TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Gestelstraat 2 Helvoirt

Motivering

Opgesteld: ***december 2024***

Vastgesteld: ***juli 2025***

Door:

BUREAU Marco
ADVIESBUREAU VOOR STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Leon van Grinsven
Advies

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1. Aanleiding planherziening 4
   1.2. Ligging plangebied 6
   1.3. Omgevingsplan 7
   1.4. Bestaande situatie 7
2. Planbeschrijving 10
   2.1. Uitgangspunten 10
   2.2. Landschappelijk inpassingplan 13
   2.3. Afwijken omgevingsplan 16
3. Beleidskaders 17
   3.1. Rijksbeleid 17
   3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 17
   3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's) 17
   3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking 18
   3.2. Provincie 19
   3.2.1. Omgevingsvisie Noord Brabant 19
   3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant 19
   3.3. Gemeente 24
   3.3.1. Omgevingsvisie Vught 25
   3.3.2. Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing 26
   3.3.3. Woonvisie 2021-2025: groei met Vughtse kwaliteit 27
   3.3.4. Kwaliteitsverbetering van het landschap 28
4. Planologische aspecten 34
   4.1. Verkeer 34
   4.2. Cultureel erfgoed 34
   4.3. Water 38
   4.4. Natuur en Landschap 42
5. Milieu 46
   5.1. Bodemkwaliteit 46
   5.2. Geluid 46
   5.3. Luchtkwaliteit 49
   5.4. Bedrijven en Milieuzonering 50

5.5. Geur 52
5.6. Omgevingsveiligheid 54
5.7. *Gezondheid* 57
5.7.1. Geitenhouderijen 57
5.7.2. Spuitzones 59
5.7.3. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen 59
5.7.4. Hoogspanningslijnen 60
5.8. M.e.r. beoordeling 61
6.1. Inleiding 63
6.2. Opzet regels 63
7. Economische Uitvoerbaarheid 66
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 67
8.1. Vooroverleg 67
8.2. Participatie 67
8.3. Procedure 68
Bijlagen 70

1. Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

Grondruil voor natuurontwikkeling in Helvoirts Broek en meer weidegang voor bestaande melkveehouderij: De carrousel.

De eigenaar van de melkveehouderij aan de Gestelstraat 2 is bereid te stoppen met zijn agrarisch bedrijf, de veestapel te verkopen en de (meeste) stallen op het perceel Gestelstraat 2 af te breken. Daarmee komt de grond rond de boerderij aan de Gestelstraat 2 vrij. Dit biedt de mogelijkheid om deze gronden in te zetten voor het optimaliseren van het naastgelegen melkveebedrijf aan de Molenstraat 20 te Helvoirt. Door de gronden van het bedrijf Gestelstraat 2 toe te voegen aan het bedrijf Molenstraat 20 wordt de huiskavel met grasland van dit bedrijf bijna verdubbeld, hierdoor wordt duurzamer boeren met veel weidegang mogelijk. Weidegang geeft een sterke imagoverbetering voor de sector en wordt zeer op prijs gesteld door bezoekers van het gebied. Ook is weidegang zeer duurzaam omdat hierdoor het natuurlijk gedrag van de koe veel meer tot uiting komt en met vers weidegras melkproductie met een lage krachtvoergift mogelijk is. Bovendien beperkt weidegang ruim 15% van de NH3-emissie t.o.v. op stal en beperkt het aantal vervoersbewegingen naar het Helvoirts Broek.

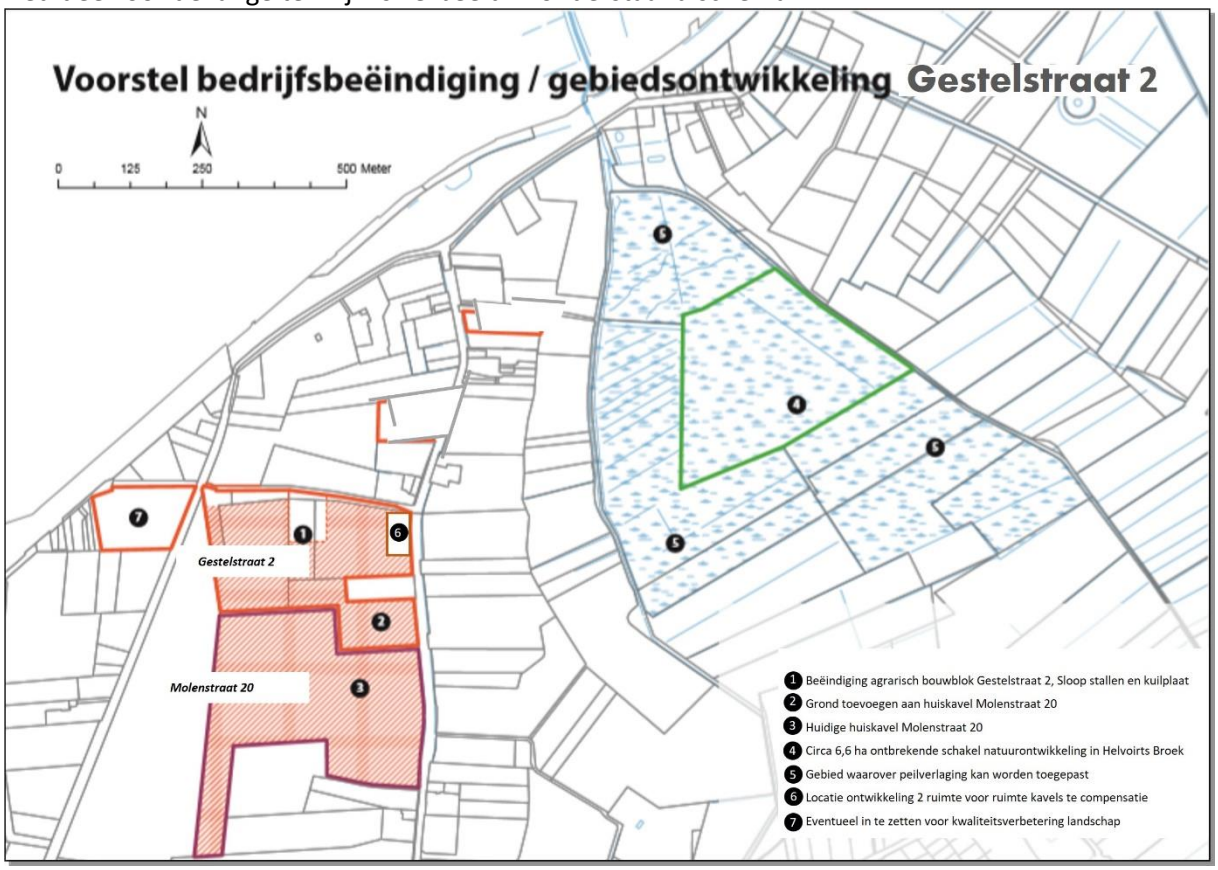
Met het maken van een betere huiskavel kunnen de gronden in het Helvoirts Broek, eigendom van de melkveehouder aan de Molenstraat 20, ingezet worden ter uitvoering van het gebiedsontwikkelingsplan van de Duinboeren. Inzet van dit plan is natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek. Het betreft hier grote percelen van de melkveehouder aan de Molenstraat 20 gelegen midden in het Helvoirts Broek. Deze percelen zijn cruciaal voor de natuurontwikkelingsplannen in het beekdal. De inzet voor natuur en landschap van deze percelen is essentieel om de natuurdoelstellingen voor Helvoirts Broek te behalen. Feitelijk is dit een éénmalige kans die voortkomt uit het feit dat de melkveehouder Molenstraat 20 nu de gronden van de stoppende melkveehouderij Gestelstraat 2 kan verwerven. Als betrokken partijen deze kans niet grijpen zal voor vele jaren de natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek geblokkeerd worden.

Met deze carrousel (grondruil) wordt invulling gegeven aan een aantal lokale en provinciale beleidsdoelstellingen:

- Het stoppen van het melkveebedrijf Gestelstraat 2 (incl. de asbestsanering) en het ondersteunen van het duurzame, weidende bedrijf met een diervriendelijke stal van de veehouder aan de Molenstraat 20 sluit aan bij het beleid van de provincie om de agrarische sector te transformeren, te saneren en te verduurzamen. Met deze ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de beleidsdoelen van het provinciale beleid en het *Beleid vrijkomende agrarische bebouwing* van de voormalige gemeente Haaren zoals:
    - Het borgen van de leefbaarheid en de kwaliteit van het landschap in en om de dorpen en het bevorderen van een aantrekkelijk buitengebied;
    - Het voorkomen van leegstand, verrommeling en illegaal gebruik van vrijkomende gebouwen;
    - Ontwikkelingen stimuleren die passen bij het gebied en een meerwaarde betekenen voor de omgeving;
    - Maatschappelijke verankering waarbij nieuwe ontwikkelingen worden geïntegreerd in nieuw beleid.
- Het creëren van een ruime huiskavel maakt veel meer beweiding en een duurzame en rendabele bedrijfvoering voor het bedrijf Molenstraat 20 mogelijk;

- De carrousel draagt bij aan de natuurontwikkeling en het vervolmaken van het Natuur Netwerk Brabant in het Helvoirts Broek en sluit aan bij het project van natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek door diverse partijen;
- De carrousel biedt de mogelijkheid tot het realiseren van landelijke woonmilieus binnen een bestaand bebouwingslint;
- De carrousel past naadloos bij de doelstellingen zoals verwoordt in het Gebiedsplan van de Stichting Duinboeren.

Het idee voor de lange termijn is verbeeld in onderstaand schema:

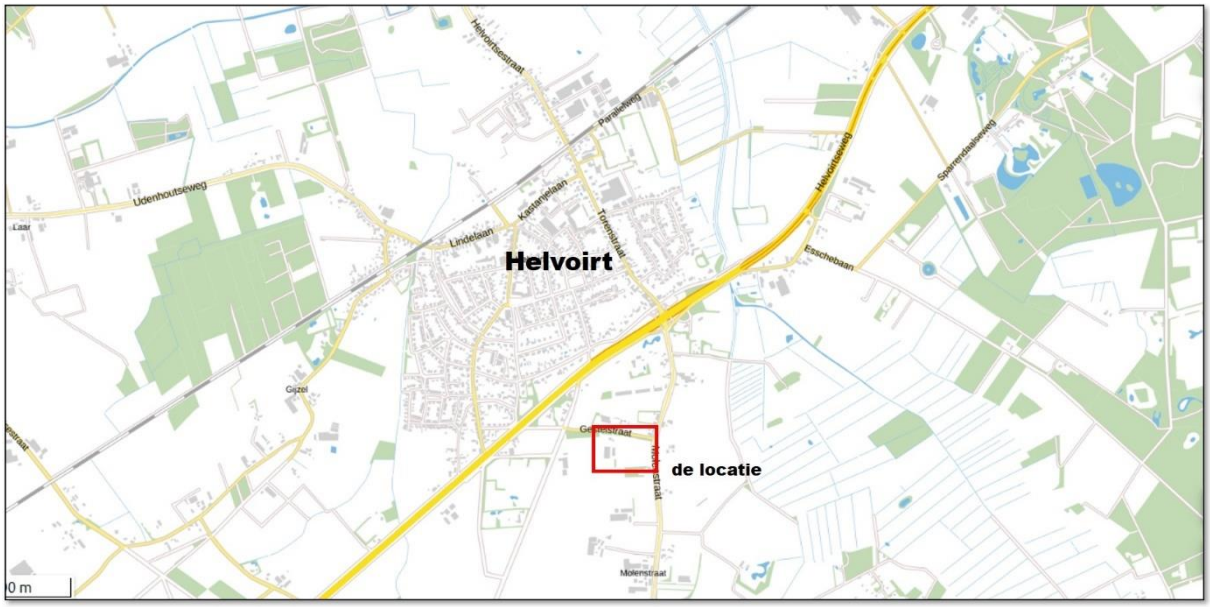


Voorstel Duinboeren voor ontwikkeling Helvoirtsbroek/Schema langetermijnontwikkeling *(bron: Stichting Duinboeren)*

Deze gebiedsontwikkeling brengt voor de betrokken partijen forse investeringen met zich mee. Investeringen in sanering van de bebouwing, procedurekosten, landschapelijke inrichting, afwaardering van grond enz.
Om de transformatie te bekostigen is het wenselijk en noodzakelijk om een aantal ruimte voor ruimte woningen te ontwikkelen. Als eerste fase wordt aan de Molenstraat op een deel van de gronden van het bedrijf Gestelstraat 2 woningbouw ontwikkeld. Op deze gronden kunnen 2 ruimte-voor-ruimte bouwkavels gerealiseerd worden, die zijn geschikt voor 2 grote woningen of 4 kleinere twee-onder-een kap woningen. Met deze invulling kan de bebouwingsconcentratie op de hoek van de Gestelstraat/Molenstraat worden versterkt.

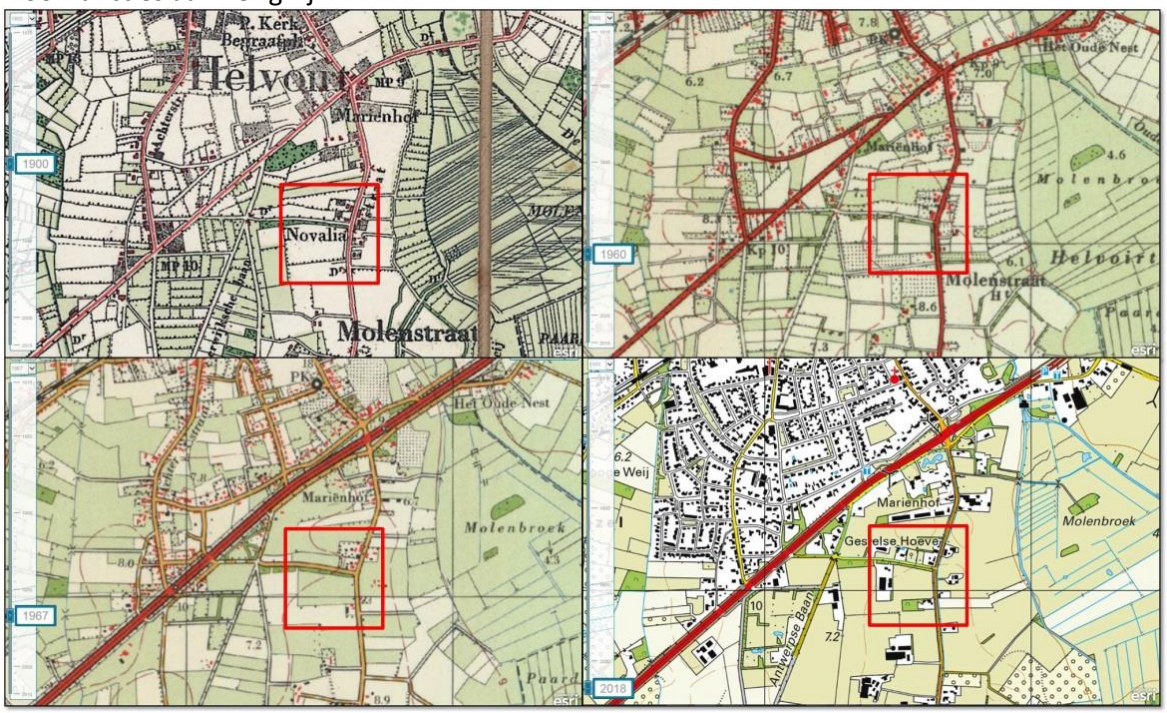
Naar aanleiding van overleg met de voormalige gemeente Haaren, de gemeente Vught en de provincie is het oorspronkelijke idee van de carrousel verschillende keren aangepast en zijn er uiteindelijk woningbouwkavels geprojecteerd in de oksel van de Gestelstraat/Molenstraat.

1.2. Ligging plangebied



Ligging van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)

De locatie voor de woningbouw ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught. Het plangebied en de omgeving van de Gestelstraat en Molenstraat maken deel uit van een gemengd gebied waarin met name agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en woonfuncties aanwezig zijn.



Kaartbeelden uit 1900, 1960, 1967 en 2018 (bron: topotijdreis.nl, bewerkt door Bureaumarco)

Een analyse van de kaartbeelden van de site Topotijdreis laat zien dat van ver voor 1900 tot ongeveer 1967 er bij de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat altijd een bebouwingsconcentratie is geweest. Na 1967 wordt er veel gesloopt en vindt de verdichting plaats op de aansluiting van de Molenstraat en de Gestelstraat.

Door de afwisseling van open en gesloten bebouwingswand aan de beekzijde van de Molenstraat blijft het beekdal vanaf het lint van de Molenstraat ervaarbaar.

De Gestelstraat heeft aan de zuidzijde een brede (oude) bosstrook. Die bosstrook blijft in de planvorming gehandhaafd.

1.3. Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van de gemeente Vught van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Binnen het plangebied gelden dan ook regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied Vught 2022' en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 (bron: omgevingsloket)

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’, met rond de boerderij aan Gestelstraat 2 een bouwvlak van circa 9350 m². Daarnaast heeft de bosstrook binnen het bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bos’.
Verder heeft de locatie de volgende aanduidingen (gedeeltelijk): evenemententerrein, specifieke vorm van agrarisch - veehouderij, overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied, overige zone – boringsvrije zone, overige zone – gemengd landelijk gebied en overige zone - stalderingsgebied.
Voor de woningbouwontwikkeling hebben deze aanduidingen geen gevolgen.
Op grond van het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’, vastgesteld door de raad van Vught op 21 juli 2022 hebben de gronden in het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ en de aanduiding overige zone - enkeerdgronden.

1.4. Bestaande situatie

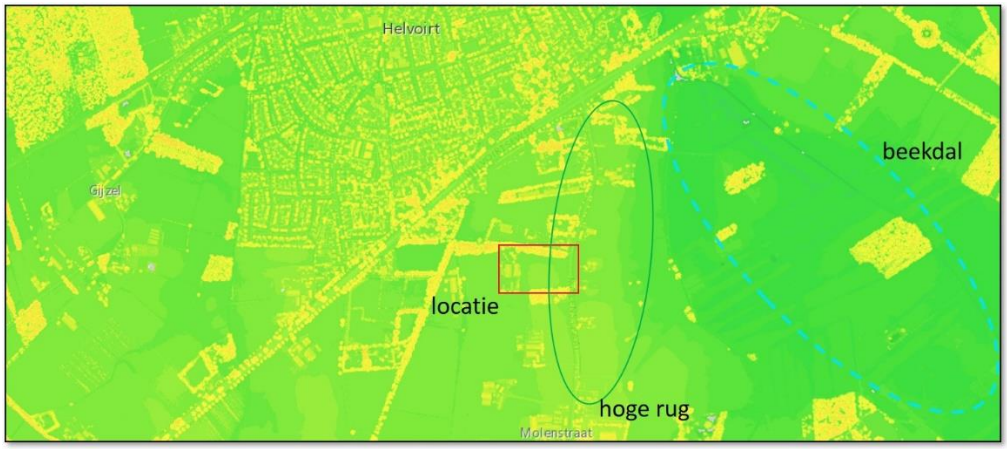
De locatie ligt ten zuiden van de kern Helvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught.
In het plangebied ligt ook het perceel Gestelstraat 2, een veehouderij die als onderdeel van het plan en de carrousel voor natuurontwikkeling in het Helvoirts broek zal worden gesaneerd. Op de locatie binnen het bouwblok zullen de grote stal en de jongveestal worden gesloopt. Op het huidige perceel staan 2 stallen en een berging (totale oppervlakte circa 1365 m²). De bedrijfswoning (circa 140 m²) met een garage (circa 50 m²) wordt getransformeerd tot een burgerwoning. De rest van de locatie

bestaat uit weiland (een oost-west strook van 140m lang en 50m diep) en een houtwal ten zuiden van de Gestelstraat. De houtwal begeleidt de hele zuidkant van de Gestelstraat en is al zeer oud, op de locatie is de strook gemiddeld 10m diep en heeft een oppervlakte van circa 2500 m^2. De halfopen bosstrook bestaat voornamelijk uit eiken met halfopen onderbegroeiing.




Beeld van de Gestelstraat en de houwtwal (bron: Google Maps)

De Gestelstraat is een zijstraat van het lint van de Molenstraat. Het lint van de Molenstraat is gelegen op een hogere zandrug langs het beekdal van de Broekley en de Ruysbossche Loop.



Hoogtekaart met locatie, Molenstraat en beekdal (bron: ANH.nl)

De Molenstraat grenst aan de oostzijde aan de locatie en bestaat uit een doorgaande verbindingsweg tussen de Helvoirt en Haaren. Een weg met aan beide zijden bomen, vrijliggende fietspaden en verschillende bushaltes.



Beeld van de entree van de Gestelstraat (bron: Google Maps)

Het landschap ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is een coulisselandschap waarin open weides, bosstroken en houtwallen rond bebouwing elkaar afwisselen. Dit wordt in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren de Groene Kamers genoemd.



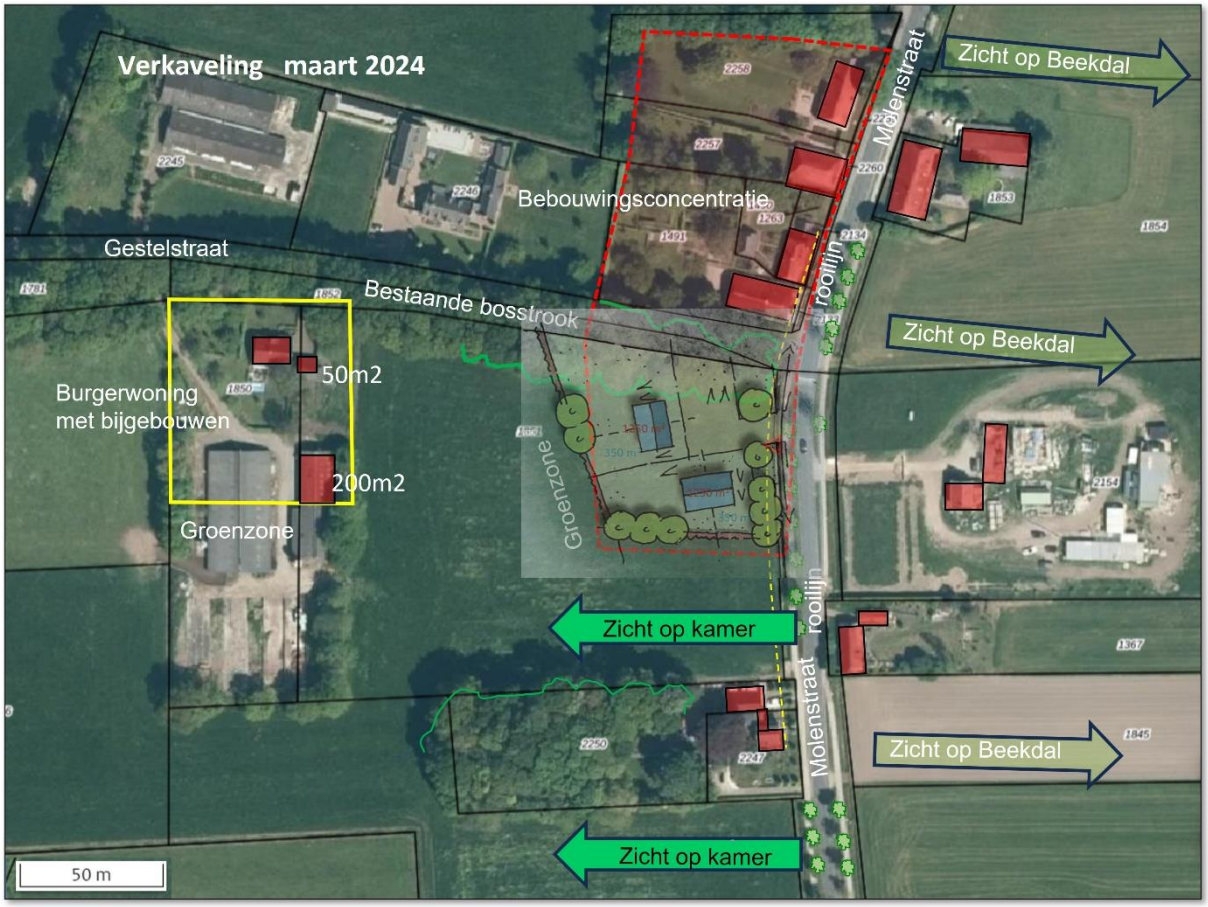
Beelden van open weiden en coulissen ten zuiden van de Gestelstraat en westen van de Molenstraat (bron: Google Maps)

De gronden waar de woningen op geprojecteerd zijn is nu in gebruik als weiland bij het te saneren agrarisch bedrijf Gestelstraat 2.

2. Planbeschrijving

2.1. Uitgangspunten

Het toevoegen van woningen ten zuiden van de Gestelstraat en ten westen van de Molenstraat is ruimtelijke aanvaardbaar, sluit aan op de oude bebouwingsconcentratie en past logisch in het landschap. De woningen sluiten aan bij de bestaande bebouwing langs de Molenstraat. De nieuwe bebouwing ligt terug en is zo gesitueerd dat er slim omgegaan wordt met de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Molenstraat. Er blijft een grote ruimte tussen het meest zuidelijke nieuwe kavel en het perceel van Molenstraat 18 om het ritme van bebouwing en open stukken te behouden. Tevens blijft zo een zichtlijn open naar het hart van de groene kamer.
Er ontstaat een compact cluster van bebouwing rond de aansluiting van beide straten en een logische en duurzame begrenzing van het bebouwingscluster. De openheid naar het Helvoirts Broek wordt niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op het coulisselandschap. De bestaande groenstructuren nemen de bebouwing gemakkelijk op in het landschap. De ontsluiting van de percelen vindt plaats op de Molenstraat via een gezamenlijk erf, met een mogelijkheid voor overdekt parkeren. De woningen kennen aan de westkant een brede groenstrook om de overgang naar de groene kamer vorm te geven, hierin is tevens de wateropvang van de percelen gesitueerd (in de vorm van een Wadi/greppel). In het weiland is een spuitvrije zone opgenomen er bescherming van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen.



Verkaveling van de locatie (bron: gemeente Vught)

Beschrijving van het stedenbouwkundige model

De bestaande houtwal ten zuiden van de Gestelstraat (van ongeveer 10m) blijft gehandhaafd. De kavels in de oksel van de Gestelstraat/Molenstraat krijgen per 2 villa's of met 4 twee-aaneen

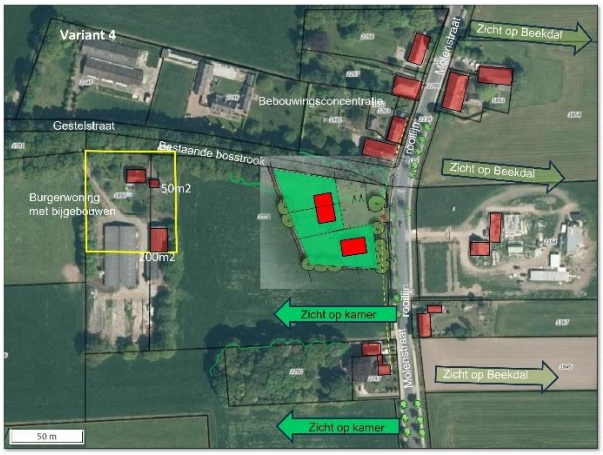
woningen een gezamenlijk erf met 1 inrit/uitrit op de Molenstraat om het aantal kruisingen met het fietspad en de groenstrook te beperken.
De ruimte tussen Molenstraat 18 en de nieuwe bebouwing blijft grotendeels open zodat het landschap van de groene kamer goed ervaarbaar is vanaf de Molenstraat. De woningen liggen verder terug van de weg zodat er voldoende afstand is tot de Molenstraat om te voldoen aan de geluidsnorm.



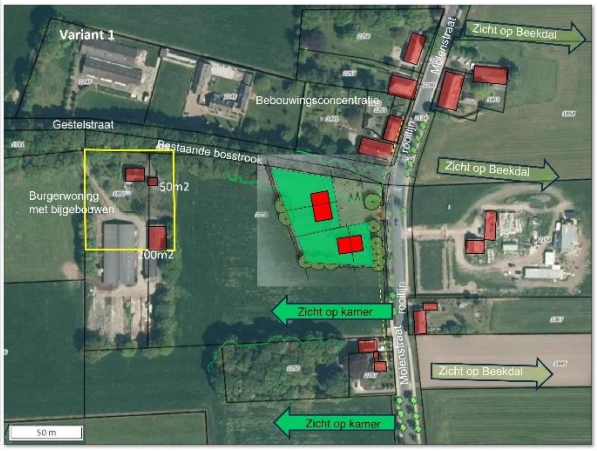
Beeld zicht op groene kamer (bron google maps)

Het gaat bij dit plan om 2 ruimte voor ruimte kavels waarbij mogelijk gebruik gemaakt wordt van de provinciale regeling om van twee ruimte voor ruimte titels voor grote woningen, 4 kleinere woningen te bouwen. Het is wenselijk om deze flexibiliteit in het plan op te nemen om in te kunnen spelen op de markt, omdat de andere ontwikkelingen in het kader van de carrousel afhankelijk zijn van het slagen van dit onderdeel van de ontwikkeling en omdat de behoefte in de woningmarkt en in de gemeente vooral bestaat uit kleinere meer betaalbaardere woningen i.p.v. dure villa's.
Voor dit plan betekent dit dat deze flexibiliteit niet mag leiden tot woningbouwontwikkeling die niet past bij de maat en schaal van de woningen die al aanwezig zijn in dit bebouwingscluster aan de Molenstraat.
Er is een Beeldkwaliteitplan opgesteld om deze kwaliteit te garanderen, het Beeldkwaliteitplan bestaat uit een tekstuele en visuele toelichting van de beoogde beeldkwaliteit en is als bijlage bij de regels gevoegd. Het hoofduitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing aansluit bij het stedenbouwkundig beeld (de opbouw van het volume) van de bestaande langgevelboerderijen in de directe omgeving aan de Molenstraat. De bestaande gebouwen in de omgeving kennen allemaal een zekere eenvoud in vormentaal en materialisatie. Deze eenvoud bepaalt de sfeer van de omgeving. Met de beoogde nieuwe woningen, dient bij de bouwplannen het thema 'eenvoud' centraal te staan, de referentie daarvoor is een schuurwoning.

Om de eerder benoemde flexibiliteit in het plan te houden en te kunnen aansluiten bij de woningbehoefte in de gemeente, zijn binnen de regels van de provincie met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling en binnen de regels van het TAM-IMRO plan vier varianten mogelijk.

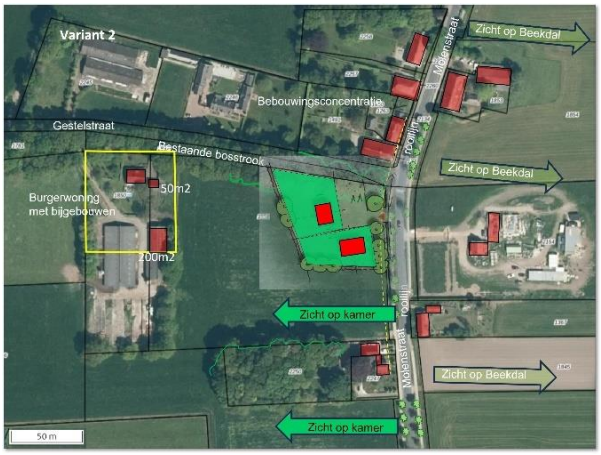


Basisvariant

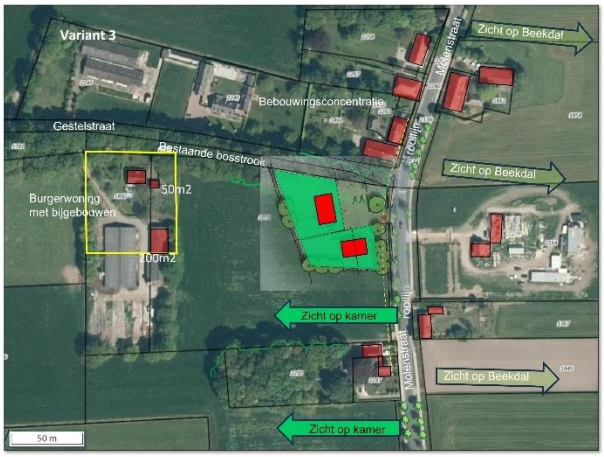


variant 2

De basisvariant bestaat uit 2 *ruimte voor ruimte kavels* gesplitst in een perceel met een vrijstaande woning in het zuiden en twee-onder-kapper in het noorden. Variant 2 bestaat uit 2 ruitme voor ruimte kavels gesplisits in 4 woningen met percelen evenredig verdeeld over de locatie. Variant 3 zijn twee grote vrijstaande *woningen* van 1000m³, gelijkmatig verdeeld over de locatie. Variant 3 bestaat uit 2 kleinere woningen op de zuidzijde van de locatie en 1 grote woning op de noordzijde.



Variant 3



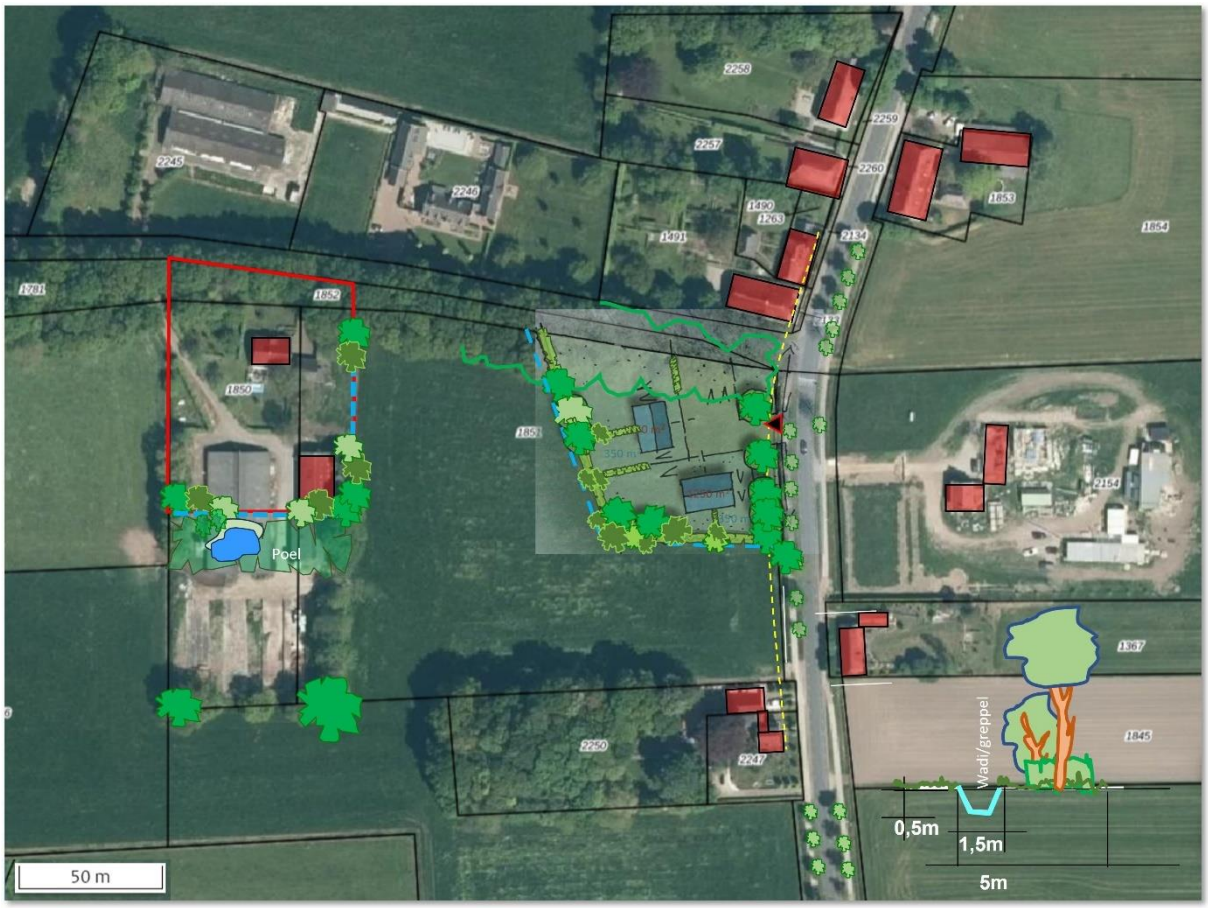
Variant 4

Verkavelingen van de locatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)

Omdat het wenselijk is om binnen de vier mogelijke verkavelingen het beeld aansluitend te houden bij het beeld van de Molenstraat en het bebouwingscluster zijn in het Beeldkwaliteitplan daarvoor uitgangspunten en randvoorwaarde opgenomen.
Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden toegelicht en voorzien van referentiebeelden en moeten zorgdragen dat de nieuwe woningen, door een zekere eenvoud in vormentaal en materialisatie, aansluiten bij de bestaande gebouwen in de omgeving.

Opbouw van de verkaveling
De 2 ruimte voor ruimte kavels worden over de resterende ruimte tussen de open zone en de bosstrook verdeeld. Dit levert kavels van ongeveer 1250m², waarvan de laatste 5 meter voor landschappelijke inrichting en de waterberging wordt bestemd. De woonbestemming wordt daarmee circa 2500 m² groot.
De agrarische bedrijfswoning Gestelstraat 2 krijgt een woonbestemming. Dit bestemmingsvlak betreft circa 2500 m². De woning en de garage (circa 50 m²) en een deel van de stal (circa 200 m²) blijft behouden. Er wordt 1170 m² bedrijfsbebouwing gesloopt en circa 500 m² verharding

(voerkuilen) verwijderd. In het landschapsplan zijn een aantal landschappelijk maatregelen opgenomen om de woning landschappelijk in te passen.

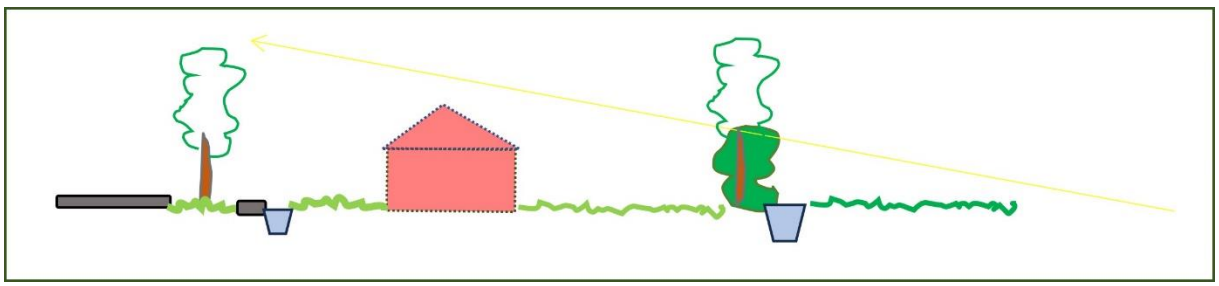


Gedetailleerde verkaveling van de locatie (bron: gemeente Vught)

2.2. Landschappelijk inpassingplan

Het landschap

Om het plan in te passen in zijn directe omgeving wordt aangesloten op de landschapsstructuur van coulissen. Daarom wordt de west- en zuidzijde van de strook met ruimte-voor-ruimte kavels ingevuld met een strook van 5m halfopen struweel/houtwal. Enerzijds om te voorkomen dat de overgang naar het landschap wordt gevormd door schuttingen en hekken, anderzijds omdat het niet wenselijk is deze westzijde te voorzien van hoge beplanting waardoor de lichtinval van de tuinen te veel teniet wordt gedaan. De strook met woningen gaat zo op in de bestaande groenstructuur (zie onderstaande schematische doorsnede).



Schematische doorsnede situering woningen t.o.v. landschappelijke inpassing

Aan de zuidzijde wordt de verkaveling begrensd door een stuk agrarische grond dat open blijft waardoor de zichtlijn vanaf de Molenstraat naar het westen in stand blijft en een ruime afstand wordt bewaard tot de bestaande bebouwing op het perceel Molenstraat 18.




Beeld kamer van uit het zuidwesten (bron: Google Maps) Beeld kamer van uit het zuiden (bron: Google Maps)

Belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling is de inpassing in het landschap en hoe het plan zich verhoudt t.o.v. de verschillende landschap elementen in de directe omgeving. En hoe overgangen van de privé tuinen naar het landschap worden vormgegeven.
De burgerwoning wordt landschappelijk ingepast door de bestaande houtwal rond de woning en de tuin te behouden. Aan de zuidzijde komt een groenstrook vrij van agrarisch gebruik met een poel. De boom op de hoek van het voormalige agrarische bouwblok blijft behouden zodat er een solitair element in de openheid van de groenkamer blijft bestaan.

De Groene Kamers

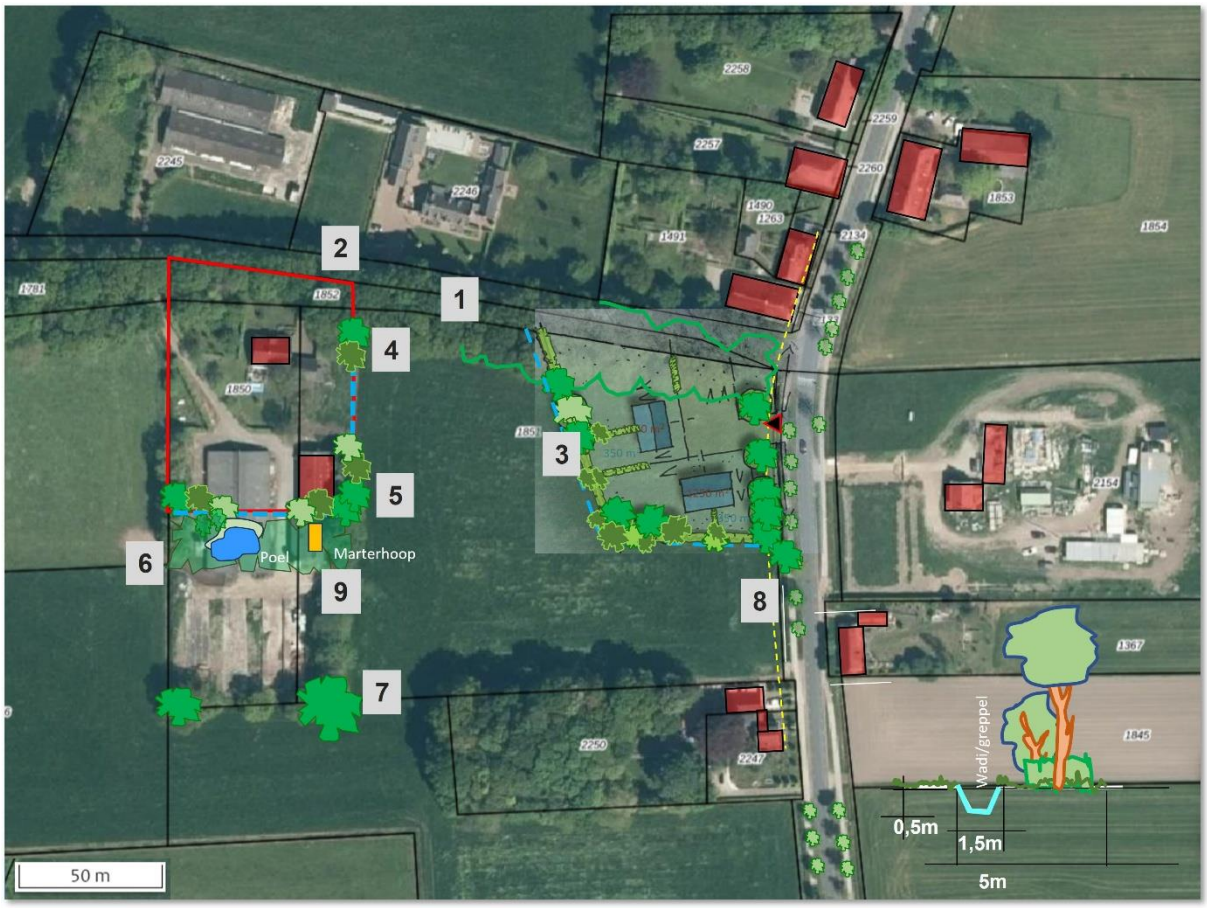
Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal het gebied dat in de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren is aangeduid als ‘De Groene Kamers’. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat. De percelen aan de Molenstraat worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen in de oksel van de Gestelstraat en de Molenstraat. De bebouwing ligt op afstand van de weg en op ruime afstand van de bestaande bosstrook ten zuiden van de Gestelstraat. Deze vormt de rand van de groene kamer en blijft gehandhaafd. Het blik op de groene kamer blijft open door een open zone met een ruime zichtlijn tussen het meest zuidelijke kavel en het perceel Molenstraat nr. 18.

Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.
De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirts Broek. Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

Het landschappelijk inpassingsplan
Binnen het casco worden verschillende landschapselementen toegevoegd zoals houtwallen, heggen en solitaire bomen.



Schema Landschappelijke inpassing *(bron: gemeente Vught, ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt door Bureaumarco)*

De nummers binnen het landschapsplan staan voor de verschillende landschappelijke ingrepen die het plan op een natuurlijke manier moeten inpassen in de groen kamer.
De landschappelijke inpassing bestaat uit 8 ingrepen.

1. De eerste ingreep is het handhaven van bomen in de groenstrook ten zuiden van de Gestelstraat, een waardevolle en oude bosstrook die het beeld van de kamer aan de noordkant bepaald.
2. Het handhaven van een haag links en rechts van de inrit van de voormalige agrarische woning zodat de rest van de houtwal langs de Gestelstraat wordt beschermd.
3. Aan de west- en zuidzijde van de nieuwe percelen wordt een collectieve groenstrook aangelegd. De strook wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en dient als overgang van de tuinen naar het agrarische landschap. Deze houtwal is 5 meter breed en bestaat uit een gemengd struweel van vlier, meidoorn, sleedoorn, vuilboom, hulst en lijsterbes en een wadi voor de waterberging. Op de overgangen van het ene perceel naar het andere wordt een diversiteit aan bomen aangeplant. Hierdoor wordt het kamereffect versterkt.
4. De oostzijde van de kavel van de voormalige boerderij is nu nog open en wordt aangeplant met drie bomen.

5. De huidige houtwal van het voormalige agrarische perceel wordt versterkt en krijgt een beschermde status als onderdeel van het landschapsplan.
6. Het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, die ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt afgeplant met een houtwal die bestaat uit verschillende delen en deels een bestaande houtwal. Aan de zuidzijde wordt een poel toegevoegd in een groene zone van 1800m² die vrij is van agrarisch gebruik.
7. De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers. Om de openheid sterker te maken wordt een deel van de oude houtwal rond de voerkuilen van de voormalige boerderij weggehaald op 1 solitaire boom na.
8. Aan de zuidkant van de percelen van de nieuwe woningen wordt een stevige haag gesitueerd om de privacy van het perceel van Molenstraat 18 te garanderen, te voorkomen dat er een schutting wordt gebouwd en het kamereffect te versterken.
9. Negen: Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel van de voormalige agrarische bedrijfswoning, dat ontstaat na het slopen van de stallen en het weghalen van de voederkuilen, wordt op de groene zone van ± 1800 m² een marterhoop gerealiseerd. De hoop ligt ten oosten van de poel op een beschutte plek achter de te handhaven schuur.

Met dit landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijnde uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype en de visie op het buitengebied van de gemeente.

2.3. Afwijken omgevingsplan

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Vught is de beoogde woningbouw op de hoek Molenstraat / Gestelstaat niet toegestaan. Daarom dient het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Vught gewijzigd te worden. Middels voorliggend TAM-IMRO plan wordt het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Vught gewijzigd om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plekke van de bestaande agrarische bestemming (ofwel functie) wordt een woonfunctie ter plekke van de beoogde bebouwing met ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk gemaakt. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van Gestelstraat 2 wordt omgezet naar wonen. Tevens wordt de functie groen opgenomen waarbinnen de aanleg van groen en wadi's conform het landschappelijk inpassingsplan mogelijk gemaakt wordt.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Hieronder is kort het rijksbeleid weergegeven.

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is door het Rijk opgesteld in het kader van de Omgevingswet. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de lange termijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught. Deze ontwikkeling maakt de carrousel mogelijk (zie paragraaf 1.1.). Hierdoor wordt bijgedragen aan het transformeren, saneren en verduurzamen van de agrarische sector, natuurontwikkeling en vervolmaking van het Natuur Netwerk Brabant in het Helvoirts Broek en het realiseren van een landelijk woonmilieu.

De locatie wordt landschappelijk ingepast om bij te dragen aan een klimaatadaptatieve inrichting van het plangebied. Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

<u>Omgevingsbesluit</u>
Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

<u>Besluit activiteiten leefomgeving</u>
Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van
- de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5),
- waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen,
- natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

De instructieregels van het Rijk werken door in het provinciale en gemeentelijk beleid. Tevens maken instructieregels onderdeel uit van het kader waaraan de aspecten van de leefomgeving (Hoofdstuk 4 en 5) getoetst moeten worden. Concrete toetsing aan de vier AMvB's vindt hierom niet in voorliggende paragraaf plaats, maar in het vervolg van deze motivering.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129 sub g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van de bedrijfsfunctie in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.
De instructieregel in artikel 5.129 sub g Bkl regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 5.129 sub g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Bij nieuwbouw van woningen ligt de ondergrens in beginsel bij 12 woningen. In het plangebied kunnen maximaal 4 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is nadere toetsing en motivering aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet benodigd.

3.2. Provincie

3.2.1. Omgevingsvisie Noord Brabant

De Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.
De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

- de energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's.
De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught. De te realiseren woningen worden landschappelijk ingepast waarmee invulling gegeven wordt aan de ambitie voor een klimaatproof Brabant. Het infiltreren van hemelwater op eigen perceel draagt hier ook aan bij.

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten kunnen in de omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels). De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. In aansluiting op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Omgevingsverordening. De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels voor het buitengebied. Het gaat daarbij om enerzijds afwegingscriteria en anderzijds concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad (of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betrekt bij de vaststelling van een (wijziging van het) Omgevingsplan.

De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving.

De locatie hoek Molenstraat / Gestelstraat is op basis van de Basiskaart Stedelijk gebied, landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant gelegen binnen de zoneringen 'Landelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek'. De beperking voor grootschalige logistiek heeft verder geen gevolgen voor het planvoornemen.

In het landelijk gebied zijn alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Bij dit plan wordt één bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden 2 ruimte voor ruimte kavels toegevoegd met toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.

Artikel 5.15 van de verordening biedt de mogelijkheid om nieuwe woningen in landelijk gebied te ontwikkelen door middel van ruimte-voor-ruimte.

Artikel 5.15 Ruimte-voor-ruimtekavel
Lid 1
Een omgevingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;*
b. *op een passende locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 5.14, vierde lid; en*
c. *past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12.*

Artikel 5.14, vierde lid zegt
Lid 4
Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

a. *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*
b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*
c. *de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*

Artikel 5.12 zegt
Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting
Lid 1
Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2 , en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

a. *welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;*
b. *welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving , de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2 , mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
c. *op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
d. *op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

In artikel 5.14 van de Omgevingsverordening is de regeling Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit opgenomen. Gedeputeerde Staten hebben in een beleidsregel de uitgangspunten vastgelegd om de omvang van de fysieke tegenprestatie te bepalen, voor gevallen dat met toepassing van de maatwerkregeling een woning wordt toegevoegd in het buitengebied.

De beleidsregels (met bijbehorende rekenmodule) zijn opgenomen in paragraaf 7.1 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant). In de beleidsregel staan de uitgangspunten die de provincie hanteert om te bepalen of een ontwikkeling in voldoende mate bijdraagt aan het versterken van omgevingskwaliteit als men een woning wil toevoegen in het buitengebied.

Hieronder zal aangetoond worden dat in dit plan aan de beleidsregels maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant wordt voldaan.
In het kopje *reactie* op de relevante artikelen uit de beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze voldaan wordt.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning
1.Gedeputeerde Staten kunnen meewerken aan het toevoegen van een woning als bedoeld in artikel 5.14, derde lid, onder a, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant indien:
a. een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd die qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;
b. er sprake is van een passende locatie voor de ontwikkeling van een woning als bedoeld in artikel 5.14, vierde lid, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.
Reactie
Er is sprake van een voldoende fysieke tegenprestatie, zie hierna.
In artikel 5.14 is aangegeven dat een aanvaardbare locatie is als er sprake is van een bebouwingsconcentratie. De Molenstraat op deze plaats is aan te merken als een bebouwingslint;

2.Gedeputeerde Staten hanteren bij de beoordeling of sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende uitgangspunten:
a. bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf:
1°. wordt als drempelwaarde ten minste 1000 m2 bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m2 bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
2°. kan de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
3°. kan de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
4°. is het niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
5° is de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen juridisch geborgd;
6°. wordt het bouwperceel verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang; en
7°. worden fysieke maatregelen als tegenprestatie ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.

Reactie
Ad 1. Er wordt 1170 m² aan agrarische opstallen gesloopt, dus aan de basisinspanning om minimaal 1000 m² te slopen wordt voldaan.
Ad 2. Zie de berekening van de fysieke tegenprestatie;
Ad 3. Er wordt 1.410 m² aan voorzieningen gesloopt, dit is opgenomen in de berekening;

Ad 4. Dat gebeurt niet;
Ad 5. Door dit bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming deels gewijzigd in Wonen -2. De resterende gronden met een agrarische bestemming worden in het kader van de carrousel overgedragen aan een melkveehouderij die daarmee zijn weidegang kan uitbreiden. De resterende agrarische bebouwing krijgt ook een woonbestemming. Hiermee is het juridisch niet meer mogelijk op dit perceel een agrarisch bedrijf te exploiteren. Door de sloop van het grootste deel van de bedrijfsgebouwen is het ook feitelijk niet mogelijk op dit perceel nog een agrarisch bedrijf te exploiteren.
Ad 6. Het bouwperceel wordt van de voormalige agrarische woning wordt met dit bestemmingsplan verkleind.
Ad 7. Zie hierna.

Artikel 7.1.6 Waardering fysieke tegenprestatie
1.Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende uitgangspunten:
a. in het geval dat geen fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden geleverd door:
1°. de aankoop van een ruimte voor ruimte titel voor een woningtype als bedoeld in artikel 7.1.5, onderdeel a, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
2°. de aankoop van een maatwerktitel voor een woningtype als bedoeld in artikel 7.1.5, onderdeel b tot en met e, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
b. in het geval dat een onvoldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden aangevuld met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000;
c. voor het afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur geldt dat:
1°. als natuur wordt ontwikkeld op gronden aansluitend aan bestaande natuurgebieden waardoor de ecologische structuur van het NatuurNetwerk Brabant wordt versterkt en als die gronden worden bestemd als natuur, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie;
2°. als voor de inrichting van natuur subsidie is verstrekt, voor dat subsidiedeel de afwaardering niet kan worden betrokken bij de tegenprestatie gekoppeld aan de bouw van een woning;
3°. de afwaardering van de gronden naar natuur maximaal € 7 per m2 bedraagt;
4°. als grond door een initiatiefnemer wordt ingezet voor natuurontwikkeling in samenwerking met het waterschap of een terreinbeherende instantie, de kosten van die ontwikkeling, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, bepalend zijn voor de tegenprestatie aan omgevingskwaliteit;
d. voor het toevoegen van landschapselementen geldt dat:
1°. het ruimtelijk plan inzicht biedt in de kosten van de realisatie van de landschapselementen en de aanleg en instandhouding juridisch wordt geborgd;
2°. de afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting niet als fysieke tegenprestatie kan worden ingebracht;
e. in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
f. de reële kosten van onderhoud en beheer van aan te leggen beplantingen en ontwikkeling van natuur kunnen voor een periode van maximaal zes jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie;

g. als aangetoond is dat de meerkosten voor de aanvoer van zand vanwege de sloop van bebouwing aanzienlijk hoger zijn dan € 25 per m2, kan de aanvoer van zand betrokken worden als tegenprestatie voor het versterken van de omgevingskwaliteit tot een maximum van € 5 per m3;
h. als bij de sloop van opstallen asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 25 per m2, kunnen de meerkosten daarvan worden betrokken tot een maximum van € 2 per m2 voor asbesthoudende daken en een maximum voor € 7,50 per m2 voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest;
i. als bij de sloop van glasopstanden asbest is betrokken en onderbouwd wordt dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 5 per m2, kunnen de meerkosten daarvoor tot een maximum van € 5 per m2 worden meegenomen;
j. in het geval dat bebouwing niet positief is bestemd of onder het overgangsrecht is gebracht, kan alleen de sloop van legaal opgerichte bebouwing worden ingebracht als fysieke bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit;
k. de tegenprestatie in omgevingskwaliteit kan ook bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit als:
1°. de gemeente die middelen inzet voor de fysieke maatregelen, bedoeld in dit artikel;
2°. de bijdrage aan het fonds in het plan wordt gerelateerd aan een concrete fysieke tegenprestatie en een realisatietermijn van vijf jaar;
l. de aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen kan bij de fysieke tegenprestatie voor omgevingskwaliteit worden betrokken als:
1°. de recreatieve voorzieningen passend zijn in het landschap;
2°. de kosten hiervoor aantoonbaar worden onderbouwd en overgelegd.

Reactie
Er wordt wel een fysieke tegenprestatie geleverd. Er vindt sloop van gebouwen plaats (1170 m² en sloop van voorzieningen/verharding (1.410 m²). Er worden landschappelijke maatregelen getroffen. Bij dit plan is een landschappelijk inpassingsplan/kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Er vindt een afwaardering van de grond plaats waar de kwaliteitsverbetering landschap plaatsvindt. Er worden ammoniakrechten ingeleverd en er is sprake van verwijderen van asbesthoudende daken en aanvoer van zand ten behoeve van mestputten. Uit de in de bijlage 9 bijgevoegde Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant en de bijlage stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant blijkt de berekening van de maatwerktitel.

Naast de bovengenoemde artikelen dient het ruimtelijke plan te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
a) zorgvuldig ruimtegebruik;
b) de lagenbenadering;
c) meerwaardecreatie. (artikel 5.7. lid 2)

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)
Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.
Het plan voorziet in de sanering van een rundveebedrijf. Er wordt 1170 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Daarnaast worden de diverse agrarische aanhorigheden behorende bij de rundveehouderij gesloopt. Daar tegenover staat dat een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en 2 ruimte voor ruimte kavels worden toegevoegd.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een afname van het ruimtebeslag, dus van zorgvuldig ruimtegebruik.

De lagenbenadering (artikel 5.9)
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 netwerk laag, 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.
- Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze motivering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)
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.

In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het saneren van het rundveebedrijf, het terugdringen van de stikstof uitstoot en het slopen van bebouwing en verharding. Daarnaast worden de percelen landschappelijk ingepast. Er is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)
Voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning is gekeken of de kwaliteitsverbetering landschap van toepassing op basis van de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant actualisering 2015 (versie 26 november 2015). In het document zijn de categorieën beschreven waaraan en in welke vorm kwaliteitsverbetering landschap moet voldoen. Het beëindigen van het agrarische bedrijf aan de Gestelstraat en het slopen van het grootste deel van de stallen en het verkopen van de agrarische gronden aan de provincie voor natuur, valt onder categorie 2 en maakt dat er geen kwaliteitsverbetering nodig is maar landschappelijke inpassing. Het plan voorziet hierin.

Conclusie
Het plan voldoet aan het provinciaal beleid en de omgevingsverordening.

3.3. Gemeente

Het dorp Helvoirt is ten gevolge van de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2021 onderdeel geworden van de gemeente Vught.

3.3.1. Omgevingsvisie Vught

De gemeente Vught heeft een Omgevingsvisie vastgesteld op 21 december 2023. 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 de gemeente nog moeten maken.

Voor een toekomstbestendige leefomgeving hanteert de gemeente in deze omgevingsvisie 4 leidende principes:

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 de gemeente er in haar beleid en plannen rekening mee houdt 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. We gaan de ruimte met steeds meer mensen delen. 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:

1 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;

2. 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;

3. Er is een goede balans tussen gebruik en bescherming van de natuur, bodem, water en lucht;
   8. De agrarische sector is duurzaam en natuurinclusief;
   9. De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten blijven behouden of worden versterkt;
   10. Er zijn voldoende mogelijkheden voor recreatie in de vorm van wandelen en fietsen.

Dit plan voldoet aan deze omgevingsvisie. De woningen worden nagenoeg energieneutraal gebouwd. Door de realisatie van het landschapsinrichtingsplan wordt de natuur- en landschappelijke waarde van dit gedeelte van de gemeente verhoogd. Door de realisatie van 2 ruimte voor ruimte titels In 2 grote woningen of 3 of 4 kleine woningen wordt voorzien in de woonbehoefte. De ontwikkeling is flexibel maar de voorkeur gaat uit naar 4 kleinere woningen omdat dit beter aansluit bij de woningbehoefte van Vught.
Daarnaast draagt dit plan, als onderdeel van de carrousel voor natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek, in belangrijke mate bij aan het mogelijk maken van natuurontwikkeling in het beekdal van de Ruysbossche waterloop, waardoor natuurwaarden in het hele beekdal worden versterkt.

3.3.2. Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing

In het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing van april 2024 wordt het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing vormgegeven door te kiezen voor een gebiedsgerichte benadering. Dit beleidskader kent een afwegingskader.

De Gestelstraat / Molenstraat ligt in het gebied 3 Agrarisch landschap en beekdalen zonder groenblauwe waarden.
Hier zijn ruime mogelijkheden voor transformatie. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is het uitgangspunt. Binnen een bebouwingsconcentratie zijn ruimte- voor- ruimte kavels worden toegevoegd. Omzetting van aanwezige agrarische bedrijfswoning naar reguliere woning is mogelijk. Er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing en afstemming met de buren en belanghebbenden. Ten behoeve van passende nevenfuncties kan200 m² aan bebouwing worden behouden zonder toepassing van maatwerk. De bedrijfswoning en maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken vallen hierbuiten.

Beoordeling
Deze ontwikkeling voldoet aan het beleid. Er is sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er vindt landschappelijke inpassing plaats. Er heeft een omgevingsdialoog plaats gevonden. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Een deel van de loods van 200 m² wordt behouden. Bij de agrarische bedrijfswoning hoort een garage/berging van 50 m².

Dit maakt dat het aantal m² aan bijgebouwen bij de burgerwoning op 250m² komt. Dit is aanvaardbaar omdat voldaan wordt aan de voorwaarde zie hieronder en omdat de afwijking is ingegeven door de bouwkundige staat van de loods van 200m². Meer slopen zodat er 150 m² van de loods overblijft is bouwtechnisch niet mogelijk omdat dit ten koste gaat van de stabiliteit van de resterende loods. Het handhaven van de garage is wenselijk om dat het een logisch onderdeel is van de woning als garage/berging en in die zin ook zo functioneert.
Daarnaast wordt voor 50m² ruimte gegeven aan gebouwen aan bouwwerken die onderdeel zijn van de inrichting van de tuin, zoals speeltoestellen, overdekken van een zitplek of opslag van tuin benodigdheden.

Ondanks de beperkte en logische afwijking voldoet het plan ook aan de voorwaarden:

- Goede landschappelijke inpassing:

Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing (zie voor de motivering bijlage 1. Landschapsplan voor het landschappelijke inpassingsplan Molenstraat en Gestelstraat 2, Helvoirt.). De volgende ingrepen zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van de omgezette burgerwoning: het afplanten van de oostzijde van de voormalige boerderij met bomen; aan de zuidzijde wordt een poel toegevoegd in een groene zone van 1800m² die vrij is van agrarisch gebruik; het aanleggen van erfbeplanting aan de achterzijde van het nieuw erf; het weghalen van verharding en het toevoegen van de ruimte aan de nieuwe weide om een nieuwe zichtlijn te creëren met behoud van enkele solitaire bomen.

- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving:

Er is sprake van een verbetering op het gebied van gezondheid en veiligheid en een betere inpassing in de omgeving doordat er een agrarisch bedrijf nabij het dorp wordt gesaneerd, met alle milieutechnische voordelen. Er wordt geen nieuwe hoofdbebouwing opgericht, gebouwen worden hergebruikt. De bijbehorende bouwwerken die blijven staan worden bijgebouw bij de burgerwoning. En er wordt circa 1170 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en bijbehorende verharding verwijderd.

- Zorgvuldige omgang met belangen:

Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen, planologische en milieutechnische effecten op de omgeving nemen af door de sanering van het bedrijf, omzetten van agrarische bedrijf naar burgerwoning. En door het slopen van bebouwing en verharding waardoor de verstening van het gebied afneemt. De burgerwoning heeft geen beperkend effect om omliggende percelen.
Informatie naar omwonenden:
Er heeft overleg met de buurt plaatsgevonden (zie verslag omgevingsdialoog bijlage 8) Omwonenden zijn over het plan geïnformeerd, het plan is besproken en belangen zijn afgewogen en er is draagvlak gecreëerd.

- Meerwaarde voor de omgeving en kwaliteitsverbetering:

Het initiatief heeft meerwaarde voor de omgeving door de sanering van het bedrijf en door het opgang brengen van de carrousel. Er wordt op die manier voldaan aan kwaliteitsverbetering.
Doordat:

- door de grondruil komt er ruimte natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek;
- er worden Ruimte voor Ruimte titels aangekocht waardoor er elders in Brabant kwaliteitsverbetering optreedt;
- door de grondruil wordt het huiskavel van het nabij gelegen agrarische bedrijf groter waardoor er meer weidegang voor koeien mogelijk is, wat op zijn buurt duurzamer en diervriendelijker is en recreatief aantrekkelijker is;
- in het plan worden voorstellen gedaan voor de landschappelijke inpassing wat een verrijking van de groene kamer voor zowel het landschap als voor de biodiversiteit betekent.

Conclusie
De geringe afwijking voor het aantal m² bijgebouw is logisch vanuit de bouwkundige staat van de loods en het functioneren van de woning en er wordt voldaan aan het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

3.3.3. Woonvisie 2021-2025: groei met Vughtse kwaliteit

Woonvisie Vught 2021-2025
De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2025 geeft de raad de richting aan van het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook heeft de raad met het vaststellen mandaat aan het college gegeven om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen van concrete locaties, op te kunnen pakken.

Woningbouwprogramma 2019-2028
Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij wordt ingegaan op de planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen. Het document bevat een woningbouwprogramma voor de periode 2019-2021 en een doorkijk van 2021-2028.

Beoordeling plan
In zowel de Woonvisie als het Woningbouwprogramma wordt vooral ingezet op het bedienen van doelgroepen met de grootste behoefte, zoals starters en senioren en doelgroepen binnen de sociale huursector. Het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van scheefwonen zijn enkele manieren hiervoor. De woningen worden ontwikkeld vanuit een ander beleidsprincipe dan de woonvisie, namelijk de transitie van de landbouw en het verbeteren van het buitengebied van

Brabant. Ondanks dat wordt met dit plan ook bijgedragen aan de visie op wonen van de gemeente Vught. Met voorliggende wijziging van het omgevingsplan worden maximaal 4 woningen aan de gemeente toegevoegd. De woningen zullen dusdanig ontworpen worden dat deze levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. De mogelijkheid, vanuit de ruimte voor ruimte beleid van de provincie, voor de bouw van twee-aaneen woningen i.p.v. van 2 villa's sluit zodoende beter aan bij de (veranderende) woningbehoefte. Door de toevoeging van de kleinere woningen wordt op kleine schaal de doorstroming bevorderd, de diversiteit aan woonmilieus vergroot en een woningaanbod gecreëerd dat meer aansluit op de behoefte. Bovendien gaat het om woningen met een hoge duurzaamheidsambitie en in een groene omgeving, waardoor ook op kleine schaal een bijdrage wordt geleverd aan een duurzame woonomgeving.

3.3.4. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor de twee ruimte-voor-ruimte titels/woningen geldt geen verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap omdat die verbetering door de aankoop van bouwtitels al elders plaatsvindt. Deze eis geldt wel voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning.
Voor de ruimte-voor-ruimte woningen geldt wel de verplichting tot landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte woningen

De landschappelijke inpassing van de woningen sluit aan bij de ambities uit de omgevingsvisie Vught 2023-2033 en de ambities en uitgangspunten van de Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 en de systematiek van de groene kamers die is beschreven in deel B van de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1.

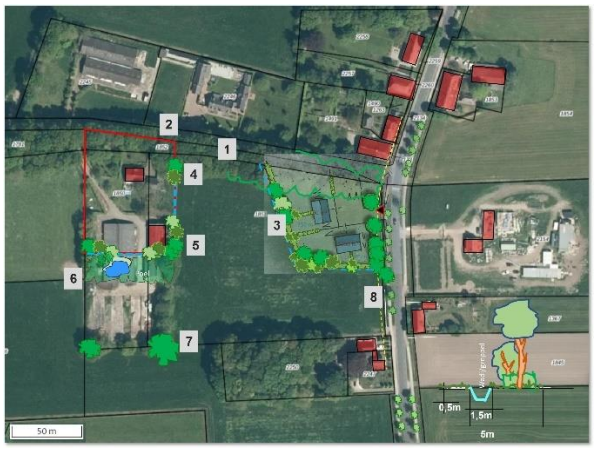
De Groene Kamers

Tussen de Margriet, Helvoirtsche heide en het Hengstven ligt centraal in het gebied dat is aangeduid als 'De Groene Kamers'.
Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het plangebied wordt ingepast in het ruimtelijke casco (de groene kamer) van de Molenstraat, de Hoge Raam, de Antwerpse baan en de Gestelstraat.



Illustratie groenkamer
(bron: structuurvisie gemeente Haarendeel B)



Schets landschapsplan

Uitgangspunten voor het behoud en versterken van het kleinschalige openheid/halfopen landschap van de groene kamers zijn o.a.:

- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisseling landschap van open en besloten delen;
- Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting;
- Binnen het casco een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteeltpercelen en erven met beplanting Gemengd gebruik agrarische gronden als weiland, akker en voor de boomteelt;
- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bosschages en bomen);
- Bebouwing gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair;
- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen/laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers;
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen.

De woningbouwpercelen worden landschappelijk ingepast op een wijze die past bij de uitgangspunten van De Groene Kamers.

Het bebouwingscluster is gelegen aan een oude ontsluitingsweg van de Molenstraat. De kavels in de oksel van de Gestelstraat en de Molenstraat liggen op ruime afstand van de bestaande bosstrook ten zuiden van de Gestelstraat en op voldoende afstand van de Molenstraat. Deze bosstrook vormt de rand van de groene kamer en blijft gehandhaafd. De blik op de groene kamer blijft open door een ruime open zone met een zichtlijn tussen het meest zuidelijke kavel en het perceel Molenstraat nr. 18.

Binnen het casco vormt de collectieve groenstrook, die wordt ingevuld met een houtwal, een verfijning in de kamer en zal als overgang dienen van de tuinen van de woningen naar het agrarische landschap. Vanuit de Gestelstraat blijft een gebied open tussen het voormalige agrarisch bouwblok en de nieuwe kavels.
De open ruimte in deze groene kamer is o.a. de huiskavel van het agrarische bedrijf aan de Molenstraat 20 en wordt gebruikt voor de weidegang. Het gebruik sluit aan bij het gewenste gevarieerde beeld van de kamers en is onderdeel van de principes van de carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirt Broek.
Hiermee wordt voldaan aan de op de locatie van toepassing zijn de uitgangspunten die zijn beschreven in de structuurvisie voor dit landschapstype.

De Groenvisie gemeente Vught 2023-2033.

De Groenvisie Gemeente Vught gaat voor biodiversiteit, klimaat, identiteit, gezondheid en samenwerking.
Met name de thematische benadering m.b.t. groenstructuur, biodiversiteit en identiteit zijn direct van toepassing op deze ontwikkeling en hebben een directe relatie met de effecten van deze ontwikkeling. Als het gaat om klimaat, gezondheid en samenwerking zijn de relaties en effecten wat indirecter.

Groenstructuur
"De huidige groenstructuren beschermen, behouden, verbinden en versterken wij. Nieuwe groenstructuren richten we toekomstbestendig in."

Biodiversiteit

De beleidspunten voor het behouden, versterken en stimuleren van de biodiversiteit zijn:

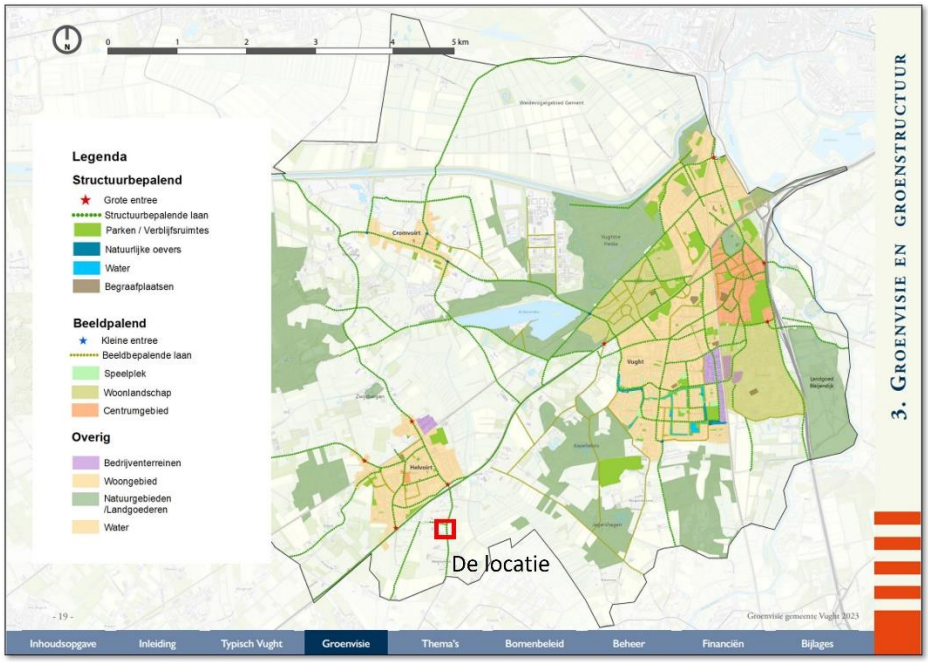
- Meer gebiedseigen soorten te gebruiken bij (her) inrichtingen.
- Gerichte (ecologische) beheermaatregelen uitvoeren voor vastgestelde doelsoorten.
- De weerstand tegen een natuurlijk beeld te verminderen door onze bewoners voor te lichten.
- De resterende ecologische verbindingszones in de gemeente aan te leggen

De planontwikkeling en het ingang zetten van de carrousel, de effecten op het Helvoirts Broek, het gebruik maken van ruimte voor ruimte kavels (waardoor elders in Brabant kwaliteitsverbetering plaatsvindt) en de landschappelijke inpassing van het plan dragen op 3 schaalniveaus een bijdrage aan het verstreken van de biodiversiteit in de directe omgeving van het plan door verschillende landschapselementen. En in het Helvoirts Broek door het versterken van de ecologische verbindingszone en het uitbreiden van het natuur areaal in het beekdal.

Identiteit

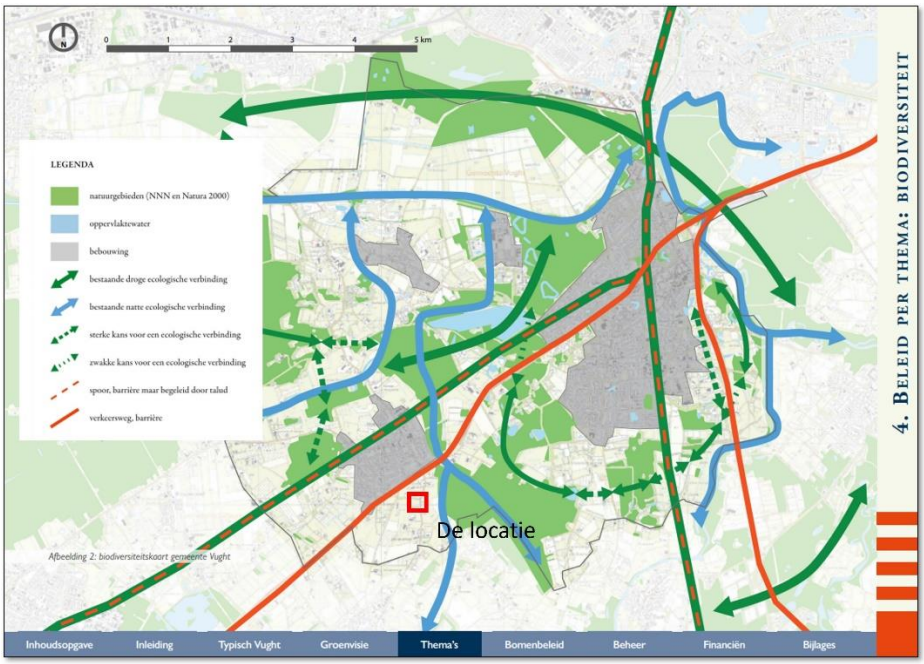
Helvoirt heeft haar naam te danken aan de ligging. Het dorp ontstond midden in een moerassig gebied, rondom een ondiepe doorgang (de huidige Torenstraat). Een ander woord voor ondiepe doorgang was ‘voirt’. En het moeras werd ervaren als de ‘hel’. Vandaar de naam Helvoirt. Het moerasgebied werd het Helvoirt Broek genoemd, Broek is een andere benaming voor een laag stuk land dat regelmatig overstroomt. De moerassen en plassen van het Helvoirts Broek zijn rond 1900 drooggelegd. Daarna breidde het dorp Helvoirt verder uit. Begin 1900 telde het twaalfhonderd inwoners, nu bijna vijfduizend. In 1994 werd het Helvoirts Broek omgevormd tot een natuurgebied grotendeels in het bezit van het Brabants Landschap.

De planontwikkeling draagt in sterke mate bij aan de versterking van het Helvoirts Broek, een beweging die vanaf 1994 is ingezet. Met dit plan wordt weer een deel van die ambitie gerealiseerd.



Structuurkaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 *(bron gemeente Vught)*

De locatie ligt aan een structuurbepalende laan in het plan wordt daar rekening mee gehouden met de positionering van de uitritten en de noordelijke structuurbepalende laan wordt versterkt.

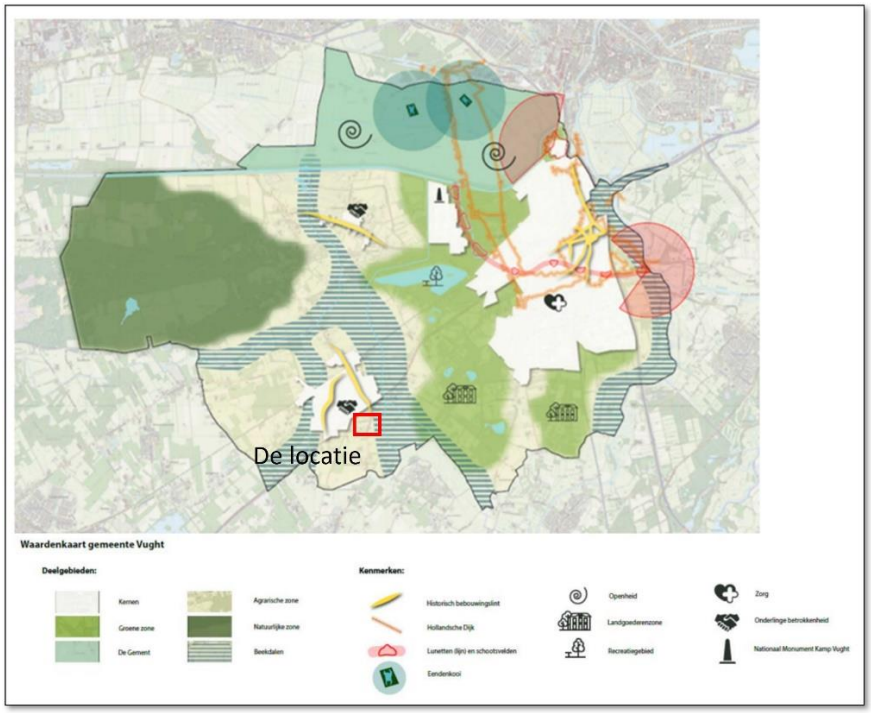


Thema kaart Groenvisie gemeente Vught 2023-2033 *(bron gemeente Vught)*

De totale ontwikkeling draagt bij aan het versterken van de natte ecologische verbinding door het effect van de grondruil op het Helvoirts Broek.

Omgevingsvisie van de gemeente Vught 2023-2033

Het gebied wordt in de omgevingsvisie aangeduid als agrarische zone.



Waarde kaart **(bron ontwerp omgevingsvisie gemeente Vught)**

De agrarische zone is een afwisselend gebied met veel verschillende functies. Er zijn ook veel cultuurhistorische waarden, zoals zandpaden, bolle akkers, houtwallen. Er zijn hoge natuurwaarden, bijvoorbeeld in de beekdalen. Er is ruimte voor gezonde (agrarische) bedrijven die op de toekomst zijn voorbereid. We versterken de waarde van het gebied vanuit het standpunt van natuurbescherming. Er komen veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers vanuit Vught, Helvoirt en Cromvoirt, regionale fietsroutes en meer recreatieve routes. We geven ruimte aan woningbouw in woningbouwconcentraties die landschappelijk worden ingepast. Daarbij zijn water en bodem sturend.

Deze hele ontwikkeling draagt bij aan de uitgangspunten van de visie door dat ontwikkeling een carrousel van natuurontwikkeling rond het Helvoirts broek op gang brengt die het beekdal en het Helvoirts Broek versterken. En door het stopen van het agrarische bedrijf komt er een grondruil op gang die naast natuurontwikkeling in het Helvoirts Broek, de huiskavel van het nabijgelegen agrarische bedrijf vergroot waardoor meer weidegang mogelijk is. Hierdoor staan er meer en vaker koeien in de wei wat het gebied op zijn beurt weer recreatief aantrekkelijker maakt. Dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente Vught.
Door in het inpassingsplan in te zetten op het versterken en beschermen van bestaande houtwallen en groenelementen in het landschap en het aanbrengen van nieuwe structuren draagt het bij aan de gemeentelijke ambities.

Kwaliteitsverbetering landschap t.b.v. omzetting agrarische bedrijfswoning

Deze kwaliteitsverbetering vindt plaats door de sloop ven bedrijfsgebouwen en voerkuilen (zie paragraaf 1.5). De vestiging van de woonfunctie heeft een kwaliteitsverbetering tot gevolg in de vorm van de sanering van de bedrijfsgebouwen ter plaatse met een oppervlakte van circa 1.170 m² en 500 m² voerkuilen.

Sloopverplichting

Op grond van de "Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap van 21 juli 2022" geldt:

"Iedere m^2 bebouwing die aanvullend op 200m^2 gebouwd, herbouwd of in gebruik wordt genomen als bijgebouw of bedrijfsgebouw moet gepaard gaan met sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij geldt dat: a. indien er sprake is van het hergebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing er per m^2 die hergebruikt wordt ook 1m^2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt."

"*Indien er geen sprake is van herbouw of hergebruik maar van uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen/ bedrijfsgebouwen dan dient iedere m2 nieuwe bebouwing gepaard te gaan met de sloop van 2m2 voormalige agrarische bebouwing."*

Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning zullen de garage van circa 50 m² en een deel van de stal van circa 200 m² gehandhaafd blijven en als bijgebouw bij de woning gebruikt gaan worden. Er zal 1170 m² aan agrarische bebouwing gesloopt worden en 500 m² aan voerkuilen. Dus er wordt ruimschoots voldaan aan de sloopverplichting.

Conclusie

De woningen passen in het gemeentelijk beleid en dienen alleen landschappelijk te worden ingepast waarbij het versterken van de Groene Kamers het uitgangspunt is. Kwaliteitsverbetering landschap t.b.v. omzetting agrarische bedrijfswoning vindt plaats door de sloop van de verschillende opstallen en verharding en door het toevoegen van een aantal landschapselementen, een groene zone en een poel.

4. Planologische aspecten

4.1. Verkeer

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft de sanering van een veehouderij (als onderdeel van de carrousel en natuurontwikkeling Helvoirts Broek), de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. De verkeersintensiteiten, afkomstig van het agrarisch bedrijf komen te vervallen.
De realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen/kavels leidt daarentegen tot een beperkte toename van de verkeersintensiteiten. De verkeersgeneratie per woning bedraagt volgens de publicatie "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (CROW, 2012): 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per dag. Het betreft dus maximaal circa 36 verkeersbewegingen per dag. Gezien de aard en omvang van de Molenstraat is de capaciteit daarvan ruim voldoende om deze geringe extra belasting op te vangen. Het gaat om 36 verkeersbewegingen per etmaal. Het plan heeft per saldo geen negatieve consequenties voor de verkeerssituatie ter plaatse.

De percelen worden ontsloten via de Molenstraat door een gezamenlijk erf en één inrit door de openbare groenstrook en het fietspad langs de Molenstraat. Hierdoor is het aantal kruisingen van het fietspad tot het uiterste beperkt en dit sluit aan bij de wijze van ontsluiting van de reeds bestaande percelen langs de Molenstraat. Op het erf wordt een opstelruimte gerealiseerd voor twee auto’s (inclusief overkapping) waardoor voldaan wordt aan de parkeernorm.

Het lint van de Molenstraat heeft een hoofdontsluitingsfunctie en kent goede fiets- en openbaarvervoersvoorzieningen. Een bushalte bevindt zich op ongeveer 250m afstand van het plangebied.

4.2. Cultureel erfgoed

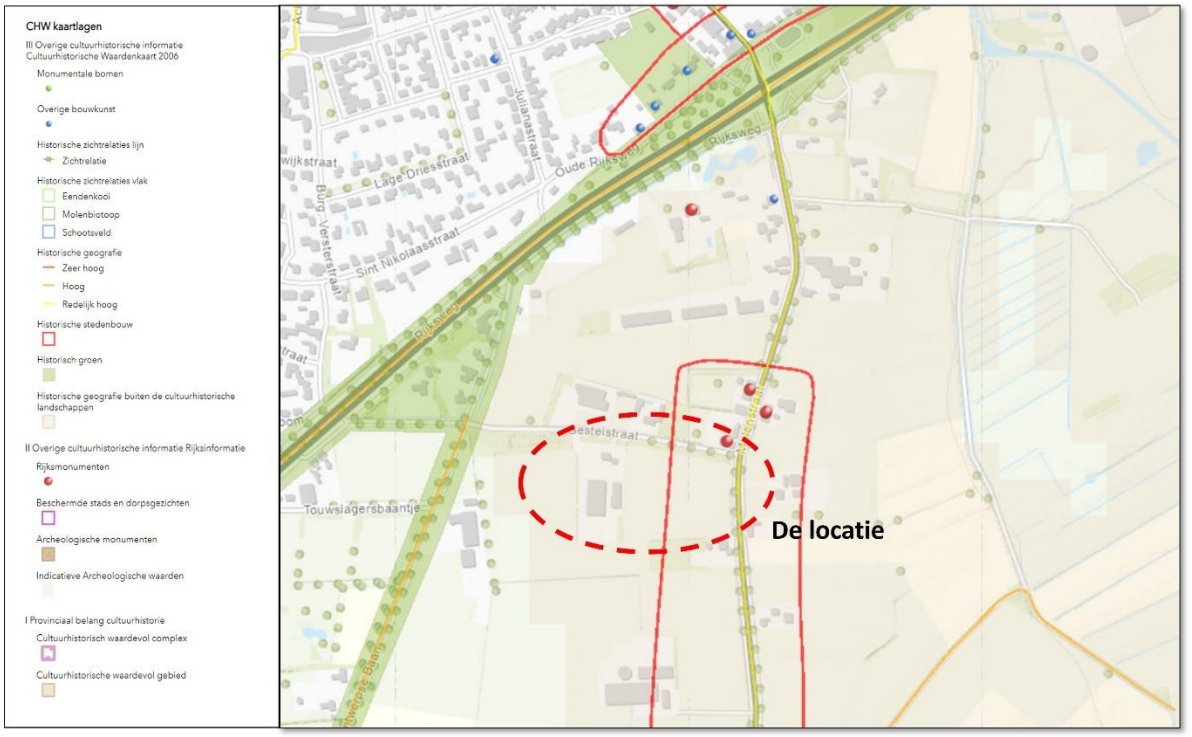
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.
In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

In het nieuwe deel van het Omgevingsplan is op dit moment nog geen beschermingsregime voor het cultureel erfgoed opgenomen.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen is in een cultuurhistorisch vlak en aan historisch geografische lijnen en in de nabijheid van 3 rijksmonumenten. De locatie zelf kent de geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Uitsnede Cultuurhistorische waarde kaart (bron: Cultuurhistorische waarde kaart)

Het gebied is onderdeel van een zone van historische stedenbouw met een waarde redelijk hoog. Historische stedenbouw is de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing.
De zone ligt aan zuidzijde van de rijksweg, is door oude akkergronden omgeven en evenwijdig aan de, oostelijk ervan gelegen, Broekleij ligt de oorspronkelijke kampennederzetting met concentratie van enkele kort- en langgevelboerderijen (circa 1850) met zuidelijk daarvan latere, enigszins lintvormige uitbreiding als wegnederzetting met hoofdzakelijk aan westzijde van de weg opgetrokken woonhuizen en langgevelboerderijen (1800, circa 1920-1930).

De Molenstraat loopt parallel aan het Helvoirts Broek en wordt gekenmerkt door een afwisseling van een meer gesloten en meer open karakter met doorzichten op het open landschap en het beekdal.



Beeld van de historisch geografische lijn *(bron google maps)*

De Molenstraat is een lijn met waarde van historische geografie, de lijn is van redelijk hoge waarde. Een historisch geografische lijn is een historisch belangrijke lijn in het landschap. Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. Langs deze lijn staan ook bomen van waarde met een monumentale status. Dit geldt ook voor het eerste deel van de Gestelstraat.



Beeld van de langgevel boerderijnen (bron google maps)

Aan de noordzijde van de locatie liggen aan de Molenstraat drie langgevelboerderijen met een monumentale status. Molenstraat 12, 13 en 16 zijn rijksmonument.



Molenstraat 12

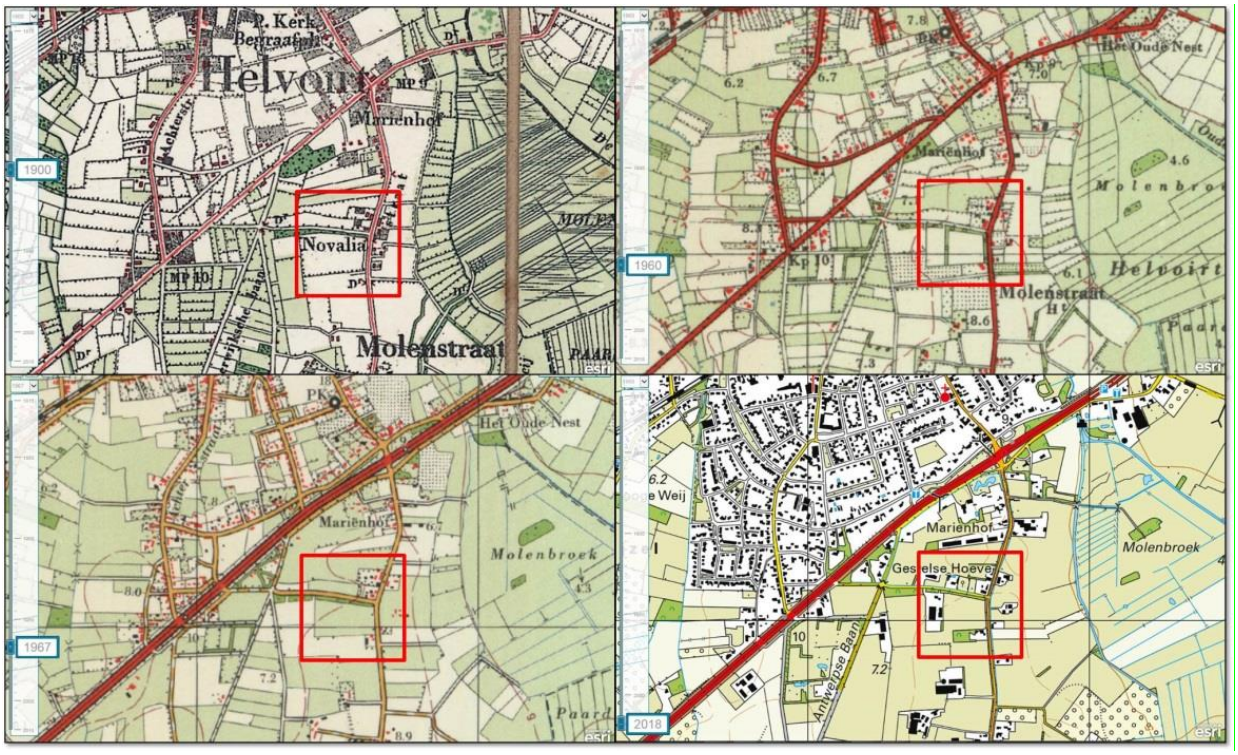


Molenstraat 13



Molenstraat 16 (bron monumenten.nl)

Molenstraat 12: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuws, onder met riet gedekt schilddak. Het woongedeelte heeft een deur met panelen en gestoken kalf. Vensters met luiken en zesruitsschuiframen. Bij deze boerderij een uit hout en riet opgetrokken schuur onder met riet en pannen gedekt schilddak.
Molenstraat 13: Boerderij van het langgeveltype, midden 19e eeuws, onder met riet en pannen gedekt wolfdak. Het woongedeelte heeft in de voorgevel twee vensters met luiken en zesruitsschuiframen.
Molenstraat 16: Boerderij uit het midden van de 19e eeuw onder met riet gedekt wolfdak. Voorgevel met vlechtingen en vensters met luiken. Het woonhuis is links onderkelderd. Deur met panelen en onversierd bovenlicht. Het markeert de hoek, de bebouwing begeleidt de Molenstraat en de Gestelstraat.



Historische ontwikkeling van de locatie (bron: topotijdreis.nl, bewerkt door Bureaumarco)

Een analyse van de kaartbeelden van de site Topotijdreis laat zien dat van ver voor 1900 tot ongeveer 1967 er bij de aansluiting van de Gestelstraat en de Molenstraat altijd een bebouwingsconcentratie is geweest. Na 1967 wordt er veel gesloopt en vindt de verdichting plaats op de aansluiting van de Molenstraat en de Gestelstraat. Door de afwisseling van open en gesloten bebouwingswand aan de beekzijde van de Molenstraat blijft het beekdal vanaf dit lint ervaarbaar.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect van cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend wijziging van het omgevingsplan. De nieuwe bebouwing in de oksel van de Gestelstraat en de Molenstraat past in de concentratie van bebouwing in dit deel van de Molenstraat. Door het opstellen van het Beeldkwaliteitplan wordt de beeldkwaliteit van dit deel van de Molenstraat gewaarborgd. Door de opzet laat het plan voldoende ruimte voor de historische structuren en zichtrelatie met het omliggende landschap.

Archeologie

In het nieuwe deel van het Omgevingsplan is op dit moment nog geen beschermingsregime voor het cultureel erfgoed opgenomen. Hierom is het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan geraadpleegd. Op basis van dit bestemmingsplan is een

dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden (Waarde – Archeologie 4). Bij deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden.

Er heeft een bureau en veldonderzoek plaatsgevonden door BAAC Rapport V-19.0420. De conclusies uit het rapport zijn:

- Bij de nieuwbouw worden eventuele archeologische resten bedreigd. Geadviseerd wordt om ter plaatse van het bouwblok een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het proefsleuvenonderzoek is erop gericht om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Een proefsleuvenonderzoek vormt de meest geëigende methode om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in één keer uit te sluiten of vast te stellen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een (door het bevoegd gezag goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd.
- Bij de sloop van de stallen en verwijderen van de verharding ter plaatse van het erf worden vermoedelijk geen archeologische resten bedreigd. Hier wordt geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de vergunningaanvraag voor de te bouwen woningen. Om dit te garanderen is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ op de verbeelding en de regels opgenomen. Door het opnemen van deze dubbelbestemmingen kan zonder onderzoek niet gestart worden met bouwrijpmaken en bouw.

4.3. Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de motivering aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

Beleidskader
De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie, het Rijk, de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese ‘Kaderrichtlijn Water’. Binnen deze kaders zorgen Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen.

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP)
Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma’s van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden.

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

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap De Dommel
Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap De Dommel voor de lange termijn (2050).

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moét veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie."

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

Programma water en riolering 2022-2026
In het gemeentelijk Programma water en riolering 2022-2026 is de ambitie geformuleerd om een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente te worden en wordt ook de koers uitgezet om dit daadwerkelijk te realiseren. Het beschrijft de uitdagingen en doelen op korte en lange termijn willen. Om een stap te zetten in de komende planperiode met betrekking tot de realisatie van bovenstaande visie heeft de gemeente drie speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.

In toenemende mate spelen bovengrondse voorzieningen een rol. Voorzieningen die ervoor zorgen dat bewoners droge voeten hebben en houden. Niet alleen bij normale buien, maar ook bij extreme buien. Daarnaast wordt geanticipeerd op perioden van langdurige droogte door het water in deze voorzieningen zo lang als mogelijk vast te houden. Daartoe wordt de openbare ruimte benut om tijdelijk grote hoeveelheden regenwater op te vangen en gedoseerd af te voeren naar de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen wordt het uitgangspunt hierin dat het plangebied klimaatadaptief gemaakt wordt, voorzien in een klimaatrobuust watersysteem.

2. Continueren integraal werken.

De afgelopen planperioden is de samenwerking opgezocht binnen de waterketen en het watersysteem. Dit heeft geleid tot afstemming van maatregelen, uniformering en kennis en kunde. Met de toenemende aandacht voor klimaatadaptatie neemt de interactie tussen onder- en bovengrond verder toe. Hierdoor krijgt de gemeente in toenemende mate te maken met partijen die in de openbare ruimte actief zijn. Dit vraagt om een omgevingsgerichte werkwijze, waarbij bij elke bovengrondse ingreep een belangenafweging wordt gemaakt waarin water een rol van betekenis speelt.

3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

Een groot deel van het verharde oppervlak ligt op particulier terrein en is de grond privaat eigendom. Samen met inwoners en ondernemers wenst de gemeente haar leefomgeving te verbeteren door bijvoorbeeld hemelwater op eigen terrein te bergen, daken te vergroenen, tegels uit de tuin te halen en meer water in de wijk vast te houden. De komst van de Omgevingswet stimuleert en faciliteert dit proces van samenwerking.

Beoordeling
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ter

plaatse van het plangebied is 40 – 60 cm onder maaiveld. Bij de bouw zal er een voldoende hoog bouwpeil worden bepaald.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een afname van verhard oppervlak tot gevolg. Er wordt meer dan 1170 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt 500 m^2 aan voederkuilen verwijderd. In de nieuwe situatie worden maximaal vier woningen met bijbehorende bijgebouwen en erfverharding gerealiseerd. Bij de huidige bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning, wordt de mogelijkheid geboden om bijgebouwen te behouden.

Op basis van artikel 15 van de Waterschapsverordening wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m^2. Er geldt dus een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater, afkomstig van het (toegenomen) verhard oppervlak, mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Gezien de ruime percelen en de bodemopbouw is een infiltratievoorziening op eigen terrein goed te realiseren. De gevoeligheidsfactor voor de nieuwbouw bedraagt 0,5. Dit betekent dat de bergingsruimte van een eventuele infiltratievoorziening kan worden berekend met de som “m^2 afvoerend verhard oppervlak x 0.06 x 0,5 = m^3”. Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal een dergelijke berekening overgelegd worden.

Het vuilwater zal aangeboden worden op het riool dat in de Molenstraat ligt. Het betreft het huishoudelijk afvalwater van maximaal vier gezinnen.

Ten aanzien van het verhard oppervlak van de grote percelen (>400 m^2) waar de toekomstige woningen, toekomstige bijgebouwen, erfverhardingen en/of bestratingen op gerealiseerd worden is de aanname gemaakt dat deze voor 50% verhard zullen zijn conform de Kennisbank Stedelijk Water (voorheen: Leidraad riolering). De percelen zijn ongeveer 1250m^2 groot, dit betekent een verhard oppervlak van maximaal 1250 m^2 x 2 x 50%= 1250m^2 aan verhard oppervlak. Het erf heeft een oppervlakte van 900m^2.

De benodigd retentie wordt als volgt berekend: toename verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor x 0,06. De retentiebehoefte is daarmee 2150m^2 x 0,5 x 0,06= 64,5m^3. Door het aanleggen van een wadi in de zone van de landschappelijke overgang van 1,5m breed en 0,5 m diep over een lengte van 82 m is er in het plan voldoende bergingscapaciteit voor een bui van T is 100 (zie schets hierna). Omdat de wadi een inhoud heeft van 140 x 0,625 = 87,5 m^3 is dit ruim voldoende voor de benodigde berging

van de maatgevende bui.



Beeld van de positie van de waterberging in het plangebied ***(brongemeente Vught en ruimtelijkeplannen bewerkt Bureaumarco)***

Voor het omzetten van de agrarische woning naar burgerwoning geldt de volgende waterberekening. Er wordt 1670m² gesloopt op het perceel, deze gesloopte m2 worden deels toegevoegd aan het agrarische perceel (grasland) en deels worden ze onderdeel van de tuin van de burgerwoning. Het totale verharde oppervlak in de nieuw situatie is 160m² voor de woning, 250m² de te handhaven stal en garage, 850m2 oprit en erf en 60m2 terras. Dit is in totaal 160+250+850+60=1320m². De benodigd retentie is: toename verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor x 0,06. Dit resulteert in een benodigde retentie van 1320 x 0,5x0,06= 39,6 m³.
De wadi wordt aangelegd in de landschappelijke inpassingszone aan de oostzijde van het perceel (65m) en deel aan de zuidzijde (55m) met een totale lengte van ongeveer 120m (zie schets hierboven). Door het aanleggen van een wadi in de zone van de landschappelijke overgang van 1,5m breed en 0,5 m diep over een lengte van 120 m is er in het plan voldoende bergingscapaciteit voor een bui van T is 100. Omdat de wadi een inhoud heeft van 120 x 0,625 = 75m³ is dit ruim voldoende voor de benodigde berging van de maatgevende bui.

Oppervlaktewater
Bijgaande uitsnede uit de Legger Waterstaatswerken 2021 van Waterschap De Dommel toont het watersysteem rondom het plangebied. Langs de Gestelstraat en de Molenstraat ligt een B-watergang direct tegen de plangrens aan. Bij de aanleg van dammen en duikers in de B-watergang voor ontsluiting van de nieuwe woningen gelden de Algemene regels uit de Waterschapsverordening van het waterschap.



Uitsnede uit de Legger

Het Waterschap de Dommel heeft op 27 maart en 7 april 2020 gereageerd op het conceptplan (brief Z61304/U129115 van 27 maart 2020 en brief Z61288/U129185 van 7 april 2020). Uit de brieven blijkt, dat het waterschap geen bezwaar heeft tegen de geplande ontwikkeling. Op 28 juni 2022 heeft het waterschap opnieuw ingestemd met het bestemmingsplan. Zie bijlage 8. Men heeft een aantal opmerkingen gemaakt over de toelichting en de regels. Deze opmerkingen zijn in dit plan verwerkt. Er is inmiddels een nieuwe verkaveling op verzoek van de gemeente opgesteld. Deze verkaveling bevat voor het wateraspect geen wezenlijke veranderingen ten opzichte van de verkaveling die aan het Waterschap is voorgelegd.
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor voorliggend bestemmingsplan.

4.4. Natuur en Landschap

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
Natura 2000-gebieden
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het NatuurNetwerk Nederland op het land.

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.
Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

NatuurNetwerk Nederland
Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). De bescherming van NNN wordt in de AMvB, als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening, geborgd. De natuurgebieden in Brabant vormen het NatuurNetwerk Brabant. De aanwijzing, begrenzing en de doelstellingen van die gebieden – met uitzondering van de Natura-2000-gebieden – vindt plaats in het provinciale Natuurbeheerplan dat de basis is voor beheersubsidie. Dat natuurbeheerplan wordt op basis van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.
De bescherming van de natuurgebieden vindt plaats op grond van de Interim-Omgevingsverordening middels instructieregels voor de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Houtopstanden
De bescherming richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. In dit plan houden we de houtopstand in stand, deze wordt enkel op twee plaatsen doorsneden met een bestaande inrit.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuur Netwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

- Óf er soorten aanwezig zijn;
- En indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de

activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Onderzoek

Het onderzoeken naar de beschermstatus van het plangebied en beschermde natuurgebieden in de omgeving wordt uitgevoerd door te toetsen aan twee beschermkaders: de Wet natuurbescherming en het NatuurNetwerk Nederland. Onderzocht wordt of:

- het plangebied deel uitmaakt van een beschermd gebied;
- door de geplande ingreep een negatieve invloed te verwachten is op de aanwezige beschermde gebieden in de omgeving.

Conclusie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op 2,6 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen. Door de kenmerken van het projectgebied, de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het tussenliggende gebied zijn er geen negatieve effecten aan de orde als gevolg van de toekomstige inrichting van het projectgebied op het Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelen.
Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de sanering van een bedrijf en de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen.
Uit het onderzoek “Project Gestelstraat 2-4 te Helvoirt” 7 mei 2025 van R&S Advies (bijlage 3) volgt dat de beoogde activiteiten niet bijdragen aan een stikstofbelasting, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Voor het vaststellen en realiseren van het plan gelden met betrekking tot het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen, mits rekening wordt gehouden met de werktuigen en het aantal transport- en verkeersbewegingen, zoals vermeld in het rapport. De beoogde activiteiten hebben geen effect op de omliggende Natura2000 gebieden, waardoor er geen vergunningplicht geldt op grond van de Wet natuurbescherming.

Andere verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal NatuurNetwerk (NNN) of NatuurNetwerk Brabant (NNB). Het plangebied ligt op 314 meter van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Gezien de omgeving met reeds aanwezige verstoringsfactoren als licht, geluid et cetera worden op gebiedsniveau geen nadelige effecten verwacht.

Soortenbescherming

Uit het veldbezoek en de bureaustudie van BK Bouw & Milieuadvies van 17 juni 2020 (zie bijlage 2) komen de volgende conclusies:

- Tijdens het veldbezoek zijn geen zwaar beschermde soorten waargenomen.
- Er worden op de locatie geen zwaar beschermde soorten verwacht.
- Gebaseerd op de bureaustudie wordt een diversiteit aan algemeen voorkomende soorten op de locatie verwacht.
- Voor de algemeen voorkomende beschermde soorten geldt dat ze niet ontheffingsplichtig zijn, mits de zorgplicht in acht wordt gehouden.

Nader onderzoek is niet benodigd voor de sloop van de stallen of bouw in de huidige weilanden, wel dient de sloop van de stallen plaats te vinden buiten het broedseizoen van de boerenzwaluw. Indien

er werkzaamheden aan het woonhuis plaatsvinden dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen. Aangezien werkzaamheden aan de bedrijfswoning echter niet direct volgen uit het plan hoeft voor de uitvoerbaarheid van het plan nog niet worden aangetoond of sprake is van effecten en of een eventuele ontheffing verleend kan worden.

Aangezien de behandeling van dit plan lange tijd heeft geduurd heeft er in 2024 een nieuw onderzoek plaatsgevonden door Equipe Adviseurs (rapport d.d. 28 oktober 2024 zie bijlage 2).
De conclusie van dit onderzoek zijn:

“Uit de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden en houtopstanden. De aanwezigheid van beschermde soorten op de projectlocatie kan niet worden uitgesloten. Gezien de aard van de werkzaamheden is nader onderzoek naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de steenmarter noodzakelijk. Maatregelen zijn tevens ook noodzakelijk. Er mogen geen werkzaamheden plaatsvinden binnen het projectgebied zonder goedkeuring van de ecoloog”.

Een eventuele aanwezigheid van steenmarter staat de uitvoerbaarheid uit het plan niet in de weg staat. De steenmarter is een nationaal beschermde soort, waarvoor de staat van instandhouding gunstig is en waarvoor ontheffing verkregen kan worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, als vaste rust- en verblijfplaatsen aangetast zouden worden. Het plan (landschappelijk inrichtingsplan) voorziet al in maatregelen die voorzien in versterking van leefgebied van deze soort en bieden voldoende ruimte voor alternatieve verblijfplaatsen.

De initiatiefnemer zal ruim voor de sloop van de schuur een marterhoop aanleggen op zijn terrein. Dit met als doel het verleiden van een evt. steenmarter om deze te gaan gebruiken als verblijfplaats i.p.v. de schuur. Op deze wijze is er geen ontheffing nodig omdat het leefgebied en de verblijfplaats voor steenmarter niet verslechtert.

Geconcludeerd kan worden dat het onderwerp natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen is.

5. Milieu

5.1. Bodemkwaliteit

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.
Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden. Dit is in het omgevingsplan Tilburg (nog) niet gedaan.

Het plangebied wordt momenteel als agrarische grond gebruikt. Voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen ter plekke van de agrarische gronden. Op basis van artikel 5.89h sub b van het Bkl is de uitbreidingslocatie een bodemgevoelige locatie. Om aan te tonen dat met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is een verkennend bodemonderzoek (BK Ingenieurs van 6 november 2023 met kenmerk PEBA/234343/1.0/MLJA, Bijlage 4) uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

- De bovengrond en ondergrond zijn niet verontreinigd met stoffen uit het NEN574 standaardpakket.
- De hypothese ‘onverdacht’ is correct gebleken. Er zijn geen verontreinigingen aangetoond boven de achtergrondwaarde. De hypothese ‘de bodem is onverdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen’ is juist gebleken.
- Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De bodemkwaliteit van de locatie vormt daarom geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2. Geluid

Kader

4.5 Geluid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluid door activiteiten

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een BOPA op een locatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee

gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.
Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.
De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
Paragraaf 5.1.4.2a van het BKL gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.
Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in art. 5.78t van het Bkl. Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Geluidbronsoort	*Standaardwaarde*
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den}
	40 L_{night}

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.
<u>Toets</u>
Wegverkeerslawaai
Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft ten behoeve van het voorliggende plan een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd (d.d. 27 september 2024). Het rapport van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

De samenvattende conclusies uit het rapport zijn:
Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar het geluid door wegverkeerslawaai op de voorgenomen nieuwbouw van twee tot drie woningen op een perceel ten oosten van Gestelstraat 2 in het buitengebied van Helvoirt, gemeente Vught kan worden geconcludeerd dat:

- het geluid door de enige betrokken gemeenteweg (Molenstraat) ten hoogste 59 dB bedraagt bij het zuidelijk kavel en ten hoogste 56 dB bij het noordelijk kavel en daarmee dus niet overal voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB uit de Ow. De overschrijding bedraagt 1 – 3 dB bij het noordelijk kavel en 1 – 6 dB bij het zuidelijk kavel;
- het geluid door de enige betrokken rijksweg (N65) ten hoogste 51 bedraagt bij het noordelijk kavel en ten hoogste 49 dB bij het zuidelijk kavel en daarmee dus niet overal voldoet aan de standaardwaarde van 50 dB uit de Ow. De overschrijding bedraagt 1 dB op één rekenpunt bij het noordelijk kavel. Bij het zuidelijk kavel wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB voor rijkswegen;
- het geluid door wegverkeerslawaai in onderhavige situatie niet zondermeer aanvaardbaar is en er een bestuurlijke afweging dient te worden gemaakt;
- er aanvullend onderzoek is gedaan naar geluidbeperkende maatregelen. Uit dit onderzoek is gebleken dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig genoeg zijn of stuiten op overwegende bezwaren;
- op basis van de kwalitatieve beoordeling van het gecumuleerd geluid (46 – 59 dB) in onderhavige situatie sprake is van een goede tot matige akoestische leefomgeving, afhankelijk van de ligging van de gevelzijde; de hoogst belaste gevel bevindt zich aan oostzijde van de nieuwbouw, de laagste aan de westzijde;
- er op basis van het gecumuleerd geluid in onderhavige zondermeer sprake is van minimaal één geluidluwe gevelzijde per woning en een geluidluwe buitenruimte aan de westzijde van de nieuwbouw;
- op basis van het hoogst berekend gezamenlijk geluid van 57 c.q. 59 dB gesteld kan worden dat met de benodigde geluidwering uit het Bbl van 24 dB voor de nieuwbouw op het noordelijk kavel en 26 dB voor de nieuwbouw op het zuidelijk kavel zondermeer een goed akoestisch woonmilieu in de woningen kan worden gewaarborgd.

Gelet op bovenstaande, de ligging van het plan en de aanwezigheid van een geluidluwe gevelzijde en buitenruimte, is hiermee vanuit akoestisch oogpunt sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie en is er geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.
Een aanvullend (bouw)akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van deze nieuwbouw wordt niet op voorhand noodzakelijk geacht, maar is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Het plan kan, vanuit het oogpunt van geluid, worden gerealiseerd.

Spoorweglawaai
Het projectgebied bevindt zicht niet binnen een geluidaandachtsgebied van nabijgelegen spoorwegen, nadere toetsing aan geluid afkomstig van spoorwegverkeer is niet noodzakelijk.

Industrielawaai (milieubelastende activiteiten)
In de nabijheid van het plangebied vinden bedrijfsactiviteiten plaats die mogelijk voor geluidsoverlast kunnen zorgen binnen het projectgebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele milieubelastende functies aanwezig, zie paragraaf 5.4. Het plangebied is gelegen in het centrumgebied waardoor het kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In een gemengd gebied met wonen kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen

functies als detailhandel, kantoren en horeca zijn, maar ook bedrijfsfuncties (bedrijf: ‘een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen’). Deze bedrijven zijn naar aard en invloed op de omgeving geschikt voor ligging in de nabijheid van woningen.

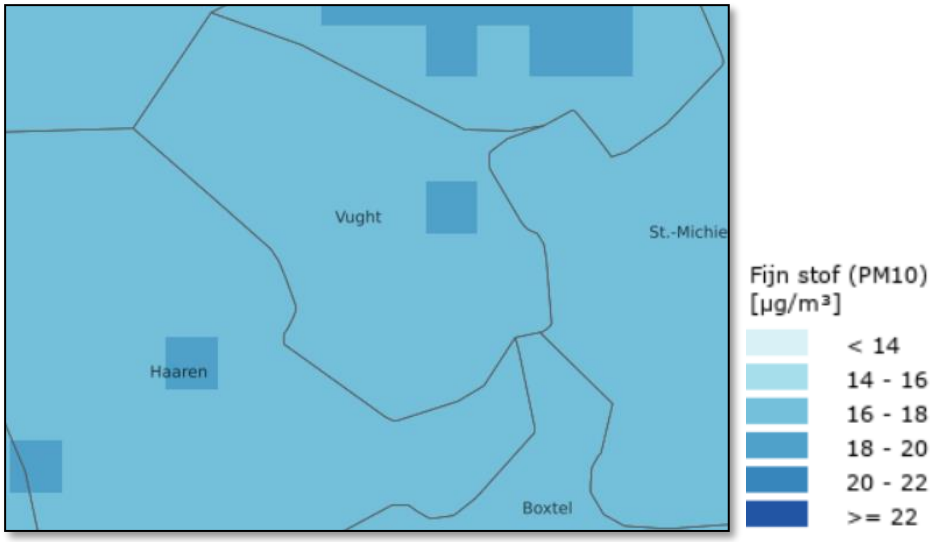
5.3. Luchtkwaliteit

De wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid hiervan beoordeeld.

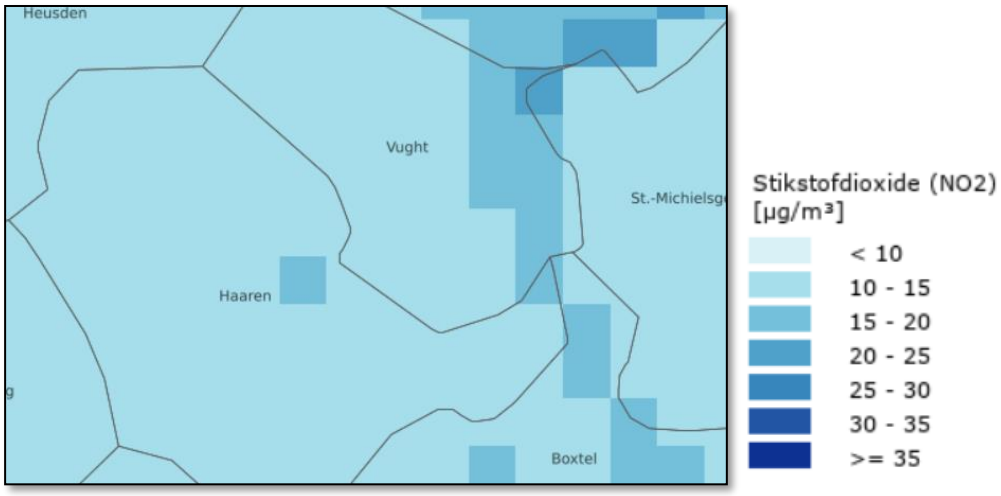
In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.
In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Het plangebied is niet binnen een dergelijk aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof gelegen.
Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en PM10) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 I1g/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Het initiatief betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar wonen en de bouw van maximaal vier woningen. Wegens de kleinschaligheid van deze ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking kan het initiatief worden aangemerkt als een initiatief dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als bedoeld in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’.

Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) binnen de gemeente Vught dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten (2022) van RIVM. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 18,91 µg/m^3 de norm bedraagt 40 µg/m^3. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 22,66 µg/m^3, de norm bedraagt 40 µg/m^3. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



GCN kaart Fijn stof (PM 10) jaartal 2022



GCN kaart stikstofdioxide (NO2) jaartal 2022

5.4. Bedrijven en Milieuzonering

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties. Daarbij kan het rapport 'Milieuzonering nieuwe stijl' van de VNG gehanteerd worden alsook de staalkaart voor bedrijfsmatige activiteiten.
Bij de milieuzonering nieuwe stijl wordt per bedrijfsmatige activiteit een gebruiksruimte opgenomen, die wordt begrensd door concrete milieunormen op een standaard afstand van de activiteit. Toepassing van dit toedelingsprincipe leidt tot milieunormen die niet primair worden gesteld vanuit het belang van de bescherming van het milieu, maar vanuit een ruimtelijk belang, om te komen tot een goede ruimtelijke ordening c.q. een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Er wordt gewerkt met een milieuzonering aan de hand van een gebruiksruimte gekoppeld aan milieunormen. Deze ruimtelijke milieunormen bestaan náást de normen in het milieuspoor.
Het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor de milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het Omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het

uitgangspunt: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties.
De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Hiermee krijgt ieder bedrijf zijn eigen gebruiksruimte. Dit kan per zone zijn vastgelegd, of bij bedrijven buiten een bedrijventerrein, specifiek per bedrijf.
Onder de Omgevingswet wordt een bepaalde mate van gebruiksruimte per bedrijf toegestaan. Op termijn wordt deze gebruiksruimte in de regels van het Omgevingsplan opgenomen. Aangezien de gebruiksruimte nog niet in de regels van het Omgevingsplan Tilburg zijn opgenomen is voor voorliggend plan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies, waarbij uitgegaan wordt van het gebiedstype rustige woonwijk.
Wonen is een gevoelige functie. Nagegaan is of omliggende bedrijven het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen aantast en andersom of de komst van de woningen belemmerend zal werken op omliggende bedrijven.

De planlocatie is gelegen in omgevingstype ‘gemengd gebied’. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische en niet-agrarische bedrijven.
(Dit is conform de overweging in het bestemmingsplan Gestelstraat 3-3a, vastgesteld 4 juli 2019).

Aan de overkant van de planlocatie is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig (Gestelstraat 3a). Het perceel is bestemd voor opslag en verhuur. In één bedrijfsgebouw is het houden van paarden toegestaan.

Een paardenhouderij behoort tot milieucategorie 3.1. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie bedraagt de grootste richtafstand 50m. Echter mag deze afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter).
De afstand tussen het gebouw waarbinnen een paardenhouderij is toegestaan en de woning Gestelstraat 2 is 60 meter en hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Voor het overige heeft het tegenovergelegen perceel Gestelstraat 3.3a de bestemming bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag- en bedrijfsruimte' met de milieucategorie 2. De richtafstand voor categorie 2 is 30 meter. Echter mag deze afstand met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 30 naar 10 meter). De afstand vanaf het bouwvlak van de geprojecteerde woningen tot de rand van de tegenovergelegen bedrijfsbestemming is circa 60 meter.

Op de locatie aan de Molenstraat 20 is een melkrundveehouderij gevestigd. De hierbij behorende milieucategorie betreft 3.2. Bij deze milieucategorie bedraagt de grootste afstand 100 meter (50 meter voor gemengd gebied). De afstand tussen het plangebied en het bouwvlak van Molenstraat 20 bedraagt circa 190 meter. Hiermee kan worden voldaan aan de richtafstanden.

Voor de afstanden van het aspect geur vanuit veehouderijen geldt een expliciet toetsingskader. Deze wordt in de volgende paragraaf 5.5 nader uitgewerkt.

Geconcludeerd kan worden dat, omdat voldaan wordt aan de richtafstanden, het leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar is en de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.5. Geur

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').
In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.
In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun eigen Omgevingsplannen eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.
De Omgevingswet definieert een milieubelastende activiteit als een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. De bestaande mestsilo wordt met de planontwikkeling verplaatst binnen de bedrijfslocatie, waardoor de afstand tot de woningen aan Keizersakker wordt vergroot. Een woning is op basis van het Bkl een geurgevoelig gebouw.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m^3). De normstelling van de geurnorm is in het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom, 14 OUe/m^3. Binnen de bebouwde kom is dit 3 OUe/m^3. In de niet-concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m^3 en 2 OUe/m^3. De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen.

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen dient in het kader van het aspect ‘geur’ antwoord gegeven te worden op de volgende vragen:

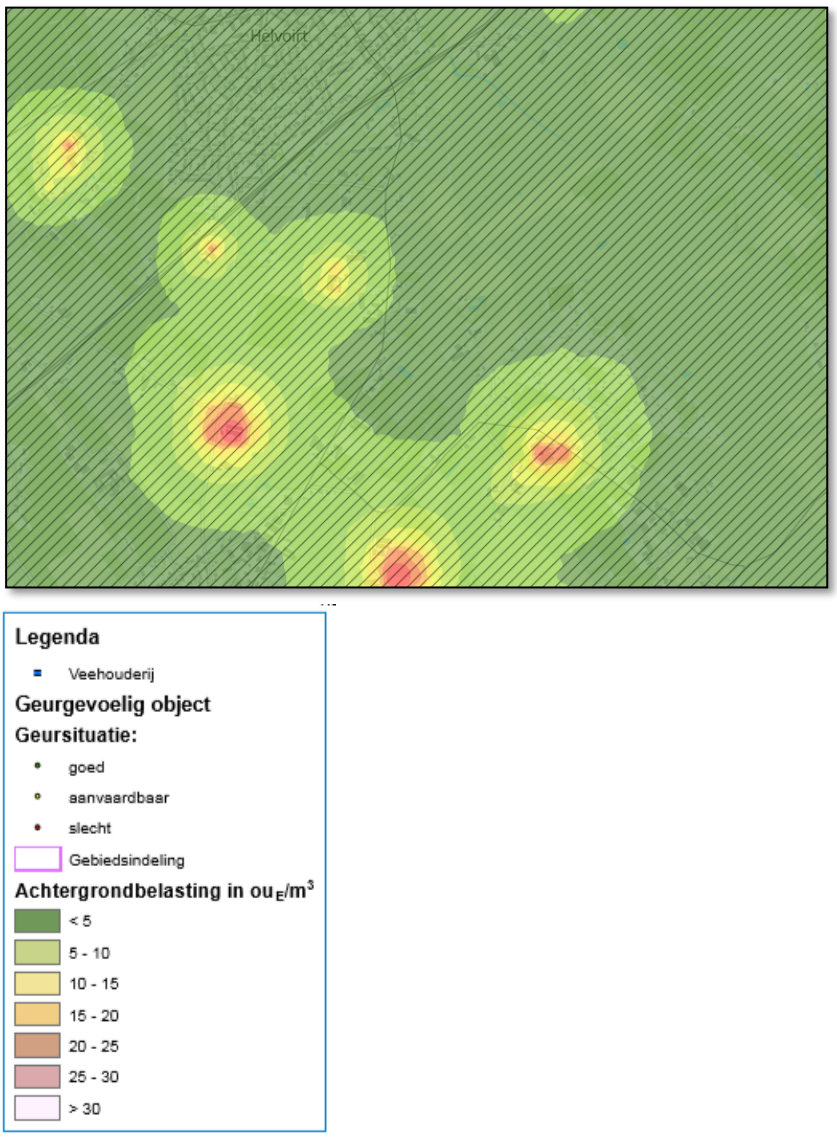
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Woon- en leefklimaat

In het kader van het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de woning een bestaande woning betreft waardoor geen nieuw gevoelig object wordt gecreëerd. Immers wordt het beschermingsregime van de woning niet uitgebreid in het kader van het woon- en leefklimaat. Daar er binnen het plangebied echter wel nieuwe geurgevoelig objecten worden gerealiseerd, te weten maximaal vier ruimte-voor-ruimte woningen, wordt in deze paragraaf onderzocht of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is het feit dat in de naaste omgeving van de planlocatie dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld relevant.
Dat betreft de paardenhouderij in de stal aan de Gestelstraat 3a en de melkveehouderij aan de Molenstraat 20. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de stallen en de geurgevoelige woningen tenminste 50m bedragen. Aan die eis wordt voldaan.

Op grotere afstand worden dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Dat betreft de intensieve veehouderijen Molenstraat 22, 24, 26 en 28. De cumulatieve geurhinder ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting geeft een beeld van het woon- en leefklimaat op een locatie. In het onderstaande kaartje is de achtergrondbelasting geur

weergegeven. Deze ligt tussen de 5 en 10 OUe/m^3. In de huidige situatie is dus sprake van een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede uit de kaart achtergrond belasting geur van atlas.odzob.nl

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belangen van veehouderij

Op grond van artikel 3.2 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van het dichtstbijzijnde dierenverblijf behorende tot een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, gelegen binnen de bebouwde kom, tenminste 100 meter te bedragen. Buiten de bebouwde kom is deze afstand minimaal 50 meter. Gemeenten mogen bij verordening van de normen van de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). De voormalige gemeente Haaren heeft echter geen afwijkende afstanden vastgesteld.
Omdat de afstand tussen de bestaande woning aan de Gestelstraat 2 en de nieuw te bouwen woningen en de rundveestallen aan de Molenstraat 20 minimaal 180 meter bedraagt, wordt er geen

inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de dichtstbijzijnde veehouderij voor wat betreft de afstanden die zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Immers geldt dat een nieuwe stal nooit op een kleinere afstand dan 50 meter van de planlocatie mag worden gebouwd. Ook de afstand tot de opstallen voor verhuur ten behoeve van de paardenhouderij aan de Gestelstraat 3/ 3a is meer dan 50 meter (56 meter).
Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet beperkend is voor de rundveehouderij aan de Molenstraat 20 en de verhuur voor de paardenhouderij aan de Gestelstraat 3/3a.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

5.6. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de “feitelijke” risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit van de) geneeskundige hulpverlening.

Plaatsgebonden risicocontour

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt (nog steeds) een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Brand-, gifwolk- en explosieaandachtsgebied: Groepsrisico

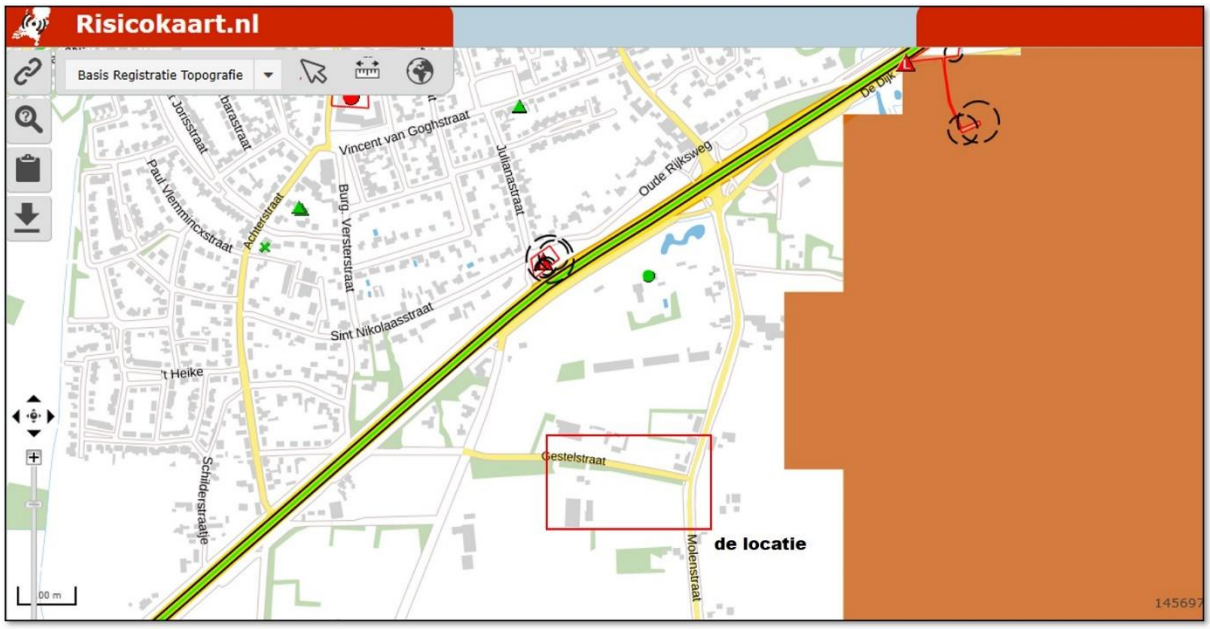
Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De contour van een gifwolkaandachtsgebied bedraagt ten hoogste 1,5 kilometer conform artikel 5.12, lid 4 van het Bkl.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Beschouwing Risicobronnen

Inrichtingen

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



De risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Uit de risicokaart blijkt, dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Tevens zijn er geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen of vaarwegen in de omgeving met een risicocontour over het plangebied. Wel is de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch en de Rijksweg A65/N65 beide ten noorden van het plangebied voor het aspect externe veiligheid relevant.

Rijksweg A65/N65

Op circa 250 meter ten noorden van het plangebied ligt de Rijksweg A65/N65. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg kent geen plaatsgebonden risicocontour 1×10-6/jaar. Ook heeft de weg geen plasbrandaandachtsgebied.

Conform het Bkl dient voor een plan binnen 200 meter van een transportroute een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Gelet op de afstand van 250 meter tot deze weg hoeft voor dit plan geen verantwoording te worden opgesteld. Het plangebied is wel gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied (300 meter) van deze weg. Voor deze weg dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch

De spoorlijn bevindt zich op een afstand van circa 1100 meter van het plangebied. De spoorlijn is opgenomen als Basisnetroute in de Regeling Basisnet. Over de spoorlijn worden onder andere stoffen vervoerd van stofcategorie GT4. Deze stofcategorie heeft conform de HART een invloedsgebied van >4000 meter. Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. De overige stofcategorieën over de spoorlijn hebben een invloedsgebied dat niet reikt tot aan het plangebied.

Omdat het plan niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd.

In het werkdocument 'Verantwoording groepsrisico' wordt de zone langs de spoorlijn, die relevant is voor het plan, benoemt als Zone 3a: 200 - 1500 meter.
Vanaf 200 meter zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig voor een BLEVE. Vanaf 200 meter wordt daarom alleen nog rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied kan bescherming wordt geboden door ramen en deuren te sluiten. Voor alle objecten geldt verantwoordingsniveau 2.

De verantwoording groepsrisico is navolgend uitgewerkt voor eerst de Rijksweg A65/N65 en vervolgens de Spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch.

Beperkte Verantwoording groepsrisico Rijksweg N65/A65
a. Verantwoording groepsrisico Rijksweg A65/N65
Bij een beperkte verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de in het werkdocument benoemde algemene beschouwing, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Algemene beschouwing

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze afstand van 250 meter tot de risicobron niet relevant. 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
Voor het transport over de weg, op relatief korte afstand van het plangebied, is het scenario BLEVE (explosie) van een tankwagen met GF3 (o.a. LPG en Propaan) het maatgevende scenario. Dit kan ontstaan na het ontstaan van brand als gevolg van een ongeval of het spontaan ontbranden van de ketelwagen. De kans hierop is erg klein. Een BLEVE is alleen te voorkomen door het effectief koelen van de ketelwagen. De watervoorziening ter plaatse is hiervoor voldoende.
Rond het plangebied zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten.

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.
De mogelijkheden t.a.v. zelfredzaamheid zijn goed. Er is geen grotere groep niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied woonachtig. De aanwezigen zijn naar verwachting voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.
Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Helvoirt valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert. De overige

verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in het Werkdocument verantwoording groepsrisico van de voormalige gemeente Haaren en hoeft niet expliciet herhaald te worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Verantwoording groepsrisico Spoorlijn
Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron het spoor en de weg. De locatie is gelegen in het gifwolkaandachtsgebied

Bestrijdbaarheid
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. Het plan heeft geen gevolgen voor de bestrijdbaarheid in geval van een calamiteit op het spoor of op de weg en wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Blootstelling aan een toxisch gas is 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. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Helvoirt valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert. De overige verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in het Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en hoeft niet expliciet herhaald te worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg – ‘s-Hertogenbosch en de Rijksweg A65/N65. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Het geringe groepsrisico en de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen en het geringe aantal personen spelen daarbij een rol. Gelet op bovenstaande vormt het aspect Omgevingsveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7. *Gezondheid*

5.7.1. Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen (functies) in de buurt van bestaande

geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten worden geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Haaren zijn verspreid vijf geitenhouderijbedrijven aanwezig. Van deze bedrijven is één geitenhouderij gesitueerd binnen een afstand van 2 km tot het plangebied, namelijk de locatie Noenes 16 in Haaren. Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rondom geitenhouderijen mensen vaker longontsteking hebben. Hoe en waaraan dit gelegen is, is nog steeds onduidelijk.
De dichtstbij gelegen geitenhouderij is gelegen op een afstand van ruim 1,7 km afstand van het plangebied.

Locatie Noenes 16 in Haaren:

Beschikkingsdatum: 27-09-2016
RAV-tabelversie: RAV 2013-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100				bedrijf	1.9	1565	2974	522	171	29422	30
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100				bedrijf	0.8	335	268	0	0	3785,50	3
C3	opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen	C3.100				bedrijf	0.2	200	40	0	0	1140	2
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.100				bedrijf	3.1	2	6	0	3	0	0
							Totalen	**2102**	**3288**	**522**	**174**	**34347,50**	**35**

Door de bouwstop voor de geitenhouderij die de provincie Noord-Brabant in de provinciale omgevingsverordening heeft opgenomen kan het geitenbedrijf voorlopig niet uitbreiden. Een gewenste uitbreiding van de geitenhouderij wordt op dit moment, zoals hieronder nader omschreven, niet in de weg gestaan door jurisprudentie, maar enkel door de provinciale bouwstop.

De windrichting speelt een voorname rol bij de verspreiding van de uitstoot van een veehouderij. Windrichting en windsterkte spelen een rol bij de verspreiding van fijnstof (inclusief endotoxinen, ammoniak en micro-organismen) en geur. De overwegende windrichting in Nederland komt uit het zuidwesten. De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren is een belangrijke factor voor de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Een ruw oppervlak veroorzaakt afremming van de wind aan de grond, waardoor een zekere mate van turbulentie wordt gegenereerd en zich een hoogteafhankelijk windprofiel instelt.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door meerdere bosjes en bomenrijen en landelijke bebouwing. Dit betekent dat er sprake is van een grote terreinruwheid waarmee het direct inwaaien van fijnstof of endotoxinen wordt voorkomen.

Conclusie
Gezien de grote afstand tussen de geitenhouderij en het plangebied en het feit dat binnen die afstand meerdere bosjes en bomen aanwezig zijn en dat de locatie is gelegen ten zuidoosten (niet in

de dominante windrichting), kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico ter plaatse van het plangebied.

5.7.2. Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

De nieuwe woningen grenzen aan de noordzijde aan de houtwal en aan de zuid- en westzijde aan agrarische gronden. De gronden aan de zuid- en westzijde vormen onderdeel van het agrarisch bedrijf (als onderdeel van de carrousel voor natuurontwikkeling in het Helvoirts broek en het maken van een huiskavel voor de veehouderij Molenstraat 20) en zijn in gebruik als grasland. Grasland wordt hoogstens enkele keren per jaar gespoten. Daarnaast zal bij eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden altijd verticaal gespoten worden, waardoor geen sprake is van grote vernevelingsgebieden rond deze gronden. Dit wordt tevens bewerkstelligd door toepassing van driftreductiesystemen. Tot slot vindt spuiten enkel plaats wanneer het (nagenoeg) windstil is omdat bij harde wind de effectiviteit van spuiten dermate wordt verminderd dat het spuiten nagenoeg niets oplevert.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert niets aan de bedrijfswoning. Tevens is zichtbaar in het landschappelijke inpassingsplan dat de locatie aan de zuidzijde wordt voorzien van een nieuwe groenstrook en een ruime zone met tuinen waardoor er een grotere reductie van drift optreedt. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat ter plaatste van het plangebied. Daarnaast leidt onderhavig initiatief niet tot belemmering van bestaande spuitzones. Ter bescherming van de nieuwe woningen is er een zone van 50 meter opgenomen met de aanduiding ‘overige zone - spuitzone’.

5.7.3. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM10) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m3 niet wordt overschreden. Voor dit plan is het stappenplan uit de Handreiking doorlopen.

Stap 1: Endotoxine (varkens-/pluimveehouderijen): Omgevingsdienst beoordeelt aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 dat de ontwikkeling NIET voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. Het bevoegd gezag en ondernemer komen in een dialoog niet tot een goede oplossing om een beperking van de berekende endotoxine-afstand te realiseren.

Beoordeling: Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving

Stap 2: Emissies; de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Beoordeling: hiervan is geen sprake.

Stap 3: Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader;

Beoordeling: zoals hiervoor aangegeven (paragraaf 5.5.) is voor geur aangetoond dat er geen belemmeringen zijn en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Stap 4: Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden, of

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter

Beoordeling: hiervan is geen sprake.

Stap 5: Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

Beoordeling: zie hiervoor paragraaf 5.7.

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

Beoordeling: hiervan is geen sprake

5c. Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom

Beoordeling: hiervan is geen sprake

Stap 6: Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit

Beoordeling: hiervan is geen sprake

Stap 7: Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid;

Beoordeling: hiervan is geen sprake

Conclusie

Het aspect gezondheid in relatie tot veehouderijen vormt hiermee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7.4. Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor het eerste gezondheidsaspect 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van het gezondheidsaspect 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden met de gezondheidsaspecten (magneetveld en geluid) die hoogspanningsverbindingen kunnen veroorzaken.
In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de dichtstbijzijnde lijn vormt dit aspect geen belemmering.

5.8. M.e.r. beoordeling

Algemeen

Projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, staan in het Omgevingsbesluit bijlage V. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een m.e.r.-beoordeling (kolom 3), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een m.e.r. nodig is, en een verplicht m.e.r. (kolom 2). Om te bepalen in welke categorie een besluit of plan valt is er per categorie een lijst met projecten opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierin zijn ook de drempelwaardes in opgenomen, die aangeven welke procedure er doorlopen moet worden.
Als een plan kaderstellend is voor de projecten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, maar niet boven de drempelwaarde van kolom 2 uitkomt, moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd. Een plan-mer-beoordeling vindt alleen plaats als:

Het plan een kleine wijziging van een plan of programma is.
Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van de gemeente het bevoegd gezag is.

Lokaal niveau staat voor gemeentelijk niveau. Europese jurisprudentie geeft een eerste inkleuring van het begrip 'klein gebied'. Het Hof concludeerde dat de grootte van het betrokken gebied, vergeleken met die van het grondgebied, klein moet zijn. (omgevingsbesluit, artikel 11.11)

In een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet) toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of programma aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke uitkomsten:

- Het is uitgesloten dat er aanzienlijke milieueffecten voor het milieu optreden; er is geen plan-mer nodig en er wordt geen milieueffectrapport (MER) gemaakt. Dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten moet in het besluit worden gemotiveerd.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten; in dit geval moet er een plan-mer worden doorlopen en een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.

De plan-mer-beoordeling moet worden opgesteld met in achtneming van de criteria uit Bijlage II van de smb-richtlijn (Afdeling 16.4, artikel 16.36, lid 5 Ow). Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met:

- De kenmerken van het plan, waaronder de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden.
- De kenmerken van de effecten van de gebieden die kunnen worden beïnvloed. Hierbij wordt onder andere gelet op de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van effecten. Risico's voor de menselijke gezondheid en het milieu worden meegenomen. Daarnaast wordt ook de cumulatie van effecten beoordeeld.

Het omgevingsplan is kaderstellend voor een project dat genoemd wordt in Bijlage V van het Omgevingsbesluit: categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Omdat het een kaderstellend omgevingsplan betreft is het omgevingsplan 'plan-mer-beoordelingsplichtig'.

Beoordeling

De milieuthema’s zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema’s geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van ‘significant effect’ welke noodzaken tot het opstellen van een plan-m.e.r.

6. Toelichting op de regels

6.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Gestelstraat 2 Helvoirt' wordt de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 2 ruimte-voor-ruimtekavels mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

6.2. Opzet regels

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie hoek Molenstraat / Gestelstraat Helvoirt, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0865.bgTAMGestelstraat2 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In

hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

Preambule
In de preambule is opgenomen dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende bepalingen
Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

artikel 1.1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
artikel 1.2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
artikel 1.3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
artikel 1.4 Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
artikel 1.5 Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

Functies en activiteiten
In Hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Ook zijn regels gesteld met het oog op de bescherming (behoud in situ) en veiligstelling (behoud ex situ) van de op of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Algemene bepalingen
Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Antidubbeltelbepalingen:
Algemene bouwbepalingen: dit artikel bevat algemene bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen, voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen. Daarnaast zijn regels gesteld ten aanzien van de verplichting voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
Algemene gebruiksbepalingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies.

Functies
Het plangebied kent de volgende functies:

Agrarisch

Dit betreft het deel van het perceel Gestelstraat dat nu nog een bouwvlak heeft en overgedragen zal worden aan de veehouder Molenstraat 20. Op de functie agrarisch is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – beperkingen gewasbeschermingsmiddelen' opgenomen in een strook van 50 meter rond de woonbestemmingen om hiermee de woonbestemmingen te beschermen. Binnen deze functie geldt ook de aanduiding evenemententerrein. De regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Wonen - 2
De voormalige agrarische bedrijfswoning en de ruimte voor ruimte kavels krijgen de functie Wonen-2. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels is de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing geborgd. Hiervoor is een termijn van 2 jaren aangehouden omdat er bij de sloop van de agrarische opstallen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van zwaluwen. De sloop dient buiten het broedseizoen plaats te vinden. Tevens is bepaald dat er landschapsplan uitgevoerd dient te worden en in stand gehouden dient te worden. Hiervoor is een termijn aangehouden van 1 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de laatste ruimte-voor-ruimte woning, omdat de landschappelijke inpassing pas kan plaatsvinden nadat de bouwwerkzaamheden zijn afgerond. Binnen de ruimte-voor-ruimte kavels zijn 2 vrijstaande woningen toegestaan. Via een omgevingsvergunning kunnen per kavel 2 twee-onder-een kappers gebouwd worden. Aangetoond dient te worden dat dit geluidstechnisch aanvaardbaar is. Aan de bouw is een beeldkwaliteitsplan verbonden.

Bos
De bestaande houtwal heeft de functie Bos gekregen. Deze regeling is gelijk aan de bestemming uit het huidige bestemmingsplan.

Groen
Een strook van 5 meter langs de woonkavels heeft de functie Groen gekregen. Dit geldt ook voor een deel van het voormalige agrarische bouwvlak Door opname van deze strook wordt voorkomen dat in deze strook gebouwd wordt. In deze strook vindt ook de landschappelijke inpassing plaats.

Verkeer-verblijf
De gronden voor de ontsluiting van de ruimte-voor-ruimtekavels hebben de functie verkeer-verblijf gekregen. Hierbinnen is het parkeren voor de woningen geregeld, inclusief de mogelijkheid voor de realisering van een carport.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5
De gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart krijgen een 'Waarde-archeologie 3' resp. 'Waarde-archeologie 4' of 'Waarde – Archeologie 5'.
De aanvrager van een reguliere omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 50 resp. 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

Aan deze functie is een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld, waarmee een aanlegvergunning vereist is voor enkele werken en werkzaamheden in de bodem dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Indien op het betreffende perceel archeologisch onderzoek is uitgevoerd en er is niets aangetroffen zal de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk van het perceel kunnen worden verwijderd.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:
Anti-dubbeltelregel: Deze regel bepaalt dat er niet twee keer voor eenzelfde locatie een bouwplan kan worden ingediend.
Algemene bouwregels: Deze gaat over ondergeschikte bouwdelen, over ondergrond bouwen en over parkeren.
Algemene gebruiksregels: Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het omgevingsplan.
Regels m.b.t. werken en werkzaamheden: In dit artikel zijn de regels ter bescherming van leidingen opgenomen.

Overgangsregels
Hoofdstuk 4 bevat de overgangsbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit omgevingsplan.

7. Economische Uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.
Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.
Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. In onderhavig geval zijn de gronden in het bezit van initiatiefnemer. Tussen gemeente Vught en initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren en de financiële uitvoerbaarheid van het plan te borgen.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1. Vooroverleg

M.b.t. dit initiatief is overleg geweest met de Provincie. In dit overleg is bepaald dat de plaats voor de ruimte voor ruimte kavels aan de Molenstraat diende te komen. Op 22 juli 2022 heeft de provincie aangegeven niet in te stemmen met de oorspronkelijke plek van de 4 ruimte voor ruimte woningen aan de Gestelstraat. Men achtte dat ter plaatse van de Gestelstraat geen sprake was van een bebouwingsconcentratie. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft ingestemd met 2 ruimte voor ruimte kavels aan de Molenstraat (met de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 4 woningen). Dit bestemmingplan komt aan de wens van de provincie tegemoet. Het plan is ook voorgelegd aan het Waterschap. Deze heeft ingestemd met het aanvankelijke plan. Zie ook paragraaf 4.3.

8.2. Participatie

Met voorliggend TAM-Omgevingsplan vindt de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Vught plaats. In dat kader moet in het vaststellingsbesluit staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En ook wat met de resultaten van de participatie is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit.
Wie bij de vroegtijdige participatie betrokken moet worden, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden. De verplichting om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden met participatie geldt voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan met de initiatiefnemer afspreken dat deze zorg draagt voor de uitvoering van de participatie. In dat kader is tussen de gemeente en de initiatiefnemer afgesproken dat hij als initiatiefnemer zorgdragen voor de participatie in de vorm van een omgevingsdialoog.

Het plan is in overleg met de naaste buurman tot stand gekomen. Ook met de andere buren is het plan besproken. Op 24 augustus 2020 is een informatieavond gehouden met de omwonenden. De buren vinden de carrousel een goede zaak. Ze plaatsen kanttekeningen waarom de woningen aan het begin van de Gestelstraat moeten komen. Afgesproken is dat de initiatiefnemer met de gemeente overlegt of een andere locatie, richting de Antwerpse Baan, voor de gemeente bespreekbaar is. Uit overleggen met de gemeente, die daarna hebben plaatsgevonden, is gebleken dat de gemeente en de provincie de kavels aan de Molenstraat willen.

De initiatiefnemer is begin november 2023 opnieuw in overleg gegaan met de buren en heeft hen geïnformeerd over het nieuwe plan (2 ruimte voor ruimte kavels/titels met mogelijk maximaal 4 woningen aan de Molenstraat) en de voorgeschiedenis. De meeste omwonenden stemmen in met het plan. Naar aanleiding van de opmerking van 1 omwonende is het landschapsplan aangepast zodat er aan de zuidzijde van het plan een haag geplant wordt (aan de zijde van de woning van betrokkene).
Een andere omwonende heeft aangegeven te wensen dat de woningen meer richting het zuiden opschuiven. Gelet op de eis van gemeente en provincie om de bebouwing te concentreren en, zoals in de visie op wonen in het buitengebied is aangegeven, het noordelijk deel van de Molenstraat compacter te laten zijn dan zuidelijker en omdat de openheid vanaf de Molenstraat naar het landschap van belang is, kan aan dit verzoek geen medewerking verleend worden. Daarnaast zit er veel ruimte tussen de eerste nieuwe woning en de woning van de omwonende. Tot de woning van de omwonende wordt afstand gecreëerd door de maat van het profiel van de Gestelstraat en de

maat van de bosstrook. Tevens wordt het zicht afgeschermd door de bosschages van de brede bosstrook.

Nadat op verzoek van de gemeente de verkaveling opnieuw is aangepast heeft de initiatiefnemers in augustus / september 2024 de omwonenden opnieuw geïnformeerd over de laatste verkaveling door middel van een brief en incidenteel individuele contacten.

Het verslag van de informatieavond en de laatste brief is als bijlage bijgevoegd.

8.3. Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 13 februari 2025 tot en met 26 maart 2025. Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan. De zienswijze is ingediend door het Waterschap De Dommel.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap is artikel 11.8.2 lid 2 van de planregels aangepast. Nu is opgenomen dat de capaciteit van de waterberging dient te voldoen aan de regels van de gemeente en het waterschap zoals die luiden op het moment van vergunningaanvraag. De aanvraag zal worden getoetst aan de op dat moment geldende gemeentelijke waterafvoerverordening en aan de Waterschapsverordening. Daarnaast is in de toelichting de term Keur vervangen door Waterschapsverordening en is een verschrijving in de berekening van de benodigde capaciteit van de waterberging hersteld.

Ambtshalve zijn ook enkele wijzigingen doorgevoerd.

Verwijzingen gebiedsaanduidingen

In de digitale versie van het ontwerp TAM-omgevingsplan zaten foutieve verwijzingen, met betrekking tot de gebiedsaanduidingen “overige zone – enkeerdgronden” en “overige zone – 69

spuitzone", naar artikel 19 van de planregels. Dit is hersteld door het opnemen van een regeling voor alle in het plan voorkomende gebiedsaanduidingen in artikel 15 van de planregels. Vanwege de toevoeging van deze regeling zijn de daaropvolgende artikelen hernummerd.

Paragraaf 5.6 Omgevingsveiligheid
De paragraaf Omgevingsveiligheid is aanpast aan de terminologie van de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassingsplan
2. Flora- Fauna onderzoek
3. Berekening stikstof depositie
4. Bodemonderzoek
5. Akoestisch onderzoek
6. Archeologisch onderzoek
7. Reactie Waterschap d.d. 27 maart 2020
8. Verslag omgevingsdialoog
9. Rekenmodule maatwerk
10. Certificaat maatwerktitel