adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Huis voor Vincent, Helvoirt

Gemeente Vught

Datum: 4 december 2023

Projectnummer: 210317

ID: NL.IMRO.0865.helvBPKastjlaan10-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	**Beleid en regelgeving**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	**Milieu- en omgevingsaspecten**	**18**
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Geur	26
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Water	30
4.9	Natuur	34
4.10	Archeologie	37
4.11	Cultuurhistorie	38
4.12	Verkeer en parkeren	39
4.13	Trillingen	40
4.14	Kabels en leidingen	42
5	**Juridische toelichting**	**43**
5.1	Algemeen	43
5.2	Inleidende regels	43
5.3	Bestemmingsregels	44
5.4	Algemene regels	45
5.5	Overgangs- en slotregels	46
5.6	De verbeelding	46

6 Uitvoerbaarheid 47
6.1 Economische uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Bijlagen

Bijlage 1: vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2: akoestisch onderzoek (rail)wegverkeerslawaai
Bijlage 3: quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4: akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 5: kwantitatieve risicoanalyse
Bijlage 6: quick scan natuur
Bijlage 7: onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 8: aanvullend onderzoek natuur
Bijlage 9: quick scan klimaatadaptatie
Bijlage 10: cultuurhistorische verkenning
Bijlage 11: trillinghinderonderzoek
Bijlage 12: samenvatting participatiebijeenkomsten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kastanjelaan 10-12 te Helvoirt bevindt zich de Oude Dr. Landmanschool en de voormalige directeurswoning. Deze karakteristieke, beeldbepalende panden werden ruim honderd jaar geleden gebouwd en kwamen zo'n tien jaar geleden leeg te staan. Sindsdien wordt het gebouw gebruikt door een aantal verenigingen. Het voornemen bestaat om de bestaande panden te herontwikkelen ten behoeve van diverse cultureel-maatschappelijke functies en (zorg)woningen, waarbij de monumentale waarde in ere wordt hersteld. Met respect voor het verleden wordt het gebouw door een nieuw entreegebied toegankelijker gemaakt en wordt aan de achterzijde voorzien in een serre en paviljoen.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Helvoirt', aangezien de thans geldende bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw mogelijk maakt. Daarnaast bieden de bouwregels geen ruimte voor de volledige uitbreidingen aan de voor- en achterzijde van het bestaande gebouw. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Helvoirt, behorende tot de gemeente Vught, provincie Noord-Brabant. Het plangebied bestaat uit de adressen Kastanjelaan 10 en 12. Deze straat behoort tot één van de historische linten van de kern. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



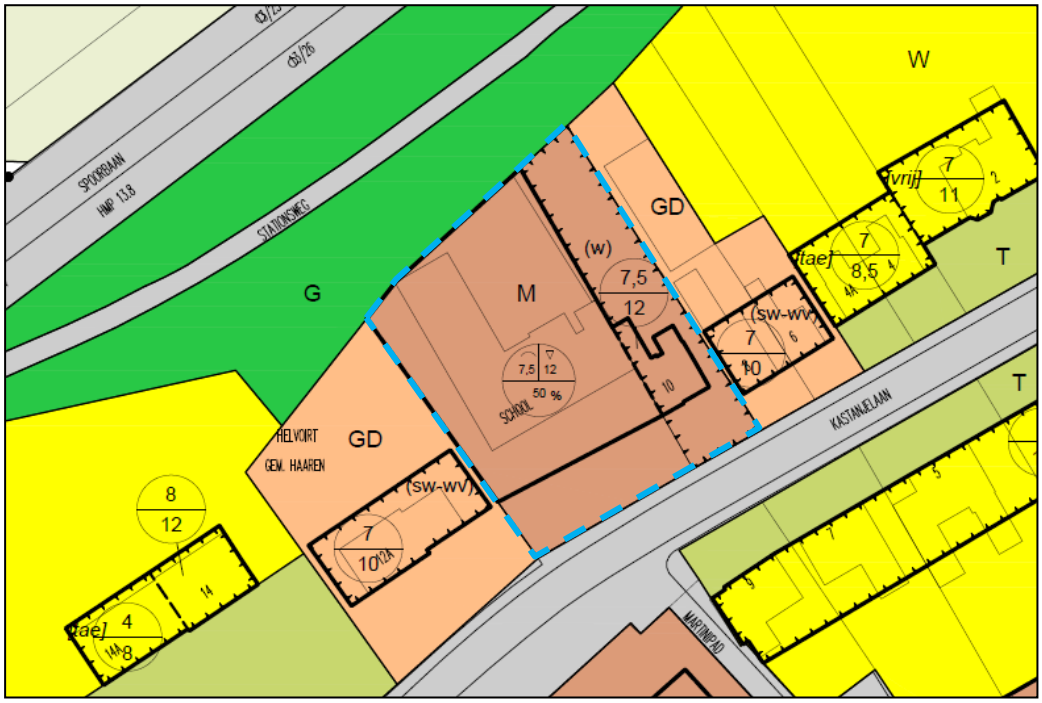
Globale ligging plangebied (in geel weergegeven) in relatie tot de kern Helvoirt (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plangebied (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

De huidige juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Helvoirt’ (vastgesteld op 30 juni 2010) en het ‘Parapluplan kamerverhuur Vught’ (vastgesteld op 22 juli 2021). De navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Helvoirt’.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Helvoirt’ met daarop de globale begrenzing van het plangebied in blauw weergegeven (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’, met de aanduiding ‘wonen’ ter plaatse van de Kastanjelaan 10. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke

voorzieningen, wonen ter plaatse van de voornoemde aanduiding en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen moeten worden voorzien binnen het bouwvlak en dienen te voldoen aan de gestelde goot- en bouwhoogte alsmede het gestelde bebouwingspercentage. Er geldt een maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 2,5 meter

Het ‘Parapluplan kamerverhuur Vught’ voorziet in een eenduidige regeling ten aanzien van een aantal definities met betrekking tot bijzondere woonvormen voor de gehele gemeente Vught.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om binnen het gehele plangebied woningen mogelijk te maken. Daarnaast is de bouwregeling niet afdoende om te kunnen voorzien in de beoogde ontwikkeling. Zodoende is het initiatief zowel strijdig met de bouw- als de gebruiksregels. Daarom wordt voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

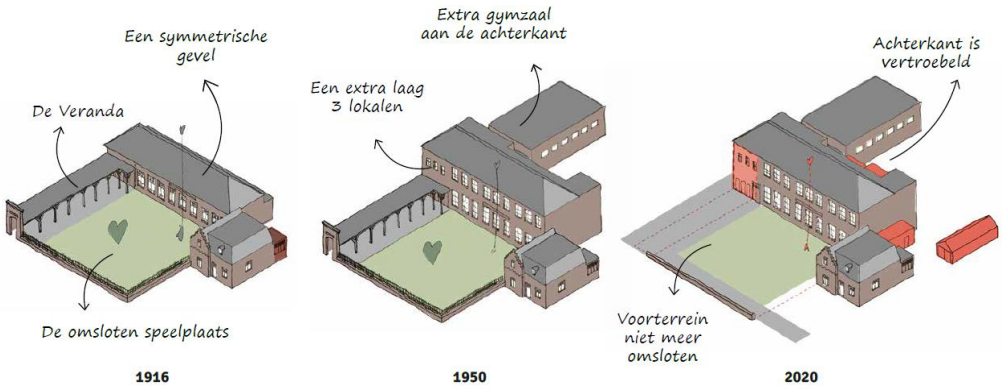
1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Onderhavig plangebied omvat de oude Dr. Landmanschool en de directeurswoning aan de Kastanjelaan 10-12 te Helvoirt. De school werd gebouwd in 1918 door de Helvoirtse huisarts Landman. Tot 1974 was de school enkel toegankelijk voor jongens. Daarna werd het een algemeen toegankelijke school. Het gebouw was in eerste instantie voorzien van één laag met schildkap, een veranda met poort en een omsloten speelplaats. De speelplaats was gesitueerd aan de voorzijde, aangezien het gebouw ver terug ligt ten opzichte van de Kastanjelaan. Vanaf 1950 werd er een extra laag gebouwd, alsmede een gymzaal aan de achterkant. Inmiddels is het voorterrein niet meer omsloten en is de veranda niet meer aanwezig. De achterkant is vertroebeld. In de gehele geschiedenis kent de gevel van de school een symmetrisch gevelaanzicht. De navolgende afbeelding toont de ontwikkeling van het gebouw door de tijd.



Ontwikkeling gebouw door de tijd (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau).

De gebouwen zijn karakteristiek, beeldbepalend en aangewezen als gemeentelijke monumenten. De gebouwen staan inmiddels zo'n tien jaar leeg en zijn in de tussentijd nog verhuurd geweest aan een aantal verenigingen. Navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het plangebied, met links het schoolgebouw en rechts de directeurswoning.



Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps).

Naast de bijzondere opzet en karakteristieke architectuur heeft de oude school een belangrijke cultuurhistorische betekenis voor het dorp en leeft het sterk in het collectieve geheugen van Helvoirt

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de oude Dr. Landmanschool en directeurswoning te herontwikkelen, waarbij de bijzondere opzet en karakteristieke architectuur, alsook de cultuurhistorische waarde en betekenis voor het dorp wordt gerespecteerd. Dit is beoogd door de realisatie van ‘Huis voor Vincent’: een culturele basis voor ontmoeting, creativiteit en sociale betrokkenheid door een ontwerp bestaande uit verschillende artistieke, culturele en maatschappelijke functies, aangevuld met woonfuncties voor kunstenaars en begeleid wonen. De veranda wordt herbouwd en op het achterterrein wordt voorzien in een nieuwe serre en een paviljoen. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met een beelden- en moestuin aan de achterzijde en een bloementuin aan de voorzijde. Het monumentale exterieur van het schoolgebouw en de directeurswoning blijven behouden. Ook het interieur wordt zoveel als mogelijk intact gelaten. Aan de achterzijde van zowel het schoolgebouw als de directeursgebouw wordt de later toegevoegde bebouwing – die geen cultuurhistorische waarde heeft – gesloopt, om plaats te maken voor respectievelijk de serre/paviljoen en woonruimte.

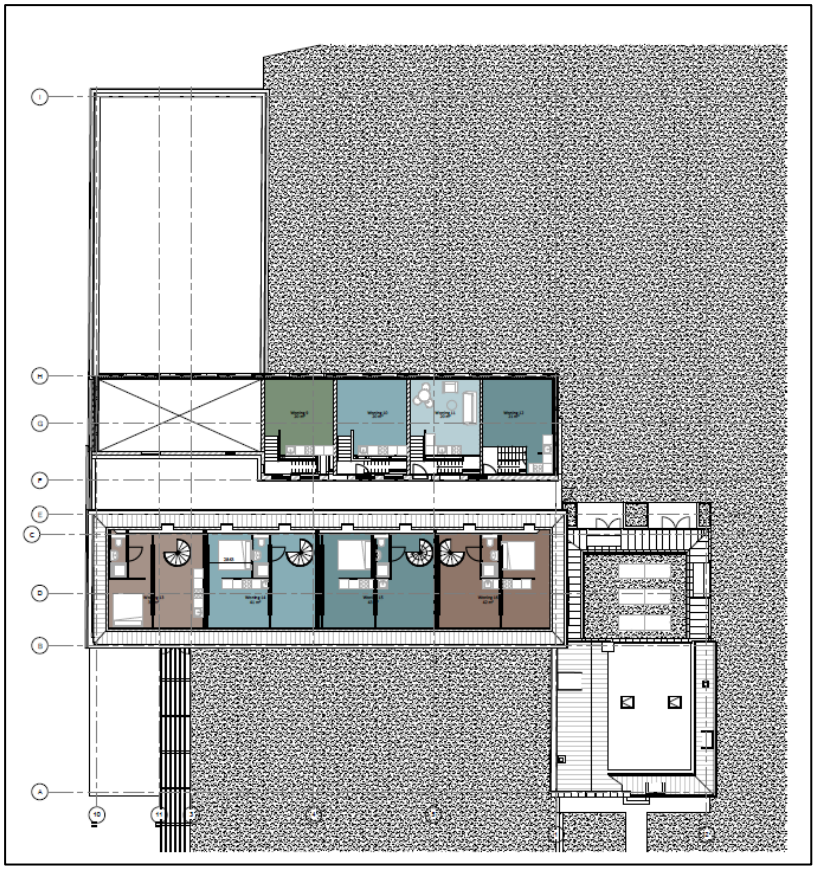
Programma
De begane grond wordt hoofdzakelijk ingericht ten behoeve van de maatschappelijke, culturele en artistieke functies. Dit behelst een toeristisch punt, koffiecorner en ontmoetingsplek in de veranda, repetitieruimte voor de harmonie in de oude gymzaal en atelierruimtes in de beoogde nieuwe serre en het paviljoen. Daarnaast worden drie woningen in de tuin mogelijk gemaakt. Twee van deze woningen betreffen kunstenaarswoningen. De derde betreft begeleid wonen. In de voormalige school worden in totaal maximaal zestien appartementen gerealiseerd voor begeleid wonen. In de naastgelegen directeurswoning zijn nog eens vier woningen beoogd. In totaal biedt het perceel dus ruimte voor 23 woningen. Voor de invulling van de zorg bestaat het voornemen om woonruimte te bieden aan verstandelijk gehandicapten (zorgprofiel 3 of hoger). Navolgend zijn impressies van deze woningen opgenomen.



Impressie begane grond en openbare ruimte (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau).

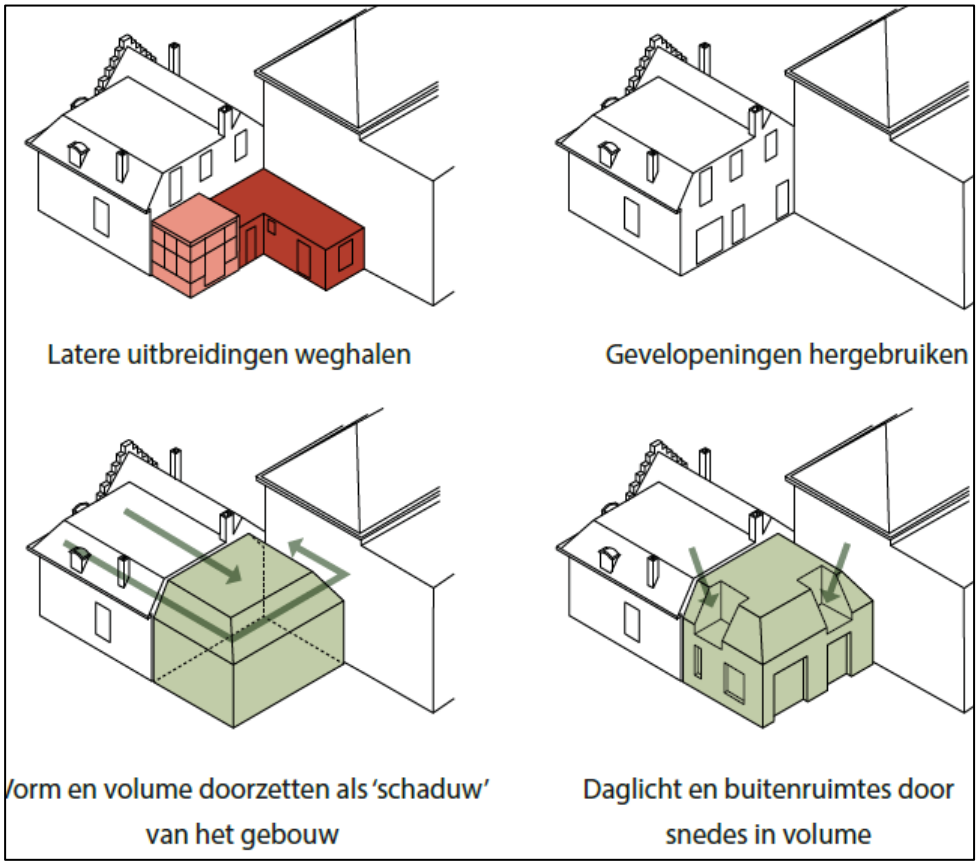


Impressie woningen 1e verdieping (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau).



Impressie woningen 2e verdieping (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau).

Zoals hiervoor kort benoemd zijn in de directeurswoning vier appartementen beoogd. Hiervoor wordt aan de achterzijde een deel gesloopt en teruggebouwd. De uitgangspunten voor deze werkzaamheden zijn in de navolgende afbeelding weergegeven.



Ontwikkeling directeurswoning (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau).

Met de onderhavige ontwikkeling is aandacht voor duurzaamheid. Er wordt gebruik gemaakt van zonnepanelen en van warmtepompen. Daarnaast zal de isolatie worden verbeterd. Met de onderhavige ontwikkeling is sprake van een toekomstbestendige invulling van een monumentaal pand, waarbij de beleefbaarheid, samenhang en identiteit wordt versterkt.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.
Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;
1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing
Het Rijk zet in de NOVI onder andere in op de energietransitie, duurzaam groeipotentieel, sterke en gezonde steden, combinaties van functies en identiteit. Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van bebouwing met monumentale waarde, waarbij wordt geïnvesteerd in functiemenging en sociale betrokkenheid, wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van de Rijksprioriteiten uit de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing
Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing
Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit '*een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Uit jurisprudentie[1] blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Uit de overzichtsuitspraak[2] van de Afdeling volgt verder dat er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een maatschappelijk ontwikkeling minder dan 500 m^2 bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd.

[1] Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

[2] Zie hiervoor https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2.

Het plangebied kent in de huidige situatie een maatschappelijke bestemming. De bebouwing- c.q. gebruiksoppervlakte ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen neemt niet met meer dan 500 m^2 toe door toedoen van onderhavig ontwikkeling. Dit onderdeel van de voorliggende ontwikkeling is derhalve niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. In totaal maakt het onderhavige plan maximaal 23 woningen mogelijk. Binnen een gedeelte van het plangebied (de directeurswoning) is wonen reeds toegestaan. Daarbij is geen maximum gesteld aan het aantal woningen, waardoor het geldende bestemmingsplan de realisatie van meerdere wooneenheden in de directeurswoning niet in de weg staat. Dit neemt niet weg dat het voorliggende bestemmingsplan meer dan 11 nieuwe woningen mogelijk maakt en de ontwikkeling dus getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nederland staat voor een enorme woningbouwopgave; er bestaat op dit moment een grote behoefte aan nieuwe (zorg)woningen. Voorliggende ontwikkeling voorziet hierin. Gelet op de grote behoefte aan (zorg)woningen in Nederland, het feit dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een specifiek segment en het een herontwikkeling van bestaand erfgoed betreft, kan verondersteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen. Bovendien is de ontwikkeling gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij slechts op zeer beperkte schaal nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Zodoende kan gesteld wordt dat het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Toetsing

Met voorliggende herontwikkeling wordt een karakteristiek, beeldbepalend gebouw in Helvoirt voorzien van een kwaliteitsimpuls, passend binnen de stedenbouwkundige en functionele kenmerken van (de omgeving van) het plangebied. Zo wordt de omgevingskwaliteit ter plaatse verbeterd. Het betreft tevens een herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waardoor aangesloten wordt bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is met de combinatie van (begeleid) wonen en (sociaal-culturele) voorzieningen ook sprake van meervoudig ruimtegebruik. Ook levert de

herontwikkeling een bijdrage aan de verduurzaming van de bebouwde omgeving door toepassing van zonnepanelen, warmtepompen en betere isolatie. Zo sluit deze herontwikkeling aan bij de ambities en kernwaarden uit de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een ‘Interim’ omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing
In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de bestaande waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). Aangezien de herontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied en voorziet in een specifieke behoefte geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke structuren en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Er wordt rekening gehouden met de verschillende waarden in het plangebied en de directe omgeving; zowel vanuit het verleden als vanuit het heden. Tot slot geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan het realiseren van meerwaardecreatie: niet alleen wordt het monumentale pand voorzien van een kwaliteitsimpuls, ook draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de leefbaarheid van het dorp en wordt voorzien in een duurzaamheidsimpuls door toepassing van zonnepanelen en warmtepompen.

Conclusie
Het voorgenomen plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Algemeen

Daar waar het beleid van de voormalige gemeente Haaren nog niet is vervangen door actueel Vughts beleid wordt in dit bestemmingsplan nog uitgegaan van het beleid van de voormalige gemeente Haaren.

3.3.1 Structuurvisie Haaren 2013

De voormalige gemeente Haaren (thans: gemeente Vught) is een groene gemeente. Dit groene karakter wil ze graag behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente haar ogen niet sluiten voor ontwikkelingen. De gemeente wenst daarom de ruimtevraag in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze visie heeft zijn beslag gekregen in de Structuurvisie Haaren die op 22 januari 2015 door de raad van de toenmalige gemeente Haaren is vastgesteld. Deze structuurvisie is de concretisering van de abstracte doelen zoals verwoord in de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie Haaren.

Ten aanzien van het beleid inzake wonen en woonomgeving heeft de gemeente haar algemeen beleid als volgt verwoord: “Het beleid ten aanzien van wonen heeft betrekking op wonen in één van de vier dorpen binnen de (voormalige) gemeente en nadrukkelijk ook in het buitengebied. Doel van beleid is dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente. Een leefbare woonomgeving houdt in dat er een goede balans bestaat tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Beschreven dominante trends als krimp, vergrijzing en de economische recessie kunnen consequenties hebben voor het type woningen dat gebouwd moet worden en hoe we met de bestaande voorraad omgaan. Voor de gemeente is daarom flexibiliteit in meerdere opzichten van belang, zodat aanpassing aan de veranderende eisen mogelijk is en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt.”

De basisverantwoordelijkheid heeft de gemeente als volgt verwoord: “Het bieden van onderscheidende woonmilieus, voldoende woningaanbod en een woningvoorraad die toegankelijk is voor doelgroepen van beleid door middel van duurzame planontwikkeling”.

<u>Onderscheidende woonmilieus</u>

De gemeente biedt onderscheidende woonmilieus ten opzichte van omliggende stedelijke regio’s; dit houdt in dat op dorpse wijze wordt gebouwd. Eenvormigheid wordt daarbij niet voorgestaan. Elk dorp heeft een eigen identiteit. Dit betekent onder andere dat de gemeente voorstaat om een bebouwingstypologie voor te staan die past bij een lage bebouwingsdichtheid.

<u>Voldoende woningaanbod</u>

Voor een voldoende woningaanbod die aansluit bij de actuele vraag zet de gemeente in op een inhaalslag. In het verleden zijn de benodigde aantallen namelijk niet gehaald waardoor het aantal inwoners in de gemeente afnam. De gemeente wil daarom de komende jaren een inhaalslag maken. De gemeente wil daarom planologische en stedenbouwkundige condities creëren waarbinnen woningen, ook in de toekomst, kunnen worden gebouwd binnen de kaders van omgevingskwaliteit.

Duurzame planontwikkeling

De gemeente wil geen onnodige beperkingen opleggen om plannen aan te passen aan de laatste behoeften. Duurzame planontwikkeling moet bijdragen aan de doelstelling een continue bouwstroom te houden. Uitgangspunt is dat de continue bouwstroom aan blijft sluiten bij de actuele behoefte. Hiervoor zal de gemeente optimaal anticiperen op de trends en ontwikkelingen. Dit heeft tot gevolg dat de gemeente de komende jaren inzet op de flexibilisering van woningbouwplannen.

Toegankelijkheid woningmarkt

Elke inwoner moet in beginsel in staat zijn binnen het eigen dorp een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de woning, de bereikbaarheid van noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Binnen de bestaande woningmarkt, en de wijze waarop deze is georganiseerd, is een groot deel van de inwoners van de gemeente in staat daarbij hun eigen keuzen te maken.

Haarens kwaliteitsmenu

Onderdeel van de Structuurvisie Haaren 2013 is het Haarens Kwaliteitsmenu. Hierin wordt per onderscheiden omgeving beschreven wat de specifieke kwaliteiten zijn en hoe de kwaliteiten verder ontwikkeld kunnen worden. Zo wordt bij ieder initiatief getoetst of het past binnen de kwaliteiten van de omgeving.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling worden, naast maatschappelijke voorzieningen, (zorg)woningen mogelijk gemaakt. Er is nadrukkelijk sprake van een onderscheidend woonmilieu gezien de mix met maatschappelijke voorzieningen in een monumentaal pand. Er is sprake van inbreiding, waarbij wordt gezorgd dat de markante bebouwing een toekomstbestendige invulling krijgt. De beoogde ontwikkeling is zodoende in lijn met de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie Vught 2021-2025

Door de gemeenteraad van Vught is op 30 september 2021 de nieuwe woonvisie vastgesteld. De visie gaat uit van circa 2.000 nieuwe woningen tot aan 2020: 1700 in Vught, 260 in Helvoirt en 40 in Cromvoirt.

De woonvisie stelt dat er grote schaarste is aan woningen door de regionale aantrekkingskracht van Vught. Waren er volgens eerdere prognoses tot 2030 circa 1.000 extra woningen nodig in Vught, nu is de ambitie 2.000 woningen.

Naast de kwantitatieve behoefte wordt in de woonvisie ook ingegaan op de kwalitatieve behoefte. De gemeente wilt niet alleen meer bouwen, maar ook bestaande bebouwing splitsen in meer appartementen. Ook maatschappelijk vastgoed en zorggebouwen kunnen appartementen worden; mogelijkerwijs verdeeld over meerdere woonlagen en meer woningen bij elkaar. Ten slotte moet ruimte geboden worden aan woonvormen voor beschermd wonen, maatschappelijk opvang van hulpbehoevenden en tijdelijke woonruimte.

Toetsing

Uit de woonvisie volgt dat er een grote opgave bestaat in de gemeente Vught. Als mogelijke strategie wordt genoemd het herbestemmen van maatschappelijk vastgoed. Met het voorgenomen initiatief wordt deze strategie gehanteerd, waarbij onder andere voorzien wordt in woonruimte voor zorgbehoevenden; een doelgroep die expliciet wordt benoemd in de visie. Het plan draagt zodoende concreet bij aan het behalen van de gemeentelijke ambities.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen
Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing
Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van bestaande panden ten behoeve van diverse cultureel-maatschappelijke functies en (zorg)woningen. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:
- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:
- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling[3] uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie
Het aspectmilieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[3] SAB (2023). Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Helvoirt, Huis voor Vincent. Projectnummer: 210317. 22 februari 2023.

4.2 Bodem

Algemeen
In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een voormalig schoolgebouw en naastgelegen directeurswoning herontwikkeld ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en (zorg)woningen. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwing, waarvoor geen grondwerkzaamheden benodigd zijn. De nieuwbouw (veranda, serre en paviljoen) behoeft eveneens geen (dieproerende) grondwerkzaamheden. Het feitelijk gebruik gaat over van een zeer kwetsbaar object (school) naar een kwetsbaar object. Dit tezamen maakt dat bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid

Algemeen
De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing
Met voorliggend plan worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de directe nabijheid van (spoor)wegen. Daartoe is voorzien in een akoestisch onderzoek (rail)wegverkeersonderzoek[4]. Navolgend worden kort de conclusies van het onderzoek uiteengezet.

Wegverkeerslawaai
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde wegen Stationsweg, Torenstraat, Lindelaan, Broekwal, Achterstraat en Kerkstraat is lager dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde. Vanwege deze wegen wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening;

[4] SAB (2023). Akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaai. Kastanjelaan, Helvoirt. Projectnummer: 210317. 17 november 2023.

- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde Kastanjelaan bedraagt maximaal 51 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Maatregelen zijn derhalve onderzocht;
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen voor wegverkeerslawaai wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet acceptabel zijn en stedenbouwkundig en landschappelijk onwenselijk zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen in het kader van een goede ruimtelijke ordening;
- Door het treffen van maatregelen bij de ontvanger zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Dit dient in een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden;

Spoorweglawaai
- De geluidbelasting vanwege de gezoneerde spoorlijn Tilburg-Nijmegen bedraagt maximaal 68 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Maatregelenonderzoek heeft plaatsgevonden;
- Onderzoek naar maatregelen voor railverkeerslawaai wijst uit dat het plaatsen van twee reflecterende geluidschermen van 160 meter lengte en 4 meter hoogte volstaat om de geluidbelasting tot onder de voorkeurswaarde te brengen. De maatregel stuit echter op financiële bezwaren;
- Voor het plan dienen op basis van de maximaal planologische mogelijkheden hogere grenswaarden te worden aangevraagd (68 dB) vanwege railverkeerslawaai. Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen zijn.

Naast een toetsing aan de maximaal planologische mogelijkheden is in het akoestisch onderzoek ook een akoestische inzage gegeven van het beoogde ontwerp scenario 9. Hiertoe zijn enkel de geluidsgevoelige gevels getoetst. Het beoogde ontwerp blijkt akoestisch inpasbaar.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen
Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5.}$ Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor alle beoogde functies binnen het plangebied. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiertoe is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, waarvoor de paragraaf verkeer als uitgangspunt heeft gediend (zie paragraaf 4.12). Navolgend is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	320
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,22**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,05**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Bron: Infomil/RIVM

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan ruimschoots voldoet aan de NIBM-grens van 1,2 µg/m^3, zoals navolgend weergegeven. Daardoor zal het plan 'Niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook volgt uit de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit rondom Helvoirt voldoet aan de grenswaarden. Ook dreigt er geen overschrijding van deze grenswaarden. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.
In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs

hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningenhoreca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Door SAB is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd[5]. Uit deze quick scan volgt dat in de directe omgeving een mix aan functies is terug te vinden (wonen, maatschappelijke voorzieningen en andere functies). Tevens voorziet het plan zelf in een gemengde ontwikkeling. Daarom is de omgeving van het plangebied te typeren als ‘gemengd gebied’. Aangezien voorliggend plan voorziet in de realisatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen, wordt op basis van de VNG-brochure geconstateerd dat sprake is van zowel een milieuhinder-veroorzakende als een nieuwe milieugevoelige ontwikkeling.

Externe werking

De ontwikkeling beoogd bewust in een combinatie van zowel hinderveroorzakende functies (bijvoorbeeld de repetitie- en expositieruimte) en hindergevoelige functies (de (zorg)appartementen) te voorzien. Zo wordt getracht een levendig gebied te creëren waarbij verschillende functies in harmonie met elkaar samengaan en van elkaar gebruik maken. Zoals hierboven beschreven staat is ook de omgeving te classificeren als ‘gemengd gebied’ met een afwisseling van functies. Er is ter plaatse dus sprake van functiemenging en derhalve wordt deze systematiek gevolgd.

De beoogde functies in het plangebied zijn allemaal te scharen onder categorie A of B inrichting. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden woningen toegestaan, omdat de ruimtelijke uitstraling c.q. milieubelasting dusdanig beperkt is, dat deze functies het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd, zowel binnen het plangebied, als in de directe omgeving.

Interne werking

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de gronden direct ten oosten van de ontwikellocatie niet wordt voldaan aan de richtafstand ten opzichte van het kindcentrum. Als de functiemengingslijst wordt gehanteerd, wordt een dergelijke functie gerangschikt als activiteit van categorie B. Onder categorie B vallen activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve op de ontwikkellocatie vanwege dit kindcentrum geborgd zijn. Een nadere beschouwing is niet benodigd.

---

[5] SAB (2023). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Huis voor Vincent te Helvoirt. Kenmerk: 210317. 22 februari 2023.

Er wordt eveneens geconcludeerd dat voor de gronden direct ten noordwesten van de ontwikkellocatie (brandweerkazerne) niet zonder meer kan worden voldaan aan de richtafstand voor het aspect ‘geluid’ uit de VNG-brochure. Daarmee is niet zonder meer te stellen dat een goed woon- en leefklimaat op de locatie door deze functies wordt geborgd. Voor de brandweerkazerne is zodoende voorzien in een akoestisch onderzoek industrielawaai[6]. Getoetst is op de maximaal planologische mogelijkheden die dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarnaast is een akoestische inzage gegeven van het beoogde ontwerp scenario 9. Dit scenario is akoestisch inpasbaar geacht door het bevoegd gezag. Hieronder volgen de conclusies uit het onderzoek.

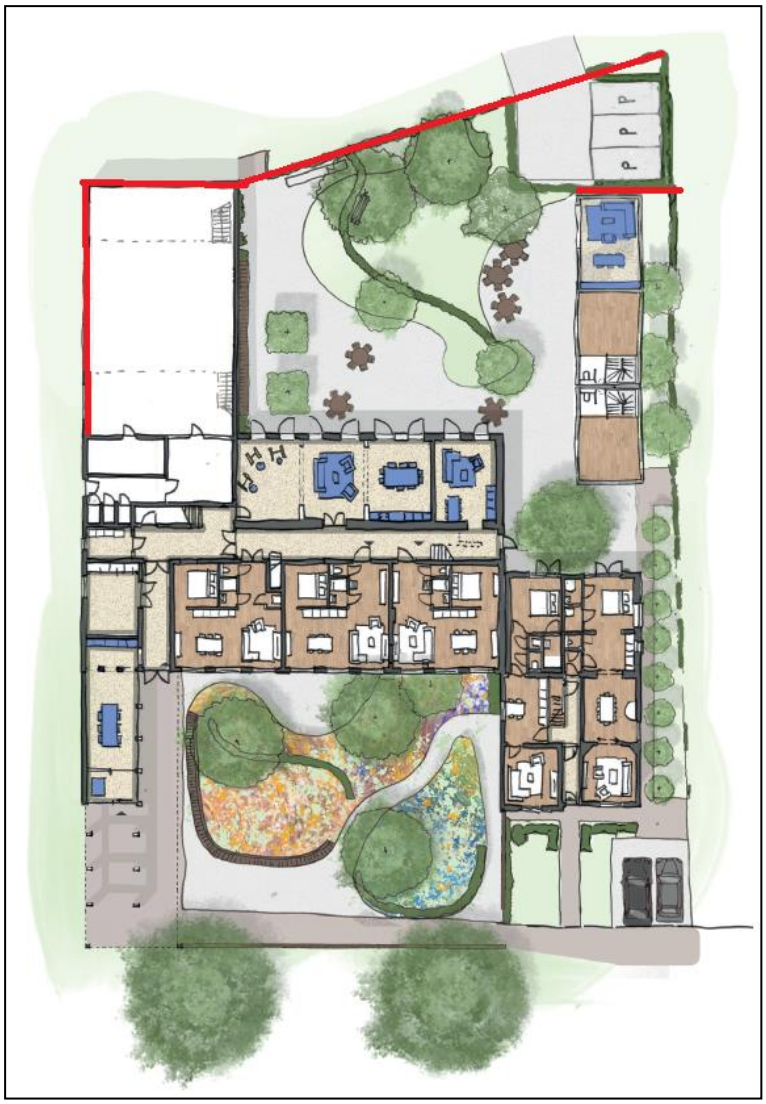
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

Goede ruimtelijke ordening
Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde vanuit de VNG-publicatie wordt overschreden. Dit betreffen de richtwaarden van stap-2 (50 dB(A) etmaalwaarde), als ook stap-3 (55 dB(A) etmaalwaarde). Een uitruk met sirene in de avond- en nachtperiode en het oefenen van de brandweer op eigen terrein zijn daarin maatgevend.

Activiteitenbesluit
Zowel met als zonder sirenes vinden er overschrijdingen plaats van het Activiteitenbesluit gedurende de dag- en avondperiode. De overschrijdingen worden veroorzaakt door de oefeningen van de brandweer op eigen terrein. Voor de nachtperiode geldt dat er enkel overschrijdingen plaatsvinden wanneer sirenes worden meegenomen in de berekeningen.

Maatregelenonderzoek
Maatregelen zijn onderzocht om de geluidbelastingen te reduceren. Uit het onderzoek en het vervolgoverleg met het bevoegd gezag is besloten dat achter de gevels waar de overschrijdingen significant zijn geen geluidgevoelige ruimten toe te staan. In de volgende afbeelding is dit weergegeven.

[6] SAB (2023). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Kastanjelaan, Helvoirt. Projectnummer: 210317. 17 november 2023.



Overzicht geveldelen waarachter geen geluidsgevoelige ruimten achter mogen bevinden (rode lijnen)

Maatregelen bij de ontvanger

Op grond van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan het akoestische binnenniveau bij appartementen ten gevolge van wegverkeerslawaai en industrielawaai. Afhankelijk van de maatgevende geluidbelasting (wegverkeerslawaai of industrielawaai) wordt de minimaal benodigde karakteristieke gevelwering bepaald. Ten gevolge van weg- en railverkeerslawaai (als ook ten gevolge van industrielawaai waarbij transportbronnen maatgevend zijn) dient voldaan te worden aan een binnenniveau van 33 dB, ten gevolge van industrielawaai betreft dit 35 dB. Eventuele te treffen geluidweringen van de gevel dienen onderzocht te worden in een bouwakoestisch onderzoek.

Eindafweging langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

In de gepresenteerde bedrijfssituatie zijn overschrijdingen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geconstateerd. Door het bepalen dat achter gevels waar een te hoge geluidsbelasting optreedt, geen geluidgevoelige ruimten toe te staan, wordt gestreefd naar een acceptabel leefklimaat. De overschrijdingen die overblijven worden

acceptabel geacht gezien de essentiële taak die de brandweer heeft in het onderhouden van een veilige leefomgeving en worden beschouwd als een maatschappelijk belang. Hiervoor dienen wel maatwerkvoorschriften te worden opgesteld.

Maximaal geluidsniveau
Goede ruimtelijke ordening
Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde vanuit de VNG-publicatie wordt overschreden. Dit betreffen de richtwaarden van stap-2 (70 dB(A) etmaalwaarde), als ook stap-3 (70 dB(A) etmaalwaarde). Een uitruk met sirene en het oefenen van de brandweer op eigen terrein zijn hierbij maatgevend. Op toetspunten waarachter geluidsgevoelige ruimten mogen bestaan is de hoogste geluidbelasting 87 dB(A) vanwege sirenes, tijdens een uitruk.

Activiteitenbesluit
Voor het activiteitenbesluit wordt piekgeluid vanwege een uitruk uitgesloten, daarmee blijft er een maximale geluidsbelasting van 86 dB(A) en dus een overschrijding van de grenswaarde van het activiteitenbesluit (70 dB(A)).

Eindafweging maximaal geluidsniveau
Gelet op de essentiële taak van de brandweer in het onderhouden van een veilige leefomgeving en het dienen van het maatschappelijke belang, alsmede het ontzien van de geluidgevoelige ruimten, wordt de geluidsbelasting als acceptabel beschouwd.

Indirecte hinder
Ten slotte blijkt dat er geen grenswaarde van indirecte hinder wordt overschreden.

Akoestische inzage beoogd ontwerp
Naast een toetsing aan de maximaal planologische mogelijkheden is ook een akoestische inzage gegeven van het beoogde ontwerp (scenario 9). Hiertoe zijn enkele de geluidsgevoelige gevels getoetst. In overleg met het bevoegd gezag is besloten tot een mogelijke afscherming van circa 2 meter op de kavelgrens. Hiermee is gerekend. De geluidbelastingen op de gevel zijn acceptabel geacht gezien het maatschappelijk belang van de brandweer. Gevelmaatregelen zullen erop moeten toezien dat aan de binnenwaarde vanuit het Bouwbesluit kan worden voldaan. Maatwerkvoorschriften zullen worden opgesteld.

Conclusie
Met inachtneming van het feit dat maatregelen dienen te worden genomen in het kader van industrielawaai, welke in een later stadium worden gedimensioneerd, is aangetoond dat het aspect bedrijven en milieuzonering, door toedoen van de te nemen maatregelen, geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Geur

Algemeen
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelasting- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de

(geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Op ruim 400 meter afstand van het plangebied is één pluimveehouderij gevestigd (Parallelweg 10B). Voor de veehouderijen op grotere afstand wordt geconcludeerd dat er ruimschoots aan de eis met betrekking tot vaste afstanden voldaan kan worden. Ook is er vanwege deze grote afstand sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op de voorgrondbelasting geur. Op basis van de navolgende uitsnede blijkt dat de achtergrondbelasting geur in het plangebied tussen de 0 en 3 ou/m^3 is. Dit is een zeer goed woon- en leefklimaat. Omliggende veehouderijen worden niet belemmerd door de bestemmingsplanwijziging.



Achtergrondbelasting geur februari 2021

kwaliteit leefomgeving
- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de spoorlijn Tilburg-Nijmegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hiertoe is een kwantitatieve risicoanalyse[7] uitgevoerd.

Als gevolg van het ontwikkelplan zal de personendichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR 10^{-6}/j contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.

Ingevolge artikel 8 kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als de verandering van de dichtheid van personen met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Wel is het wenselijk het groepsrisico van de in de 10^{-8}/j plaatsgebonden risicocontour liggende bebouwing zoveel mogelijk te minimaliseren. Hiertoe is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. De brandweerkazerne Helvoirt grenst aan de ontwikkellocatie, vandaar dat het perceel vanuit daar direct toegankelijk is. Wanneer deze brandweerkazerne niet bereikbaar is, mede gezien het feit dat de locatie eveneens aan het spoortraject grenst, dan is de

[7] SAB (2022). Externe veiligheid. Helvoirt, Kastanjelaan. Projectnummer: 210317. 23 februari 2022.

ontwikkellocatie het snelst bereikbaar vanuit de brandweerkazerne Haaren, binnen circa 5 minuten. Geconcludeerd wordt dat het plangebied en diens directe omgeving goed bereikbaar is voor de brandweer. Dezelfde conclusie geldt voor het nabije spoortraject dat via de Spoorstraat goed bereikbaar is bij een calamiteit.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat gezien het gegeven dat de locatie een oud schoolgebouw betreft, voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Een deel van de woningen kan tevens in vorm van zorgwoningen worden ontwikkeld waarmee op locatie ook sprake zal zijn van minder zelfredzame personen. Tevens geldt dat bij maatschappelijke activiteiten op het perceel personen aanwezig kunnen zijn die niet of nauwelijks kennis hebben van mogelijke vluchtroutes. Het is derhalve essentieel dat de ontwikkellocatie wordt voorzien van toereikende bebording voor vluchtroutes en tevens beschikt over voldoende opgeleide bhv'ers die (kwetsbare) mensen helpen bij een calamiteit. Het regelmatig trainen en het opleiden van voldoende geschikte BHV'ers dient continu een aandachtspunt te zijn, dit is met name van toepassing op weekenden en 's nachts wanneer er minder personeel aanwezig is om kwetsbare bewoners te helpen bij calamiteiten.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de belangrijkste nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO_2 arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

Provinciaal beleid - Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027 is op 3 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord- Brabant. Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

1 Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
2 Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
3 Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
4 Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
5 Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaald zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma De Dommel 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:
- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

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

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

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk Rioleringsplan Vught 2018 - 2023

Het gemeentelijke water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan Vught 2018- 2023. In het plan is verwoord hoe de gemeente Vught invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijk belang in de gemeente Vught vertaald naar doelstelling voor de watertaken. Hierdoor is de gemeente tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

6 Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
7 Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
8 Doelmatig voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloed.

Toetsing

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd en verhard behorend bij de functie van voormalige school. De maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt circa NAP + 7,5 meter.

Oppervlaktewater

In het plangebied is momenteel geen oppervlaktewater aanwezig. Wel zal er een kunstmatige wadi aangelegd worden, welke dient als compensatiemaatregel voor de geringe toename in verharding.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Op de waterkaart zijn daarom zogenaamde dijkringgebieden vastgelegd. Onderhavig plangebied ligt in dijkringgebied 36 ‘Land van Heusden/De Maaskant’. Het gebied heeft een overstromingskans per jaar van > 1/100.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering. Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Binnen het voorliggende plangebied is sprake van een geringe toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat om circa 300 m^2. Dit is minder dan 500 m^2, waardoor geen bergingsopgave vanuit de Keur 2015 geldt.

In de huidige situatie hebben de onverharde gronden van het plangebied een braakliggend en egaal karakter, waarover hemelwater gemakkelijk wegstroomt. Om hemelwater in de toekomstige situatie langer vast te houden worden aan zowel de voorzijde als ook de achterzijde van de bebouwing tuinen gerealiseerd. De tuinen zullen het diepste punt in het midden hebben, waardoor water hier langer vastgehouden kan worden. Geacht wordt dat met de aanleg van de tuinen de geringe toename in verharding voldoende wordt gecompenseerd en geen alternatieve maatregelen benodigd zijn.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit
Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering
De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Aan de Kastanjelaan is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. Aansluiting van de riolering in het plangebied op het bestaande stelsel wordt in een later stadium uitgedetailleerd. Feit is dat het hemelwater en het afvalwater gescheiden tot aan de perceelgrens zal moeten worden aangeboden.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Waterschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Waterschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van waterschap De Dommel. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 Natuur

Algemeen
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur[8] onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

In de buurt van het plangebied zijn de Natura 2000-gebieden Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek en Kampina & Oisterwijkse Vennen gelegen. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Derhalve is een onderzoek naar stikstofdepositie in zowel de aanleg- als ook de gebruiksfase uitgevoerd[9]. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase (bij het toepassen van 6% en 7% AdBlue en een elektrische kraan op bouwstroom) blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt ook dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

---

8 SAB (2021). Quick scan natuur. Helvoirt, Kastanjelaan 10-12. Projectnummer: 210317. 15 juli 2021.

9 SAB (2023). Onderzoek stikstofdepositie. Helvoirt, Kastanjelaan. Projectnummer: 210317. 22 november 2023.

Mogelijk is er een nestplaats aanwezig van de sperwer, boomvalk, roek of ransuil. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter aanwezig. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten is een aanvullend onderzoek ecologie[10] uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het plangebied geen nesten van huismus, gierzwaluw, boomvalk, ransuil, roek en sperwer aanwezig zijn. Ook zijn geen verblijfplaatsen of essentiële leefgebieden van steenmarter of vleermuizen aangetroffen. De beoogde ingreep leidt daarom niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is derhalve niet benodigd.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Klimaatadaptatie
Het grootste gedeelte van wat wordt bestemd, ontworpen en vergund in de openbare ruimte is ervoor bedoeld om decennia lang mee te kunnen. Daarom is het belangrijk om klimaatadaptatie en andere duurzaamheidsthema's mee te nemen in het proces, ontwerp en planvorming. In dat kader is voor voorliggend plan voorzien in een quick scan klimaatadaptatie[11], waarin is ingegaan op de uitdagingen en de kansen door toedoen van klimaatadaptatie in relatie tot voorliggende ontwikkeling. In de navolgende tabel zijn mogelijke kansen opgenomen.

Klimaataspect	**Kansen**
Hitte	- Zorg aan de zuidzijde voor een vaste overstek of luifels - Situeer slaapkamers bij voorkeur aan de noordkant van de gebouwen - Zet groen in voor schaduwwerking en verkoelend effect - Groene daken of een groene muur voor het tegengaan van hittestress in de gebouwen - Zet halfverharding in waar mogelijk - Zorg voor een lichte kleurstelling van de gebouwen en buitenruimte
Droogte	- Zorg voor waterinfiltratie door aanleggen groen, halfverhardingen, waterpasserende verhardingen zodat de grondwaterstanden aangevuld blijven - Kies in het beplantingsplan voor soorten die relatief goed tegen droogte kunnen

[10] Blom Ecologie (2022) Aanvullend onderzoek ecologie. Kastanjelaan 10-12 te Helvoirt. Projectnummer: 2021-856. 16 augustus 2022.

[11] SAB (2023). Quick scan klimaat. Helvoirt, Kastanjelaan Huis voor Vincent. Projectnummer: 210317. 22 februari 2023.

Wateroverlast	- Zorg voor de benodigde ruimte voor de berging van water - Richt het openbare terrein klimaatadaptief in door bijvoorbeeld reliëf toe te passen - Bij de aanleg van groen is het van belang dat het water ook de kans krijgt hierheen te stromen
Energietransitie	- Zet in op verduurzaming van de gebouwen - Minimaliseer het energieverbruik in de zomer, door het opwarmen van de gebouwen tegen te gaan - Zorg voor (gemakkelijke aanleg van) elektrische oplaadpunten - Maak de aanleg van zonnepanelen op daken toegankelijk door alvast te voorzien in een elektriciteitsnetwerk richting het dak en een goede constructie
Ecologie en Biodiversiteit	- Faciliteer de flora en fauna in de omgeving - Hoe biodiverser de omgeving, hoe beter de luchtkwaliteit en kleiner de kans op uitval - Laat door een ecoloog de kansen op natuurinclusieviteit onderzoeken

Beschermde houtopstanden
Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie
De resultaten van het nader soortenonderzoek worden toegevoegd. Met inachtneming hiervan vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Archeologie

Algemeen
Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zal in de nieuwe Omgevingswet worden geregeld, die in 2022 in werking zal treden. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere

wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

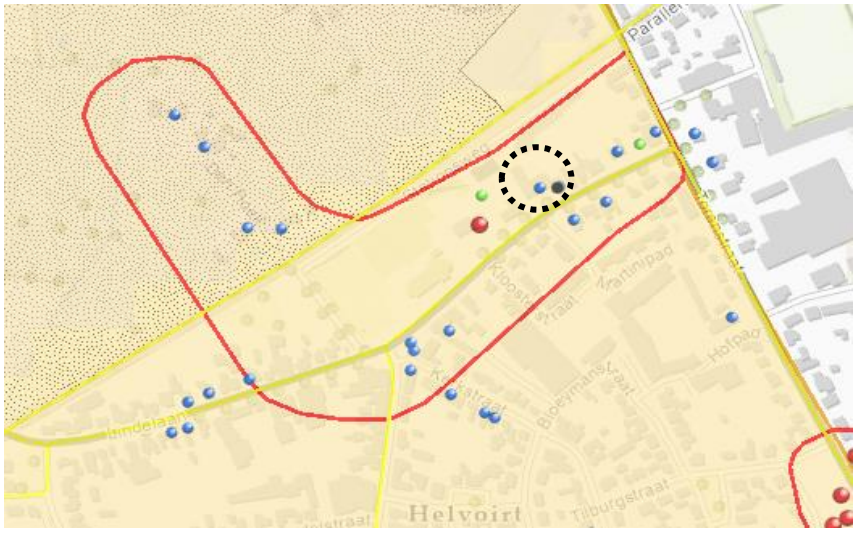
Toetsing
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een oud schoolgebouw en naastgelegen directeurswoning herontwikkeld ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en (zorg)woningen. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats in de bestaande bebouwing, waarmee geen grondwerkzaamheden benodigd zijn. De nieuwbouw (veranda, serre en paviljoen) behoeft eveneens geen (dieproerende) grondwerkzaamheden. Ten slotte geldt dat er in het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming geldt waar rekening mee gehouden dient te worden. Dit tezamen maakt dat wordt geacht dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Er wordt, mede op basis van de provinciale verwachtingskaart, een gemeentelijk paraplubestemmingsplan archeologie opgesteld. Indien ter plaatse van het plangebied verwachtingswaardes worden opgenomen zullen deze middels een dubbelbestemming tevens worden opgenomen in het voorliggende plan, zodat de eventueel te verwachten archeologische waardes juridisch-planologisch zijn geborgd.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing
Het aspect cultuurhistorie is van groot belang voor voorliggend plan. De gebouwen binnen het plangebied betreffen namelijk gemeentelijke monumenten en kennen daarmee historische waarde. Daarnaast blijkt uit de Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant dat ook de stedenbouw en structuur waarde kent:



Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

Het plangebied raakt de volgende lagen:

- Historische stedenbouw van hoge waarde: het plangebied ligt binnen een gaaf voorbeeld van een secundaire kerknederzetting uit de periode 1850-1900, ten noorden van de oorspronkelijke dorpskern.
- Lijn historische geografie: de Kastanjelaan heeft een redelijke hoge waarde.

Met de voorgenomen herontwikkeling worden de monumentale en stedenbouwkundige waarden gerespecteerd en worden aspecten van het verleden teruggebracht. Het monumentale aanzien wordt zo niet aangetast en brengt het gebouw een zo gunstig mogelijk rendement. Naast het terugbrengen van de veranda voorziet het plan in het ordenen van de vertroebelde achterzijde van het terrein. Zo wordt het monumentale en stedenbouwkundige karakter van het plangebied niet alleen gerespecteerd, maar ook versterkt. Ten slotte heeft er een waardestelling en cultuurhistorische verkenning[12] plaatsgevonden van zowel het exterieur als het interieur van de gebouwen, alsmede van de buitenruimte. Dit geldt als randvoorwaardekader waarbinnen de herontwikkeling plaatsvindt.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW[13] kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale

[12] van Meijel - adviseurs in cultuurhistorie (2021). Helvoirt: voormalige Landmanschool cultuurhistorische verkenning (quickscan). 12 februari 2021.

[13] CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderstaande tabel geeft de toekomstige verkeersgeneratie weer, waarbij de gemiddelde kencijfers zijn aangehouden voor ‘serviceflat’ en ‘theater, schouwburg’ (als zijnde worst case categorieën). Tevens is de categorie ‘rest bebouwde kom’ aangehouden.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	Verkeersgeneratie gemiddeld
Serviceflat	23	2,45	woning	56,4
Theater, Schouwburg	20	13,1	100 m^2 bvo	262,0
totaal verkeersbewegingen:				**318,4**
totaal afgerond				*320*

Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het huidige verkeersbeeld. Eens temeer aangezien de generatie niet is afgezet tegen de huidige situatie.

Parkeren
Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Vught heeft voor Helvoirt nog geen beleid vastgesteld. Tot het nieuwe parkeerbeleid in werking treedt, kan er gebruik worden gemaakt van de kerncijfers van het CROW.

Bij aanvragen om omgevingsvergunning voor de voorgenomen ontwikkeling dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van dit bestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van het gebruik getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect ‘parkeren’ voldoende in dit plan is gewaarborgd. Naast parkeerfaciliteiten op het eigen terrein zijn er voldoende parkeermogelijkheden op het aansluitende (gemeentelijke) parkeerterrein. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarbij een deel van het betreffende terrein exclusief voor dit project wordt bestemd.

Conclusie
Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Trillingen

Algemeen
In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

Vanwege de korte afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Tilburg - Vught is een trillinghinderonderzoek[14] uitgevoerd. Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B ‘Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn’ van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden. Hierbij wordt gezien de constatering dat sprake is van transformatie vooralsnog uitgegaan van de streefwaarden voor bestaande situaties.

Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen is in de regels van dit bestemmingsplan een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning niet eerder verleend kan worden dan nadat is aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn genomen om een acceptabel woonklimaat vanuit het aspect trillingen kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect trillingen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

[14] Peutz (2021). Te verwachten trillingniveaus als gevolg van railverkeer. Huis voor Vincent te Helvoirt. Rapportnummer: H 8065-1-RA. 10 september 2021.

4.14 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleiding bevindt zich op circa 10 kilometer afstand.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo.

Opzet bestemmingsplan
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van Huis voor Vincent, waarin maatschappelijke voorzieningen en (zorg)woningen zijn beoogd. Het plan is voorzien van een (globale) eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De bestemming is inhoudelijk gestoeld op het precieze ontwerp, maar biedt tegelijkertijd de nodige flexibiliteit. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd, om te voorkomen dat later knelpunten ontstaan bij ondergeschikte wijzigingen in de bouwplannen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
In dit onderdeel zijn voor bepaalde (grond)werkzaamheden verbodsbepalingen opgenomen, om te voorkomen dat specifieke landschappelijke kwaliteiten of mogelijk aanwezige waarden (in de bodem) verstoord of vernietigd worden.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Gemengd
De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen op de begane grond, alsmede (zorg)woningen. Er zijn in totaal maximaal 23 (zorg)woningen toegestaan. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage. Daarnaast gelden separate bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ten slotte gelden specifieke gebruiksregels met

betrekking tot strijdig gebruik en aan huis verbonden beroepen. Bij omgevingsvergunning kunnen eveneens aan huis verbonden bedrijven worden mogelijk gemaakt.

Er is een specifieke regeling opgenomen in verband met het geluid vanuit de brandweerkazerne. Uit het akoestische onderzoek in verband daarmee volgt dat de binnenruimtes direct achter de gevels van het gebouw aan de zijde van de Stationsweg niet mogen worden gebruikt voor geluidgevoelige ruimtes. Op de verbeelding en in de regels is dit vastgelegd door middel van een regeling die dove gevels voorschrijft.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, onderverdeeld over de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels voor ondergronds bouwen en om bestaande afwijkingen, die als minimaal of maximaal toegestaan gelden.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels
Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Ook geldt een afwijkingsregel voor het toestaan van evenementen.

Algemene wijzigingsregels
Op grond van de mogelijkheden in dit artikel kan het plan gewijzigd worden om in geringe mate de bestemmingsgrenzen te overschrijden tot maximaal 2 meter indien de werkelijke situatie afwijkt van de planologische.

Overige regels
In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

5.5 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

5.6 De verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het wijzigingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Ten behoeve van de planvorming van dit project zijn op 11 oktober en 14 november 2022 inloopbijeenkomsten georganiseerd in het HelvoirThuis op het adres Kloosterstraat 30 te Helvoirt. Belanghebbende zijn hiervoor uitgenodigd middels een uitnodiging in diverse Whatsapp-groepen voor omwonenden. Daarnaast is er huis aan huis in de Kastanjelaan en Kloosterstraat een uitnodiging in de brievenbus gedaan. Tijdens de bijeenkomsten zijn omwonenden geïnformeerd over voorliggend voornemen. De opkomst van de omwonenden was aanzienlijk (circa 23 personen). Er is een aanwezigheidslijst bijgehouden. Door omwonenden zijn meerdere punten aangekaart en zijn vragen beantwoordt. Bepaald zal worden of en hoe deze kunnen worden meegenomen in het plan. Een samenvatting van de participatiebijeenkomsten[15] is als bijlage van de toelichting bijgevoegd.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

[15] Samenvattend verslag - 1e en 2e participatiebijeenkomst Huis voor Vincent.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Vanuit de provincie Noord-Brabant zijn er geen opmerkingen op het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft wel inhoudelijk gereageerd en deze opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een beoordeling worden voorzien.