



Ruimtelijke onderbouwing

Molenstraat 15, Helvoirt

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051

Tel. : 06 31 58 00 26

E-mail : linda@lsplanadvies.nl

Website : www.lsplanadvies.nl





Ruimtelijke onderbouwing

Molenstraat 15, Helvoirt

Projectgegevens

Projectlocatie : Molenstraat 15, 5268 KD Helvoirt
Kadastraal gemeente Helvoirt, sectie C, perceelnr. 2154

Gemeente : Vught

Opgesteld door : ing. L.M.M. Soetens
Projectnr. : 2102

Datum : December 2023, gewijzigd augustus 2024



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Inventarisatie projectlocatie en voornemen	6
2.2 Beschrijving omgeving	9
2.3 Geldend bestemmingsplan	10
2.4 Verkeer en parkeren	12
2.5 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap	13
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid.....	18
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	18
3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	19
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	21
3.3 Gemeentelijk beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Vught (ontwerp)	26
4. OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Bodem.....	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.3 Veehouderijen en volksgezondheid.....	32
4.4 Geur	35
4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	38
4.6 Wegverkeerslawaaï	39
4.7 Waterhuishouding.....	41
4.8 Luchtkwaliteit	48
4.9 Natuurgebieden	49
4.10 Flora en fauna.....	51
4.11 Externe veiligheid	52
4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	55
4.13 Cultuurhistorie.....	56
4.14 Archeologie	59
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	62
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	63
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	63
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	63
5.2.1 Procedure algemeen.....	63
5.2.2 Omgevingsdialoog	63
5.2.3 Vooroverleg.....	65
5.2.4 Zienswijzen	65
5.3 Randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan en gebruik	65
6. CONCLUSIE EN AFWEGING.....	68
BIJLAGEN.....	69



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Molenstraat 15 te Helvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie gevestigd. Voorheen werd op locatie (melk)rundvee gehouden. Hiertoe is op locatie een bedrijfswoning met bedrijfsopstallen aanwezig. Het geldende agrarische bouwvlak heeft een omvang van 2.078 m². De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning, heeft een omvang van circa 500 m².

De aanwezige bebouwing, bedrijfswoning en stallen, zijn in een zeer gedateerde bouwkundige staat. Vooruitlopend op onderhavig ruimtelijk plan, i.v.m. veiligheid (met name kans op verspreiding asbest en instortingsgevaar), is een deel van de bebouwing reeds (gedeeltelijk) gesloopt. Initiatiefnemers hebben de locatie aangekocht om ter plaatse te gaan wonen. Zij zijn dus niet voornemens om ter plaatse een agrarische bedrijfsvoering te exploiteren. Hiertoe wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt en wordt courante nieuwbouw gerealiseerd. Beoogd wordt derhalve een (burger)woonbestemming, met daarbij een woning van maximaal 1.250 m³ (langgevelboerderij), maximaal 200 m² bijbehorende bouwwerken en daarnaast aangebouwde overkappingen (bouwwerk, geen gebouw zijnde, maximaal één wand).

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', als vastgesteld d.d. 21 juli 2022, heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' toegekend gekregen, met een bouwvlak. Hierdoor is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan. Het gebruik van de locatie als burgerwoning is niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken. Op 7 juli 2022, zaaknummer Z21 – 242041, heeft het college van B&W van de gemeente Vught besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen. Sindsdien is het project geconcretiseerd tot voorliggend bouwplan.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouw en activiteit afwijken bestemmingsplan) en heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen aan te tonen.

Voor de gedetailleerde uitwerking van het bouwplan wordt verwezen naar de documenten (o.a. de diverse tekeningen) als toebehorend aan de bouwactiviteit van de aanvraag omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De planlocatie is geadresseerd Molenstraat 15, 5268 KD te Helvoirt, kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie C, perceelnummer 2154 (14.916 m²). De projectlocatie is aangeduid op Afbeelding 1.



Afbeelding 1: Begrenzing projectlocatie (rood omkaderd) op luchtfoto, met kadastrale ondergrond. (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het project kort ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van de projectlocatie kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het project. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het project aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid en procedure besproken. Het laatste hoofdstuk betreft de conclusie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Inventarisatie projectlocatie en voornemen

Huidige situatie projectlocatie

Zoals in de inleiding reeds kort benoemd is er aan de Molenstraat 15 te Helvoirt een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie aanwezig. De laatst geaccepteerde milieumelding dateert van 20 mei 1992 en stond het houden van 25 melk- en kalfkoeien en 25 stuks vrouwelijk jongvee toe. Het vigerende bouwvlak heeft een omvang van 2.078 m² en omkadert de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

De toegestane omvang aan bedrijfsgebouwen is voor de locatie in de regels van het geldende bestemmingsplan niet gemaximeerd. Blijkens de planregels is ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf (zoals een boomkwekerij), evenals een niet-intensieve veehouderij (zoals rundveehouderij) toegestaan. Tevens is volgens het bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan (750 m³), met bijbehorende (privé) bijgebouwen (100 m²).

Op locatie was hiertoe de navolgende bedrijfsbebouwing aanwezig (zie hiertoe o.a. Afbeelding 3):

- Bedrijfswoning;
- Aanbouw aan woning: 4,1 m x 3,55 m = 14,6 m²
- Oude boerderij: 16,65 m x 6,85 m = 114 m²
- Melkstal: 7,6 m x 3,35 m = 25,5 m²
- Loopstal: 15 m x 12 m = 180 m²
- Kalverstal: 9,8 m x 4,2 m = 41,2 m²
- Opslaghok: 8,7 m x 3,45 m = 30 m²
- Stierenstal: 10 m x 8 m = 80 m²
- Totaal = bedrijfswoning en 485,3 m²

Wegens de slechte bouwkundige staat en de aanwezigheid van asbest is, in overleg met de gemeente Vught, een deel van deze bebouwing vooruitlopend op onderhavig ruimtelijk plan en met als doel om onderhavig voornemen te realiseren, reeds gesloopt.

De huidige situatie is weergegeven op de luchtfoto in Afbeelding 4. Hieruit volgt dat de voormalige agrarische bedrijfswoning nog aanwezig is, evenals een deel van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Verder is op locatie een tijdelijke woonunit geplaatst, met bijbehorende opslagvoorzieningen. Voor de tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning verleend d.d. 19 oktober 2022, OV 20221369, met een looptijd tot en met 3 november 2025. Met deze omgevingsvergunning is geregeld dat er in de tussentijd (gedurende de ruimtelijke procedure, de sloop en nieuwbouw) er op het perceel alvast mag worden gewoond.



Afbeelding 2: Straatbeeldweergave projectlocatie Molenstraat 15, Helvoirt. (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 3: Drone-foto voormalige agrarische bedrijfsbebouwing Molenstraat 15, Helvoirt, voorafgaand aan sloop.



Afbeelding 4: Luchtfoto huidige situatie locatie Molenstraat 15, Helvoirt.



Beoogde situatie / planvoornemen

In de beoogde situatie zal geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd, waardoor de locatie wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. De beoogde situatie is hierbij schematisch weergegeven op Afbeelding 5 en Afbeelding 6.

Alle aanwezige bebouwing op de locatie zal worden gesloopt, waarna vervolgens courante nieuwbouw zal worden gerealiseerd. In de beoogde situatie wordt een langgevelboerderij gerealiseerd, met een inhoud van maximaal 1.250 m³. Daarnaast wordt er maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de beoogde situatie wordt deze 200 m² ingevuld, door een aanbouw aan de achterzijde van het huis (circa 30 m²) en een vrijstaand bijgebouw (circa 170 m²). Tegen het vrijstaande bijgebouw wordt bovendien een overkapping gerealiseerd (bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van maximaal één wand). Deze overkapping zal worden gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen. Het geheel wordt daarbij landschappelijk ingepast.

De grotere inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woning kan om meerdere redenen worden gerechtvaardigd. Ten eerste was op locatie voorheen ter plaatse een langgevelboerderij aanwezig (het betrof de boerderij, voordat de nu aanwezige bedrijfswoning is gerealiseerd). Daarnaast bevindt de bebouwing zich met de voorgevelrooilijn op relatief ruime afstand vanaf de Molenstraat (circa 50 meter tot de as van de weg). Een nieuwe woning mag daardoor wat meer massa hebben om passend te zijn in het straatbeeld. Bovendien wordt met een grotere inhoudsmaat aangesloten bij de inhoudsmaten van bestaande langgevelboerderijen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Het nieuwe bijgebouw bij de woning krijgt een bouwhoogte van 7 meter. In de bestemming 'Wonen – 2' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' wordt in beginsel voor bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen een bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan. Er is hierbij echter een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot maximaal 8 meter bouwhoogte. De grotere hoofdmasa van de boerderij rechtvaardigt hier een hogere bouwhoogte van het bijgebouw. Beide gebouwen zijn in samenhang ontworpen en bij elkaar passend (zie hiertoe o.a. Afbeelding 6). De maat, schaal en het volume van beide gebouwen zijn op elkaar afgestemd. Een bouwhoogte van maximaal 5,5 meter zou afbreuk doen aan deze samenhang. Beide gebouwen liggen bovendien (overeenkomstig de bestaande rooilijn) op ruimere afstand tot de weg, wat de hogere bouwhoogte eveneens rechtvaardigt. Het bijgebouw is dan ook vanuit het stedenbouwkundig beeld inpasbaar in de omgeving en het ruimtelijk karakter wordt niet aangetast.

Doordat het bijgebouw zowel qua goot- als nokhoogte lager is dan het hoofdgebouw, en door de gekozen situering (achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw) blijft het bijgebouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Door de ruime afstand van het bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen (kortste afstand circa 24 meter) is er bovendien geen sprake van onevenredige belemmeringen ten aanzien van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

Voor het overige zijn er geen ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied. Met de nieuwe juridisch-planologische regeling is de locatie qua omvang en aanwezige bebouwing passend bij de functies in directe omgeving.

Met het project is sprake van een verbetering van de ruimtelijke situatie. Samengevat:

- Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf;
- Er is sprake van een situatie met een 'ontstening';
- Het toegestane ruimtebeslag wordt ingeperkt;
- Er is sprake van een locatie met een bestaande woonfunctie (bedrijfswoning), waarbij de locatie enkel van functie wordt gewijzigd, met daarbij een afname van toegestane bedrijvigheid;
- Het planvoornemen zorgt voor een algehele verbetering van de ruimtelijke situatie (minder toegestane bebouwing, minder toegestane emissies, minder bedrijfsmatige activiteiten).

Het voorgenomen gebruik ten behoeve van een burgerwoning op deze locatie is dus een logische vervolgfunctie.



Afbeelding 5: Weergave beoogde situatie (Bron: Landschappelijk inpassingsplan, Bijlage 1)



Afbeelding 6: Sfeerimpressie beoogde nieuwbouw (voor een exacte weergave van de beoogde situatie zijn de tekeningen van de bouwactiviteit leidend). (Bron: Allurebouw)

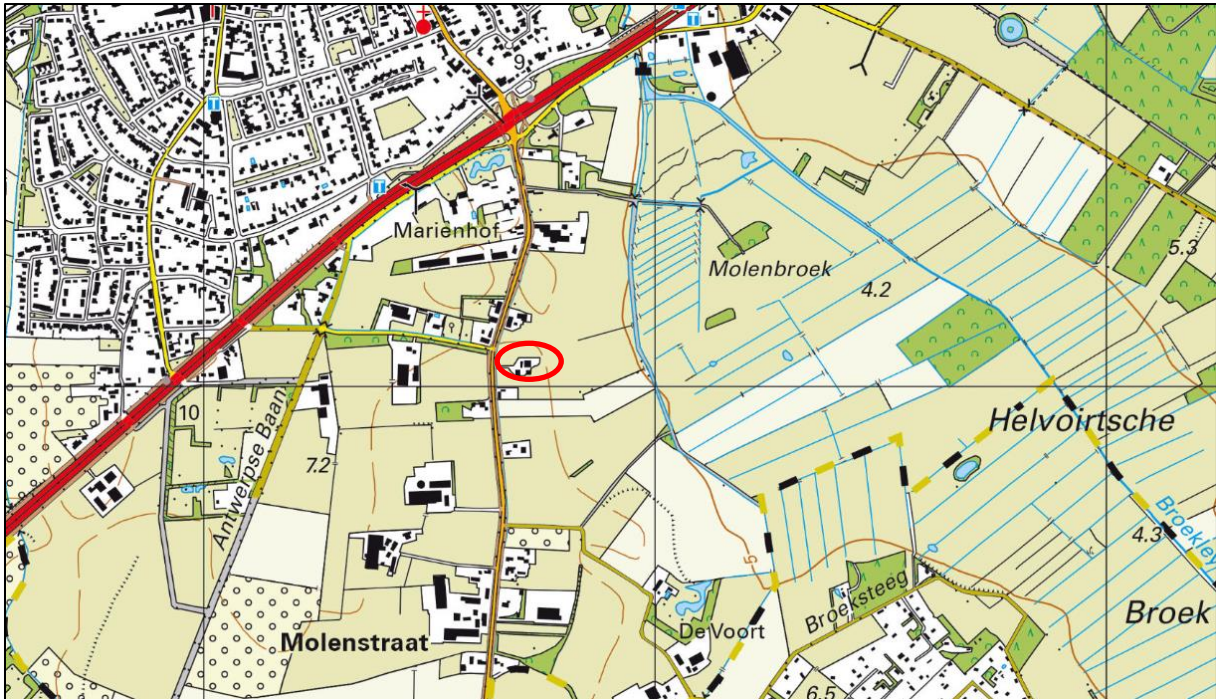
2.2 Beschrijving omgeving

De locatie aan de Molenstraat 15 te Helvoirt is gelegen in het buitengebied van Helvoirt. De kernen van Helvoirt en Haaren bevinden zich op respectievelijk circa 500 m in noordelijke/noordwestelijke richting en 1,5 kilometer in zuidelijke richting. De Rijksweg N65 bevindt zich op circa 450 meter ten noorden/noordwesten van de projectlocatie.

De achterzijde van de projectlocatie heeft direct zicht op het Helvoirts Broek. Dit natuurgebied is gelegen in het beekdal van de Broekleij.

De projectlocatie wordt omringd door bestaande burgerwoningen in het buitengebied. De overige gronden zijn met name agrarisch (als landbouwgrond) in gebruik. Op ruimere afstand bevinden zich ook enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De ligging van de planlocatie in relatie tot een ruimere omgeving is opgenomen in Afbeelding 7.



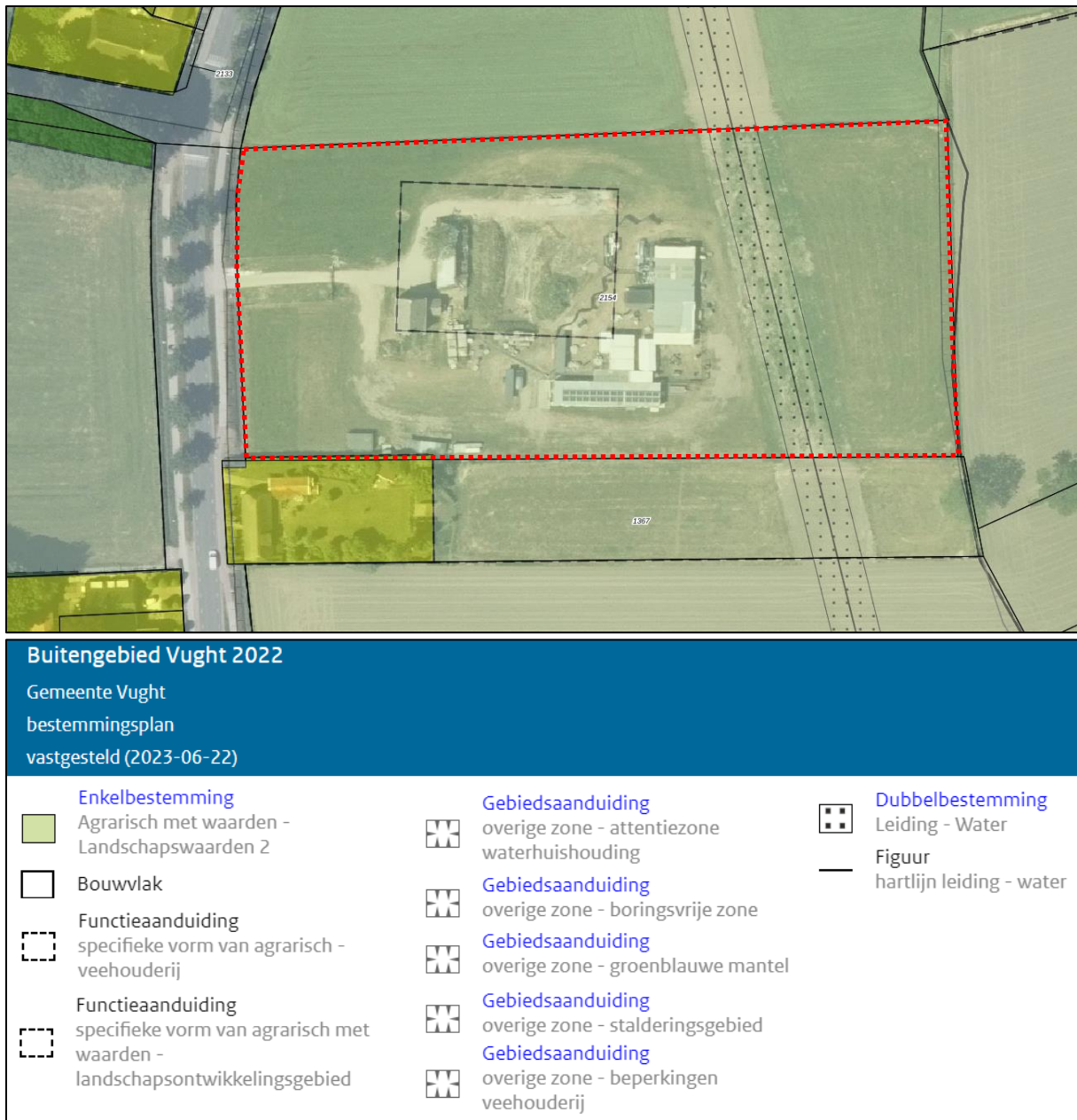
Afbeelding 7: Ligging locatie Molenstraat 15, Helvoirt (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende planologische regime voor de projectlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', als vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Vught d.d. 21 juli 2022. Tevens is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van toepassing.

Het plangebied aan de Molenstraat 15 heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie tevens de uitsnede van de verbeelding in Afbeelding 8:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiezone waterhuishouding';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – boringsvrije zone';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – stalderingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' (deels);
- Dubbelbestemming 'Leiding – Water' (deels);
- Figuur hartlijn 'leiding – water' (deels).



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door de toegekende bestemming is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en tevens een veehouderij, met één bedrijfswoning. Het beoogde gebruik betreft geen agrarische bedrijfsvoering, maar die van een burgerwoning. Hierdoor dient van het bestemmingsplan afgeweken te worden. Derhalve is een ruimtelijke procedure benodigd om medewerking te kunnen verlenen aan het voornemen. In onderhavige situatie wordt hierbij gekozen voor een omgevingsvergunning 'projectafwijakingsbesluit' o.g.v. artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wabo) in combinatie met een gelijktijdige omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

In het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', als vastgesteld d.d.6 april 2023, heeft de locatie deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend gekregen. De locatie is bovendien volledig gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – enkeerdgronden'. Deze beide dubbelbestemmingen, in combinatie met de gebiedsaanduiding, bepalen bij welke omvang van bodemingrepen archeologisch onderzoek is benodigd. Het aspect archeologie wordt nader uiteengezet in paragraaf 4.14 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



2.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

In de beoogde situatie is er aan de Molenstraat 15 te Helvoirt sprake van één reguliere burgerwoning. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is die dan ook in hoofdzaak van een reguliere burgerwoning (één gezin) en neemt daarmee af ten opzichte van de huidige functie (agrarisch bedrijf met bedrijfswoning). Het bestaande wegennet is van voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de geasfalteerde erftoegangsweg Molenstraat (snelheidsregime 60 km/u), met aan beide zijden een vrij liggend fietspad. De Molenstraat is een druk bereden weg en wordt gebruikt als doorgaande verbindingroute tussen de kernen Haaren, Helvoirt en de Rijksweg N65. De Molenstraat beschikt over ruim voldoende capaciteit om personenvervoer ten behoeve van één burgerwoning af te wikkelen.

Het beoogde plan heeft betrekking op de herbestemming van een agrarisch bedrijf (met bestaande bedrijfswoning) tot één burgerwoning. De ontwikkeling zorgt daarmee voor de potentiële afname van zwaar vrachtverkeer (vrachtwagens en tractoren) en tevens voor de afname van licht verkeer (bijvoorbeeld ten behoeve van medewerkers en andere agrarische erfbetreders (leveranciers, adviseurs, dierenartsen)).

De bestaande ontsluitingswegen zijn geschikt voor de verkeersbewegingen van de beoogde functie en de ontwikkeling zal met zekerheid niet leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Vught d.d. 6 juni 2018 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel een eenduidige regeling te bieden ten aanzien van parkeren. Het geldende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' wordt hierin van toepassing verklaard. De regeling houdt kort gezegd in dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Wat daarbij 'voldoende' is volgt uit de parkeernormen, als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota. Als basis voor deze parkeernormen zijn de parkeerkengetallen van het CROW gehanteerd. Dit gemeentelijk parkeerbeleid is echter formeel nog niet van toepassing voor Helvoirt. Voor ontwikkelingen in Helvoirt worden derhalve de parkeerkengetallen uit het CROW ('Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', publicatie 381, december 2018) gehanteerd.

Voor vrijstaande (koop)woningen in het buitengebied geldt op grond van de CROW-kengetallen (matig stedelijk) een parkeernorm van 2,0 – 2,8 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). In onderhavige situatie wordt een ruim kavel voor een burgerwoning voorzien. Op eigen terrein zal derhalve worden voorzien in 3 parkeerplaatsen. Hiervoor is ruimschoots voldoende gelegenheid (inrit, verharding nabij bijgebouw, in bijgebouw). Hierdoor wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte. Het voldoen aan de parkeernormen en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan bovendien worden geborgd door opname van een voorschrift in de gevraagde omgevingsvergunning.

Op eigen terrein wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zal dus geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren.



2.5 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught, als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 gemeente Vught' vastgesteld. Rekening houdend met de impact die ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de omgeving worden categorieën van niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Het betreft:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen een goede landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een substantiële invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als een berekende kwaliteitsverbetering vereist).

In de beleidsnotitie zijn dynamisch en niet-limitatief voorbeelden opgenomen voor de genoemde categorie-indeling. Per geval is een maatwerkbeoordeling noodzakelijk.

Onder andere als categorie 2 is aangemerkt de herbestemming van een agrarisch bedrijf tot wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. In de basis is onderhavige ontwikkeling hierin passend. Echter, als categorie 3 is bovendien ook specifiek benoemd het vergroten van de inhoud van burgerwoningen boven de 750 m³ en het vergroten van het aantal m² bijgebouwen groter dan 100 m². In onderhavige situatie is principegoedkeuring gegeven voor een inhoud van de woning van maximaal 1.250 m³, met daarnaast 200 m² bijbehorende bouwwerken. Om die reden wordt de ontwikkeling aangemerkt als categorie 3.

Bij de systematiek van categorie 3 wordt er ten eerste een berekening van de kwaliteitswinst gemaakt op basis van de in de beleidsregel benoemde forfaitaire en vaste bedragen. Van de meerwaarde die wordt verkregen, moet voor 20% geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze compensatie kan daarbij vervolgens bestaan uit storting in het gemeentelijk groenfonds en/of het leveren van een fysieke bijdrage binnen het plangebied en/of de directe projectomgeving.

Die fysieke bijdrage kan daarbij o.a. bestaan uit:

- Landschappelijke inpassing van bouw- en/of bestemmingsvlakken;
- Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- Aanleg voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- Fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- Sloop van gebouwen en bouwwerken en verwijderen van verhardingen en voorzieningen;
- Verkleinen / opheffen van bestemmingsvlakken/bouwwlakken;
- Fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ecologische verbindingzones.

De aanleg van natuur- en landschapselementen wordt daarbij berekend op basis van de systematiek van de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) van de provincie Noord-Brabant.

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is in volledigheid opgenomen in Bijlage 1. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 9.

Aan de voorzijde van het erf wordt de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk ingepast door de realisatie van een hoogstamfruitboomgaard. Hier zal bovendien een zitplek worden gerealiseerd voor voetgangers en fietsers.

Aan de perceelsranden ter hoogte van de bouwplannen zal o.a. voorzien worden in struweel en houtwallen. Op het noordelijk deel van het perceel wordt daarbij bovendien voorzien in een bomenrij en een infiltratiegreppel ten behoeve van het hydrologisch neutraal realiseren van de nieuwbouw.

Het achterste gedeelte van het perceel (oostelijke deel) zal worden ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Hier worden bovendien nog enkele landschapsbomen geplaatst. Verder worden er verspreid over het erf hagen en landschapsbomen toegepast.

Het geheel is dusdanig vormgegeven dat de landschappelijke inpassing zich met name concentreert aan de voorzijde van het erf en ter hoogte van de nieuwbouw. De achterzijde van het erf, met daarbij open zicht op het Helvoirts Broek, blijft daardoor van verdere beplanting gevrijwaard. Dit om het uitzicht te behouden. Bij het inrichtingsplan is bovendien rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande waterleiding en de bijbehorende beschermingsstrook.

Door bovengenoemde landschappelijke inpassingsmaatregelen is er sprake van een adequate landschappelijke inpassing, passend bij het gebruik van een burgerwoning in het buitengebied.



Maatregelen kwaliteitsverbetering landschap

- 1 11 st. hoogstam fruitbomen, voorzien van boomkorf
- 2 recreatieve voorzieningen voor voetgangers/fietsers
1 boomstambrug en 1 zitbank
- 3 beukenhaag, totaal 181 m¹
- 4 bomenrij van 12 stuks inheemse hoogstam bomen, bijv. Zomerlinde
- 5 extensief gemaaid gras
- 6 struweelbeplanting van inheemse gebiedseigen soorten
- 7 houtwal/hakhoutbosje van inheemse gebiedseigen soorten
- 8 infiltratiegreppel, ca. 50 x 3 mtr.
- 9 eenjarig akkerrandmengsel / wilde bijenmengsel
- 10 solitaire landschapsboom, bijv. notenboom in voortuin
en rode beuk in achtertuin
- 11 veeraster ter bescherming van landschapselementen
- 12 kruiden- en faunarijk gras / bloemblok voor akkervogels
- 13 bomengroep van hoogstam landschapsbomen, 3 stuks

Afbeelding 9: Landschappelijk inpassingsplan Molenstraat 15, Helvoirt (zie voor weergave op volledige grootte Bijlage 1)



In Bijlage 2 is een berekening opgenomen met de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap, conform de gemeentelijke systematiek uit de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 gemeente Vught'.

Hieruit volgt dat de huidige bestemming een waarde vertegenwoordigd van €116.140,-. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling neemt deze bestemmingswaarde toe met €296.770,- tot €412.910,-. Er is derhalve een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd van $20\% \times €296.770,- = €59.354,-$.

In de beoogde situatie wordt circa 485 m² aan voormalige agrarische opstallen gesloopt. Daarnaast is in Bijlage 2 een berekening opgenomen van de waarde die het landschappelijk inpassingsplan (aanleg en beheerskosten 6 jaar) vertegenwoordigd, conform de rekensystematiek van de STILA.

Hieruit volgt dat de sloop en landschappelijke inpassing een totale waarde van €71.651,- vertegenwoordigen. Er wordt dus ruimschoots (overwaarde €12.297,-) voldaan aan de benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.

De sloop van de huidige agrarische bebouwing en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing kan als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning. Aan het vereiste van landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt derhalve voldaan. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- *Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;*

In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt hard gewerkt om de gevolgen voor de economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op korte termijn om ongekennde overheidsingrepen en investeringen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een co-creatie om deze interventies en investeringen ook ten goede te laten komen voor de lange termijn-ambities, namelijk het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend wordt bij locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra naast de vraag vanuit bedrijven, economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van stad en land. Vanuit nationaal niveau wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

- *Sterke en gezonde steden en regio's;*

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. De COVID-19-crisis



onderstreept de waarde en het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte voor het menselijk welbevinden.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit de Rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel is onderhavig planvoornemen, op haar schaalniveau, passend te achten binnen deze prioriteiten en ambities. De locatie Molenstraat 15 te Helvoirt is gelegen in directe nabijheid van het beekdal van het Helvoirts Broek. De direct omliggende locaties zijn allen in gebruik als burgerwoningen. Op locatie is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Tevens is hierbij één bedrijfswoning toegestaan. Met het planvoornemen wordt de bedrijfsvoering definitief gestaakt (en kan deze niet meer worden hervat) en wordt de toegestane woning herbestemd tot burgerwoning. Deze herbestemming gaat gepaard met het slopen van bedrijfsopstallen en de realisatie van landschappelijke inpassing.

Uit onderhavige toelichting volgt bovendien dat het beoogde gebruik als burgerwoning in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de NOVI



te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen de radarverstoringgebieden van het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Dergelijke bouwhoogtes zijn bij een reguliere (burger)woonbestemming niet aan de orde, waardoor de genoemde hoogte met zekerheid niet in het geding komt.

Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van één voormalige bedrijfswoning met bedrijf, naar één burgerwoning. Hierbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging en daarmee ook geen woningbouwlocatie. In de jurisprudentie (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075) is bovendien bepaald dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft daardoor niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bovendien bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens nagenoeg beleidsneutraal overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De locatie Molenstraat 15 te Helvoirt is op de Structurenkaart uit de SVRO 2014, gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie Afbeelding 10). De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan kwaliteitsverbetering

van deze functies of het landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met de omliggende waarden.

In de beoogde situatie wordt de planlocatie omgezet van een agrarische bedrijfsbestemming naar een burgerwoning. Dit zorgt derhalve o.a. voor een potentiële afname van milieubelastende stoffen (agrarische emissies), verkeersbewegingen en 'ontstening'. Dit is derhalve een verbetering van de ruimtelijke situatie, mede gelet op de ligging in nabijheid van natuur. Zoals in Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting nader toegelicht, worden hierbij waarden en omliggende functies gerespecteerd. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing gesaneerd tot een resterende oppervlakte passend bij een reguliere burgerwoning en wordt landschappelijke inpassing gerealiseerd. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsdoelstellingen uit de SVRO 2014.



Afbeelding 10: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, planlocatie rood omkaderd weergegeven.

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt



vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Tevens is in de omgevingsvisie het principe van 'diep, rond en breed' kijken geïntroduceerd. Dit is een hulpmiddel om te zoeken naar oplossingen en het leggen van verbindingen voor maatschappelijke opgaven.

- Diep: We kijken naar de eigenschappen van de ondergrond, het landschap, de infrastructuur en de mate van verstedelijking. Hierbij kijken we ook naar de historie van de lagen op een plek en de effecten van ontwikkelingen op de onderste lagen.
- Rond: We kijken niet enkel vanuit economische, sociale of ecologische hoek, maar bekijken de impact van deze aspecten op de leefomgeving. Het streven naar vernieuwde, gebiedsgerichte balans tussen people (hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?), planet (hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving?) en profit (wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?).
- Breed: We kijken niet vanuit één gezichtspunt, maar houden rekening met de verschillen tussen mensen en belangen.

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot een burgerwoning, met daarbij de sloop van overtollige bebouwing. Er wordt dus zorgvuldig omgegaan met de aanwezige ruimte en de toegestane bebouwing. Gelet op de natuurlijke ligging van de locatie is het gebruik voor een burgerwoonbestemming een passende vervolgfunctie.



De ontwikkeling draagt dus positief bij aan het creëren van meerwaarde en kwaliteit in Noord-Brabant. Vanuit die zingeving wordt de planontwikkeling wel geacht op haar niveau bij te dragen aan de ambities als nagestreefd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2024). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal. De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgroningen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

Het geldende provinciale beleidsdocument betreft de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. De rechtstreeks werkende regels hebben betrekking op zaken als grondwaterwinning, ontgronden, veehouderijen en mestbewerking. Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig plan niet aan de orde.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan of wijzigingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 11-tal kaarten, volgt dat de planlocatie o.a. is gelegen ter plaatse van:

- Landelijk gebied;
- Groenblauwe mantel;
- Stalderingsgebied;



- Waterwinning voor menselijke consumptie;
- Boringsvrije zone (max. boordiepte: 80 m);
- Attentiezone waterhuishouding;
- Bescherming Natura 2000;
- Diep grondwaterlichaam;
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied;
- Vaarwegbeheer;
- Beperking grootschalige logistiek.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 11.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Bescherming Natura 2000' zijn relevant indien het een ontwikkeling betreft met betrekking tot de veehouderijsector of met agrarische beregeningen uit grondwater. Aangezien een veehouderij of het beregenen uit grondwater niet van toepassing is bij onderhavige planontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten. Met voorliggende ruimtelijke procedure wordt de aanwezige veehouderij wegbestemd.

De aanduiding 'Waterwinning voor menselijke consumptie' is opgenomen om te voorkomen dat activiteiten worden verricht die nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van het grondwater. Dergelijke activiteiten zijn met het voornemen niet van toepassing, waardoor deze aanduiding voor het overige dus onbesproken wordt gelaten.

In artikel 3.12 van de IOV zijn de regels opgenomen voor de 'boringsvrije zones'. Een ruimtelijke plan gelegen binnen deze aanduiding strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen. Tevens worden regels gesteld die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen. In de toelichting van de IOV wordt genoemd dat in de boringsvrije zones een beperkte bescherming geldt, namelijk die van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Activiteiten moeten worden voorkomen, dan wel dienen hieraan voorwaarden te worden verbonden, indien deze de beschermende kleilaag in de bodem kunnen doorboren. Aanvullend is op onderhavige locatie hierbij de toevoeging 'maximale boordiepte: 80 m' toegevoegd. Onderhavige ontwikkeling is gericht op de herbouw van een (burger)woning met bijbehorend bouwwerken. Dit gaat slechts gepaard met een geringe funderingsdiepte. Er is dus geen sprake van activiteiten met een mogelijke negatieve invloed op de beschermende bodemlagen. Deze aanduiding wordt daarom voor het overige onbesproken gelaten.

In artikel 3.26 van de IOV zijn de regels opgenomen voor de 'Attentiezone waterhuishouding'. Een ruimtelijk plan als gelegen ter plaatse van deze aanduiding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Hiertoe gelden regels voor bijvoorbeeld het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het verlagen van de grondwaterstand en het realiseren van extra verhardingen. Bij deze werkzaamheden dient aangetoond te worden dat deze geen negatief effect hebben op de NNB. Onderhavige ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal gerealiseerd. Er is hierdoor geen sprake van negatieve effecten op het NNB. Dit wordt nader onderbouwd en uiteengezet in de waterparagraaf (paragraaf 4.7).

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' bevat in de IOV een verbod aangaande onconventionele koolwaterstofwinning. Aangezien dat bij onderhavig plan niet aan de orde is, wordt deze aanduiding voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is van toepassing in de instructieregels aan waterschappen. Onderhavige ontwikkeling betreft echter geen ontwikkeling als uitgevoerd door het waterschap.

De aanduiding 'Vaarwegbeheer' bevat een toedeling van het beheer van diverse vaarwegen. Aangezien er in onderhavig gebied geen vaarwegen aanwezig zijn, wordt deze aanduiding voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' regelt dat een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor grootschalige logistiek in beginsel verboden is. Grootschalige logistiek is daarbij gedefinieerd als: 'gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter, waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit'. Aangezien onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op grootschalige logistiek, wordt deze aanduiding voor het overige onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning om buitenplannen af te wijken van het bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV).

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

Navolgend worden ten eerste de algemene regels inzake de bevordering van ruimtelijke kwaliteit getoetst. Daarna volgt een toetsing aan de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 11: Uitsnede 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied', planlocatie rood omkaderd weergegeven.



In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve als er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV mogelijk is.

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde geleid op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met het project is sprake van een verbetering van de ruimtelijke situatie. Samengevat:

- Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf;
- Er is sprake van een situatie met een 'ontstening';
- Het toegestane ruimtebeslag wordt ingeperkt;
- Er is sprake van een locatie met een bestaande woonfunctie (bedrijfswoning), waarbij de locatie enkel van functie wordt gewijzigd, met daarbij een afname van toegestane bedrijvigheid;
- Het planvoornemen zorgt voor een algehele verbetering van de ruimtelijke situatie (minder toegestane bebouwing, minder toegestane emissies, minder bedrijfsmatige activiteiten).

Hierdoor voldoet het planvoornemen aan een zorgvuldig ruimtegebruik en meerwaardecreatie. De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.



Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede omvatten:

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- De realisering van het Natuur netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het, op grond van de provinciale regels, ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds (indien een dergelijk fonds is opgericht).

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught, als bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 gemeente Vught' vastgesteld. In paragraaf 2.5 is deze toetsing uitgevoerd voor onderhavig plan. Uit deze toetsing volgt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de voorgenomen landschappelijke inrichting wordt het plangebied adequaat landschappelijk ingepast en wordt voldaan aan het (provinciaal en gemeentelijk) vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap. De aanleg van de landschappelijke inpassing en de sloop van overtollige bebouwing kan bovendien worden geborgd in de voorschriften van de gevraagde omgevingsvergunning. Gelet op het bovenstaande wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een evenredige kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Structuren en aanduidingen

'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning. De hiervoor van toepassing zijnde regels zijn opgenomen in paragraaf 3.6.7 van de IOV. In artikel 3.69, lid d is opgenomen dat een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De bedrijfswoning Molenstraat 15 wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt en deze sloop wordt juridisch-planologisch geborgd middels een voorschrift aan de omgevingsvergunning. Er wordt voldaan aan de provinciaal gestelde voorwaarden voor bestemmingswijziging.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.3 Gemeentelijk beleid

Naast het geldende bestemmingsplan wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een omgevingsvisie en overige beleidsdocumenten. Een gemeentelijke omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een omgevingsvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de omgevingsvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden.

3.3.1 Omgevingsvisie Vught (ontwerp)

De gemeente Vught is in voorbereiding op de 'Omgevingsvisie Vught'. In de periode mei – juni 2023 heeft de ontwerp omgevingsvisie ter inzage gelegen. Beoogd wordt om de omgevingsvisie op 21 december 2023 vast te laten stellen door de gemeenteraad.

Vught is een gemeente van kwaliteit en dat wil de gemeente in de toekomst zo houden. Ook met de uitdagingen die er zijn op het gebied van wonen, klimaat, energie, milieu, gezondheid en demografie. De Omgevingsvisie gaat hierover. Hoe geeft de gemeente de leefomgeving op de lange termijn vorm en inhoud, met behoud van de gemeentelijke waarden en karakteristieken?

De omgevingsvisie is deels gebaseerd op vastgesteld beleid, maar is ook een stip op de horizon. De visie geeft antwoord op de vraag wat de leidende principes voor toekomstig beleid zijn. En, wat de doelstellingen zijn en wat die betekenen voor de beleidskeuzes en plannen die nog gemaakt moeten worden.

Voor een toekomstbestendige leefomgeving worden er in de omgevingsvisie 4 leidende principes gehanteerd:

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

Op basis van deze principes kent de omgevingsvisie 3 hoofddoelstellingen, die zijn uitgewerkt in 10 kerndoelen:

De leefomgeving is toegankelijk, gezond en veilig, zowel voor mens, dier als plant:

1. Vught is leefbaar, schoon, gezond en veilig;
2. De leefomgeving is klimaatadaptief, natuurinclusief en biodivers;
3. De leefomgeving stimuleert ontmoeten, bewegen en een gezonde leefstijl;
4. Vught is zoveel mogelijk energieneutraal met lokale en duurzame energieopwekking.

Wonen, werken en voorzieningen zijn in balans en iedereen kan meedoen:

5. Er is voldoende woonruimte voor alle doelgroepen;
6. De dorpskernen hebben elk hun eigen identiteit en voldoende voorzieningen;
7. Er is ruimte voor bedrijvigheid.

Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht:

8. De agrarische sector is toekomstbestendig in economisch -, klimatologisch -, circulair - en natuurinclusief opzicht;



9. De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten blijven behouden of worden versterkt;
10. Er zijn voldoende mogelijkheden voor kwalitatief hoogwaardige recreatie.

De gemeente Vught bestaat uit zeven verschillende gebieden met eigen karakteristieken en waarden. Het gaat om de drie dorpskernen, de Gement, de zone Agrarisch landschap en beekdalen, de Landgoederenzone en de zone Loonse en Drunense Duinen. De Omgevingsvisie wordt zowel voor het hele grondgebied van de gemeente als gebiedsgericht uitgewerkt.

In onderhavige situatie is er sprake van een bestaand voormalig agrarisch bedrijf. De aanwezige bebouwing is in slechte bouwkundige staat en de locatie heeft geen toekomstbestendig agrarisch toekomstperspectief. Derhalve wordt de agrarische bedrijfsvoering definitief beëindigd en wordt de locatie herbestemd tot een burgerwoning. Dit voornemen gaat bovendien gepaard met een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. Door de wijze van uitvoering draagt dit bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie. De ontwikkeling is bovendien in overeenstemming met een goede fysieke leefomgeving, zoals in onderhavige ruimtelijke onderbouwing nader onderbouwd en uitgewerkt. De ontwikkeling wordt derhalve geacht op haar schaalniveau te passen binnen de leidende principes en kerndoelen van de gemeentelijke omgevingsvisie.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Verkennend bodemonderzoek

In onderhavige situatie is er sprake van de beëindiging van een agrarisch bedrijf en de herbestemming tot burgerwoning. Hiervoor is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 3, navolgend worden de belangrijkste conclusies opgesomd weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,30 m-mv overwegend uit matig fijn tot zeer fijn, zwak siltig zand, afgewisseld met lagen zwak tot sterk zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. Op de onderzoekslocatie bevond zich een depot zeefzand. Op verzoek van de opdrachtgever is hier van 1 monster (indicatief) genomen. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Doordat een gedeelte van de onderzoekslocatie reeds ontgraven is tot ongeveer 0,75 – 1,00 m-mv, zijn een aantal boringen dieper doorgezet.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als maximaal de klasse Wonen beschouwd worden. In de grondmengmonsters MM3 en MM4 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het grondmonster 'zeefgrond' is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de interventiewaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.



Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel gezien te worden aanvaard.

Resumé en aanbeveling

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Verkenkend asbestonderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Bij het veldwerk zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In de bovengrond werd analytisch een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond. In de ondergrond werden analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondmonster van de zeefgrond is een asbestgehalte van 3,1 mg/kg d.s. aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Dit onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Daar de twee stallen met asbesthoudende materialen op het dak reeds gesloopt zijn en de druppelzones al zijn ontgraven, is hier geen onderzoek meer mogelijk. Het resterende deel van de onderzoekslocatie wordt nog steeds als asbestverdacht gezien. Hier dient derhalve een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd en in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 9. Voor de volledige inhoud van het rapport wordt naar deze bijlage verwezen. Navolgend worden de conclusies opgesomd.

Conclusie

Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk, vanwege de interventiewaarde-overschrijding van de asbestconcentratie van grondmengmonster MM102ASB. Dit wordt vooralsnog niet zinvol geacht vanwege de navolgende redenen:

- deze overschrijding wordt met name bepaald door het plaatmateriaal (grove fractie);
- de inspectiegaten uit dit mengmonster bevinden zich ruim buiten de geplande nieuwbouw van de schuur. De woning bevindt zich nog verder van deze inspectiegaten af;
- in het grondmengmonster MM101ASB wordt geen verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. In het grondmengmonster MM103ASB is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke de helft van de grenswaarde niet overschrijdt. De inspectiegaten uit dit mengmonster bevinden zich deels op en nabij de geplande nieuwbouw;
- het plaatmateriaal wat met name de verhoging veroorzaakt in grondmengmonster MM102ASB is al meegenomen. In de overige gaten wordt zintuiglijk geen plaatmateriaal aangetroffen;
- het is de vraag of een nader asbestonderzoek middels het graven van sleuven zinvol is. De ervaring leert dat door het grotere volume van de sleuven waar mee gerekend wordt de gewogen concentratie lager uitvalt dan bij de (kleinere) handmatig gegraven gaten.

Concluderend, de onderzoeksresultaten maken het project (de nieuwbouw van woning en bijgebouw) niet onuitvoerbaar. Er is enkel sprake van verhoogde gehalten in delen van de tuin. Volledigheidshalve zal desondanks een nader asbestonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek wordt geborgd in de voorschriften van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning. De onderzoeksresultaten van het nader asbestonderzoek worden te zijner tijd aan het besluit van de omgevingsvergunning toegevoegd.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en



gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 1: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar burgerwonen. Op locatie is een bestaande bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor agrarische bedrijfswoningen gelijklopend (behoudens het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven, zie hiertoe paragraaf 4.4). Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de

Tabel 3: Bedrijvigheid in directe omgeving, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie	Afstand tot nieuwe woning (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		
Gestelstraat 3 / 3a							
Milieucat. 2 (verhuur opslag- en bedrijfsruimte)	0	0	30	10	30	2	180
Paardenhouderij	50	30	30	0	50	3.1	
Recreatiewoning	10	0	10	10	10	1	
Gestelstraat 2							
Rundveehouderij	100	30	30	0	100	3.2	200
Molenstraat 20							
Rundveehouderij	100	30	30	0	100	3.2	230

Concluderend, zoals volgt uit Tabel 3, wordt er ruimschoots voldaan aan de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid. Gelet op de ligging van de locatie, de nabijgelegen functies en de onderlinge afstanden is er met zekerheid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.



- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.



In de omgeving van het plangebied is de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het KRD). Onderhavige planontwikkeling zorgt er bovendien voor dat een voormalige aanwezige veehouderij op de projectlocatie definitief wordt beëindigd. De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen zoals benoemd mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³. Een endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. De dichtstbijzijnde varkenshouderij bevindt zich aan Molenstraat 22 op een afstand van ruimschoots 400 meter.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Binnen deze afstand zijn geen pluimveehouderijen aanwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Aanvullend kan een beoordeling worden uitgevoerd op basis van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018). Navolgend wordt het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' doorlopen. Dit stappenplan is bedoeld voor veehouderij-ontwikkelingen. Deze kan echter desondanks ook, waar van toepassing, worden gebruikt voor de afweging van overige ruimtelijke ontwikkelingen. Indien alle 7 stappen positief kunnen worden doorlopen kan het aspect volksgezondheid door veehouderijen als ruimtelijk aanvaardbaar worden beoordeeld.

- Stap 1: Beoordeeld dient te worden of voldaan wordt aan de endotoxine-afstanden voor varkens- en pluimveehouderijen op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0. Zoals voorgaand toegelicht wordt ruimschoots voldaan aan de adviesafstanden ten aanzien van endotoxinen.
- Stap 2: In onderhavige situatie is er sprake van de sanering van het aanwezige agrarische bedrijf. In samenhang met deze bedrijfsbeëindiging wordt een passende herbestemming gerealiseerd. Het planvoornemen zorgt dus voor een afname in de potentiële toegestane emissies voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling is derhalve als positief aan te merken voor het aspect volksgezondheid voor de omgeving.
- Stap 3a: Geur dient getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van het wettelijk kader. Hiervoor wordt in het buitengebied voor de achtergrondbelasting 20% geurgehinderden en maximaal 20 OUE/m³ gehanteerd. Op Afbeelding 13 is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt dat de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OUE/m³ bedraagt (milieukwaliteit 'Zeer goed'). Er wordt dus ruimschoots aan de normstelling voldaan.
Tevens dient getoetst te worden of bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor zijn gelegen op meer dan 50 meter. Er wordt ruimschoots aan de gestelde afstand voldaan (Tabel 3).
- Stap 3b: Geur dient vervolgens getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aan de hand van een strengere gezondheidskundige advieswaarde. Dit betreft



10 OUE/m³ voor de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bedraagt 0 – 3 OUE/m³ en voldoet dus ruimschoots aan de strengere advieswaarde. Tevens zijn er binnen 100 meter geen bedrijven aanwezig met dieren zonder geuremissiefactor.

- Stap 4a: Niet van toepassing. Getoetst dient te worden of indien er sprake is van een veehouderij, of er meerdere diersoorten bedrijfsmatig worden gehouden. Met voorliggend plan wordt de aanwezige veehouderij beëindigd.
- Stap 4b: Niet van toepassing, getoetst dient te worden of de onderlinge afstand tussen varkens- en pluimveehouderijen niet minder dan 100 meter bedraagt. Er zijn op korte afstand van de projectlocatie geen varkens- en pluimveehouderijen in elkaars onmiddellijke nabijheid aanwezig.
- Stap 5a, b en c: Voor geitenhouderijen geldt een minimale afstand van 2 kilometer (stap 5a). Voor pluimveebedrijven geldt een afstand van 1 kilometer (stap 5b) en voor overige veehouderijen 250 meter (stap 5c).

Er is een geitenhouderij (Noenes 16) aanwezig op een afstand van circa 1,35 kilometer vanaf het plangebied. De projectlocatie is echter gelegen uit de overheersende windrichting van deze geitenhouderij. Bovendien is er op locatie reeds sprake van een bestaande woonfunctie. Er is dus geen toename van het aantal personen op projectlocatie. De aanwezigheid van deze geitenhouderij wordt derhalve niet onaanvaardbaar geacht.

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO), onderzoeksprogramma VGO-III (looptijd 2017-2024) bleek dat in de jaren 2009-2013 sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Elke drie jaar worden in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-III de onderzoeksresultaten geactualiseerd. Voor de periode 2017-2019 geldt dat bovenstaand verband opnieuw werd gevonden voor een afstand van 500 meter. Tot het moment dat de herziene versie van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid wordt uitgegeven op basis van de meest recente onderzoeksresultaten wordt (in overleg met de GGD) in beginsel een toetsafstand van 500 meter (in plaats van 1 kilometer) voor pluimveehouderijen gehanteerd. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij is gelegen op meer dan 500 meter tot de rand van onderhavige projectlocatie.

Binnen 250 meter ten opzichte van de projectlocatie zijn enkel de (kleinschalige) paardenhouderij Gestelstraat 3/3a en de rundveehouderijen Gestelstraat 2 en Molenstraat 20 gelegen. Paarden- en rundveehouderijen worden niet relevant geacht voor eventuele volksgezondheidsrisico's.

- Stap 6: Niet van toepassing, er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
- Stal 7: Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.
- Conclusie: Advisering door GGD wordt niet geadviseerd.

De ontwikkeling betreft de sanering van de huidige agrarische bedrijfsvoering en de herbestemming van de toegestane bedrijfswoning tot één burgerwoning. Gelet op de aard van de ontwikkeling, de ligging van de locatie en de afstanden tot veehouderijen is er geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. De ontwikkeling is gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid dus aanvaardbaar te achten.

4.4 Geur

Veehouderijen en milieuzonering - geur

Het wettelijk kader (Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit milieubeheer) schrijft voor op welke wijze het bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij uitbreidt of wijzigt. Indirect heeft deze geurwetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk, een geurnorm is bedoeld om personen te beschermen tegen geurhinder, dus omgekeerd moet het bevoegd gezag ook geen nieuwe situaties



toestaan waarbij personen zichzelf blootstellen aan overmatige geurhinder. Voor de toetsing van het aspect veehouderijen en geur kan overigens ook gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', zoals toegelicht in paragraaf 4.2.

Om de beoogde situatie mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught. In dit buitengebied zijn veehouderijen aanwezig. Bij elke ruimtelijke procedure dient 'een goede ruimtelijke ordening' in acht te worden genomen. Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkomen van hinder door milieubelastende activiteiten. Tevens dient voorkomen te worden dat de vestiging van een nieuwe functie negatieve gevolgen heeft voor bestaande functies en bedrijvigheid.

In onderhavige situatie is er geen sprake van de oprichting van een nieuw geurgevoelig object. Op locatie is een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een agrarisch bedrijf (voormalige rundveehouderij). Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor agrarische bedrijfswoningen gelijklopend, behoudens voor het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven.

De woning Molenstraat 15 behoort momenteel toe aan een veehouderij en kan worden aangemerkt als een (geur)gevoelig object. In de Wet geurhinder en veehouderij is vastgelegd hoe op deze geurgevoelige objecten moet worden getoetst door veehouderijen van derden. Voor geurgevoelige objecten die toebehoren aan een andere veehouderij gelden op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij (en een gelijklopend artikel in het Activiteitenbesluit milieubeheer) minimaal vereiste afstanden van 50 meter tot het emissiepunt, buiten de bebouwde kom. Voor deze geurgevoelige objecten hoeft dus niet aan de normstelling voor de voorgrondbelasting van geur te worden getoetst. In artikel 3, lid 2 Wgv is bovendien opgenomen dat deze toetsing (ongewijzigd) tevens van toepassing blijft, indien het een geurgevoelig object betreft, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij.

Op 24 juni 2021 is door de omgevingsdienst op locatie gecontroleerd en geconstateerd dat er momenteel geen veehouderij meer aanwezig is. Na deze bedrijfsbeëindiging betreft de woning Molenstraat 15 een geurgevoelig object toebehorende aan een voormalige veehouderij (op of na 19 maart 2000 beëindigd). De toetsing op deze woning blijft dus ongewijzigd behouden. Doordat deze toetsing ongewijzigd blijft, heeft de herbestemming reeds geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden.

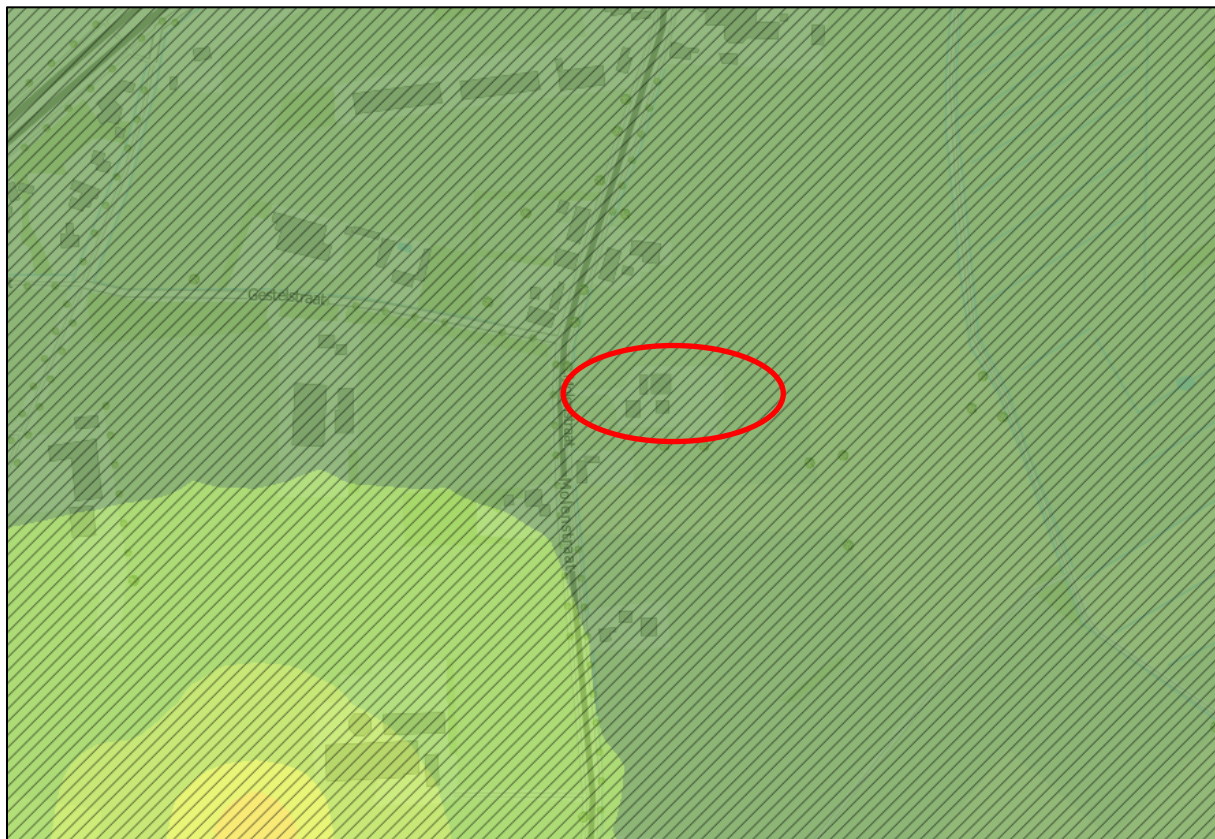
Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een afstand van 50 meter vanuit veehouderijen van derden (vanuit het emissiepunt) gerespecteerd te worden. Deze afstand wordt ruimschoots behaald. De dichtstbijzijnde veehouderij betreft de rundveehouderij aan Gestelstraat 2, op een afstand van omstreeks 200 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de afstanden.

Voor de achtergrondbelasting (geur ten gevolge van de veelheid aan veehouderijen in een gebied) geldt geen formele normstelling. Hiervoor geldt een afweging in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De provincie Noord-Brabant hanteert in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (voor de toetsing vanuit veehouderijen) in het buitengebied een maximum van 20% geurgehinderden (dit komt in concentratiegebied, als hier van toepassing, overeen met een achtergrondbelasting van 20 OU_E/m^3).

De (voormalige) gemeente Haaren heeft een geurverordening ('Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren') en 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' vastgesteld. In deze beleidsregels werd in 'Gebied beperking veehouderij en aandachtspunten' (als hier van toepassing) een achtergrondbelasting tot en met 10 OU_E/m^3 als 'Goed' aangemerkt, tot en met 20 OU_E/m^3 als 'Afweegbaar' en $> 20 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ als 'Slecht'.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de achtergrondbelasting ten gevolge van veehouderijactiviteiten inzichtelijk gemaakt, peildatum juni 2023. Uit deze kaart, zie Afbeelding 13, volgt dat de geursituatie in het plangebied als 'Zeer goed' is aan te merken (achtergrondbelasting 0 - 3

OU_E/m³). Er is dus tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit geur (achtergrondbelasting) ten gevolge van veehouderijbedrijven.



Achtergrondbelasting geur juni 2023

Concentratiegebied Brabant



kwaliteit leefomgeving
concentratiegebied

achtergrondbelasting in
OU_E / m³

■ Zeer goed (<3)

■ Goed (3-7)

■ Redelijk goed (7-13)

■ Matig (13-20)

■ Tamelijk slecht (20-28)

■ Slecht (28-35)

■ Zeer slecht (35-50)

■ Extreem slecht (>50)

Afbeelding 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OU_E/m³ ODZOB, peildatum juni 2023. Projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

Industriële geurbelasting

Het plangebied is niet gelegen in de invloedssfeer van industriële bedrijven met potentiële geurbelasting (zie hiertoe bovendien paragraaf 4.2 van onderhavige toelichting). Er is geen industrieterrein of bedrijf met industriële geuremissie in de omgeving gelegen. Industriële geurhinder is geen beperkende factor bij onderhavige planontwikkeling.



4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Doordat het plangebied is gelegen in het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hieromtrent dient derhalve door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

De bestemming van de landbouwpercelen kan de teelt van akkerbouwgewassen, grasland, boomteelt of fruitteelt zijn. Als de functie fruitteelt ingevuld wordt, is de drift van gewasbeschermingsmiddelen hoger dan wanneer boomteelt plaatsvindt. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuitingen (opwaarts en zijwaarts gericht, veelal met luchtondersteuning) en door de hoge spuitfrequentie, het meest intensief van alle teelten. Bij laanbomenteelt wordt ook op- en zijwaarts gespoten, maar minder intensief. In bijvoorbeeld de lage bomenteelt wordt voornamelijk neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (neerwaarts gericht spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht, dan op- of zijwaartse bespuitingen.

In het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' (vastgesteld 21 juli 2022) is bovendien in de regels bepaald dat het in gebruik nemen van gronden voor open teelten van sierplanten, bomen en boomgaarden niet is toegestaan, binnen een afstand van 30 meter tot voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies. Dit behoudens indien maatregelen worden getroffen door de teler, of indien het woon- en leefklimaat ten gevolge van gewasbeschermingsmiddelen op andere wijze kan worden gegarandeerd. De gemeente Vught heeft derhalve 30 meter als passende afstand geacht (in plaats van 50 meter) om te respecteren tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen en gevoelige functies, en heeft deze afstand bovendien als zodanig juridisch-planologisch geborgd.

Op Afbeelding 14 is deze 30 m-contour aangeduid, rondom het voorgestelde nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' (zie tevens Bijlage 2 en toelichting hieromtrent in paragraaf 5.3). Hieruit volgt dat deze zone grotendeels op het eigen erf (perceelnr. 2154) is gelegen. Dit perceel behoort toe aan de toekomstige bewoners van de woning. Hier zal derhalve geen sprake meer zijn van een agrarische teelt waar sprake is van een toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Enkel een deel van geringe omvang is gelegen op de naastgelegen percelen. Deze gronden zijn echter respectievelijk in gebruik als tuin en grasland. Het gebruik als grasland is geen landbouwkundige functie waar het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen relevant is (zoals bovendien volgt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'). Bovendien is tussen het woonerf en deze gronden landschappelijke inpassing voorzien (struweel, houtwallen en bomenrij) (zie Bijlage 1). Eventuele drift wordt hierdoor sowieso voorkomen. En bovendien is er, zoals toegelicht, sprake van een reeds bestaande woonfunctie op locatie, waarmee door derden rekening dient te worden gehouden.

Gelet op de aard van het voornemen (herbestemming van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning, naar één burgerwoning), de afstand tot perceelsgrenzen, het aanwezige gebruik van gronden en de voorgenomen landschappelijke inpassing is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.



Afbeelding 14: Contour 30 m rondom voorgesteld nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' (excl. deel inrit).

4.6 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt met de opgenomen regels (Hoofdstuk VI Wgh) hoofdzakelijk in het ruimtelijk spoor een bescherming tegen wegverkeerslawaaï aan geluidsgevoelige bestemmingen. In artikel 74 van de Wgh zijn de geluidszones rondom wegen bepaald. Deze zones strekken zich uit vanaf de as van de weg tot een bepaalde breedte aan weerszijden van de weg. De onderzoekszone voor wegen is hierbij bovendien afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. In Tabel 4 zijn de van toepassing zijnde geluidszones rondom wegen opgesomd weergegeven.

De Wgh regelt tevens dat binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende normen niet in acht hoeven te worden genomen.



Tabel 4: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de genoemde zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor (artikel 73 Wgh):

- De realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg (niet zijnde een 30 km/u-weg);
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is daarbij 48 dB. Door middel van een hogere waarde-procedure kan door het bevoegd gezag, onder voorwaarden, een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. De hoogte van deze maximaal toelaatbare waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied en het type geluidsgevoelig gebouw.

Door Gbs milieuvadvis is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

In het plangebied is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Doelstelling is om deze woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De locatie ligt binnen de wettelijke geluidszones van de Molenstraat en de Gestelstraat. Er is sprake van maximaal 3 bouwlagen, dus een toetsing op 1,5 m, 4,5 m en 7,5 m.

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 49 dB Lden op 4,5 en 7,5 meter als gevolg van de Molenstraat. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt derhalve niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden conform artikel 83 lid 1 wordt niet overschreden. Er wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de begane grondbouwlagen (1,5 m).

De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt < 48 dB Lden op 1,5 - 4,5 en 7,5 meter als gevolg van de Gestelstraat. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

In het akoestisch onderzoek heeft een afweging plaatsgevonden omtrent bron- en overdrachtsmaatregelen. Hieruit volgt dat deze maatregelen niet passend, dan wel voldoende efficiënt zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Derhalve wordt het bevoegd gezag, gelijktijdig met onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, verzocht om een ontheffing hogere waarde wegverkeerslawaai (maximaal 49 dB Lden).

In het kader van het woon- en leefklimaat is in het akoestisch onderzoek tevens de gecumuleerde geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ter plaatse van het perceel 50 – 54 dB. Op basis van de classificering van de milieukwaliteit kan dit worden aangemerkt als 'Goed – Redelijk'. Doordat er sprake is van moderne nieuwbouw (met o.a. een goede isolatiewaarde) kan het binnenniveau zeker voldoen aan de in het Bouwbesluit vastgelegde 33 dB.

Er is dus sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Wegens de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van de Molenstraat wordt een ontheffing hogere waarde aangevraagd.



4.7 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd. De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.



Naast het waterbeheerprogramma heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de Legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

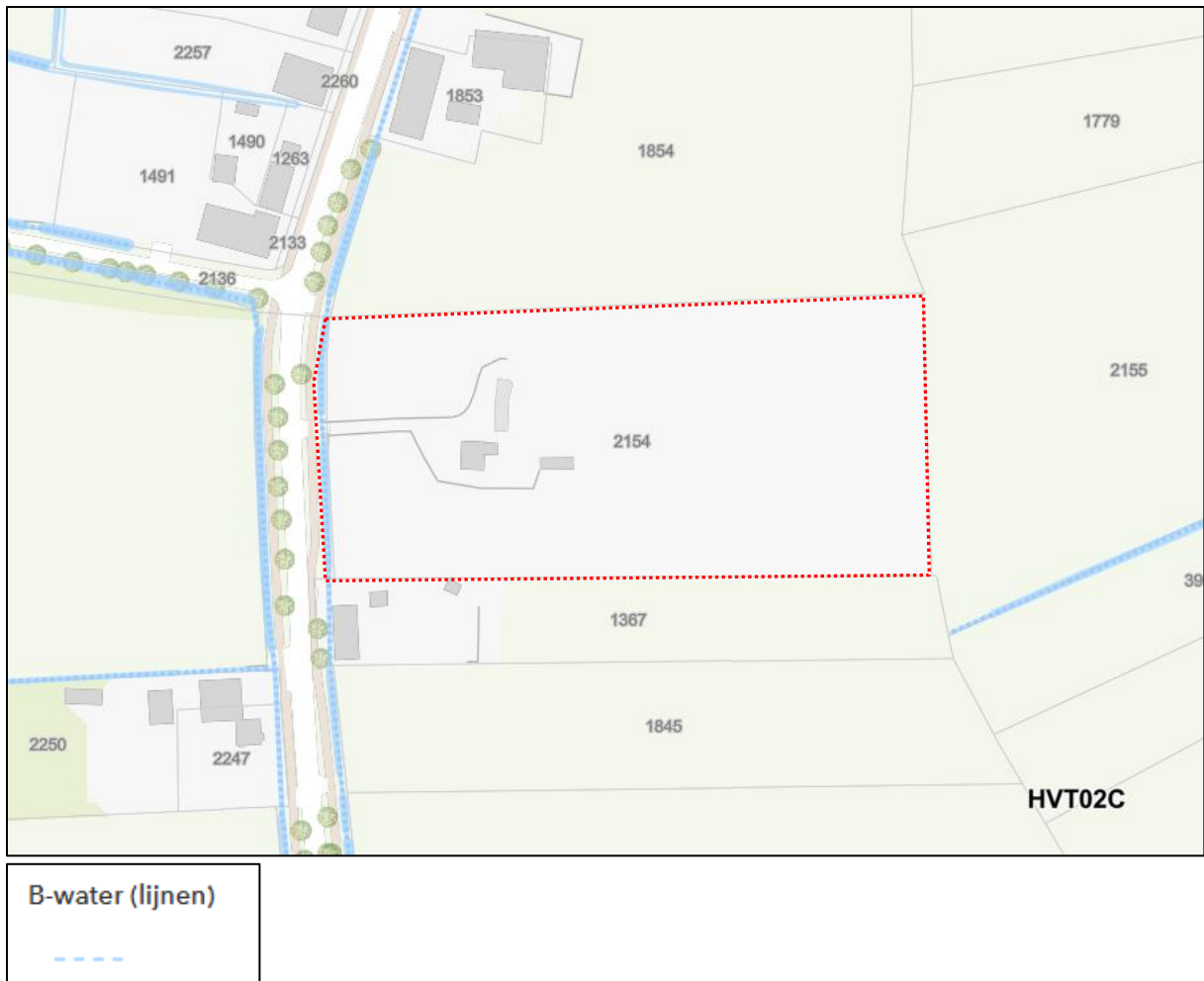
- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur (zie Afbeelding 17 voor de gevoeligheidsfactor ter plaatse van het plangebied). Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen (zie Afbeelding 18 voor de GHG ter plaatse van het plangebied), er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 15 volgt dat de planlocatie enkel is gelegen in een aangeduid 'Attentiegebied'. De attentiegebieden vormen de buffer tussen de natte natuurparels en hun omgeving. De attentiegebieden zijn daarom in eerste instantie gericht op de bescherming van de hydrologische toestand binnen de natte natuurparels. In de attentiegebieden kunnen ingrepen in het waterhuishoudkundig systeem, zoals grondwateronttrekkingen en beregenen, invloed hebben op de natte natuurparels. Dergelijke activiteiten zijn met onderhavig planvoornemen niet aan de orde. Bovendien wordt de ontwikkeling hydrologisch neutraal gerealiseerd, zoals navolgend nader zal worden toegelicht.

Uit de Leggerkaart, zie Afbeelding 16, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. In het plangebied zijn geen beschermde oppervlaktewateren aanwezig. Enkel aan de westelijke grens van het perceel, aan de wegzijde van de Molenstraat, is sprake van een bestaande B-watergang. In deze B-watergang is sprake van een



Afbeelding 16: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

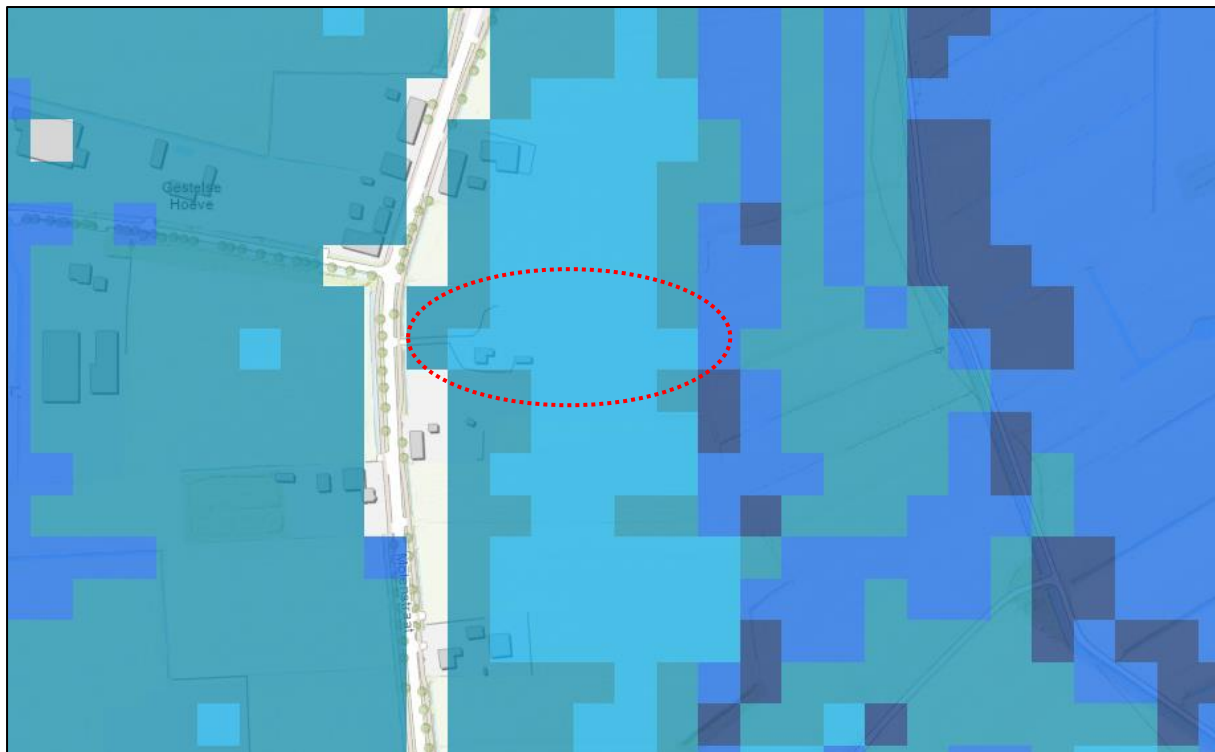


LEGENDA

Algemene regels verhard oppervlak

- 1
- 1/2
- 1/4

Afbeelding 17: Uitsnede kaart toepassing 'Algemene regels verhard oppervlak' (gevoeligheidsfactor) Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 18: Uitsnede kaartbank provincie Noord-Brabant, weergave Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Beleid gemeente Vught

Het beleid van gemeente Vught voor het aspect water is opgenomen in het 'Programma water en riolering, 2022 – 2026 – Op weg naar een waterrobuust en klimaatbestendig Vught' d.d. 14 december 2021. In het 'Programma water en riolering' wordt de koers uitgezet om een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente te realiseren. Het beschrijft de uitdagingen die er zijn, wat op korte en lange termijn beoogd wordt om te realiseren, hoe dat gaat gebeuren en hoe dit zo duurzaam mogelijk gefinancierd kan worden vanuit de rioolheffing. In het programma zijn 3 speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.
2. Continueren integraal samenwerken.
3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

De gemeentelijke ambitie met betrekking tot een waterrobuuste en klimaatbestendige leefomgeving is om (binnen de reikwijdte van de gemeentelijke watertaken) de bijdragen te continueren aan klimaatthema's van wateroverlast, droogte, hittestress en aan biodiversiteit. Dit doet de gemeente door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden bij elkaar te brengen.

De gemeente Vught heeft een hemelwaterverordening, de 'Waterafvoerordening Vught 2022' opgesteld, waarmee de gemeente een instrument heeft om de bebouwde omgeving waterrobuust in te



richten. Deze verordening is in werking getreden d.d. 24 juni 2022. Deze verordening bevat een verbod om vanaf nieuwe bouwwerken, of nieuwe verharde oppervlakten hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein. Dit moet op het eigen perceel worden verwerkt.

Blijkens het 'Programma water en riolering', streeft bij een toename van verhard oppervlak groter dan 100 m² als gevolg van nieuwbouw of herontwikkeling (inclusief slopen van perceel of pand) de gemeente naar een volledige compensatie van 60 mm waterberging per m² aan verharding in het betreffende plangebied. Daarbij wordt in lijn met de Brabant Keur van de Brabantse Waterschappen de gevoeligheidsfactor gehanteerd, die rekening houdt met de geohydrologische kenmerken van de bodem. Bij een toename van het verhard oppervlak tussen de 100 en 10.000 m² wordt derhalve de voornoemde rekenregel voor hemelwaterberging gehanteerd, zoals opgenomen in de Keur. Een uitzondering voor compensatie wordt gemaakt voor bijvoorbeeld een groen dak inclusief waterbergende functie (deze wordt niet als verhard beschouwd). De waterbergingsopgave dient op eigen terrein of binnen het plangebied opgelost te worden. Een (ondergrondse of bovengrondse) voorziening dient tenminste een noodoverloop of noodaansluiting op de riolering te hebben richting de openbare ruimte en boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand gerealiseerd te worden. Indien niet aan de waterbergingsopgave voldaan kan worden, dient in overleg met de gemeente naar een oplossing gezocht te worden.

Toetsing beleid

In het plangebied is in de huidige situatie een agrarische bedrijfslocatie aanwezig. Hiertoe is bebouwing en verharding aanwezig. Met het voorliggende plan wordt deze bedrijfslocatie gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats één burgerwoning toegestaan. In de beoogde situatie zal hiertoe bebouwing en verharding aanwezig zijn. De verharding zal in de beoogde situatie deels zodanig worden aangelegd dat hemelwater kan afstromen op eigen gronden en ter plaatse in de bodem kan infiltreren. Tevens wordt beoogd om gedeeltelijk gebruik te maken van halfverharding / waterdoorlaatbare verharding.

Op basis van het inrichtingsplan (Bijlage 1) wordt het beoogde bebouwd / verhard oppervlak in de nieuwe situatie circa 900 m².

Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

In onderhavige situatie is er echter geen sprake van een netto toename van het bebouwd en verhard oppervlak van meer dan 500 m² ten opzichte van de huidige situatie. Op locatie was namelijk reeds 485 m² bebouwd oppervlak (zie paragraaf 2.1) aanwezig. Daarnaast is er in de huidige situatie aanvullend nog sprake van een bedrijfswoning en verhard oppervlak. Hierdoor geldt op grond van de Keur van Waterschap De Dommel geen verplichting tot het realiseren van hemelwaterberging.

Al het hemelwater dat op de huidige bebouwing en verharding valt, wordt afgevoerd middels afschot naar omliggende gronden en perceelssloten. Hier infiltreert het hemelwater, dan wel wordt het afgevoerd naar het watersysteem (bestaande slotensysteem).

Wegens de 'Waterafvoerwet 2022' geldt een verbod om hemelwater te lozen vanaf nieuwe bouwwerken, of nieuwe verharde oppervlaktes. In de beoogde situatie zal het hemelwater derhalve op eigen terrein dienen te worden verwerkt. Dit conform de rekenregel van de Keur. Voor de beoogde situatie is gerekend met omstreeks 900 m² bebouwd / verhard oppervlak. Dit kan (schatting) worden onderverdeeld tot circa 500 m² bebouwd en 400 m² verhard oppervlak.

Onder bebouwd en verhard oppervlak wordt hierbij niet verstaan de toepassing van halfverharding, waterdoorlaatbare verharding of hiermee vergelijkbaar. Dit laat flexibiliteit toe bij de keuze van de inrichting van de locatie. Hierdoor kan, door bijvoorbeeld te kiezen voor hemelwater-doorlatende



verharding, de te realiseren waterberging worden beperkt. Uitgangspunt is dat de erfverharding of wel zal worden uitgevoerd in een waterdoorlaatbare verharding, of zodanig worden aangelegd (onder afschot of afvoer via goten / kolken) dat het hemelwater op omliggende eigen gronden (in de tuin) kan infiltreren. De tuin profiteert hier bovendien van: als het regenwater de kans krijgt om het grondwater aan te vullen, is de tuin in droge perioden veel minder kwetsbaar voor verdroging. Er zijn veel types bestratingen denkbaar, waardoor hemelwater blijvend kan infiltreren in de bodem. Indien niet gekozen wordt voor een halfverharding of waterdoorlatende verharding, dient ook voor het verhard oppervlak aanvullend te worden voorzien in hemelwaterberging. Dit is derhalve ter nadere (latere) afweging en civieltechnische uitwerking van het daadwerkelijke bouwplan.

Uitgangspunt is dat op basis van het inrichtingsplan er circa 900 m² bebouwd / verhard oppervlak wordt gerealiseerd. Hierdoor is $900 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 \text{ m}^3 = 54 \text{ m}^3$ hemelwaterberging benodigd. Aan de noordzijde wordt tussen de houtwal en het struweel een infiltratiegreppel gerealiseerd, deze wordt circa 50 x 3 m en met een talud. De GHG is ter plaatse 60 – 80 cm, waardoor voor de diepte circa 60 cm wordt gehanteerd. Er kan hierdoor tenminste 54 m³ worden geborgd. In het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) is de beoogde greppel ingetekend. De voorgenomen ontwikkeling wordt dus hydrologisch neutraal gerealiseerd. Dit draagt tevens bij aan klimaatadaptatie.

Met het voornemen gaan voor het overige geen ingrepen in het watersysteem gepaard. Het planvoornemen heeft dus geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie.

Zodra de nieuwbouw wordt gerealiseerd zal een gescheiden rioolstelsel (scheiding hemelwater en vuilwaterafvoer) worden aangelegd. De vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. De hemelwaterafvoer zal afvoeren naar de infiltratievoorziening op eigen terrein.

Bij de bouw van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken worden, ten behoeve van de waterkwaliteit, geen uitlogbare materialen toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voornemen aan de Molenstraat 15 te Helvoirt, met een omschakeling van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning naar één burgerwoning, staat niet in verhouding tot de genoemde 1.500 woningen. Er kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen onder de wettelijke onderzoeksgrens is gelegen en niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.



Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de locatie als burgerwoning. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (2022) volgt dat de locatie aan de Molenstraat 15 te Helvoirt voor PM₁₀ is gelegen in een gebied met een achtergrondconcentratie van circa 17,7 µg/m³ (16 - 18 µg/m³). Voor PM₁₀ geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van 40 µg/m³. Wat betreft NO₂ geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO₂ blijkt uit de GCN-kaarten een achtergrondconcentratie van circa 15,02 µg/m³ (15 - 20 µg/m³). Voor PM_{2,5} is op de GCN-kaarten een concentratie opgenomen van 9,97 µg/m³ (8 - 10 µg/m³). Dit bij een normstelling van 25 µg/m³. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen en projecten significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een project is vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming indien het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien een project geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan gelden geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand (≥ 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

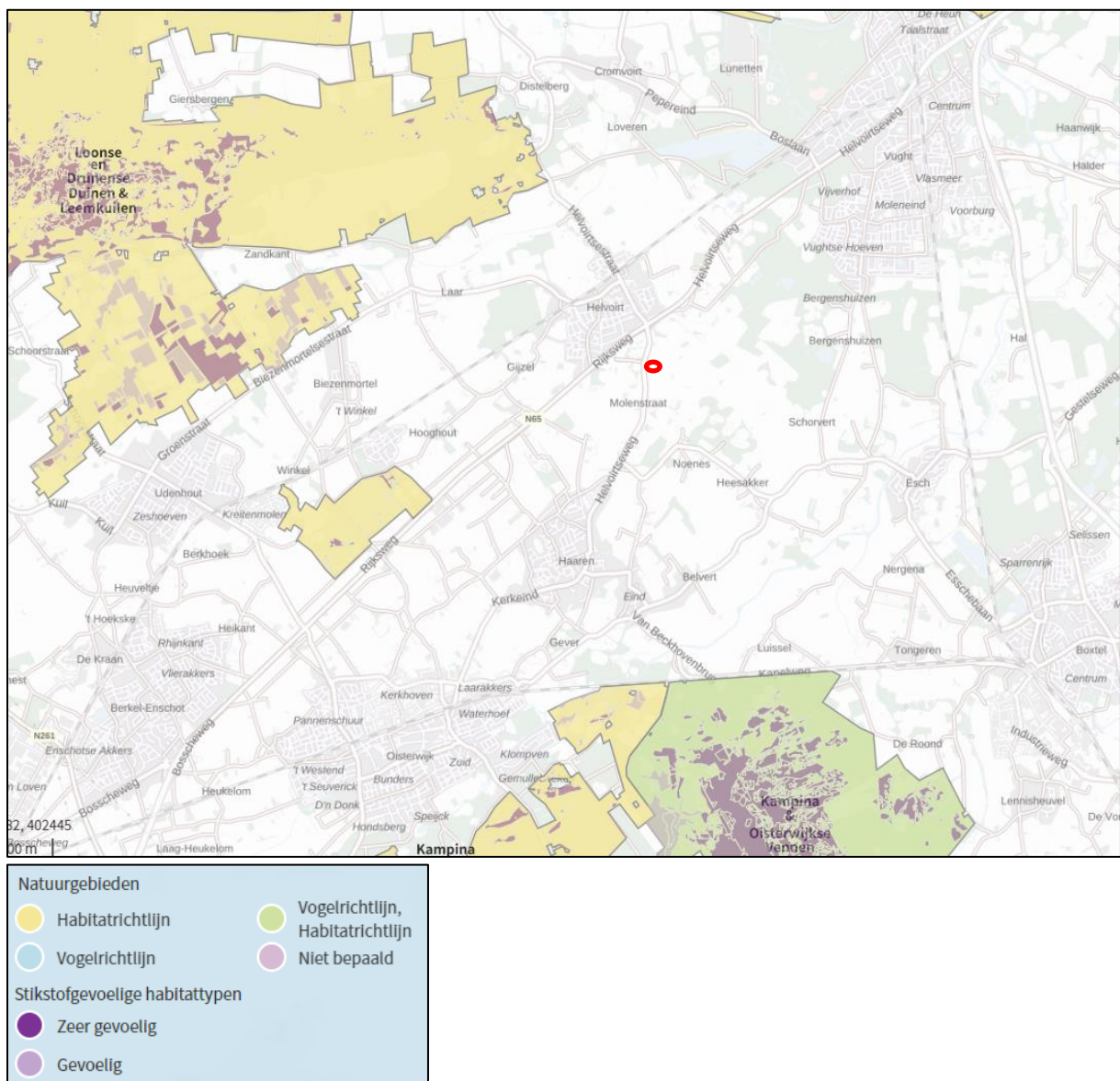
In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

Op Afbeelding 19 is de ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', op een afstand van meer dan 2,8 kilometer in noordwestelijke richting. Het Natura 2000-gebied

'Kampina & Oisterwijkse Vennen' is gelegen op circa 4,3 kilometer ten zuiden van de projectlocatie. Op 4,9 kilometer ten noorden bevindt zich het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'.

De ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, tot één burgerwoning. De agrarische bedrijfsvoering wordt hierbij definitief beëindigd en de agrarische bedrijfsopstallen worden gesloopt. De locatie is bovendien op zeer ruime afstand ($\geq 2,8$ kilometer) ten opzichte van de Natura 2000-gebieden gelegen.

Door de aard van de beoogde situatie (wonen), de ligging van de locatie en de omliggende bebouwing en functies, en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden ($\geq 2,8$ kilometer) kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de gebieden zijn geen effecten merkbaar vanuit de projectlocatie. Om dit ook voor stikstofdepositie te kunnen bevestigen is hiervoor zekerheidshalve een berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd. Dit zowel voor de gebruiksfase, als de sloop-, bouw- en aanlegfase. In Bijlage 5 zijn de uitgevoerde berekeningen opgenomen en toegelicht. Navolgend zijn de conclusies samengevat weergegeven.



Afbeelding 19: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden. (Bron: AERIUS Calculator)



Beoogde situatie - gebruiksfase

Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (gebruiksfase) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Het project heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Beoogde situatie – sloop-, bouw- en aanlegfase

Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (sloop-, bouw- en aanlegfase) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Het project heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het project heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.10 Flora en fauna

Ook de voormalige Flora- en faunawet is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning. Hierbij wordt de aanwezige bebouwing gesloopt. Omdat er sprake is van de sloop van bebouwing heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Dit onderzoek, uitgevoerd door IJzerman Advies is bijgevoegd in Bijlage 6. In deze quickscan is per soortgroep een onderbouwing gegeven van het uitgevoerde onderzoek en de onderzoeksresultaten. Navolgend wordt de conclusie samengevat. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt naar de voornoemde bijlage verwezen.

Conclusie en advies

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Van gebouwbezonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt



geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

- Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Uiteraard wordt indien nodig de rechtstreekse geldende zorgplicht ten aanzien van soorten in acht genomen.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het 'plaatsgebonden risico' en het 'groepsrisico'. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht (Afbeelding 20).



Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 20: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Inventarisatie en toetsing

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving met de bijbehorende database geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 21. Tevens is het vigerende bestemmingsplan geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben. Tevens zijn er geen buisleidingen of vaarwegen in de omgeving aanwezig, waardoor of waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour (veiligheidscontour, PR-10⁻⁶ contour en/of invloedsgebied) over het plangebied. Wel is de Rijksweg N65 en de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch mogelijk relevant voor het voornemen. Over deze weg en spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Navolgend is een risicobeoordeling uitgevoerd.

Rijksweg N65

Op circa 460 m ten noorden van het plangebied ligt de Rijksweg N65. Over deze transportweg worden verschillende gevaarlijke stoffen vervoerd. De stoffen met het grootste invloedsgebied zijn stoffen uit de categorie LT2. LT2 heeft een invloedsgebied van 880 meter (RIVM (2017), Handreiking risicoanalyse transport, bladzijde 19, tabel 4-2). Het invloedsgebied reikt dus over het plangebied en daarom is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch

Tevens is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Het betreft het invloedsgebied van het rampscenario 'Toxische wolk' (stofcategorie D4 = zeer toxische vloeistof, invloedsgebied > 4.000 meter). Het groepsrisico dient, conform art. 7 Bevt, verantwoord te worden. Ook dient de veiligheidsregio om advies gevraagd te worden (art. 9 Bevt). Het plangebied valt niet binnen de 200 meter contour van de transportroutes. Het groepsrisico hoeft daarom maar beperkt verantwoord te worden (art. 8, lid 1 Bevt). Dat wil zeggen dat er enkel ingegaan dient te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.



Verantwoording groepsrisico

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op ruime afstand van de risicobron (Rijksweg N65 en spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch).

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt om voornoemde redenen niet verder beschouwd. Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

Blootstelling aan een toxisch gas is in onderhavige situatie het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Moderne bouwwerken zijn, wegens de eisen uit het Bouwbesluit, goed geïsoleerd, waardoor deze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is daarbij dat eventuele luchtbehandelingsinstallaties eenvoudig zijn uit te schakelen.

De mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied, waaronder ten aanzien van het rampscenario BLEVE, kunnen als positief worden beoordeeld. Er is geen grotere groep niet - of verminderd – zelfredzame mensen in het plangebied aanwezig. Het voornemen ziet op de herbestemming van een toegestane agrarische bedrijfswoning tot een vrijstaande burgerwoning in het buitengebied. Gelet op de doelgroep voor dit type woning, zijn de aanwezigen naar verwachting derhalve voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Bovendien is het aantal mensen in het plangebied beperkt. (En neemt het aantal mensen op de projectlocatie niet toe ten opzichte van het vigerende planologische regime.)

Binnen het plangebied zijn tevens voldoende vluchtwegen van de risicobron af. Vluchten van de bron af is in beginsel de beste manier om de calamiteit met het scenario BLEVE te overleven. Het snel vluchten van de bron af tot buiten het effectgebied is, voordat daadwerkelijk een BLEVE ontstaat, voor de binnen het plangebied aanwezige personen goed mogelijk. Het plangebied is naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobronnen af.

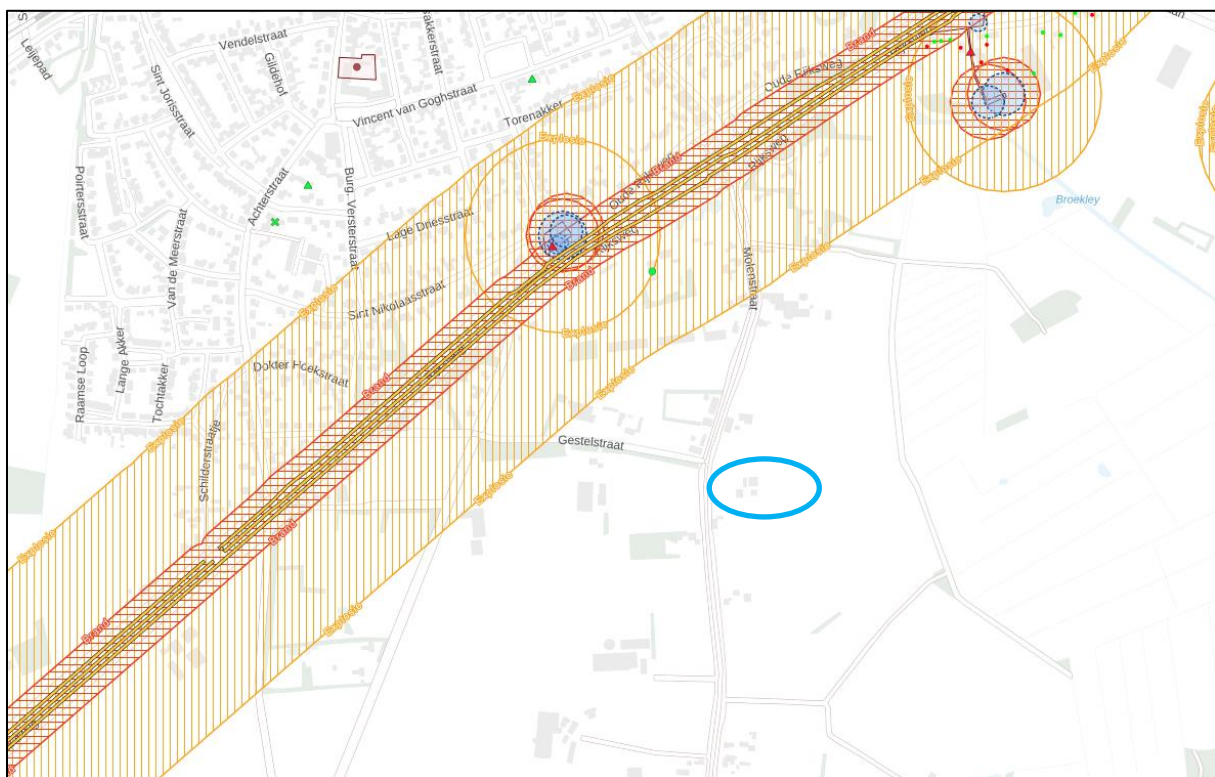
Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmSysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding. Het grondgebied van gemeente Vught valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Tevens wordt er gebruik gemaakt van NL-alert. NL-alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van

een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en iemand op dat moment het beste kan doen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een PR 10^{-6} risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Wel is de planlocatie gelegen binnen het invloedsgebied van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg N65 en de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch. Door de ligging van de locatie in relatieve nabijheid van de kernen van Helvoirt en Haaren en de aard van de gevraagde functie kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht.

Tevens heeft het planvoornemen enkel betrekking op de omschakeling van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, naar één burgerwoning. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging, of het anderszins toevoegen van aanwezige personen op locatie. Daardoor ontstaan er met zekerheid geen belemmeringen op het vlak van externe veiligheid voor het planvoornemen.



Afbeelding 21: Uitsnede kaart 'Veilige omgeving' Atlas Leefomgeving. Projectlocatie globaal blauw omkaderd weergegeven

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.



In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig, zie hiertoe o.a. Afbeelding 21 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan (Afbeelding 8), behoudens een aanwezige waterleiding. De waterleiding is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' bestemd met een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Conform de bijbehorende regels is het in deze dubbelbestemming in beginsel niet toegestaan om bijvoorbeeld te bouwen, of om relevante bodemingrepen te verrichten. Hiervan kan enkel worden afgeweken na een omgevingsvergunning waarbij toestemming en advies wordt gevraagd van de leidingbeheerder.

Met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling vinden geen ruimtelijk relevante ingrepen plaats, ter plaatse van de waterleiding en de bijbehorende dubbelbestemming. Het landschappelijk inpassingsplan heeft met de aanwezigheid van deze waterleiding reeds rekening gehouden.

4.13 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor het plangebied is bijgevoegd in Afbeelding 22. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking.

Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied is gelegen in de regio Meierij en het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg-Den Bosch. De weg Molenstraat heeft een redelijk hoge geografische waarde. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn enkele Rijksmonumenten (Molenstraat 12, Molenstraat 13 en Molenstraat 16) aanwezig.

De regio Meierij kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigt. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg-Den Bosch heeft als doelstelling het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (in het archeologiebeleid). Het aspect archeologie komt in navolgende paragraaf verder aan bod. Dit gebied loopt van Goirle tot Vught en heeft een langgerekte vorm. Het gebied herbergt relatief veel middelgrote woonkernen. Rondom de bebouwde kommen is voornamelijk landbouwgrond aanwezig.

De provinciale strategieën voor de cultuurhistorische ontsluiting van bovengenoemde gebieden is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen. De ontwikkeling heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarde van deze regio. Onderhavig initiatief is relatief kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de

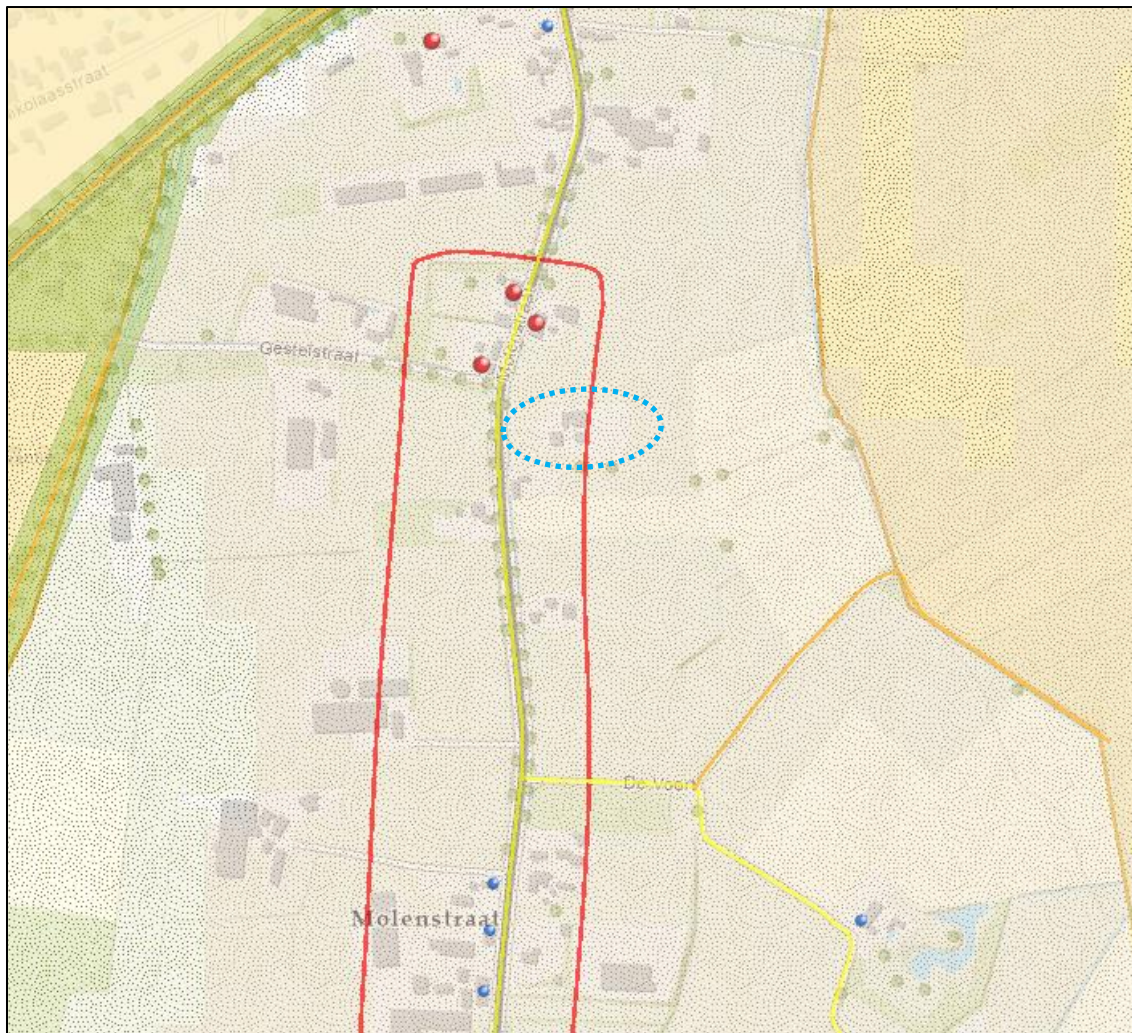


cultuurhistorische waarden van de genoemde gebieden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambities.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 volgt de redelijk hoge historisch geografische waarde van de weg Molenstraat. Daarnaast heeft de Molenstraat op deze kaart een redelijk hoge ensemblewaarde voor historische stedenbouw toegekend gekregen. De aanduidingen op deze kaart hebben een signaleringsfunctie, maar kennen geen beleidsfunctie.

De huidige aanwezige woning op locatie Molenstraat 15 te Helvoirt is niet cultuurhistorisch waardevol en is bovendien niet direct passend bij de omliggende bebouwing. De bijbehorende voormalige agrarische opstallen zijn bovendien in zeer slechte bouwkundige staat en bieden een verloederd beeld. In de beoogde situatie wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt en wordt hiervoor nieuwbouw gerealiseerd. Daarbij wordt een langgevelboerderij gerealiseerd, die qua omvang en type passend kan worden geacht in dit gebied. De nieuwe langgevelboerderij respecteert de voorgevelrooilijn van de bestaande woning. Door de toegestane grotere inhoudsmaat wordt aangesloten bij de inhoudsmaten van boerderijen in directe omgeving. Hierdoor ontstaat een meer passend stedenbouwkundig beeld. Met het voornemen wordt dan ook nieuwbouw gerealiseerd, als passend in het straatbeeld van de Molenstraat. Dit is bovendien als zodanig getoetst en geaccordeerd door de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed. De weg Molenstraat blijft ten behoeve van het planvoornemen ongewijzigd behouden.

De ontwikkeling is dan ook positief te achten gezien vanuit het aspect cultuurhistorie.



I Provinciaal belang cultuurhistorie Regio Complex van cultuurhistorisch belang Archeologische landschappen Cultuurhistorische vlakken Cultuurhistorische landschappen	II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie Rijksmonumenten Beschermde stads en dorpsgezichten Archeologische monumenten Indicatieve Archeologische waarden	III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 Monumentale bomen Overige bouwkunst Historische zichtrelaties lijn Historische zichtrelaties vlak Historische geografie Historische stedenbouw Historisch groen Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen
--	---	---

Afbeelding 22: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.



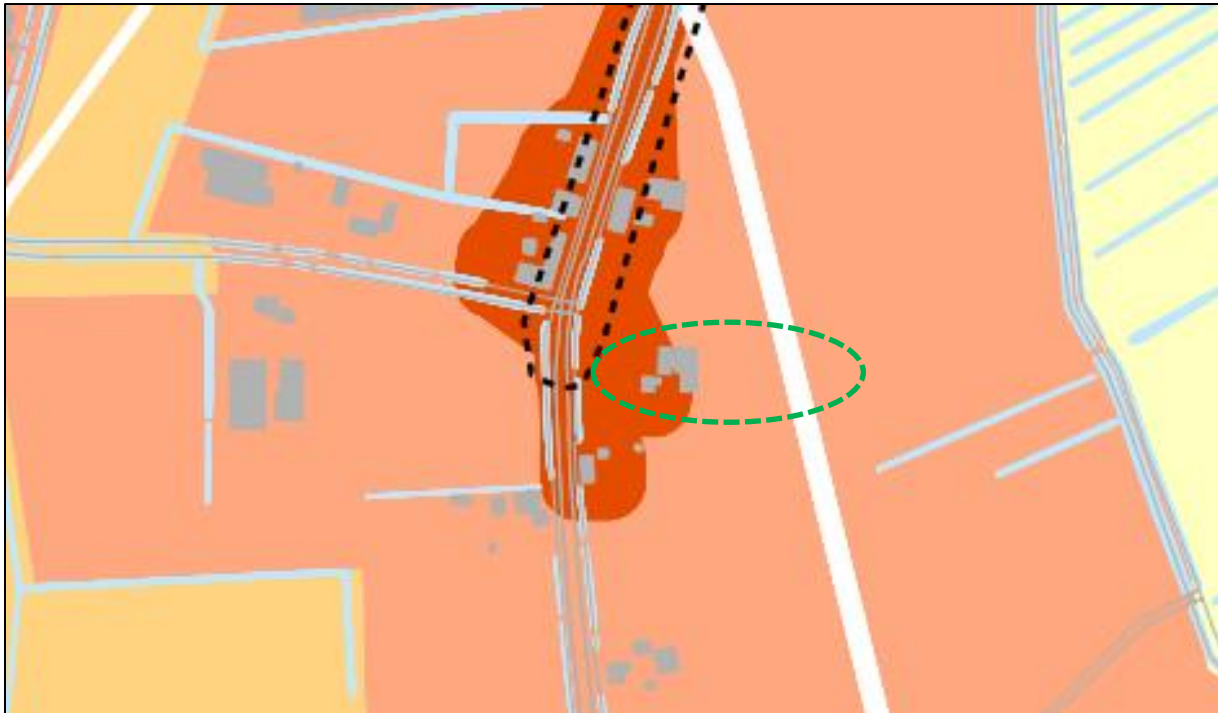
4.14 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Vught het 'Beleidskader archeologie 2022' vastgesteld. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. Dit beleid geldt voor de gehele gemeente en overstijgt daarmee de plangrenzen van de verschillende onderliggende bestemmingsplannen. Uit de beleidskaart volgen aangeduide categorieën. Per categorie zijn de vrijstellingsgrenzen bepaald, voor zowel de diepte-ingreep als de oppervlakte ingreep. Archeologisch onderzoek is benodigd zodra beide vrijstellingsgrenzen overschreden worden. Het gemeentelijk archeologiebeleid is juridisch-planologisch doorvertaald in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', als vastgesteld d.d. 6 april 2023.



Legenda archeologische beleidskaart Vught

AMK-terrein, zie beleidscategorie 1

- 1: Gebied met zeer hoge archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan en dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 0 (nul) m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Ontgravingen ten behoeve van regulier beheer van én binnen bestaande kabel-, leiding- of riooltracés en/of struik- of boomplantgaten kleiner of gelijk aan 1 m² zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Het delven van graven op nog in gebruik zijnde kerkhoven is eveneens uitgezonderd van archeologisch onderzoek.
- 2: Gebied met hoge archeologische waarde (vroeg-)middeleeuws Vught). Het gaat hier om het middeleeuwse centrum van Vught, dat ruwweg omsloten wordt door de Taalstraat, de Dorpsstraat en het Marktveld en de aangrenzende omgeving Grote Gent-Kleine Gent tot aan het Dommeldal. Dit deel is al zeer lange tijd bewoond en naar verwachting bevindt zich hier een (vroeg-)middeleeuwse handelszone. Het is ook de locatie waar veel potentiële kenniswinst over het vroegste ontstaan van Vught kan worden verkregen en de plek waar archeologische resten uit de volle middeleeuwen al zijn aangetoond. Dat wil zeggen dat in dit gebied sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 25 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- 3: Gebied met archeologische waarde (overige historische kernen en bebouwing). Het gaat hier om het terrein van Kamp Vught en tevens de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen, gehuchten en verspreide historische bebouwing (o.a. op landgoederen), waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hier om de linies en forten, die in en rond Vught gelegen waren vanaf de 17e tot en met de 19e eeuw en waarvan de ligging op basis van historische kaarten gereconstrueerd is. In andere gebieden daarbuiten geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en al aangetroffen archeologische vondsten en relikten een hoge archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relikten een middelhoge archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van sporen en vondsten is hier echter kleiner, omdat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Voor de beekdalen geldt een specifieke verwachting op archeologische resten van natte contexten. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relikten klein wordt geacht, maar niet geheel kan worden uitgesloten. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.
- 7: Gebied zonder archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

* Mogelijk verstoord ondergrond: bij archeologisch vooronderzoek dient eerst de mate van bodemverstoring en de diepte van een mogelijk archeologisch niveau d.m.v. verkennend booronderzoek te worden vastgesteld.

slagveld (Tweede Wereldoorlog), zie waarderingskaart conflictarcheologie en inventarisatiekaart

verdedigingswerk en legeringsplaats (Tweede Wereldoorlog), zie waarderingskaart conflictarcheologie en inventarisatiekaart

mogelijke verstoringen

mogelijk opgehoogde terreinen

huidige bebouwing

huidige wegen

huidige water

gracht, categorie 1 gracht, categorie 3 water eendekooi, categorie 4

Afbeelding 23: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Vught, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.

Uit Afbeelding 23 volgt dat het plangebied aan de Molenstraat 15 te Helvoirt gedeeltelijk is gelegen in respectievelijk beleids categorie 3 en 4. Dit correspondeert met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie bovendien de gebiedsaanduiding 'overige zone – enkeerdgronden' toegekend gekregen.



Blijkens de regels uit het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij respectievelijk bodemingrepen van 50 en 100 m². Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot een burgerwoonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Omdat de voornoemde vrijstellingsgrenzen worden overschreden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, als uitgevoerd door ArcheoPro, is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 7. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven.

Op 11 december 2021 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Molenstraat 15, Helvoirt. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt gezien de ligging binnen een gradiëntzone, in elk geval voor de oostrand van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten van tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Voor de overige delen van het plangebied geldt, gezien de ligging op een dekzandhoogte, een hoge verwachting voor nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse tijd. Ditzelfde geldt voor resten uit de vroege middeleeuwen. In verband met de ligging aan de rand van een historisch bewoningslint, geldt in elk geval voor de westelijke helft van het plangebied een hoge verwachting voor resten van bebouwing uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor de overige delen geldt voor deze periode slechts een hoge verwachting voor resten van oude perceelgrenzen.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied 22 gutsboringen gezet in een dichtheid van tien en twintig boringen per hectare. Tevens zijn op het zuidwestelijke deel van het plangebied kabel- en leidingsleuven geïnspecteerd en op het noordoostelijke deel, molshopen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek, kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

- *Kunnen binnen het plangebied (nog) archeologische resten verwacht worden?*

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen grote delen van het plangebied tot diep in de C-horizont is verstoord. Dit is met name het geval op het reeds bebouwde deel van het plangebied waarop ook de toekomstige bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Echter ook buiten deze zone blijkt de bodem plaatselijk diep verstoord te zijn. Binnen het overgrote deel van het plangebied is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten dan ook erg klein.

- *Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?*

De oorspronkelijke bodemopbouw lijkt te bestaan uit een binnen een halve meter beneden het maaiveld gelegen C-horizont. Deze bodemopbouw is in meer of mindere mate nog slechts op de boorpunten 3 en 4 aangetroffen. Op boorpunt 5 is op zestig centimeter beneden het maaiveld baksteenpuin aangetroffen dat mogelijk wijst op de aanwezigheid van resten van de voormalige bebouwing die op dit deel van het plangebied op negentiende eeuwse kaarten wordt aangegeven.

- *Wat zijn de verwachte prospectieve kenmerken van dergelijke archeologische resten?*

Rond boorpunt 5 zijn mogelijk resten van de hier op negentiende eeuwse kaarten aangegeven bebouwing aanwezig. Rond de boorpunten 3 en 4 kunnen mogelijk resten van steentijdvindplaatsen aanwezig zijn die bestaan uit de vulling van paal- en afvalkuilen met daarin artefacten zoals bewerkt vuursteen. De inspectie van molshopen rond boorpunt 4 heeft hier ondanks de goede vondstzichtbaarheid echter geen archeologische indicatoren opgeleverd.

- *Welke vorm van onderzoek is geschikt om de verwachte resten op te sporen?*

Proefsleuvenonderzoek is de meest trefzekere prospectie-methode om na te gaan of archeologische sporen aanwezig zijn. Een dergelijk proefsleuvenonderzoek zou hooguit zinvol zijn op en rond de boorpunten 3, 4 en 5. In deze zones zijn echter geen bodemingrepen gepland.

Selectieadvies

Alleen rond de boorpunten 3, 4 en 5, kan vervolgonderzoek zinvol zijn. Hier zijn echter geen bodemingrepen gepland. Op de overige delen van het plangebied, met name in de zone waarin de nieuwbouw gepland is, is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten



uiterst klein. Hier geven de resultaten van het onderzoek dan ook geen aanleiding tot het adviseren van vervolgonderzoek.

In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor projecten gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan als conclusie volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerste en tweede genoemde criterium volgt dat het project moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning naar een woonbestemming met één woning. Er is dus geen sprake van een woningtoevoeging. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C- en D-lijst. Het realiseren van nieuwe woningen valt in beginsel onder onderdeel D11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Aangezien het echter gaat om de herbestemming van een bestaande woning en het bovendien slechts één woning betreft, wordt dit op basis van de jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage. Geconcludeerd kan worden dat er voor het project geen plicht geldt tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling.

Bovendien is de voorgenomen activiteit ook niet aangewezen als MER-plichtig in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.



5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Molenstraat 15 te Helvoirt betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Vught. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges, conform de gemeentelijke legesverordening. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

5.2.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijakingsbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze deelactiviteit maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijakingsbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

5.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in de periode juni 2022 – december 2023 omtrent het project een omgevingsdialoog gevoerd met de adressen in de directe omgeving. De betrokken adressen zijn weergegeven op Afbeelding 24. Het volledige verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is bovendien bijgevoegd in Bijlage 8. In dit verslag wordt samengevat toegelicht hoe het participatieproces rondom de ruimtelijke ontwikkeling op locatie Molenstraat 15 te Helvoirt heeft plaatsgevonden en hoe de dialoog invloed heeft gehad op de uiteindelijke beoogde situatie.

In juni 2022 zijn de oorspronkelijke plannen van initiatiefnemers gepresenteerd aan de omgeving. In de buurt-whatsappgroep zijn de directe omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond op locatie. Een verslag van deze informatieavond is in Bijlage 8 opgenomen.

Het plan als gepresenteerd in juni 2022 betrof kort samengevat:

- Langgevelboerderij, maximaal 1.250 m³;
- Schuur met aangebouwde overkapping, met daarin gedeeltelijk privé gebruik en gedeeltelijk activiteitenruimte t.b.v. de B&B / groepsaccommodatie;



- Kapschuur, met daarin 8 kamers, die of los kunnen worden verhuurd als B&B, of gezamenlijk als kleinschalige groepsaccommodatie;
- Dit in een beoogde bestemming 'Recreatie'.

Tijdens de dialoogavond is er vanuit de buurt redelijk wat weerstand ontvangen aangaande de plannen en zijn zorgen geuit. De plannen worden in de basis te groot gevonden en er zijn zorgen over overlast. Naar aanleiding hiervan hebben initiatiefnemers de plannen 'afgeschaald' tot het volgende:

- Langgevelboerderij, maximaal 1.250 m³;
- Bijgebouw (max. 250 m²) met daarnaast een aangebouwde overkapping, met daarin enerzijds privé gebruik (bijgebouw/garage) en anderzijds maximaal 3 B&B-kamers;
- Dit in een beoogde bestemming 'Wonen', met nevenfunctie B&B.

In december 2022 zijn deze afgeschaalde plannen informeel besproken tussen initiatiefnemers en de directe burens. Van dit gesprek is dan ook geen verslag gemaakt. Hieruit volgde blijvende weerstand tegen de B&B-kamers (zoals eerder uitgesproken o.a. gedurende de informatieavond in juni 2022), o.a. omwille van privacy en overlast.

Gelet op het volledige proces, het doorlopen tijdsbestek, de reactie uit de directe buurt en de wens voor voortgang vanuit initiatiefnemers, hebben zij besloten om het plan nogmaals af te schalen tot:

- Langgevelboerderij, maximaal 1.250 m³;
- Bijgebouw (max. 200 m²), met daarnaast de bijbehorende overkapping;
- Dit in een beoogde bestemming 'Wonen'.

De nieuwe langgevelboerderij komt daarbij op de voorgevelrooilijn van de huidige woning. Daarmee wordt ook tegemoet gekomen aan de opmerking vanuit de buurt omtrent het bouwen in het achterliggend landschap.

In de visie van initiatiefnemers hebben zij veel concessies gedaan aan de plannen, naar aanleiding van de gevoerde dialoog. Het plan is namelijk flink afgeschaald. De sinds juni 2022 verstreken tijd is o.a. gebruikt om de plannen nader te concretiseren en hierover afstemming te hebben met de gemeente Vught.

De nieuwe (concept)tekeningen van de voorgenomen ontwikkeling (woning, bijgebouw, landschappelijk inpassingsplan) zijn in december 2023 nog per e-mail met alle omwonenden gedeeld, waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om hierop te reageren. De ontvangen reacties zijn samengevat aan het verslag toegevoegd. Uit de laatste reacties volgt dat er sprake is van draagvlak in de omgeving voor het aangevraagde plan.



Afbeelding 24: Kaartweergave ligging projectlocatie (groen omkaderd), met adressen welke benaderd zijn voor de omgevingsdialogoog.

5.2.3 Vooroverleg

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.2.4 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbesluit zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Randvoorwaarden vergunningverlening bouwplan en gebruik

In onderhavige situatie is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit afwijken bestemmingsplan en de activiteit bouw. Er wordt daarmee een omgevingsvergunning verleend voor het aangevraagde. In de basis wordt daarmee echter niet het geldende bestemmingsplan gewijzigd. Op termijn dient onderhavig ruimtelijk besluit dan ook te worden doorvertaald in een nieuw omgevingsplan. In Afbeelding 24 is een voorstel gedaan, op basis van het landschappelijk inpassingsplan, hoe het ruimtelijk besluit qua bestemmingen (volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022') kan worden doorvertaald in een nieuw omgevingsplan. Deze weergave is dan ook de basis geweest voor bijvoorbeeld de berekening kwaliteitsverbetering.



Afbeelding 25: Voorstel weergave bestemmingen bij doorvertaling onderhavig ruimtelijk besluit in nieuw bestemmingsplan / omgevingsplan.

Het besluit op onderhavige aanvraag vormt dus de kaders voor het bouwen en gebruiken van onderhavige locatie in de nabije toekomst. In dit hoofdstuk worden daarom een aantal randvoorwaarden toegelicht. Deze randvoorwaarden kunnen aan de voorschriften van de omgevingsvergunning worden verbonden. Voor de uitleg van begrippen en wijze van meten wordt hierbij aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'.

Hoofdgebouw

- Op de projectlocatie Molenstraat 15, Helvoirt is één vrijstaande woning toegestaan, met een inhoudsmaat van maximaal 1.250 m³.
- Per woning is de huisvesting van één huishouden toegestaan. Een huishouden bestaat uit een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen.
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

Bijbehorende bouwwerken

- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (exclusief overkappingen) bedraagt maximaal 200 m².
- De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter.
- De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter.
- Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.



Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

Overige voorwaarden en algemeen

- De locatie is bestemd voor wonen in een woning, met de daarbij behorende voorzieningen (tuinen, erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie).
- Op eigen erf dient blijvend te worden voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen.
- Op eigen erf dient blijvend te worden voorzien in voldoende ruimte voor hemelwaterberging. Dit betreft het toekomstig bebouwd / verhard oppervlak in $m^2 \times 0,06 m^3 =$ bergingsbehoefte in m^3 . De bergingsvoorziening dient te voldoen aan de uitvoeringsregels van Waterschap De Dommel.
- Binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient de landschappelijke inpassing te worden aangelegd en in stand gehouden, conform het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1). Met toestemming van het bevoegd gezag kan een wijziging van de landschappelijke inpassing worden toegestaan, mits een vergelijkbare kwalitatieve staat van landschappelijke inpassing wordt bereikt. Hiertoe wordt een door het bevoegd gezag goed te keuren landschappelijk inpassingsplan overlegd.



6. CONCLUSIE EN AFWEGING

Aan de Molenstraat 15 te Helvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een (voormalige) agrarische bedrijfslocatie gevestigd. Voorheen werd op locatie (melk)rundvee gehouden. Hiertoe is op locatie een bedrijfswoning met bedrijfsopstallen aanwezig. Het geldende agrarische bouwvlak heeft een omvang van 2.078 m². De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning, heeft een omvang van circa 500 m².

De aanwezige bebouwing, bedrijfswoning en stallen, zijn in een zeer gedateerde bouwkundige staat. Vooruitlopend op onderhavig ruimtelijk plan, i.v.m. veiligheid (met name kans op verspreiding asbest en instortingsgevaar), is een deel van de bebouwing reeds (gedeeltelijk) gesloopt. Initiatiefnemers hebben de locatie aangekocht om ter plaatse te gaan wonen. Zij zijn dus niet voornemens om ter plaatse een agrarische bedrijfsvoering te exploiteren. Hiertoe wordt alle aanwezige bebouwing gesloopt en wordt courante nieuwbouw gerealiseerd. Beoogd wordt derhalve een (burger)woonbestemming, met daarbij een woning van maximaal 1.250 m³ (langgevelboerderij), maximaal 200 m² bijbehorende bouwwerken en daarnaast aangebouwde overkappingen (bouwwerk, geen gebouw zijnde, maximaal één wand).

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', als vastgesteld d.d. 21 juli 2022, heeft de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' toegekend gekregen, met een bouwvlak. Hierdoor is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan. Het gebruik van de locatie als burgerwoning is niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken. Hierbij wordt gelijktijdig ook de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Onderhavige ruimtelijke onderbouw maakt onderdeel uit van de totale aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouw en activiteit afwijken bestemmingsplan) en heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen aan te tonen.

Het project is getoetst aan de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Deze beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor het initiatief, behoudens het geldende bestemmingsplan (zoals voorgaand toegelicht). Het voornemen is echter wel passend in de gemeentelijke omgevingsvisie, doordat er sprake is van het slopen van voormalige agrarische opstallen, het definitief beëindigen van een agrarisch bedrijf en het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd.

Tevens is het project getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en sectorale wet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Er wordt bovendien een zorgvuldige ruimtelijke procedure doorlopen om het voornemen te realiseren, waaronder een gevoerde omgevingsdialoog, en inspraak en vooroverleg conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

Concluderend, de voorgenomen ontwikkeling aan Molenstraat 15 te Helvoirt is ruimtelijk aanvaardbaar. Het bevoegd gezag kan daardoor besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan*
- Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering landschap*
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek*
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator*
- Bijlage 6: Quickscan flora en fauna*
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek*
- Bijlage 8: Verslag omgevingsdialoog*
- Bijlage 9: Verkennend asbestonderzoek bodem*

