

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning

Nummer: Z23 - 271788

Burgemeester en Wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en bijbehorend bouwwerk, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan (OLO-nummer 8289183). De aanvraag gaat over perceel kadastraal bekend Helvoirt, sectie C en nummer 2154, bekend als Molenstraat 15, 5268 KD Helvoirt, en is bij ons geregistreerd onder het nummer Z23 – 271788.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.10 en voor de activiteit handelen in strijd met de regels bestemmingsplan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo). Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het project gelegen is binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” met de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2”;
- uit de beoordeling gebleken is dat het project niet voldoet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het is niet toegestaan om op de locatie een burgerwoning met een bijbehorend bouwwerk te bouwen en de locatie enkel te gebruiken voor woondoeleinden;
- het toevoegen van de woning past binnen de opzet van het gebied. De woning is ontworpen als langgevelboerderij, welke typerend is in de omgeving. Tevens ligt de woning op circa 40 meter vanaf de voorste perceelsgrens, wat de typologie van het gebied accentueert. Het bijbehorend bouwwerk is gelegen achter de woning, en vormt geen verstoring in het landschap. De stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt hiermee niet aangetast;
- het perceel landschappelijk wordt ingepast, waardoor er een samenhang ontstaat met de omgeving;
- het project zo veel als mogelijk is afgestemd met de bestemming “Wonen” van het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”, dan wel met de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar “Wonen”;
- het project gelegen is binnen welstandsgebied H1.2 en G6.2 van de Welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed heeft op 11 maart 2024 het project positief beoordeeld (CRK-062). De positionering, typologie en kleur- en materiaalgebruik zijn passend binnen de omgeving;
- het project niet in strijd is met het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Archeologie” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4”. Gelet op het selectieadvies zijn de archeologische waarden waar bodemingrepen plaatsvinden vrijgegeven van archeologische waarden. Als gevolg hiervan bestaan er geen gevolgen voor archeologie;
- gelet op de ruimtelijke onderbouwing (projectnummer 2102, december 2023 en gewijzigd augustus 2024) en de daarbij behorende onderzoeken er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

- de gemeenteraad van Vught op grond van artikel 2.23 van de Wabo een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven voor de activiteit 'handelen in strijd met de regels bestemmingsplan';
- de gemeenteraad van Vught op 6 februari 2020 een lijst met categorieën van gevallen heeft vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Voor dit project is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad benodigd;
- er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden;
- het project, gelet op de hiervoor genoemde overwegingen, naar mening van het college van burgemeester en wethouders niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

voorts hebben wij overwogen dat:

- de ontwerpbeschikking vanaf donderdag 12 september 2024 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- gedurende de periode van ter inzage *wel/geen* zienswijzen ingediend zijn.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo);
2. het afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2" voor het bouwen van een burgerwoning met bijbehorend bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. de huidige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning dienen binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te zijn gesloopt en dienen de bouwwerkzaamheden te zijn aangevangen;
2. het gebruiken van de gronden en bouwwerken is toegestaan indien uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan zoals bijlage 1 behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Bij het niet aanslaan van de beplanting, dan wel het vernieuwen van beplanting, dient het landschappelijk inpassingsplan te worden aangehouden;
3. het schoonwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en wordt niet samengevoegd met het vuilwater.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

- Aanvraagformulier met ontvangstdatum 21 december 2023;

Ruimtelijke onderbouwing

- Ruimtelijke onderbouw december 2023, gewijzigd augustus 2024 met ontvangstdatum 12 augustus 2024;
- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;

- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie AERIUS calculator V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5.1: Berekening gebruiksfase V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 5.2: Berekening bouwfase V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 6: Quicksan flora en fauna V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek met ontvangstdatum 18 juli 2024;
- Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog V1 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bijlage 9: Verkennend asbestonderzoek bodem met ontvangstdatum 18 juli 2024;

Woning

- Bouwbesluit toetsing d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Bouwveiligheidsplan d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Certificaten d.d. 11 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Milieuprestatiegebouwen d.d. 15 december 2023 met ontvangstdatum 21 december 2023;
- BENG d.d. 12 december 2023 met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Situatietekening bestaand met ontvangstdatum 21 december 2023;
- Kleurstelling dakpan met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Kleurstelling metselwerk met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- 2370551 blad 1 V06-2024 aanzichten, plattegronden en doorsnede met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370551 blad 2 V06-2024 constructieve tekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 funderingsadvies met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 funderingstekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 V06-2024 constructieve berekening met ontvangstdatum 27 juni 2024;
- 2370511 Blad 2A doorsnede constructie met ontvangstdatum 8 juli 2024;
- 2370511 Blad 2B doorsnede constructie met ontvangstdatum 8 juli 2024;
- 2370511 Constructietekening met ontvangstdatum 8 juli 2024;

Bijbehorend bouwwerk

- Tekening 23017 OV-01 Plattegronden en gevels met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-02 Oppervlaktes met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-03 Technisch blad met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- Tekening 23017 OV-04 Visualisaties met ontvangstdatum 12 februari 2024;
- 1653 Statische berekening met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 1653 C-1D constructieve tekening met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 1653 Detailberekening bijbehorend bouwwerk met ontvangstdatum 24 april 2024;
- 2370551 Sondeerrapport met ontvangstdatum 24 april 2024;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden ter goedkeuring worden ingediend:

1. Aanvullend verkennend asbestonderzoek bodem.

Bovengenoemde documenten worden ingediend via gemeente@vught.nl dan wel vergunningen@vught.nl, onder vermelding van het zaaknummer Z23 – 271788.

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 4 september 2024
Burgemeester en wethouders,
namens dezen,

Medewerker Vergunningen WABO I
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening

ONTWERP

ONTWERPBESLUIT HOGERE WAARDEN
WET GELUIDHINDER
 Kenmerk Z23 – 271788

Het besluit heeft betrekking op nieuwbouw van woning in Helvoirt. Het plan bestaat uit de nieuwbouw van een woning. Het pand is gelegen aan de Molenstraat 15 te Helvoirt.

Onderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is er in oktober 2022 een akoestisch onderzoek door Gbs milieuadvies uitgevoerd (“Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenstraat 15 Helvoirt”, Rapportnummer: R2022.061, d.d. 25 oktober 2022). In het rapport wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de wettelijke geluidsbronnen.

Uit de resultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Molenstraat ter plaatse van de nieuwbouwbestemming wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 49 dB.

De hoogste geluidbelasting vanwege de Gestelstraat is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Gezien de berekende geluidniveaus en beschouwde maatregelen dient voor nieuwbouw woning een hogere waarde worden verleend vanwege het geluid van de Molenstraat.

Het rapport van het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en geeft voldoende inzicht in de akoestische situatie.

Overweging

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde. Hierbij kan een hogere waarde worden vastgesteld voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Deze mag echter niet hoger zijn dan de maximale grenswaarde van 63 in stedelijk gebied in de zone aanwezige weg (art. 83 lid 2 Wet geluidhinder) en 53 dB in de zone van aanwezige auto(snel)weg. Op grond van artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder is de gemeente bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de toelaatbare geluidbelasting. Dit besluit moet gebaseerd zijn op en onderbouwd worden door een akoestisch onderzoek (Wgh artikel 77). Artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaatsvindt indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De ontwikkeling van de nieuwe woning vindt plaats in buitenstedelijk gebied, welke is gelegen binnen de zone van de Molenstraat en de Gestelstraat.

De maximaal te ontheffen waarden worden niet overschreden.

Voor zover de overschrijdingen binnen de te ontheffen waarden vallen dient beoordeeld te worden of een hogere waarde verleend kan worden. In onderstaande tabel worden de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden als gevolg van wegverkeer op de geprojecteerde woningen weergegeven.

Tabel 1: optredende geluidsbelastingen in dB (Lden incl. aftrek, m.u.v. cumulatie). Hoogste belasting per zijde van bestemmingsvlak.

Omschrijving	Hoogte [m]	Lden [dB]
Molenstraat		incl. aftrek
Noordzijde	1,5	47
Noordzijde	4,5	49

Noordzijde	7,5	49
Oostzijde	1,5	42
Oostzijde	4,5	44
Oostzijde	7,5	44
Zuidzijde	1,5	46
Zuidzijde	4,5	48
Zuidzijde	7,5	49
Westzijde	1,5	47
Westzijde	4,5	49
Westzijde	7,5	49

Uit tabel 1 blijkt dat enkele belastingen de voorkeursgrenswaarden overschrijden, maar beneden de maximaal te ontheffen waarden liggen. Bij het verlenen van hogere waarden vindt afweging plaats van maatregelen die genomen kunnen worden ter reductie van de geluidsbelasting. Hierbij wordt achtereenvolgens gekeken naar maatregelen aan de bron, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen

Het geluid van de bron wordt veroorzaakt door mechanische geluiden van de voertuigen en door het contact tussen banden van het voertuig en het wegdek. Reductie is mogelijk door het toepassen van een geluidreducerende wegdekverharding, weren van (vracht)verkeer en verlagen van de rijnsnelheid. De overschrijding is het gevolg van de Molenstraat.

Met het toepassen van stil wegdek op de Molenstraat is een geluidreductie van maximaal 4 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Gezien de kosten voor dergelijke maatregelen is er sprake van bezwaren van financiële aard. Vervanging van wegdek in verband met de woning is geen reële maatregel. Dat geldt ook bronmaatregelen, in de vorm van het verlagen van de maximale snelheid of wijzigen van de samenstelling van het verkeer. De Molenstraat is één van de ontsluitingswegen in de gemeente Vught. Derhalve stuit toepassing van maatregelen die beperkingen opleggen aan de mobiliteit op verkeerskundige bezwaren.

Overdrachtsmaatregelen

Met betrekking tot het vergroten van de afstand tot de bron zijn er geen mogelijkheden binnen het plangebied. Het plan bestaat namelijk uit het wijzigen van de functie van bestaande schuur. Aanbrengen van afscherming(geluidscherm/wal) tussen het bron en de ontvanger stuiten door de benodigde afmetingen (hoogte en lengte) op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en landschappelijke aard.

Ontvangersmaatregelen

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Bij deze berekening wordt de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer gebruikt. Bij een karakteristieke geluidwering van 20 dB voor de zij- en achtergevel (gedeeltelijk) kan in de woningen een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Bij een karakteristieke geluidwering van $54 - 33 = 21$ dB voor de belaste gevel kan in de wooneenheden een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

Gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de bebouwing, dient te worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogste toelaatbare binnenniveau voor de woningen.

Cumulatie

De hoogste gecumuleerde geluidbelasting voor de woning waarvoor een hogere waarde dient te worden verleend bedraagt ten hoogste 54 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Dat is vergelijkbaar met redelijk akoestisch kwaliteit. Bijdrage van de Molenstraat (60 km/uur) weg is maatgevend. Deze geluidbelasting is hoger dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 53 dB zoals deze van toepassing is voor de nieuw te realiseren woning. De woning heeft een geluidsluwe achtergevel (oostelijk georiënteerd) waar de geluidbelasting lager is. De classificatie voor meeste gevels van de woning is “redelijk tot goed”. De geluidsbelasting zal niet leiden tot een onaanvaardbaar niveau.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking heeft vanaf donderdag 12 september 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande overwegingen kan ten behoeve de nieuwbouw woning, onder voorwaarden, een hogere waarde vastgesteld worden.

BESLUIT HOGERE WAARDEN WET GELUIDHINDER

Kenmerk Z23 – 271788

Burgemeester en wethouders van Vught;

gezien de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder voor de nieuwbouw van een woning te Helvoirt;

gelet op de Wet geluidhinder;

BESLUITEN:

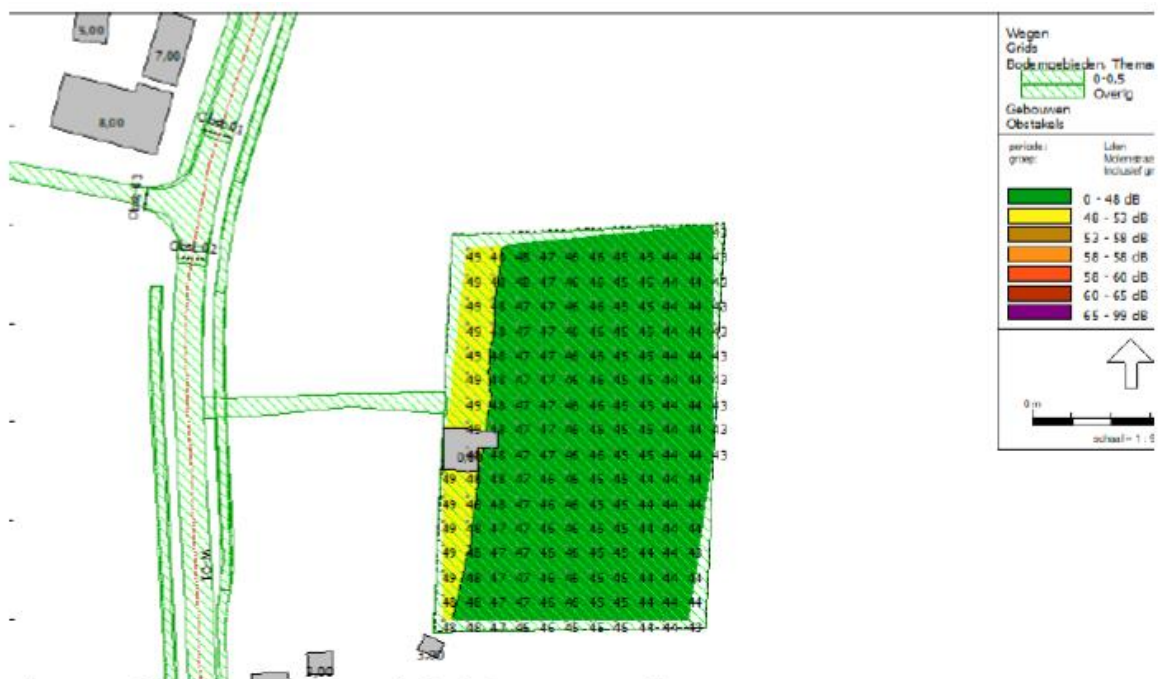
Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw woning te Helvoirt waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, de hogere waarden onder de navolgende voorwaarden vast te stellen:

1. voor de nieuwe woning aan de Molenstraat 15 te Helvoirt als hogere grenswaarden vanwege de Molenstraat vast te stellen de waarden als opgenomen in onderstaande tabel 1;

Tabel 1: optredende geluidsbelastingen in dB (Lden incl. aftrek, m.u.v. cumulatie)

Omschrijving	Hoogte [m]	Lden [dB]
Molenstraat		incl. aftrek
Noordzijde	4,5	49
Noordzijde	7,5	49
Zuidzijde	7,5	49
Westzijde	4,5	49
Westzijde	7,5	49

Nb: Toetspunten komen overeen met de waarneempunten uit het akoestisch onderzoek (“Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenstraat 15 Helvoirt”, Rapportnummer: R2022.061, d.d. 25 oktober 2022”) figuur 2 en 3



Figuur 2: Geluidcontour Molenstraat (incl. aftrek art. 110g Wgh)
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 4,5 meter



Figuur 3: Geluidcontour Molenstraat (incl. aftrek art. 110g Wgh)
Berekende geluidbelastingen op een hoogte van 7,5 meter

Vught, 4 september 2024
Namens burgemeester en wethouders van Vught,



Ing. D.G. Knobel
Beleidsmedewerker milieu