteitseisen worden overschreden of dreigen te worden overschreden².

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.4. Geur

Bij het oprichten van geurgevoelige objecten dient in bepaalde gevallen rekening te worden gehouden met de geurhinder van eventueel aanwezige veehouderijbedrijven. Voor vergunningplichtige veehouderijen gelden de geurregels uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Hierin zijn naast normen voor geur, ook afstandseisen gesteld. Voor wat betreft geurhinder wordt een normafstand van 50 meter aangehouden vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten buiten stedelijk gebied. Krachtens gemeentelijk beleid mag deze afstand worden gereduceerd.

Beoordeling

De beoogde woning wordt beschouwd als geurgevoelig object. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurrelevante activiteiten op korte afstand van het perceel aan de Molenstraat 12.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

5.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende

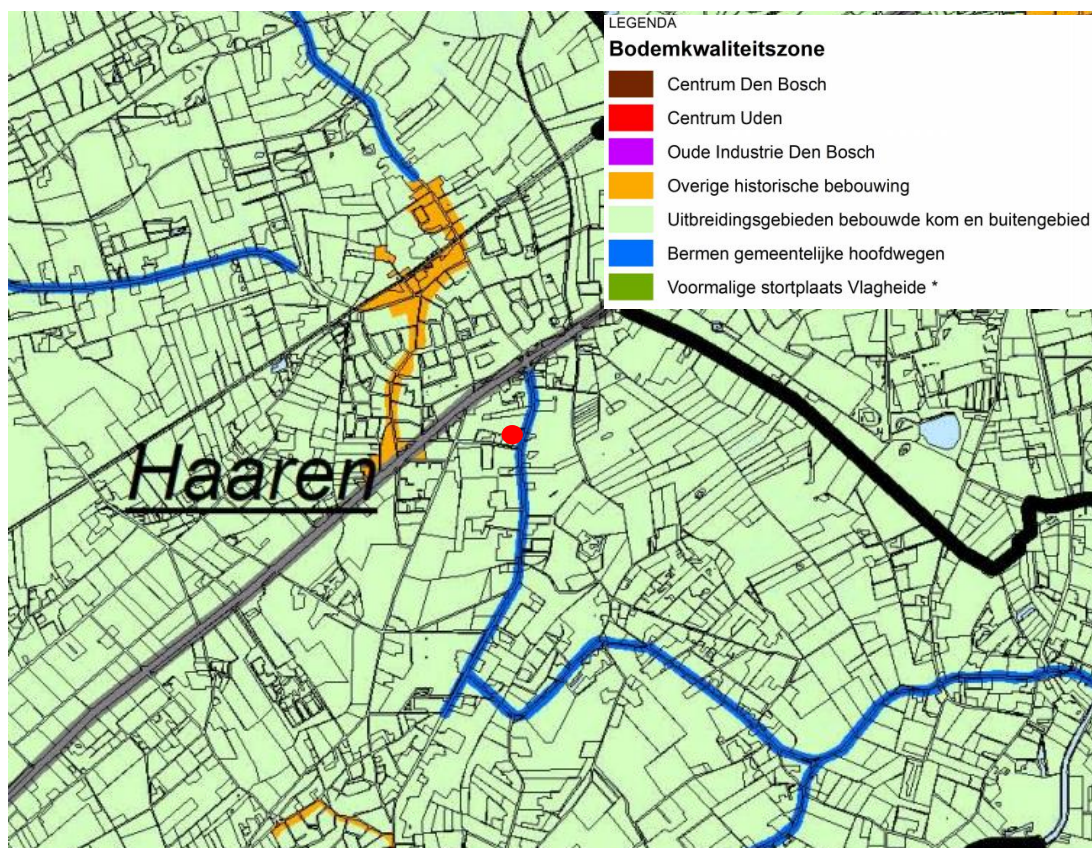
² Zie: www.nsl-monitoring.nl

bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

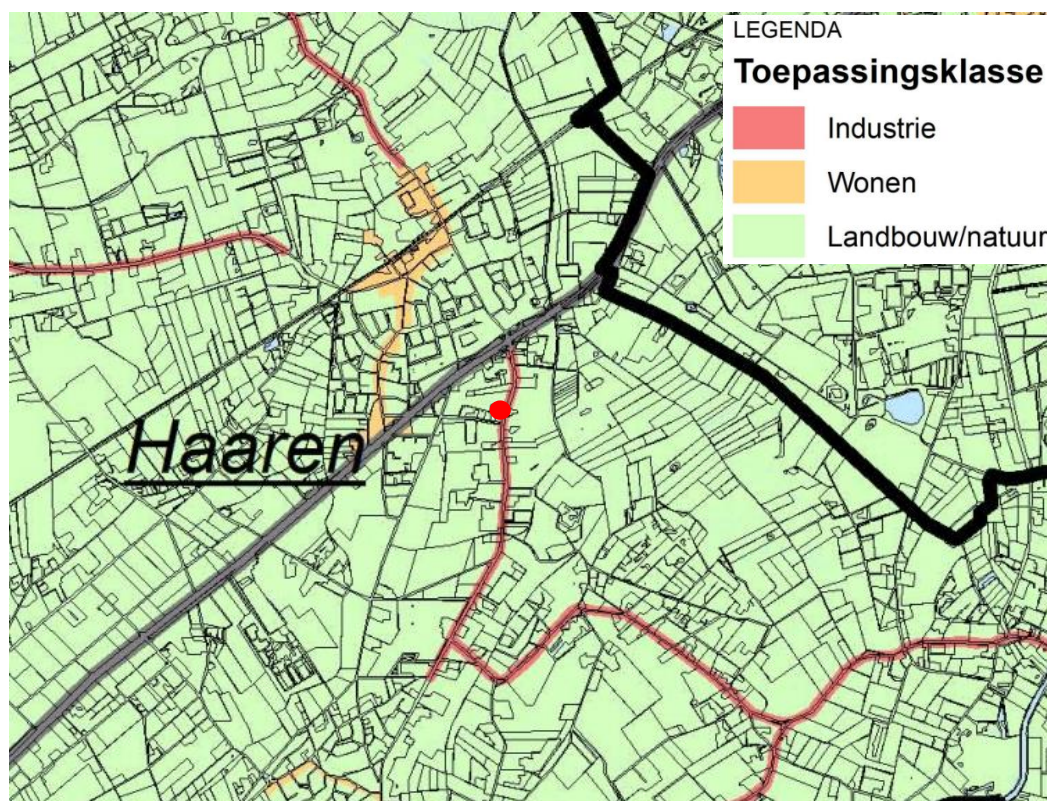
Het bodembeleid van de Regio Brabant Noord is tot stand gekomen in samenwerking met de 15 gemeenten in de regio Noord-Brabant Noord en de Omgevingsdienst Noord Brabant Noord.

Beoordeling

Onderhavig projectgebied ligt in bodemkwaliteitskaart (Afbeelding 9) op de grens van de kwaliteitszones 'Uitbreidingsgebieden bebouwde kom en buitengebied' en 'Bermen gemeentelijke hoofdwegen'. Op de toepassingskaart (Afbeelding 10) is dit vertaald naar de toepassingsklassen 'Landbouw/natuur' en 'Industrie'. Aangezien de ontwikkeling de realisatie van een woning (milieugevoeligere bestemming) betreft, is de bodemfunctiewaarde 'wonen' benodigd, welke strengere eisen omvat dan de functiewaarde 'industrie'. Een bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond wordt derhalve nodig geacht.



Afbeelding 9: Uitsnede bodemkwaliteitskaart bovengrond, projectlocatie rood (Bron: Bodemloket OD Brabant Noord)



Afbeelding 10: Uitsnede toepassingskaart bovengrond, projectlocatie rood (Bron: Bodemloket OD Brabant Noord)

In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden³. Blijkens de rapportage is geen sprake van aangetroffen verontreinigingen, waarbij een asbest-in-de-grond onderzoek achterwege is gebleven nu geen puinresten zijn aangetroffen, noch sprake is (geweest) van dakafdekking met asbestcementplaten welke afwaterden op de ondergrond. Wel is een lichte verontreiniging aangetroffen met barium en zink in het grondwater, hetgeen evenwel geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten

³ Adromi B.V., *Verkennd bodemonderzoek Molenstraat 12 Helvoirt*, B202112, 23 september 2021, bijlage 2

risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Beoordeling

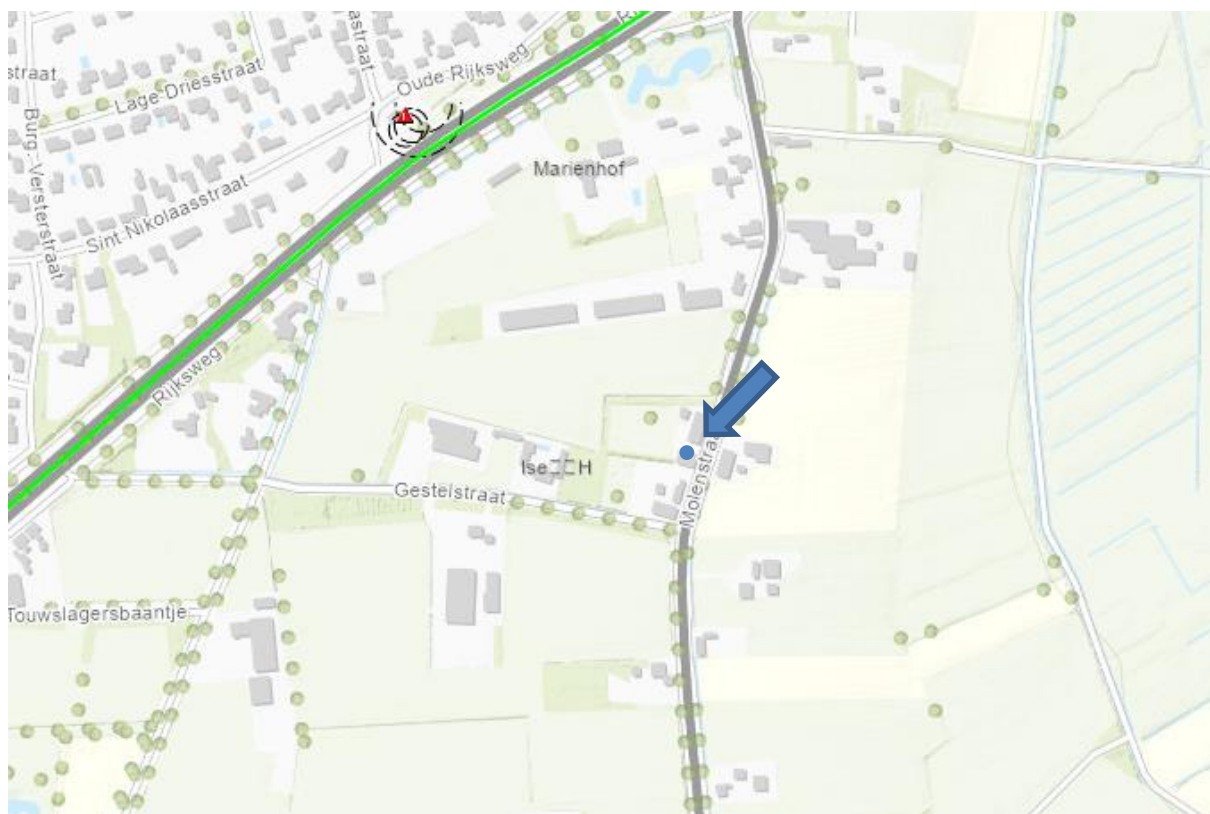
De te realiseren woning in de schuur aan de Molenstraat 12 wordt aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen (afbeelding 11).

Wegen

De woning is gelegen op circa 350 meter van de N65, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Op grond van de afstanden opgenomen in het Basisnet weg moet rekening gehouden worden met veiligheidszone met een afstand van 26 meter gemeten vanaf het midden van de weg voor wat betreft het plasbrandgebied. De woning is zeer ruim buiten deze contouren gelegen.

Overige risicobronnen

Wat betreft overige risicovolle inrichtingen kan aan de hand van bijgevoegde risicokaart geconcludeerd worden dat deze niet in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is het Esso tankstation aan de noordzijde van de N65 op circa 400 meter van de projectlocatie.



Afbeelding 11: Risicobronnen in de omgeving van de Molenstraat 12. Projectlocatie is indicatief in het blauw weergegeven. (Bron: www.risicokaart.nl)

Beschouwing groepsrisico

Als reeds omschreven heeft dit plan betrekking op het oprichten van een woning in de bestaande schuur. Het aantal personen in het projectgebied neemt minimaal toe.

Voor wat betreft zelfredzaamheid van bewoners wordt verondersteld dat zij zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

Het projectgebied betreft geen locatie specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Tevens biedt de Molenstraat voldoende mogelijkheid om in geval van een calamiteit het gebied te ontvluchten.

Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling van één woning niet in de weg.

5.7. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die de oprichting van een nieuwe woning in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de woning ter plaatse van de huidige schuur geen beperkende werking op nabijgelegen woningen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is en er –kort gezegd- ook voor wat betreft fasering of andere bijzondere omstandigheden geen exploitatieplan nodig is.

Dit is in de gegeven situatie aan de orde, nu middels de legesverordening de gemeentelijke kosten van de vergunningaanvraag in rekening zullen worden gebracht.

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met een planschaderisico. Een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a, lid 1 van de Wro zal met de aanvrager worden afgesloten. Zo er planologisch nadeel aanwezig is, zal dit door middel van een dergelijke overeenkomst onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer worden gebracht.

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Er zijn geen gemeentelijke kosten aan verbonden. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Overige gemeentelijke kosten, zoals voor het in behandeling nemen van het bouw-deel van de aanvraag, kunnen eveneens in rekening worden gebracht via de Legesverordening.

Hiermee is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning in een bestaande schuur in Helvoirt. De vraag naar woningen in dit gebied is aanwezig en de beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. Binnen de maatschappelijke ontwikkelingen op de woningmarkt wordt gezocht naar manieren om cultuurhistorische gebouwen in stand te houden door middel van goed onderhoud. Onderhavige schuur valt binnen deze categorie en wordt doormiddel van een woonfunctie beter beheerd en onderhouden. De beoogde ontwikkeling is daarmee voldoende maatschappelijk uitvoerbaar.

6.3. Procedure

Het ontwerp besluit heeft van XXXXXXXX tot en met XXXXXXXXXXXX ter inzage gelegen. Er zijn <aantal> zienswijzen ingediend ten aanzien van dit ontwerp.

Bijlagen

Bijlage 1 – Quicksan ecologie

Bijlage 2 – Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï