



Wijzigingsplan

‘Margrietweg 5, Helvoirt’

Toelichting

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl





Plangegevens

Plannaam	:	Margrietweg 5, Helvoirt
Gemeente	:	Vught
Status	:	Vastgesteld
Id.nr.	:	NL.IMRO.0865.bgWPMargrietweg5-VG01
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1946
Datum	:	Maart 2024



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANGEBIED	7
2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen	7
2.2 Beschrijving omgeving	10
2.3 Verkeer en parkeren	11
2.4 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap	12
3. BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	17
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	17
3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	18
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Structuurvisie Haaren	25
3.3.2 Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing	28
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan	29
4. OMGEVINGSASPECTEN	32
4.1 Bodem	32
4.2 Bedrijven en milieuzonering	34
4.3 Veehouderijen en volksgezondheid	37
4.4 Veehouderijen en milieuzonering – geur	40
4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	43
4.6 Wegverkeerslawaaï	45
4.7 Waterhuishouding	46
4.8 Luchtkwaliteit	55
4.9 Natuurgebieden	55
4.10 Flora en fauna	58
4.11 Externe veiligheid	59
4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	61
4.13 Cultuurhistorie	61
4.14 Archeologie	64
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING	68
5.1 Opbouw bestemmingsplan	68
5.2 Toelichting verbeelding	68
5.3 Toelichting regels	69
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	70
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	70
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	70
6.2.1 Procedure algemeen	70
6.2.2 Omgevingsdialoog	70
6.2.3 Vooroverleg	70
6.2.4 Zienswijzen	71
BIJLAGEN	72

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Margrietweg 5 te Helvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een agrarische bedrijfslocatie (boomkwekerij, rundveehouderij, met nevenfunctie statische opslag) aanwezig. Hiertoe is op locatie een bedrijfswoning met bedrijfsopstallen aanwezig. De locatie is verkocht, waarbij de nieuwe eigenaars niet voornemens zijn om ter plaatse een agrarische bedrijfsvoering voort te zetten, zij wensen om ter plaatse (als burger) te gaan wonen. Het voornemen betreft derhalve de herbestemming van een agrarisch bouwvlak tot de bestemming wonen, met daarbij een inkrimping van het toegestane ruimtebeslag en de sloop van overvloedige bebouwing. De nieuwe eigenaars beogen hierbij vooralsnog de volledige sloop van de aanwezige bebouwing, en de courante nieuwbouw van een burgerwoning met privé bijgebouw(en).

Om de beoogde situatie te realiseren is de doelstelling om de bestemming van de locatie te wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar 'Wonen - 2', waarbij een gedeelte van het bouwvlak zal komen te vervallen en de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel mogelijk op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.7.3 uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' van de gemeente Vught. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is geadresseerd Margrietweg 5, 5268 LW te Helvoirt, kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie A, perceelnummers 2334 en 2335 (deels). Het plangebied beslaat de begrenzing van het huidige agrarisch bouwvlak, met een oppervlakte van 9.767 m². Het plangebied is aangeduid op Afbeelding 1.



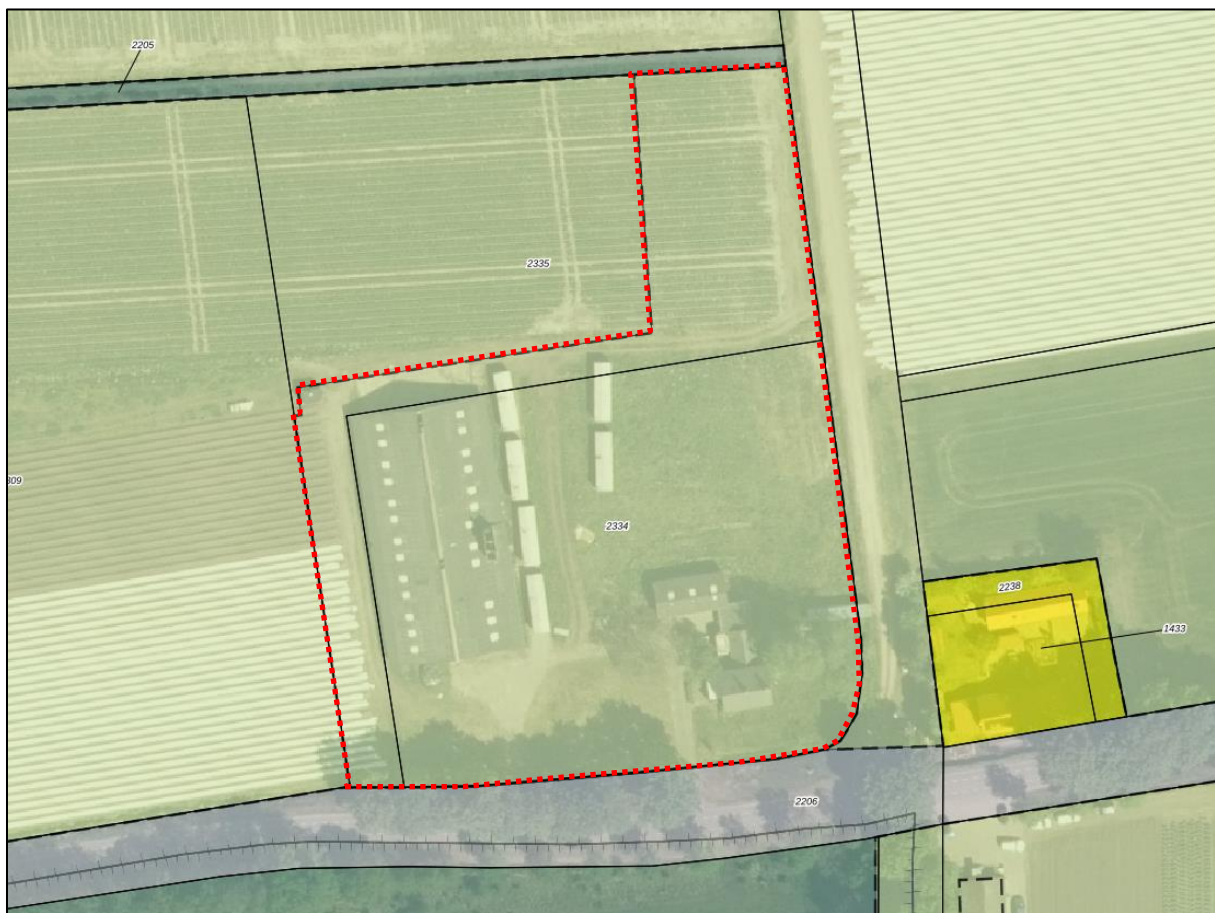
Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (rood omkaderd) op luchtfoto, met kadastrale ondergrond. (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend planologisch regime

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

Het plangebied aan de Margrietweg 5 heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie tevens de uitsnede van de verbeelding in Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – stalderingsgebied'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door de toegekende bestemming is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan, in de vorm van een grondgebonden agrarisch bedrijf en tevens een veehouderij, met één bedrijfswoning. Het beoogde gebruik betreft geen agrarische bedrijfsvoering, maar die van een burgerwoning. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In artikel 4.7.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders waarmee het bouwvlak, onder voorwaarden, deels gewijzigd kan worden in 'Wonen - 2'. Het voornemen kan aan de gestelde voorwaarden voldoen, zoals nader wordt uitgewerkt in paragraaf 3.3.3. Derhalve wordt het voornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.6, eerste lid, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro).



1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding en het doel, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerend planologisch regime kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANGEBIED

2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen

Huidige situatie plangebied

Zoals in de inleiding reeds kort benoemd is er aan de Margrietweg 5 te Helvoirt een agrarische bedrijfslocatie gevestigd. De laatst geaccepteerde melding Activiteitenbesluit milieubeheer dateert van 7 maart 2017 (registratie voormalige gemeente Haaren onder nummer MM35514 en ODBN onder kenmerk 26513/155649) en betreft het exploiteren van een boomkwekerij, rundveehouderij (33 melk- en kalfkoeien/zoogkoeien en 60 stuks vrouwelijk jongvee) en de nevenfunctie statische opslag voor 795 m². Het vigerende agrarisch bouwvlak heeft een omvang van circa 1 hectare en is in directe nabijheid gelegen van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen. Op locatie is een bedrijfswoning, met aangebouwde bijgebouwen, een aangebouwde schuur en een grote ligboxenstal aanwezig. De aanwezige bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, bedraagt ruim 1.355 m². Deze oppervlakte is als volgt opgebouwd:

- De ligboxenstal is circa 25,5 m x 48 m = 1.224 m².
- De schuur achter de woning is 14,4 m x 7,3 m = 105,12 m².
- Tevens is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering nu nog een (verplaatsbare) zeecontainer aanwezig (12 m x 2,3 m = 27,6 m²) welke ook van het erf zal worden verwijderd.
- Totaal = circa 1.355 m²

In navolgende afbeeldingen zijn foto's opgenomen van de huidige situatie.

Het huidige agrarisch bouwvlak heeft een omvang van circa 1 hectare. De toegestane omvang aan bedrijfsgebouwen is in de regels niet gemaximeerd. Blijkens de planregels is ter plaatse een grondgebonden agrarisch bedrijf (zoals een boomkwekerij), evenals een niet-intensieve veehouderij (zoals rundveehouderij) toegestaan. Tevens is volgens het bestemmingsplan één bedrijfswoning toegestaan (750 m³), met bijbehorende (privé) bijgebouwen (100 m²).



Afbeelding 3: Luchtfoto planlocatie Margrietweg 5, Helvoirt, vanuit zuidoostelijke richting. (Bron: Makelaardij Meeuwis)



Afbeelding 4: Luchtfoto planlocatie Margrietweg 5, Helvoirt, vanuit zuidwestelijke richting. (Bron: Makelaardij Meeuwis)



Afbeelding 5: Luchtfoto planlocatie Margrietweg 5, Helvoirt, vanuit noordelijke richting. (Bron: Makelaardij Meeuwis)

Beoogde situatie / planvoornemen

In de beoogde situatie zal geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd, waardoor de locatie wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. De beoogde situatie is hierbij schematisch weergegeven op Afbeelding 6. Er wordt toepassing gegeven aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, als opgenomen in artikel 4.7.3 van het geldende bestemmingsplan (zie nadere toelichting over deze wijzigingsbevoegdheid en toetsing aan de voorwaarden in paragraaf 3.3.3). Conform het toepassingsbereik van deze wijzigingsbevoegdheid wordt een bestemmingsvlak 'Wonen - 2' opgenomen van 1.500 m². Hiermee wordt het gebruik voor een burgerwoning toegestaan.



De huidige agrarische bedrijfsbebouwing (circa 1.355 m²) zal hierbij worden gesloopt. Op basis van de slooobonusregeling, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 3.3.3), kan hierdoor de toegestane oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken worden verruimd tot 200 m².

De nieuwe eigenaars zijn voornemens om alle aanwezige bebouwing te slopen en courante nieuwbouw te realiseren. Binnen het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen - 2', zie Afbeelding 6, zal derhalve een woning worden gerealiseerd, met maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken. De geldende regels van de bestemming 'Wonen - 2' worden hierbij van toepassing.

Aanvullend op deze regels uit het moederplan wordt opgenomen dat de nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 2). Hierdoor wordt geborgd dat de nieuwbouw qua beeldkwaliteit en architectuur passend is in de omgeving. Tevens wordt met een voorwaardelijke verplichting de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 1) geborgd. Tenslotte wordt ook de sloop van de huidige agrarische bedrijfsopstallen en het realiseren van voldoende hemelwaterberging geborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Voor het overige wordt, buiten het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen - 2', het agrarisch bouwvlak verwijderd. Hier blijft dus sprake van de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1', maar zonder een bouwvlak. De geldende relevante aanduidingen blijven hierbij ongewijzigd behouden. Zodra het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden zal de geldende milieumelding voor de exploitatie van het agrarische bedrijf worden ingetrokken.

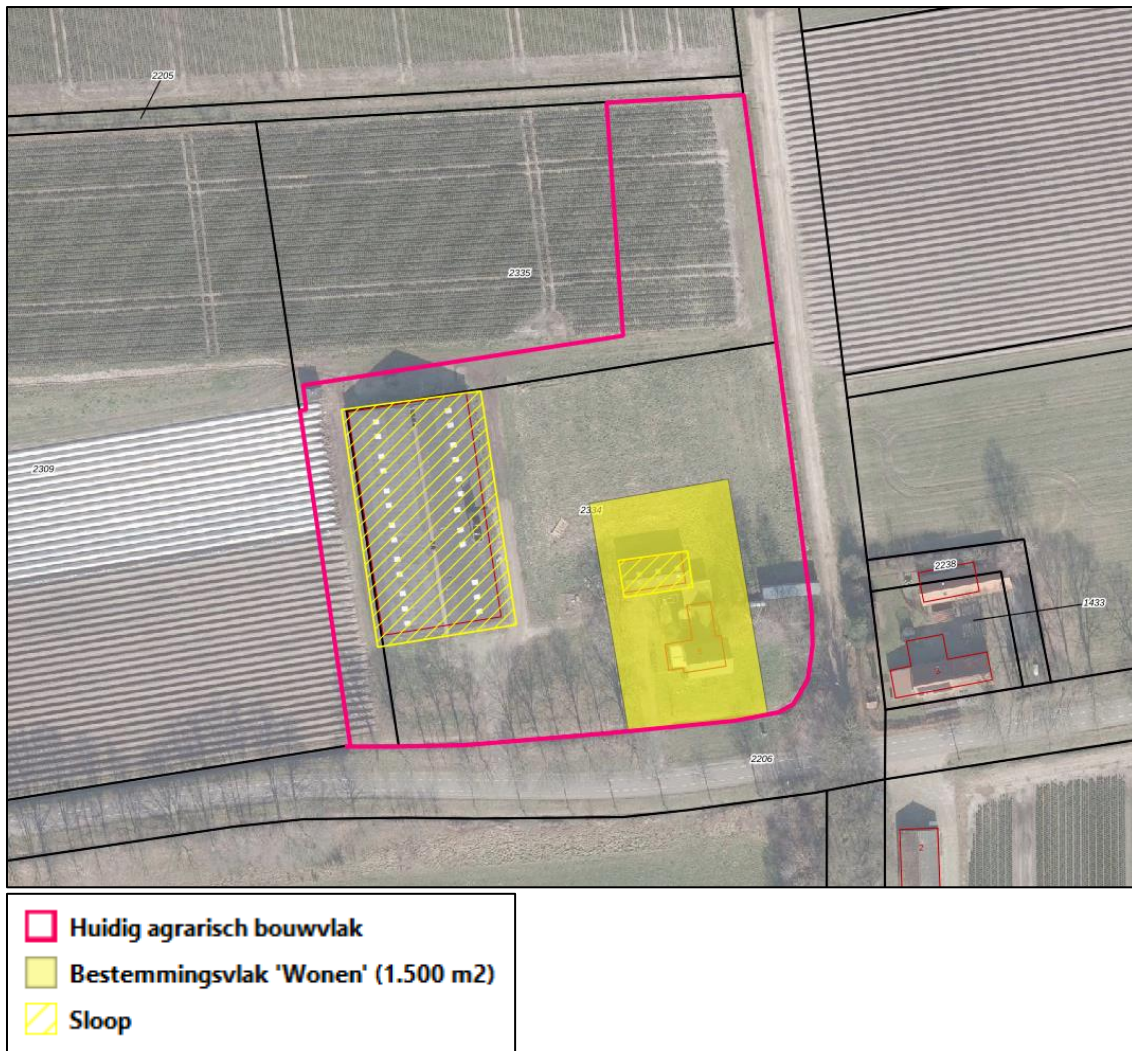
Vooralsnog behoeven er ten behoeve van het voornemen geen bomen te worden gekapt. De nu aanwezige propaantank ten behoeve van de energievoorziening van de woning wordt verwijderd. In de beoogde situatie zal de nieuwe woning elektrisch worden verwarmd.

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

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

- Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf (veehouderij en boomkwekerij) nabij natuur / Natura 2000;
- Wegens de aanwezige bedrijfsbebouwing en de ligging nabij de Loonse en Drunense Duinen is een duurzaam agrarisch toekomstperspectief voor de locatie niet voor de hand liggend. Hergebruik van deze vrijkomende agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van (burger)wonen is in dit gebied wel passend te achten;
- Er is sprake van een situatie met een ruimschoots 'ontstening';
- Het toegestane ruimtebeslag wordt ingeperkt (agrarisch bouwvlak van circa 1 hectare, tot een bestemmingsvlak van 1.500 m²);
- Er is sprake van een locatie met een bestaande woonfunctie (bedrijfswoning), waarbij de locatie enkel van functie wordt gewijzigd, met daarbij een afname van bedrijvigheid;
- Het planvoornemen zorgt voor een algehele verbetering van de ruimtelijke situatie (minder bebouwing, minder emissies, minder bedrijfsmatige activiteiten).

Het voorgenomen gebruik ten behoeve van een burgerwoning op deze locatie is dus een logische vervolgfunctie gelet op de tendens en het streven naar een afname van milieubelastende emissies in nabijheid van natuurgebieden (in deze de Loonse en Drunense Duinen).



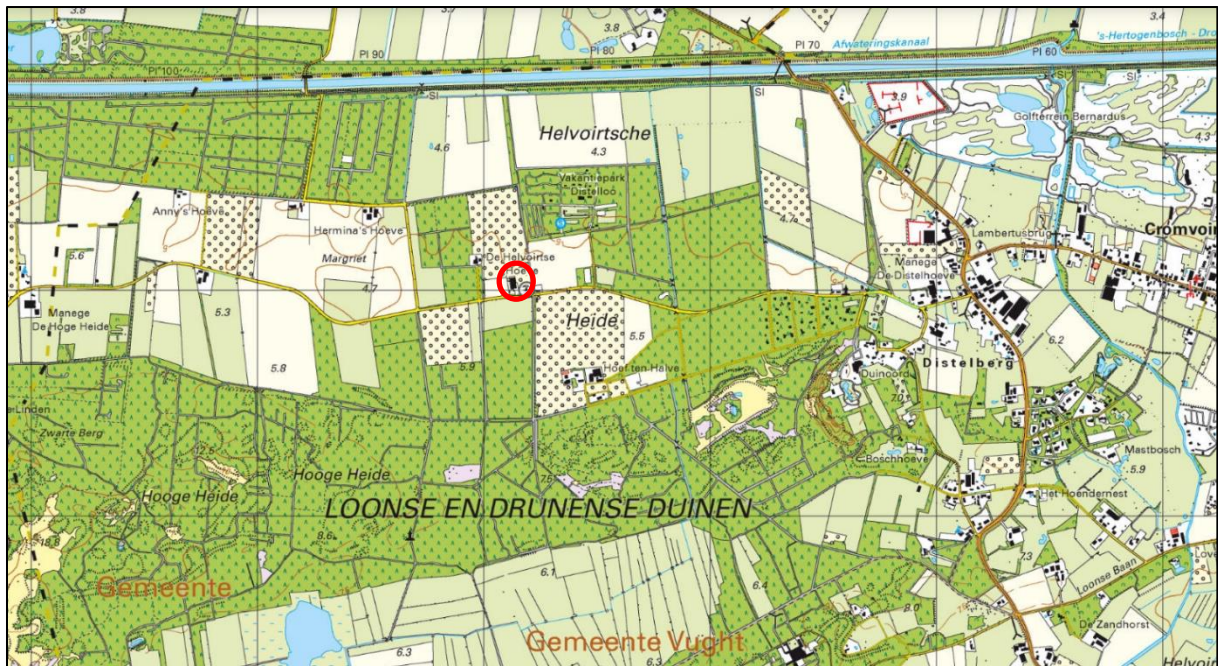
Afbeelding 6: Schematische weergave beoogde situatie.

2.2 Beschrijving omgeving

De locatie aan de Margrietweg 5 te Helvoirt is gelegen in het buitengebied van Helvoirt, in directe nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De kern van Cromvoirt bevindt zich op circa 2,4 kilometer in oostelijke richting. De kern van Helvoirt is gelegen op circa 3,6 kilometer in zuidoostelijke richting. Het 'Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch – Drongelen' is gelegen op circa 800 meter ten noorden van de planlocatie.

De locatie wordt omringd door enerzijds landbouwgronden, en anderzijds natuurgebieden als toebehorend aan de Loonse en Drunense Duinen. De dichtstbijzijnde nabijgelegen locaties betreffen een tweetal burgerwoningen (Margrietweg 3 en Margrietweg 7), een horecalocatie (Margrietweg 9-9a) en een aspergekeet (Margrietweg 2). In noordelijke richting is aan Margrietweg 1 een camping aanwezig. Er is in de omgeving sprake van een geringe bebouwingsdichtheid, met ruime afstanden tot functies onderling.

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



Afbeelding 7: Ligging locatie Margrietweg 5, Helvoirt (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Verkeer en parkeren

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

In de beoogde situatie is er aan de Margrietweg 5 te Helvoirt sprake van één reguliere burgerwoning. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is die dan ook in hoofdzaak van een reguliere burgerwoning (één gezin) en neemt daarmee af ten opzichte van de huidige functie (agrarisch bedrijf met bedrijfswoning). Het bestaande wegennet is van voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning.

Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de geasfalteerde erftoegangsweg Margrietweg (snelheidsregime 60 km/u). De Margrietweg wordt gebruikt voor recreatief bestemmingsverkeer (voor de Loonse en Drunense Duinen), evenals als doorgaande route (via het buitengebied) tussen de kernen Helvoirt / Cromvoirt richting Drunen. De Margrietweg beschikt over ruim voldoende capaciteit om personenvervoer ten behoeve van één burgerwoning af te wikkelen.

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

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

Parkeren

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Vught d.d. 6 juni 2018 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel een eenduidige regeling te bieden ten aanzien van parkeren. Het geldende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' wordt hierin van toepassing verklaard. De regeling houdt kort gezegd in dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Wat daarbij 'voldoende' is volgt uit de parkeernormen, als opgenomen



in de gemeentelijke parkeernota. Als basis voor deze parkeernormen zijn de parkeergetallen van het CROW gehanteerd.

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het eigen verharde erf, de inrit en de aanwezige bijgebouwen bieden ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor tenminste 2 voertuigen. Op eigen terrein wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zal dus geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren.

Doordat de regels van het moederplan 'Buitengebied Vught 2022' van toepassing blijven, is bovendien ook in de regels geborgd (middels artikel 50.1) dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Vooralsnog zijn initiatiefnemers voornemens om overdekt parkeren (2 parkeerplaatsen) te realiseren in de vorm van een souterrain onder het hoofdgebouw, of nabij het bijgebouw.

Het eigen terrein en het omliggende wegennet beschikt over voldoende capaciteit voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie ten gevolge van de beoogde bestemming.

2.4 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught op 8 september 2020 de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught' gepubliceerd. Rekening houdend met de impact die ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de omgeving worden categorieën van niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Het betreft:

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

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

Onder andere als categorie 1 is aangemerkt de wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf, met een omvang van minimaal 1 hectare, in bestemming wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen / voormalige bedrijfsgebouwen resteert. Categorie 2 betreft herbestemming agrarisch bedrijf tot wonen, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Gelet op het bovenstaande, is onderhavige ontwikkeling derhalve het meest vergelijkbaar met categorie 1, waardoor geen extra landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is vereist. Het huidige bouwvlak is echter niet exact 1 hectare, maar 9.767 m² (het betreft een verschil van slechts 233 m²). Het betreft derhalve een 'worst case' beoordeling van het gemeentelijk beleid om de ontwikkeling toch aan te merken als categorie 2, waardoor een landschappelijke inpassing is vereist. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke in volledigheid is opgenomen in Bijlage 1. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan opgenomen.

De nieuw te bouwen woning met bijgebouw is hierin qua situering strategisch gepositioneerd tussen de bestaande bomen. Door deze plaatsing versterkt de woning de ruimtebeleving vanaf de doorgaande weg. De zuidzijde is een voorzijde met een adres aan de weg, de noordzijde is meer privé en gaat op in het landschap.

Het landschapsonwerp bevat een rechtlijnige omzoming van het woondeel van de woning (woonkamer, keuken, terras) met blokhagen van inheemse planten. Dit wordt aan de noordoostzijde herhaald. Zo vormen inrit, parkeren, woning, bijgebouw en beplanting een compact ensemble waarin het logistieke, instrumentele en private gebruik is geconcentreerd.

Daar omheen is een natuurlijk grasland vol bloeiende inheemse kruidsoorten vormgegeven. Daarmee ontstaat een fraaie landschappelijke beleving voor zowel de eigenaars, de burens als voor de vele recreanten die het gebied gebruiken en voorbijgangers.

Aan de westzijde van het perceel wordt een hoogstamboomgaard gerealiseerd. Dit element zorgt er samen met de bestaande eikenrij voor dat het meer organisch vormgegeven deel een vanzelfsprekende relatie aangaat met de rechtlijnige opzet van het omringende jonge ontginningslandschap. Verder wordt er struweelbeplanting aangebracht voor de afwisseling tussen meer open en gesloten landschap.

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

Op het eigen perceel (het bestemmingsvlak 'Wonen – 2' met omliggende landschappelijke inrichting, het kadastrale perceel 2334, zie Afbeelding 8) zullen in beginsel geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het betreft immers in de beoogde situatie een particulier landschappelijk ingericht erf. Indien een ziekte / plaag op het eigen erf voorkomt welke niet anders kan worden behandeld, zal hooguit een pleksgewijze (met particulier beschikbare middelen) behandeling plaatsvinden als het echt niet anders kan (en is er door de wijze van toediening dus tevens geen sprake van drift). Uitgangspunt is echter dat de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet benodigd zal zijn.



Afbeelding 8: Landschappelijk inpassingsplan Margrietweg 5, Helvoirt.

Concluderend, is onderhavige ontwikkeling vanuit een 'worst case benadering' gelijk te stellen met categorie 2. Er is daardoor een landschappelijke inpassing vereist. De beoogde situatie wordt landschappelijk ingepast, op basis van voornoemd landschappelijk inpassingsplan. Deze landschappelijke inpassing is met een voorwaardelijke verplichting in het plan geborgd.

De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een afname van de overtollige bebouwing. De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt tevens juridisch geborgd met opname van een



voorwaardelijke verplichting in de regels. Aan het vereiste van landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt derhalve voldaan. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en met artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*

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

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

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

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

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

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

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



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

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

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

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

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

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

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

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel is onderhavig planvoornemen, op haar schaalniveau, passend te achten binnen deze prioriteiten en ambities. De locatie Margrietweg 5 is gelegen in directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen. Op locatie wordt een agrarisch bedrijf geëxploiteerd, betreffende een boomkwekerij en rundveehouderij, met nevenfunctie statische opslag. Tevens is hierbij één bedrijfswoning toegestaan. Met het planvoornemen wordt de bedrijfsvoering gestaakt en wordt de toegestane woning herbestemd tot burgerwoning. Dit zorgt dus voor een ruime afname van emissies, waaronder stikstof. Een agrarisch bedrijf in directe nabijheid van natuur wordt beëindigd, waarbij bedrijfsopstallen worden gesloopt.

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



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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen de radarverstoringsgebieden van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht, waardoor een maximale bouwhoogte van respectievelijk 90 en 113 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Dergelijke bouwhoogtes zijn bij een reguliere (burger)woonbestemming niet aan de orde, waardoor de genoemde hoogte met zekerheid niet in het geding komt.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

3.2 Provinciaal beleid

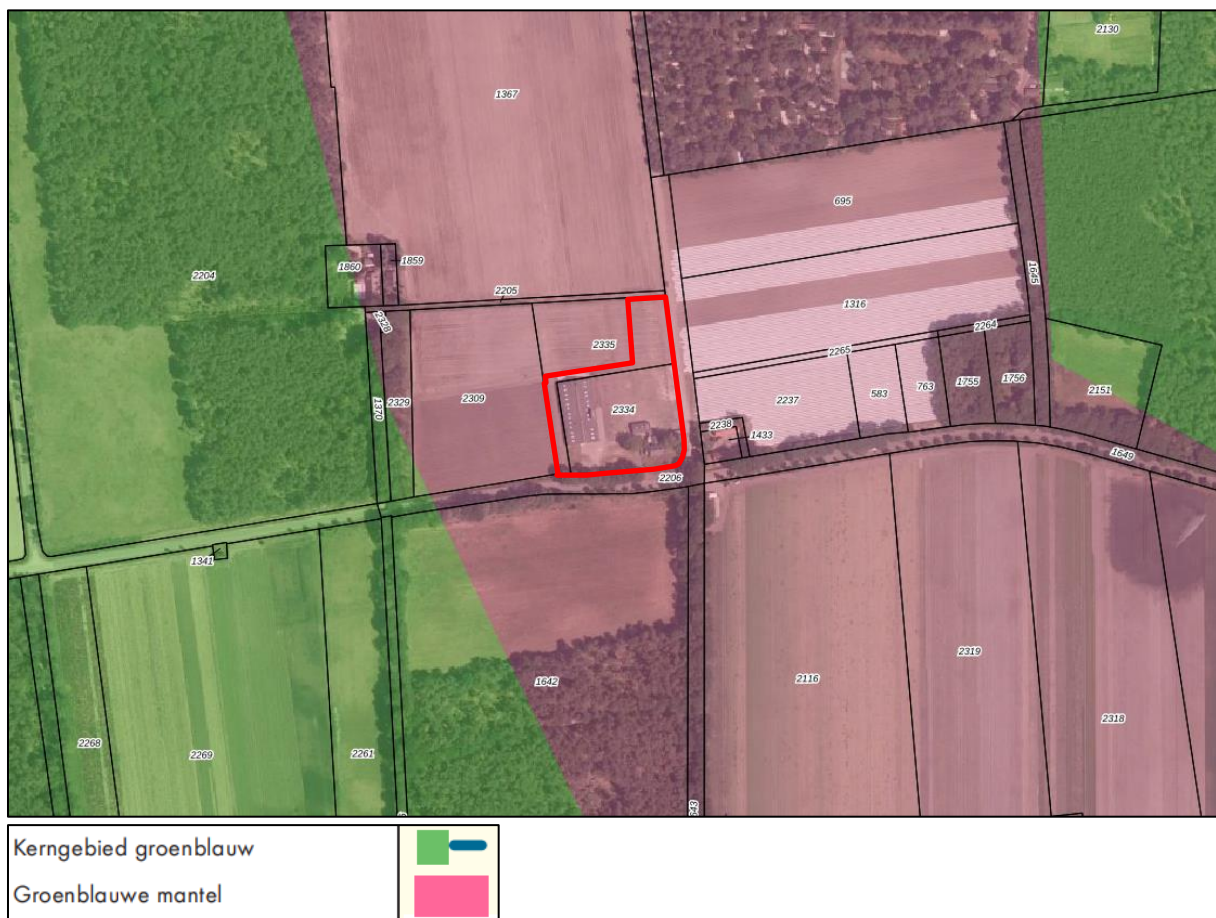
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

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

De locatie Margrietweg 5 te Helvoirt is op de Structurenkaart uit de SVRO 2014, gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (zie Afbeelding 9). De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de

waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met de omliggende waarden.

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



Afbeelding 9: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, planlocatie rood omkaderd weergegeven.
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

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

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



De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Landelijk gebied;
- Groenblauwe mantel;
- Stalderingsgebied;



- Beperkingen veehouderij;
- Bescherming Natura 2000;
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Diep grondwaterlichaam;
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied;
- Vaarwegbeheer;
- Beperking grootschalige logistiek.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 10.

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

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

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

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

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

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

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

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



Afbeelding 10: Uitsnede 'Kaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied', planlocatie rood omkaderd weergegeven.

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

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

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

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

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

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;



- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

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

- *Meerwaardecreatie.*

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

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

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

Met de planwijziging is sprake van een algehele verbetering van de ruimtelijke situatie. Samengevat:

- Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf (veehouderij en boomkwekerij) nabij natuur / Natura 2000;
- Wegens de aanwezige bedrijfsbebouwing en de ligging nabij de Loonse en Drunense Duinen is een duurzaam agrarisch toekomstperspectief voor de locatie niet voor de hand liggend. Hergebruik van deze vrijkomende agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van (burger)wonen is in dit gebied wel passend te achten;
- Er is sprake van een situatie met een ruimschoots 'ontstening';
- Het toegestane ruimtebeslag wordt ingeperkt (agrarisch bouwvlak van circa 1 hectare, tot een bestemmingsvlak van 1.500 m²);
- Er is sprake van een locatie met een bestaande woonfunctie (bedrijfswoning), waarbij de locatie enkel van functie wordt gewijzigd, met daarbij een afname van bedrijvigheid;
- Het planvoornemen zorgt voor een algehele verbetering van de ruimtelijke situatie (minder bebouwing, minder emissies, minder bedrijfsmatige activiteiten).

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

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

Kwaliteitsverbetering landschap

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

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;



- De realisering van het Natuur netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

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

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught op 8 september 2020 de beleidsregel 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught' gepubliceerd. In paragraaf 2.4 is deze toetsing uitgevoerd voor onderhavig plan. Uit deze toetsing volgt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

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

Structuren en aanduidingen

'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'

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

De bedrijfswoning Margrietweg 5 wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning. Tevens wordt overbodige bebouwing gesloopt en deze sloop wordt juridisch-planologisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Er wordt voldaan aan de provinciaal gestelde voorwaarden voor bestemmingswijziging.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

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

Haaren was tot 1 januari 2021 een zelfstandige gemeente, bestaande uit de kernen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel. Per 1 januari 2021 heeft hierbij een herindeling plaatsgevonden, waarna de kern Helvoirt aan het grondgebied van gemeente Vught is toegevoegd. De geldende structuurvisie voor Helvoirt, waaronder het buitengebied, betreft de 'Structuurvisie Haaren' en wordt in navolgende paragraaf besproken. Deze structuurvisie is na de herindeling van gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarens gebied, binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Vught, zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan. Ditzelfde geldt bovendien voor het 'Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing' van de voormalige gemeente Haaren.



3.3.1 Structuurvisie Haaren

Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad van (de voormalige gemeente) Haaren de Structuurvisie Haaren vastgesteld. Deze structuurvisie kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. Deze Toekomstvisie heeft een horizon tot 2022; in deze structuurvisie komt de ruimtelijke ontwikkeling in die periode aan bod en wordt verder vooruit gekeken. Tevens worden in deze structuurvisie de abstracte doelen uit de Toekomstvisie geconcretiseerd. Deze structuurvisie biedt de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de (voormalige) gemeente Haaren, zoals dat beleid moet gaan bijdragen aan de doelen uit de Toekomstvisie.

Deel A: De visie

Om concrete plannen goed te kunnen toetsen en af te kunnen wegen is het ten eerste belangrijk om duidelijke kaders te scheppen en aan te geven wat de gemeente wil bereiken. Hierbij worden strategieën en keuzes weergegeven, zonder daarbij het voorspellen of in beelden vatten van de toekomst. De structuurvisie gaat uit van het principe 'ieder ruimtegebruik is op alle plaatsen mogelijk, mits...'. De structuurvisie biedt een gedegen afwegingskader voor de 'mitsen'. Voor de gemeente is de structuurvisie juridisch gezien een 'zelfbindend' document. De gemeente dient zich bij haar beleidskeuzes aan de structuurvisie te houden. Het afwegingskader is weergegeven in deel A. In deel A wordt tevens beschreven op basis van welke trends en ontwikkelingen dit afwegingskader tot stand is gekomen.

Naast deel A beslaat deze structuurvisie nog twee delen, namelijk deel B en deel C. Onderdeel van Deel B vormt ook de structuurvisiekaart.

Deel B: Het uitvoeringskader

De structuurvisie is bindend voor het gemeentebestuur, maar bevat geen rechtstreekse verplichtingen richting de burger. Burgers mogen desondanks verwachten dat het bestuur bij verzoeken en vragen van de burger haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in de structuurvisie. In deel B wordt uitgezet hoe het antwoord van de gemeente er uit zal zien. Dit antwoord kan bestaan uit de inzet van diverse typen instrumenten, zoals procesmatige instrumenten, juridische instrumenten (zoals het bestemmingsplan) en financiële instrumenten. Om burgers en ondernemers te faciliteren in ruimtelijke ontwikkelingen heeft de gemeente één procesmatig instrument extra uitgewerkt, namelijk het Haarens Kwaliteitsmenu. In dit menu worden handreikingen gedaan voor de omgang met het landschap in de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie vormt de structuurvisiekaart. Vanuit de visie (deel A) en het Haarens Kwaliteitsmenu (onderdeel van deel B) wordt verwezen naar deze kaart om zodoende aan te geven op welke plaatsen bepaald beleid van toepassing is en waar bepaalde ontwikkelingsprincipes van toepassing zijn. Zo wordt in deel A van de visie bij de weergave van het sectorale beleid op diverse plaatsen aangegeven dat een wenselijke ontwikkeling 'moet passen in (de karakteristieken) van de omgeving'. Op de structuurvisiekaart zijn deze verschillende omgevingen weergegeven, zo is zichtbaar binnen welke omgevingskarakteristieken een initiatief moet passen. De omgevingstypes op de structuurvisiekaart wijzen daarbij vervolgens naar 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.

Deel C: De atlas

Tot slot is het bij het toepassen van het afwegingskader uit deel A en het uitvoeringsinstrumentarium uit deel B van belang om de context te begrijpen waarin de ontwikkeling van de gemeente plaatsvindt. In deel C van deze structuurvisie wordt allereerst de natuurlijke en sociaal-culturele geschiedenis beschreven. Vervolgens wordt de gemeente Haaren geplaatst binnen de beleidscontext van hogere overheden en dat van de regio Noordoost Brabant. Deze achtergrond is belangrijk om te begrijpen waar de ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten in de gemeente hun oorsprong vinden. Deel C betreft dus met name een achtergronddocument voor de (toepassing van de) beleidskeuzes als geformuleerd in Deel A en Deel B.



Toetsend aan het eerste deel, de visie (Deel A), dient aangetoond te worden op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan de in de visie beschreven (gemeentelijke regierollen) basisverantwoordelijkheid, ambities, benutten van kansen en voorkomen van bedreigingen.

- Gemeentelijke basisverantwoordelijkheden: een aantal ontwikkelingen is van basisbelang om goed te kunnen wonen, leven, werken en recreëren.
- Ambities: Sommige ontwikkelingen vindt de gemeente van zodanig belang voor haar inwoners dat zij daarin zelf het voortouw wil nemen.
- Kansen voor de gemeente: Veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden (ondernemers, instellingen of burgers). De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk te benutten (en daar waar nodig sturing te geven).
- Bedreigingen voor de gemeente voorkomen: De gemeente kent een aantal kwaliteiten en waarden die van onderscheidend belang zijn. Ontwikkelingen die deze kwaliteiten en waarden aantasten dienen te worden voorkomen.

Per beleidsveld ('Wonen & Woonomgeving', 'Werken & Economie', 'Welzijn & Voorzieningen', 'Omgevingskwaliteit' en 'Mobiliteit') zijn in de structuurvisie (Deel A) de gemeentelijke regierollen beschreven. Voor onderhavige ontwikkeling is daarbij, gelet op de aard daarvan, met name een toetsing aan 'Werken & Economie' relevant, evenals 'Omgevingskwaliteit'.

In de structuurvisie wordt gesteld dat indien bestaande bedrijfsomgevingen c.q. bedrijfslocaties langdurig niet meer aantrekkelijk zijn voor bedrijvigheid, is transformatie naar een andere functie afweegbaar. In onderhavige situatie betreft het een bestaand agrarisch bedrijf, met één bedrijfswoning. Gelet op de aard, omvang en ligging van de locatie is een duurzaam toekomstbestendige agrarische bedrijfsvoering niet voor de hand liggend. Beëindiging van de bedrijfsvoering, met daarbij behoud van de woonfunctie is wel passend te achten. Dit mede ook wegens de ligging in nabijheid van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen.

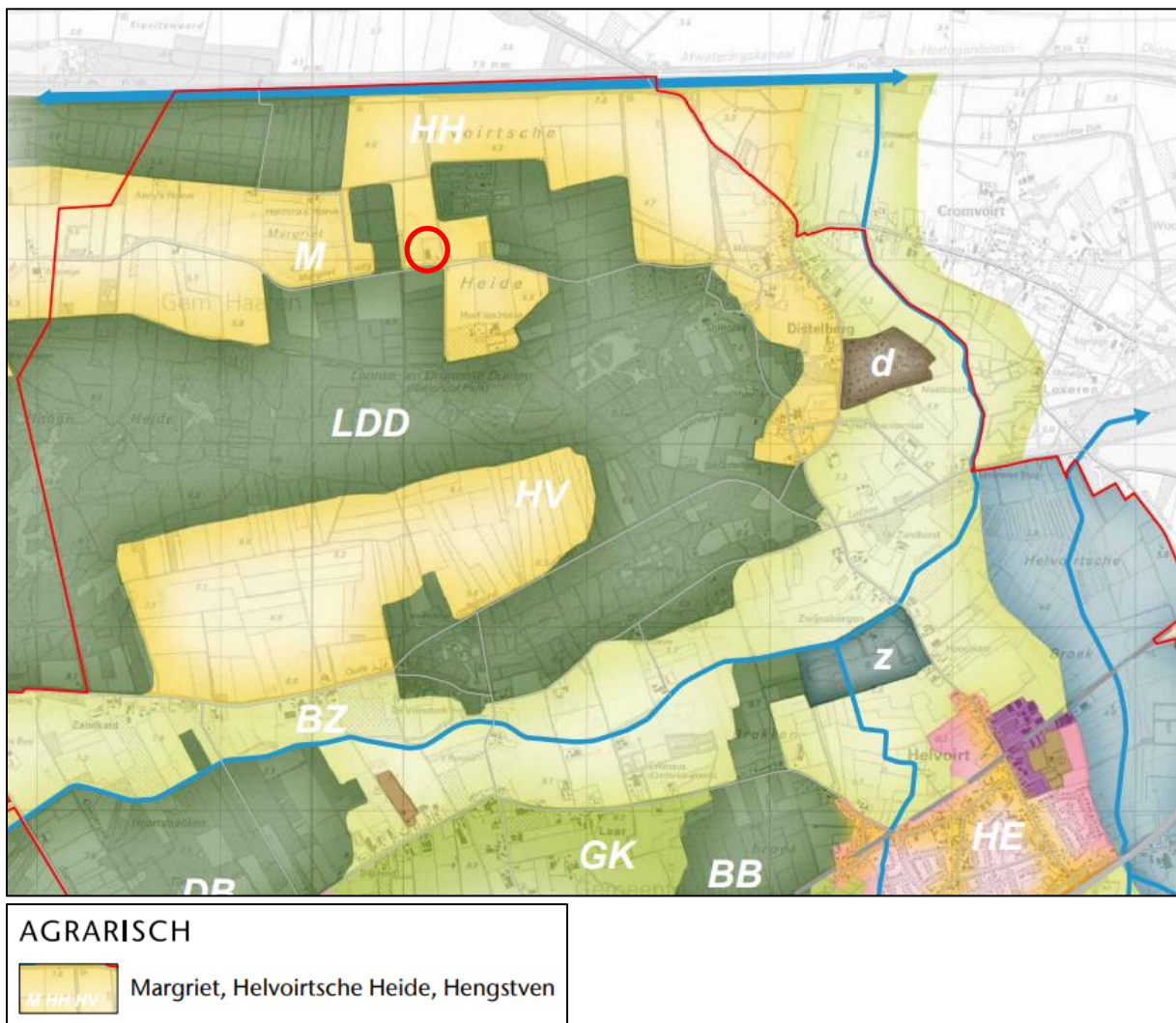
Ten aanzien van 'Omgevingskwaliteit' wordt in Haaren de trend gesignaleerd dat circa 60% van de agrariërs in de gemeente Haaren het agrarische bedrijf voor 2020 wil beëindigen. Een gedeelte daarvan kan of wil zijn agrarische bedrijfsomgeving niet meer aanpassen. Deze trend heeft tot gevolg dat veel bebouwing die in gebruik was voor het agrarische bedrijf in onbruik raakt. Naar verwachting blijft de grond wel in agrarisch gebruik. Vanuit de strategie 'groen groener maken' wordt gepoogd het buitengebied in samenhang met deze ontwikkeling te 'ontstenen'; mede om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Grootschalige sloop van agrarische bebouwing zonder cultuurhistorische waarde wordt voorgestaan, maar is niet altijd kostenefficiënt. Op basis van het functionele beleid is het daarom mogelijk om op VAB-locaties Nieuwe Economische Dragers (NED's) of woonfuncties te vestigen, bijvoorbeeld toeristische functies of zorgfuncties. Niet iedere NED vormt echter een kans voor het buitengebied. Knelpunt is tevens dat niet alle agrarische bebouwing tegelijkertijd vrijkomt. Zo kan één agrarisch bedrijf met een hindercontour de herontwikkeling met gevoelige andere functies van nabijgelegen reeds vrijgekomen bebouwing voor langere tijd belemmeren.

In onderhavige situatie wordt een agrarisch bedrijf beëindigd, waarbij de toegestane woning behouden blijft. Het initiatief bevordert de ruimtelijke kwaliteit wegens de afname van milieubelasting (het woon- en leefklimaat in directe omgeving verbeterd), de sloop van overtollige bebouwing en een adequate landschappelijke inpassing. Dit is passend bij de gestelde gemeentelijke ambities.

Blijkens de structuurvisiekaart, onderdeel van Deel B, is de locatie Margrietweg 5 gelegen in het gebied 'Helvoirtse Heide'. Ingekaderd in de bossen van de Loonse en Drunense Duinen ligt het domein van de Duinboeren. In de drie overeenkomstige gebieden Margriet, Helvoirtse Heide en Hengstven is het contrast tussen hun openheid versus de beslotenheid van de bossen sterk aanwezig. Het betreft een bijzonder open agrarisch landschap door de sterke ruimtelijke begrenzing van de bossen van de Loonse en Drunense Duinen. Ondergeschikt aan het open landschap komt incidenteel groen voor in de vorm van kleine bospercelen, houtwallen, solitaire bomen, fragmenten laanbeplanting en erfbeplanting. De bebouwing is geclusterd per erf, erven liggen verspreid aan de wegen met openheid en zichtlijnen tussen de erven. De erfinrichting is functioneel en open, met beperkt groene elementen waardoor er direct zicht is op de (agrarische) bebouwing. Doelstelling is behoud van de waardevolle eenheid van het gebied voor de Loonse en Drunense Duinen. In dit gebied wordt zeer terughoudend ontwikkelingen toegestaan die een toename van bebouwing en/of opgaande landschapselementen betreffen. Maatwerk is noodzakelijk, voor een goede inpassing in bebouwings- en landschapsbeeld.

Deze uitgangspunten zijn in acht genomen bij het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan (Bijlage 1) en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 2).

Gelet op de doelstelling van het voornemen, het behouden van de bestaande woonfunctie (burgerwoning) op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie, in nabijheid van de Loonse en Drunense Duinen, past het onderhavige planvoornemen binnen de gemeentelijke doelen, zoals opgenomen in de Structuurvisie Haaren. Het plan draagt derhalve op perceelsniveau bij aan de gemeentelijke ambities.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Haaren', planlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.



3.3.2 Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Op 2 februari 2017 is het 'Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing' door de (voormalige) gemeente Haaren vastgesteld. Dit beleidskader geeft aan wat voor mogelijkheden er zijn voor vrijkomende agrarische bebouwing en welke voorwaarden hierbij gelden. Dit beleid staat ten dienste van een goede ruimtelijke ordening en heeft de volgende doelstellingen:

- Borgen dat er sprake blijft van levendige dorpen met een aantrekkelijk buitengebied, waarbij de dragers ook een goed economisch perspectief behouden.
- Voorkomen van verdere verstening, leegstand en verpaupering van het buitengebied, daarom:
 - Sloop van vrijkomende agrarische bebouwing stimuleren door sloopvoorwaarden en financiële compensatie;
 - Onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing.
- Ontwikkelingen stimuleren die passen in het gebied, daarom:
 - Niet ongelimiteerd allerlei nieuwe activiteiten en bedrijvigheid in het buitengebied toestaan;
 - Niet vooraf als gemeente precies vastleggen wat wel en niet kan, maar wel werken met duidelijke randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden moeten aansluiten bij de omvang en de impact van het initiatief op de omgeving. Hierbij geldt een voorkeur voor doelvoorschriften, in plaats van middelvoorschriften. Dit zodat het doel vast staat, maar dat initiatiefnemer zelf kan bepalen hoe dit doel wordt bereikt. Dit geeft ruimte voor maatwerk en inbreng van andere partijen in de afweging rondom de inpasbaarheid van een initiatief.
- Maatschappelijke verankering van nieuwe ontwikkelingen door onderling overleg over ontwikkelingen binnen een gebied te stimuleren.
- Een flexibel instrument wat ook een helder kader biedt voor aanpassing van initiatieven in de toekomst.
- Keuzemogelijkheden bieden aan initiatiefnemers voor wat betreft inspanningsverplichting, complexiteit procedure, kosten en ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is een nadere uitwerking van de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Haaren bij nieuwe functies op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

In onderhavige situatie is er sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie. Doelstelling is herbestemming tot een burgerwoning, met maximaal 200 m² bijbehorende bouwwerken. Derhalve is paragraaf 2.1 uit het beleidskader van toepassing. Op het moment dat de agrarische activiteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met daarbij maximaal 200 m² aan bijgebouwen. In paragraaf 2.1 wordt hiervoor verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid, met bijbehorende regels, in het geldende bestemmingsplan. Derhalve dient aangetoond te worden dat aan deze wijzigingsbevoegdheid wordt gedaan. Deze toetsing wordt uitgevoerd in navolgende paragraaf. Uit deze toetsing volgt echter dat voldaan kan worden aan de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan.

Er is blijkens het beleidskader sprake van 'Route 1'. De omvang van de woonbestemming mag niet meer bedragen dan 1.500 m². Er moet hierbij sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast dient de ontwikkeling op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar te zijn in de omgeving (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid). In het wijzigingsplan dient onderbouwd te worden dat het initiatief hieraan voldoet. In onderhavige toelichting zijn deze zaken per onderwerp uitgebreid uiteengezet. Hieruit volgt dat aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan.

Concluderend, de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing.



3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Het plangebied aan de Margrietweg 5 heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen, zie tevens de uitsnede van de verbeelding in Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – staderingsgebied'.

Wegens deze combinatie van bestemmingen en aanduidingen is ter plaatse één agrarisch bedrijf toegestaan, met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (zoals een boomkwekerij) en tevens veehouderij. Daarnaast zijn bestaande nevenfuncties (in deze statische opslag) en één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de beoogde situatie is er echter geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering, waardoor de bestemming dient te worden aangepast. Doelstelling is om ter plaatse te gaan wonen (burgerwoning).

In artikel 4.7.3 van het vigerende bestemmingsplan is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie te herbestemmen tot 'Wonen - 2', na beëindiging van het agrarisch bedrijf. Navolgend is dit artikel opgenomen en is tevens puntsgewijs toegelicht waarom het voornemen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

4.7.3 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en met inachtneming van de volgende regels:

- a. *Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:*
 1. *bestaande woningen;*
 2. *bestaande gebouwen die als bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;*
 3. *bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bestaande gebouwen met aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Op locatie is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Doelstelling van initiatiefnemer is om, wegens de bouwkundige staat, alle bebouwing op locatie te slopen en vervolgens een (burger)woning met bijgebouw(en) op te richten. Zoals voorgaand toegelicht (zie hiertoe paragraaf 2.1) bedraagt de aanwezige bedrijfsbebouwing, exclusief de bedrijfswoning, circa 1.350 m².

Conform de 'sloopbonusregeling' in 4.7.3, a 2, is minimaal 400 m² sloop benodigd om de toegestane omvang aan bijbehorende bouwwerken te vergroten tot 200 m² (100 m², vermeerderd met 25% van 400 m², tot een maximum van 200 m²). In onderhavig wijzigingsplan wordt derhalve bepaald dat, naast de woning, tevens maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden opgericht.

De sloop van de huidige agrarische bedrijfsopstallen is in het wijzigingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, hierdoor wordt aan deze voorwaarde voldaan.

- b. *De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m². Indien de huidige agrarische bestemming groter is dan 1.500 m² dan krijgen de overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden.*



Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er wordt een bestemmingsvlak 'Wonen - 2' opgenomen van maximaal 1.500 m² (zie Afbeelding 6). Van de overige gronden zal het agrarische bouwvlak worden verwijderd (en deze gronden behouden dus de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1', zonder bouwvlak).

- c. De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, enkel het agrarisch bouwvlak zal van de overige gronden worden verwijderd.

- d. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie Afbeelding 6.

- e. Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is momenteel sprake van één bedrijfswoning. Ook in de beoogde situatie blijft sprake van één woning.

- f. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*

De voorgenomen wijziging heeft geen gevolgen voor de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing. Er is op locatie sprake van een bestaande woonfunctie. De toetsing van derden op de aanwezige woning blijft ondanks de herbestemming ongewijzigd behouden.

Op locatie is een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een agrarisch bedrijf (boomkwekerij en veehouderij). Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor agrarische bedrijfswoningen gelijklopend, behoudens voor het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven.

De woning Margrietweg 5 behoort momenteel toe aan een veehouderij en kan worden aangemerkt als een (geur)gevoelig object. In de Wet geurhinder en veehouderij is vastgelegd hoe op deze geurgevoelige objecten moet worden getoetst door veehouderijen van derden. Voor geurgevoelige objecten die toebehoren aan een andere veehouderij gelden op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij (en een gelijklopend artikel in het Activiteitenbesluit milieubeheer) minimaal vereiste afstanden van 50 meter tot het emissiepunt, buiten de bebouwde kom. Voor deze geurgevoelige objecten hoeft dus niet aan de normstelling voor de voorgrondbelasting van geur te worden getoetst. In artikel 3, lid 2 Wgv is bovendien opgenomen dat deze toetsing (ongewijzigd) tevens van toepassing blijft, indien het een geurgevoelig object betreft, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij.

Na bedrijfsbeëindiging betreft de woning Margrietweg 5 een geurgevoelig object toebehorende aan een voormalige veehouderij (op of na 19 maart 2000 beëindigd). De toetsing op deze woning blijft dus ongewijzigd behouden. Doordat deze toetsing ongewijzigd blijft, heeft de herbestemming reeds geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden.

Voor de overige aspecten (bijvoorbeeld luchtkwaliteit en geluid) blijft de toetsing op deze gevoelige objecten tevens ongewijzigd behouden. Voor deze aspecten is het toetsingsregime tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen, in het buitengebied, gelijklopend.

Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.



Door de ligging van de locatie in nabijheid van de Loonse en Drunense Duinen is er bovendien met name sprake van een grondgebonden, dan wel extensieve agrarische bedrijfsvoering. Bovendien worden er ruimschoots voldoende afstanden gerespecteerd tot (agrarische) bedrijven van derden (zie tevens paragraaf 4.2).

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden door de wijziging dus niet onevenredig aangetast.

g. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.

Zoals volgt uit onderhavige toelichting, met name Hoofdstuk 4, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt een ruimschoots voldoende afstand gerespecteerd tot omliggende (bedrijfsmatige) functies.

Met het voornemen wordt een agrarisch bedrijf gestaakt en de bestemming omgezet naar een burgerwoning. Dit zorgt voor een afname in milieubelasting (o.a. ammoniak, geur, stof, geluid en verkeersbewegingen). Bovendien wordt overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het voornemen heeft bovendien door aard en omvang (perceelsniveau) ook geen mogelijke consequenties voor natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

h. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder a worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Zoals toegelicht onder 4.7.3 sub a is het wenselijk om de te slopen bebouwing enerzijds (deels) in te zetten voor de verruiming van de toegestane omvang bijbehorende bouwwerken tot 200 m². Hiervoor is 400 m² benodigd, van de totale omvang van 1.355 m². Daarna resteert er dus nog 955 m².

Er is, na deze aftrek, dus nog sprake van circa 955 m² sloop, waardoor de toegestane inhoud van de woning van 750 m³ in theorie kan worden vergroot circa 95 m³, tot in totaal 845 m³. Met een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (zie paragraaf 4.6 en Bijlage 4) is bovendien aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Volgens de uitleg van de gemeente Vught over het juridisch-planologische toepassingsbereik van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter met deze opgenomen sloopbonusregeling in dit lid enkel een 'bestaande' woning (als feitelijk zodanig aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) worden uitgebreid. In onderhavige situatie is de doelstelling om de bestaande woning te slopen, waarna courante nieuwbouw wordt gerealiseerd. Volgens de strikt formele uitleg van deze wijzigingsbevoegdheid kan derhalve nu niet rechtstreeks een verruimde inhoud voor de nieuwe woning worden toegestaan. Door de gemeente is aangegeven dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw een verzoek kan worden gedaan tot verruiming van de toegestane inhoudsmaat van 750 m³ met maximaal 10% (dus maximaal 825 m³) op basis van artikel 44.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het voornemen voldoet aan de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.7.3 van het vigerende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught is daarmee bevoegd om over te gaan tot de wijziging van de bestemming voor locatie Margrietweg 5 te Helvoirt. Per brief, verzenddatum 23 december 2021, kenmerk OW / Z21 – 237235 / UIT / 21-456067, heeft de gemeente Vught een positief principebesluit toegezonden aan initiatiefnemer.

Doelstelling is dus de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan Margrietweg 5 te Helvoirt tot een bestemmingsvlak 'Wonen - 2' van 1.500 m² (ten behoeve van een burgerwoning), met daarbij een woning en met maximaal 200 m² bijbehorende bouwwerken.



4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Bodem

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

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

Verkennend onderzoek

Algemeen

De bodem bestaat tot de verkende diepte van 3,8 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Lokaal is de (boven)grond zwak humushoudend. Plaatselijk is de bodem zwak grindig. In de uitkomende grond zijn, behoudens spikkels baksteen ter plaats van boring B20, geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM1, MM3, MM4 (allen bovengrond) en MM5 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een matig verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. In het grondwater uit peilbuis PB02 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name barium in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt, behoudens PAK in grondmengmonster MM2, geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;



- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's.

Asbest in grond

In de grondmengmonsters ASBMM01-1 en ASBMM03-1, is een licht verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijden de detectiegrens, doch liggen onder de helft van de interventiewaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd. In grondmengmonster ASBMM05-1 is geen verhoogd gehalte aangetoond.

Toetsing hypothese

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard. In de grond wordt een lichte verhoging aan PAK aangetoond. In twee grondmengmonsters wordt een lichte verhoging aan asbest aangetroffen. Het gehalte aan barium in het grondwater overschrijdt het criterium (0,5 S+I).

Aanvullend onderzoek

De bodem ter plaatse van de 'druppelzone' bij de garage en schuur en het noordoostelijk terreindeel bestaat tot een diepte van circa 0,5 m-mv uit matig fijn, zwak siltig en humeus zand. In de uitkomende grond ter plaatse van de 'druppelzone' zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond van G02 is asbestverdacht materiaal aangetroffen in de bodemlaag van 0,0 – 0,5 m-mv. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM05 is een licht verhoogd gehalte aan PCB aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In de grondmengmonsters MM03 en MM04 zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als maximaal klasse Wonen beschouwd worden.

Asbest

In het grondmonster G02-1 (0,0 – 0,5) is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond ten opzichte van de interventiewaarde (100 mg/kg ds). In het grondmengmonster MM01ASB is geen verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. In het grondmengmonster MM02ASB is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond, welke de interventiewaarde niet overschrijdt.

Resumé en aanbeveling

Middels het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn op basis van de onderzoeksresultaten formeel aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er volgens Lankelma Geotechniek Zuid B.V. vanuit milieuhygiënisch oogpunt echter geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie. Dit heeft betrekking op navolgende redenen.

Uit het aanvullend asbestonderzoek blijkt dat de interventiewaarde van 100 mg/kg ds wordt overschreden ter plaatse van G02 (bodemlaag 0,0 – 0,5 m-mv). In de overige asbestmengmonsters wordt een gehalte asbest aangetoond welke de helft van de interventiewaarde niet overschrijdt. Uit het geheel aan resultaten (2021 en 2022) blijkt dat ter plaatse sporadisch asbesthoudend materiaal wordt aangetroffen. In de fijne fractie worden minimaal verhoogde gehalten asbest ten opzichte van de detectielimiet aangetoond. Waarschijnlijk is het plaatmateriaal bij eerdere sloop in de bodem terecht gekomen. Het geconstateerde verhoogde asbestgehalte is inmiddels op locatie echter niet langer meer aanwezig, omdat het plaatmateriaal voor analyse is meegenomen. De verontreiniging is daarmee feitelijk reeds verwijderd.



Opgemerkt dient te worden dat, gezien de heterogeniteit van asbest in grond niet uit te sluiten is dat bij eventuele (graaf)werkzaamheden visueel asbestdelen aangetroffen worden. Geadviseerd wordt om, bij de uitvoering van werkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van asbestverdacht plaatmateriaal en dit eventueel middels handpicking te verwijderen.

Het onderzoek is uitgevoerd terwijl de te slopen gebouwen nog aanwezig zijn. Het bevoegd gezag kan na sloop eisen dat een actualiserend bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Dit onderzoek kan zich dan mogelijk alleen richten op de bovengrond. De sloop wordt echter pas uitgevoerd nadat het wijzigingsplan is doorlopen. Het gevraagde onderzoek kan derhalve worden uitgevoerd ten behoeve van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woning en het bijbehorend bouwwerk.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



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

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

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

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

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

Het plangebied aan de Margrietweg 5 te Helvoirt is gelegen in omgevingstype 'rustig buitengebied'. Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar burgerwonen. Op locatie is een bestaande bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor agrarische bedrijfswoningen gelijkloidend (behoudens het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven, zie hiertoe paragraaf 4.4). Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Burgerwoningen hebben bovendien geen relevante milieueffecten op omliggende functies. Er dient dus voor het overige enkel getoetst te worden of ter plaatse van de woning Margrietweg 5 te Helvoirt sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In Afbeelding 12 is een uitsnede bijgevoegd van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, met daarop weergegeven de omliggende functies. In Tabel 3 is de bedrijvigheid in directe omgeving opgesomd, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij zijn de richtafstanden genoteerd, behorende bij een rustige woonwijk / rustig buitengebied.



Abbeelding 12: Uitsnede luchtfoto met bestemmingen en aangeduid de functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie	Afstand tot nieuw bestemmingsvlak Wonen plangebied (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		
Margrietweg 2 Akkerbouw (aspergekeet)	10	10	30	10	30	2	41
Margrietweg 1 Camping	30	0	50	30	50	3.1	175
Margrietweg 9 – 9a Horeca (restaurant)	10	0	10	10	10	1	200

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



4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

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

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

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

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

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

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

Uit raadpleging van het Web-BVB Brabant volgt dat er binnen 2 kilometer vanaf het plangebied aan de Margrietweg 5 te Helvoirt geen geitenhouderijen aanwezig zijn.



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

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

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

In de omgeving van het plangebied is de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant), zie tevens Afbeelding 13. Onderhavige planontwikkeling zorgt er bovendien voor dat de aanwezige veehouderij definitief wordt beëindigd. De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen zoals benoemd mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

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

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de



advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Binnen 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen varkens- of pluimveehouderijen aanwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

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

- Stap 1: Beoordeeld dient te worden of voldaan wordt aan de endotoxine-afstanden voor varkens- en pluimveehouderijen op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0. Zoals voorgaand toegelicht wordt ruimschoots voldaan aan de adviesafstanden ten aanzien van endotoxinen.
- Stap 2: In onderhavige situatie is er sprake van de sanering van het aanwezige agrarische bedrijf (boomkwekerij en rundveehouderij). In samenhang met deze bedrijfsbeëindiging wordt een passende herbestemming gerealiseerd. Het planvoornemen zorgt dus voor een afname in de emissies voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. De ontwikkeling is derhalve als positief aan te merken voor het aspect volksgezondheid voor de omgeving.
- Stap 3a: Geur dient getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van het wettelijk kader. Hiervoor wordt in het buitengebied voor de achtergrondbelasting 20% geurgehinderden en maximaal 20 OU_E/m³ gehanteerd. Op Afbeelding 14 is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt. Hieruit volgt dat de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OU_E/m³ bedraagt (milieukwaliteit 'Zeer goed'). Er wordt dus ruimschoots aan de normstelling voldaan.
Tevens dient getoetst te worden of bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor zijn gelegen op meer dan 50 meter. Binnen 1 kilometer zijn enkel de veehouderijen Hoef ten Halve 2-2a (melkrundvee, 390 m) en Margriet 5 (rundvee, 680 m) gelegen. Er wordt dus ruimschoots aan de gestelde afstanden voldaan.
- Stap 3b: Geur dient vervolgens getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aan de hand van een strengere gezondheidskundige advieswaarde. Dit betreft 10 OU_E/m³ voor de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bedraagt 0 – 3 OU_E/m³ en voldoet dus ruimschoots aan de strengere advieswaarde. Tevens zijn er binnen 100 meter geen bedrijven aanwezig met dieren zonder geuremissiefactor.
- Stap 4a: Niet van toepassing. Getoetst dient te worden of indien er sprake is van een veehouderij, of er meerdere diersoorten bedrijfsmatig worden gehouden. Met voorliggend plan wordt de aanwezige veehouderij beëindigd.
- Stap 4b: Niet van toepassing, getoetst dient te worden of de onderlinge afstand tussen varkens- en pluimveehouderijen niet minder dan 100 meter bedraagt. Binnen 1 kilometer zijn geen pluimvee- en varkenshouderijen aanwezig. Er zijn derhalve op korte afstand geen varkens- en pluimveehouderijen in elkaars onmiddellijke nabijheid aanwezig.
- Stap 5a, b en c: Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen 2 kilometer rondom het plangebied. Er zijn geen pluimveehouderijen aanwezig binnen 1 kilometer rondom het plangebied. Er zijn geen overige veehouderijen aanwezig binnen 250 meter.
- Stap 6: Niet van toepassing, er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
- Stap 7: Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.
- Conclusie: Advisering door GGD wordt niet geadviseerd.

De ontwikkeling betreft de sanering van de huidige agrarische bedrijfsvoering (boomkwekerij, met rundveehouderij) en de herbestemming van de aanwezige bedrijfswoning tot één burgerwoning. Gelet



op de aard van de ontwikkeling, de ligging van de locatie en de afstanden tot veehouderijen is er geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. De ontwikkeling is gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid dus aanvaardbaar te achten.

4.4 Veehouderijen en milieuzonering – geur

Het wettelijk kader (Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit milieubeheer) schrijft voor op welke wijze het bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij uitbreidt of wijzigt. Indirect heeft deze geurwetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk, een geurnorm is bedoeld om personen te beschermen tegen geurhinder, dus omgekeerd moet het bevoegd gezag ook geen nieuwe situaties toestaan waarbij personen zichzelf blootstellen aan overmatige geurhinder. Voor de toetsing van het aspect veehouderijen en geur kan overigens ook gebruik worden gemaakt van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', zoals toegelicht in paragraaf 4.2.

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

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

De woning Margrietweg 5 behoort momenteel toe aan een veehouderij en kan worden aangemerkt als een (geur)gevoelig object. In de Wet geurhinder en veehouderij is vastgelegd hoe op deze geurgevoelige objecten moet worden getoetst door veehouderijen van derden. Voor geurgevoelige objecten die toebehoren aan een andere veehouderij gelden op grond van artikel 3, lid 2 Wet geurhinder en veehouderij (en een gelijklopend artikel in het Activiteitenbesluit milieubeheer) minimaal vereiste afstanden van 50 meter tot het emissiepunt, buiten de bebouwde kom. Voor deze geurgevoelige objecten hoeft dus niet aan de normstelling voor de voorgrondbelasting van geur te worden getoetst. In artikel 3, lid 2 Wgv is bovendien opgenomen dat deze toetsing (ongewijzigd) tevens van toepassing blijft, indien het een geurgevoelig object betreft, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij.

Na bedrijfsbeëindiging betreft de woning Margrietweg 5 een geurgevoelig object toebehorende aan een voormalige veehouderij (op of na 19 maart 2000 beëindigd). De toetsing op deze woning blijft dus ongewijzigd behouden. Doordat deze toetsing ongewijzigd blijft, heeft de herbestemming reeds geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer dient een afstand van 50 meter vanuit veehouderijen van derden (vanuit het emissiepunt) gerespecteerd te worden. Binnen 1 kilometer zijn enkel de veehouderijen Hoef ten Halve 2-2a (melkrundvee, 390 m) en Margriet 5 (rundvee en paardenhouderij, 680 m) gelegen (zie hiertoe tevens Afbeelding 13). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de afstanden.

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

De (voormalige) gemeente Haaren heeft een geurverordening ('Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren') en 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' vastgesteld. In deze beleidsregels werd in 'Gebied beperking veehouderij' (als hier van toepassing) een achtergrondbelasting tot en met 10 OU_E/m³ als 'Goed' aangemerkt, tot en met 20 OU_E/m³ als 'Afweegbaar' en > 20 OU_E/m³ als 'Slecht'.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de achtergrondbelasting ten gevolge van veehouderijactiviteiten inzichtelijk gemaakt, peildatum maart 2022. Uit deze kaart, zie Afbeelding 14, volgt dat de geursituatie in het plangebied als 'Zeer goed' is aan te merken (achtergrondbelasting 0 - 3 OU_E/m³). Er is dus tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit geur (achtergrondbelasting) ten gevolge van veehouderijbedrijven.



Afbeelding 13: Kaart ligging veehouderijbedrijven, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant o.b.v. WebBVB Brabant.)



Legenda

Achtergrondbelasting geur

Kwaliteit leefomgeving (geurbelasting in ouE/m³)

- 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->

Afbeelding 14: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OU_E/m³ ODZOB, peildatum maart 2022. Projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

Industriële geurbelasting

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



4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

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

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

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

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

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

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



Op Afbeelding 15 is deze 30 m-contour aangeduid, rondom het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen - 2'. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat het gehele bouwvlak nu in beginsel als erf, als toebehorend aan de bedrijfswoning, wordt aangemerkt. In deze beoogde situatie wordt dit erf verkleind, tot het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen - 2'. Bovendien is er, zoals toegelicht, sprake van een reeds bestaande woonfunctie. Uit voornoemde afbeelding volgt dat een groot gedeelte van de 30 m-contour is gelegen op het kadastrale perceel 2334. Dit perceel behoort toe aan de toekomstige bewoners van de woning. Hier zal derhalve geen sprake meer zijn van een agrarische teelt waar sprake is van een toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Op dit perceel wordt een landschappelijk ingericht erf gerealiseerd, conform het (middels voorwaardelijke verplichting geborgde) landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1).

Aan de overzijde van de Margrietweg is nog een strookje agrarische grond binnen de 30 meter gelegen. Het betreft hier echter gronden direct naast een sloot en waar een houtwal is aangeplant. Ook hier is derhalve geen sprake van een relevante toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Ten oosten van het plangebied is een deel met teeltgronden voor aspergeteelt binnen de 30 m-contour gelegen. Deze aspergeteelt betreft een langjarig gewas (cyclus circa 8 jaar) en wordt vervolgens afgewisseld met akkerbouw (bijvoorbeeld tarwe). Aspergeteelt betreft ook geen teelt waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is. Er wordt hier driftarm, laagvolume gespoten, neerwaarts, zonder luchtondersteuning en slechts pleksgewijs (t.b.v. onkruidbestrijding). Hierbij dient de spuit met precisie zich boven de teeltbedden te begeven, zodat het loof van het gewas niet wordt geraakt. Gelet op de toegepaste spuittechniek is er geen sprake van drift.

Bovendien wordt tussen het erf en deze teeltvelden voorzien in de realisatie van beplanting (struweel en hagen), zoals volgt uit het landschappelijk inpassingsplan. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is bovendien middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. Indien er al sprake zou zijn van drift, dan wordt deze tegengehouden door de beplanting.

Rondom het plangebied zijn gronden aanwezig met een agrarische bestemming. Binnen 30 meter rondom het bouwvlak zijn echter geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van sierplanten, laanbomen of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is).

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



Afbeelding 15: Contour 30 m rondom nieuw bestemmingsvlak 'Wonen - 2'.

4.6 Wegverkeerslawaaï

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

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

Tabel 4: Onderzoekszones Wet geluidhinder

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



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

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

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

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

In het plangebied is een bestaande bedrijfswoning aanwezig. Doelstelling is om deze woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De exacte situering van deze nieuw te bouwen woning is nog niet bekend, maar de nieuw te bouwen woning zal in ieder geval niet voor de voorgevelrooilijn van de huidige woning worden gerealiseerd. De woning zal twee geluidsgevoelige bouwlagen bevatten. Omdat de exacte locatie van de nieuw te realiseren woning momenteel nog niet bekend is, is de geluidbelasting ter plaatse van het gehele perceel aan de Margrietweg 5 inzichtelijk gemaakt middels geluidcontouren.

De geprojecteerde woning is gelegen binnen de geluidzone van de Margrietweg. De Margrietweg is opgebouwd uit asfalt (referentiewegdek). Voor het deel ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. De omgeving is te omschrijven als buitenstedelijk gebied en in het overdrachtsgebied zijn geen relevante hoogteverschillen aanwezig.

Uit de berekeningen volgt dat zowel op 1,5 m hoogte, als op 4,5 m hoogte wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting op 4,5 m hoogte is hierbij maatgevend.

Uit de maatgevende geluidcontour op 4,5 meter hoogte kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de voorgevelrooilijn van de huidige (bestaande) woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden. Dit geldt dan tevens voor de nieuw te realiseren woning daar deze niet voor de voorgevelrooilijn van de huidige woning wordt gerealiseerd. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk en er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.7 Waterhuishouding

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

Beleid Waterschap De Dommel

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

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



spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

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

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

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

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

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

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

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

Keur

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



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

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

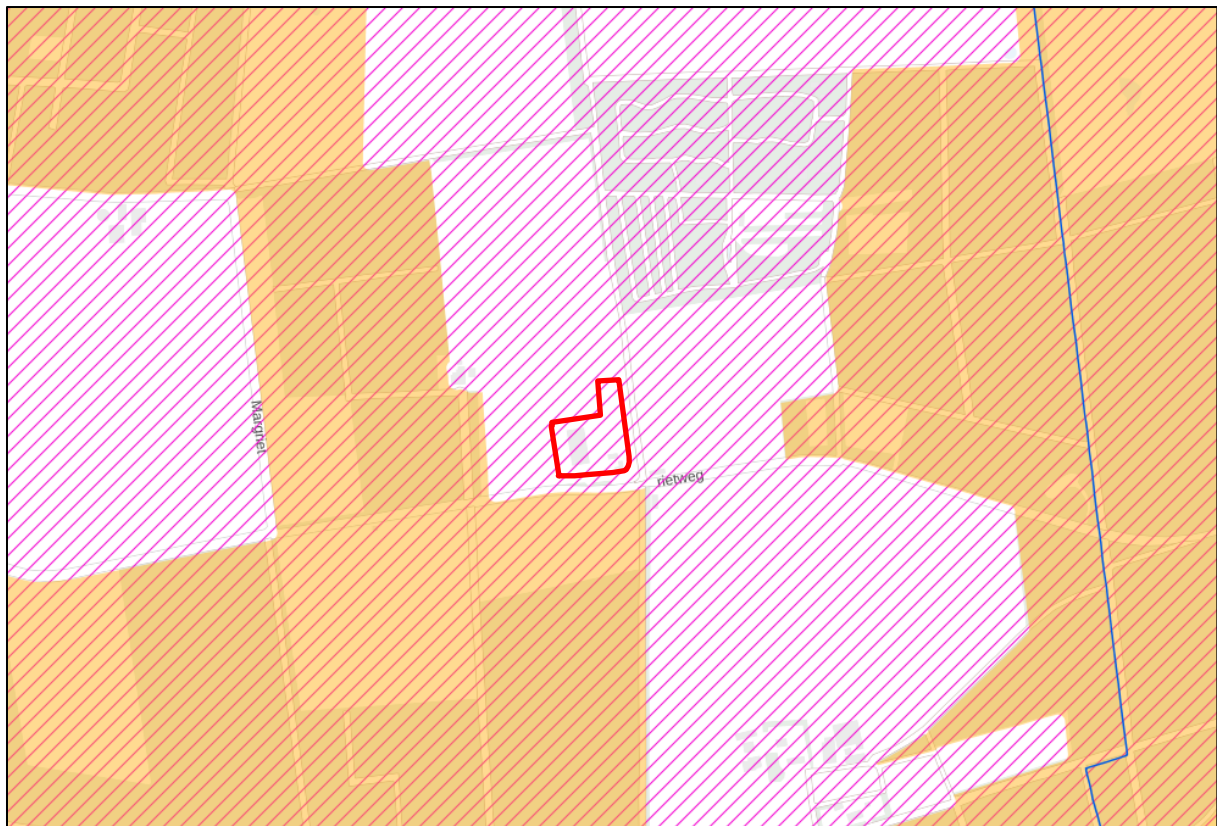
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur (zie Afbeelding 18 voor de gevoeligheidsfactor ter plaatse van het plangebied). Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen (zie Afbeelding 19 voor de GHG ter plaatse van het plangebied), er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 16 volgt dat de planlocatie enkel is gelegen in het 'invloedsgebied Natura 2000'. Het invloedsgebied Natura 2000 is aangemerkt als beschermingszone rondom Natura 2000-gebieden, waar ontwikkelingen die effect hebben op de grondwaterstand nadelig kunnen zijn voor de instandhouding van het Natura 2000-gebied. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking. Het betreft de herbestemming van een agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning, tot burgerwoning. De agrarische bedrijfsvoering wordt hierbij ter plaatse beëindigd. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het voornemen. De locatie is niet aangewezen als een beschermd gebied op grond van de Keur.

Uit de Leggerkaart, zie Afbeelding 17, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. In het plangebied zijn geen beschermde oppervlaktewateren aanwezig. Enkel aan de zuidelijke grens van het plangebied is sprake van een bestaande B-watergang, BEDO-0424. In deze B-watergang is ten hoogte van het plangebied sprake van twee bestaande duikers t.b.v. inritten richting de planlocatie. Deze watergang blijft ten gevolge van het voornemen ongewijzigd behouden.

Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.



LEGENDA	
	A-watervallen
	Beekdalen
Beschermd gebied keur	
	Beschermd gebied waterhuishouding
	Attentiegebied
Contouren beregeningsbeleid	
	Invloedsgebied Natura 2000
	Beperkt invloedsgebied Natura 2000

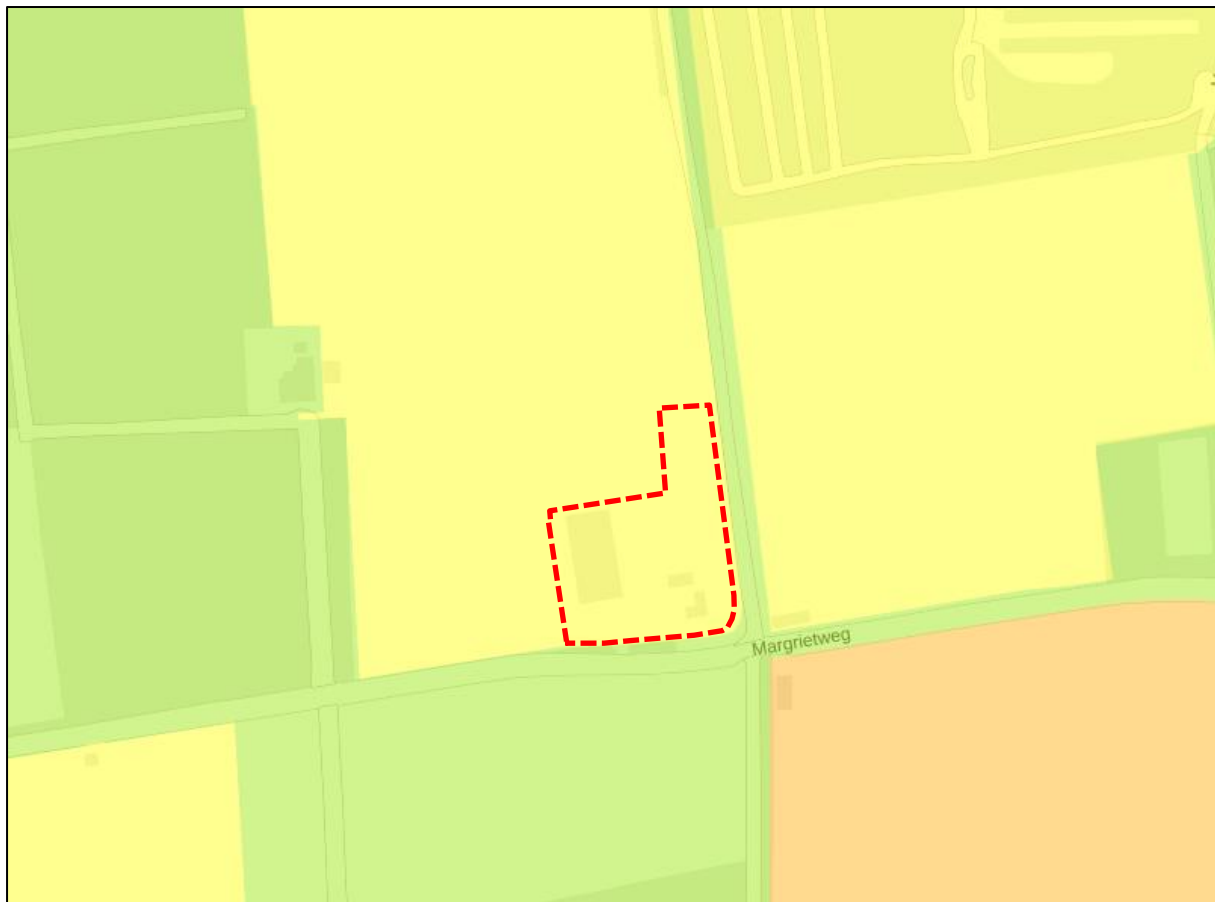
Afbeelding 16: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



B-water (lijnen)



Afbeelding 17: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



LEGENDA

Algemene regels verhard oppervlak

- 1
- 1/2
- 1/4

Afbeelding 18: Uitsnede kaart toepassing 'Algemene regels verhard oppervlak' (gevoeligheidsfactor) Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Legenda

Grondwater

Het ondiepe bodemwatersysteem

Gemiddelde hoogste grondwaterstand GHG

0 - 20 cm	120 - 140 cm
20 - 40 cm	140 - 160 cm
40 - 60 cm	160 - 180 cm
60 - 80 cm	180 - 200 cm
80 - 100 cm	200 - 250 cm
100 - 120 cm	meer dan 250 cm

Afbeelding 19: Uitsnede kaartbank provincie Noord-Brabant, weergave Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG), plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Beleid gemeente Vught

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

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



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

De gemeente Vught heeft een hemelwaterverordening, de 'Waterafvoerordening Vught 2022' opgesteld, waarmee de gemeente een instrument heeft om de bebouwde omgeving waterrobuust in te richten. Deze verordening is in werking getreden d.d. 24 juni 2022. Deze verordening bevat een verbod om vanaf nieuwe bouwwerken, of nieuwe verharde oppervlakten hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein. Dit moet op het eigen perceel worden verwerkt.

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

Toetsing beleid

In het plangebied is in de huidige situatie een agrarische bedrijfslocatie aanwezig. Hiertoe is bebouwing en verharding aanwezig. Met het voorliggende plan wordt deze bedrijfslocatie gesaneerd en wordt hiervoor in de plaats één burgerwoning toegestaan. Per saldo zal de ontwikkeling dan ook zorgen voor een ruimschoots afname van het bebouwd en verhard oppervlak. De oppervlakte aan bebouwing en verharding in de huidige en beoogde situatie is inzichtelijk gemaakt in Tabel 5.

Tabel 5: Oppervlaktes verhard en bebouwd oppervlak huidige en beoogde situatie in plangebied

Huidige situatie		
Plandeel	Oppervlakte plangebied (m ²)	Bebouwd / verhard oppervlak (m ²)
Agrarisch bouwvlak	9.767	2.500
Totaal	9.767	2.500
Beoogde situatie		
Plandeel	Oppervlakte plangebied (m ²)	Bebouwd / verhard oppervlak (m ²) (schatting)
Bestemmingsvlak 'Wonen - 2'	1.500	1.000
Agrarisch, zonder bouwvlak	8.267	0
Totaal	9.767	1.000
Afname		1.500

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



In onderhavige situatie is er echter geen sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, maar van een ruimschoots afname. Hierdoor geldt op grond van de Keur van Waterschap De Dommel geen verplichting tot het realiseren van hemelwaterberging.

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

Wegens de 'Waterafvoerordening Vught 2022' geldt een verbod om hemelwater te lozen vanaf nieuwe bouwwerken, of nieuwe verharde oppervlaktes. Ondanks dat er dus sprake is van een ruimschoots netto afname van het bebouwd en verhard oppervlak, zal na sloop en nieuwbouw, op eigen terrein het hemelwater worden verwerkt. Dit conform de rekenregel van de Keur. Voor de beoogde situatie is gerekend met omstreeks 1.000 m² bebouwd / verhard oppervlak. Dit kan (schatting) worden onderverdeeld tot circa 500 m² bebouwd en 500 m² verhard oppervlak.

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

Voor het bebouwd oppervlak wordt aan de voorzijde van het terrein op eigen gronden een wadi / infiltratievoorziening aangelegd (zie hiertoe Afbeelding 8 en Bijlage 1). Afhankelijk van de daadwerkelijke omvang van het bebouwd oppervlak zal de exacte benodigde omvang worden bepaald. Echter, uitgaande van circa 500 m² bebouwd oppervlak, betreft het $500 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} \times 0,06 \text{ m}^3 = 15 \text{ m}^3$. De GHG is ter plaatse 60 – 80 cm. In het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) is de beoogde wadi nader uitgewerkt.

Op de locatie is voldoende ruimte voor de inrichting van waterbergingsvoorzieningen, bijvoorbeeld meer natuurlijk vormgegeven voorzieningen in de tuin (wadi, greppel of poel), of met meer kunstmatige voorzieningen zoals infiltratiekratten. De daadwerkelijke uitvoering van de bergingsvoorziening zal bij de omgevingsvergunning voor het bouwplan (zodra ook bekend is hoe groot het nieuwe bebouwd / verhard oppervlak is) worden bepaald. In de regels van onderhavig wijzigingsplan is met een voorwaardelijke verplichting geborgd dat op eigen terrein voorzien dient te worden in voldoende hemelwaterberging. Door bij de uitwerking van het bouwplan aan te tonen dat aan het voorgaande wordt voldaan, wordt de ontwikkeling hydrologisch neutraal gerealiseerd. Dit draagt tevens bij aan klimaatadaptatie.

Met het voornemen gaan voor het overige geen ingrepen in het watersysteem gepaard. Het planvoornemen heeft dus geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Er is geen sprake van het netto toevoegen van bebouwing of verharding. Wel wordt in het nieuwe plan geborgd (middels voorwaardelijke verplichting) dat het hemelwater afkomstig van eigen bebouwing en verharding op eigen terrein wordt verwerkt.

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



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

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voornemen aan de Margrietweg 5 te Helvoirt, met een omschakeling van een agrarisch bedrijf (boomkwekerij, met rundveehouderij) met één bedrijfswoning naar één burgerwoning, staat niet in verhouding tot de genoemde 1.500 woningen. Er kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen onder de wettelijke onderzoeksgrens is gelegen en niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de locatie als burgerwoning. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (2022) volgt dat de locatie aan de Margrietweg 5 te Helvoirt voor PM_{10} is gelegen in een gebied met een achtergrondconcentratie van circa $16,39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (16 - $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor PM_{10} geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 blijkt uit de GCN-kaarten een achtergrondconcentratie van circa $10,87 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (10 - $15 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor $\text{PM}_{2,5}$ is op de GCN-kaarten een concentratie opgenomen van $9,105 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (8 - $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Dit bij een normstelling van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

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

4.9 Natuurgebieden

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



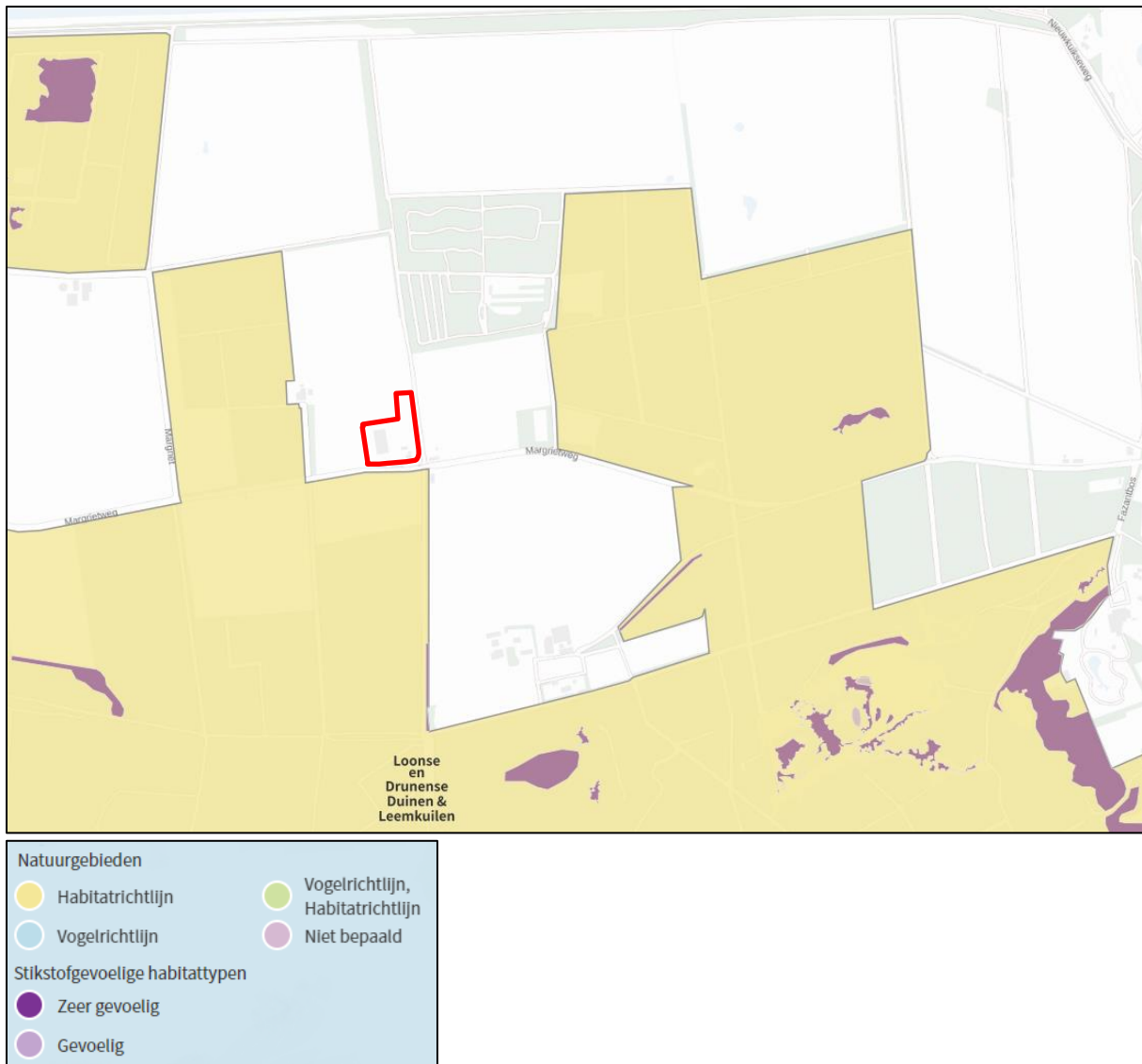
gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

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

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Op Afbeelding 20 is de ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het plangebied is in directe nabijheid gelegen van het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', betreffende het deel 'Loonse en Drunense Duinen'. Het Natura 2000-gebied begint hierbij aan de overzijde van de Margrietweg. Het dichtstbijzijnde voor stikstofgevoelige habitat is gelegen op circa 370 meter ten zuiden van de planlocatie. De 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' is aangemerkt als habitatrictlijngebied, referentiedatum 7 december 2004.



Afbeelding 20: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden. (Bron: AERIUS Calculator)

De ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, tot één burgerwoning. De agrarische bedrijfsvoering wordt hierbij beëindigd en de agrarische bedrijfsopstallen worden gesloopt. Het voornemen zorgt hierdoor voor een afname van milieubelastende stoffen (o.a. ammoniak) en voor een afname van activiteiten (vervoersbewegingen, uitstoot geluid e.d.).

Gelet op het huidige en beoogde gebruik (en de huidige en beoogde planologische toestemming) is er dus geen sprake van overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, door het beoogde gebruik als burgerwoning. De functiewijziging van de bedrijfswoning tot burgerwoning zorgt niet voor mogelijke negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Derhalve resteert een beoordeling van het aspect stikstofdepositie. Hiervoor worden berekeningen gemaakt met AERIUS Calculator. In deze berekeningen wordt de beoogde situatie (gebruiksfase en bouw- en aanlegfase), vergeleken met de referentiesituatie. In Bijlage 7 zijn de uitgevoerde berekeningen opgenomen en toegelicht, navolgend zijn de conclusies samengevat weergegeven.

Verschilberekening – referentiesituatie en gebruiksfase

Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (gebruiksfase) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Er is zelfs sprake van een forse afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie.



Bovendien door de aard en omvang van het voornemen (de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, tot één burgerwoning) kunnen ook overige potentiële effecten op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Het plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Verschilberekening – referentiesituatie en bouw-, sloop- en aanlegfase

Blijkens de uitgevoerde verschilberekening tussen de referentiesituatie en de bouw- en aanlegfase is er geen sprake van depositieresultaten op de Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Er is zelfs sprake van een forse afname van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. De aanlegfase heeft dus met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

4.10 Flora en fauna

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

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

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoning. Hierbij wordt de aanwezige bebouwing gesloopt. Omdat er sprake is van de sloop van bebouwing heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Dit onderzoek, uitgevoerd door IJzerman Advies is bijgevoegd in Bijlage 5. In deze quickscan is per soortgroep een onderbouwing gegeven van het uitgevoerde onderzoek en de onderzoeksresultaten. Navolgend wordt de conclusie samengevat. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt naar de voornoemde bijlage verwezen.

Conclusie en advies

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties in de te slopen structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.



- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele sloop- en kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.
- Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.

Er dient tijdens de realisatiefase rekening te worden gehouden met storingsfactoren als licht en geluid. Zo wordt naast het advies om buiten het broedseizoen te werken, ook geadviseerd om zoveel mogelijk overdag de werkzaamheden uit te voeren. Wanneer dit niet mogelijk is, dient de bouwverlichting van de omringende natuur weggericht te zijn om verstoring te voorkomen. Dit aandachtspunt wordt meegenomen bij de daadwerkelijke uitvoering van de toekomstige bouwplannen.

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

4.11 Externe veiligheid

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

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

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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



Ook bestaat er in bepaalde gevallen een verplichting om advies te vragen aan de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht (Afbeelding 21).

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

Afbeelding 21: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'

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

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

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 22. Hieruit volgt in noordoostelijke richting, aan de Margrietweg 1, op een afstand van circa 175 meter een camping met een bovengrondse propaantank van circa 4,8 m³. Aan Duinoordseweg 8, op circa 1,4 km in oostelijke richting is eveneens een recreatielocatie aanwezig, met een bovengrondse propaantank van 5 m³. Voor deze propaantanks gelden de veiligheidsafstanden als gereguleerd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit milieubeheer worden hiervoor, afhankelijk van de jaarlijkse doorzet, benodigde afstanden tot circa 25 meter gehanteerd. Onderhavig plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen. De locatie is dus buiten de invloedssfeer van potentiële veiligheidsrisico's gelegen ten gevolge van deze aanwezige propaantanks. Bovendien betreft het een bestaande woning, welke enkel in functie wordt gewijzigd. Het voornemen zorgt dus niet voor een toename van het aantal aanwezige personen in het plangebied.

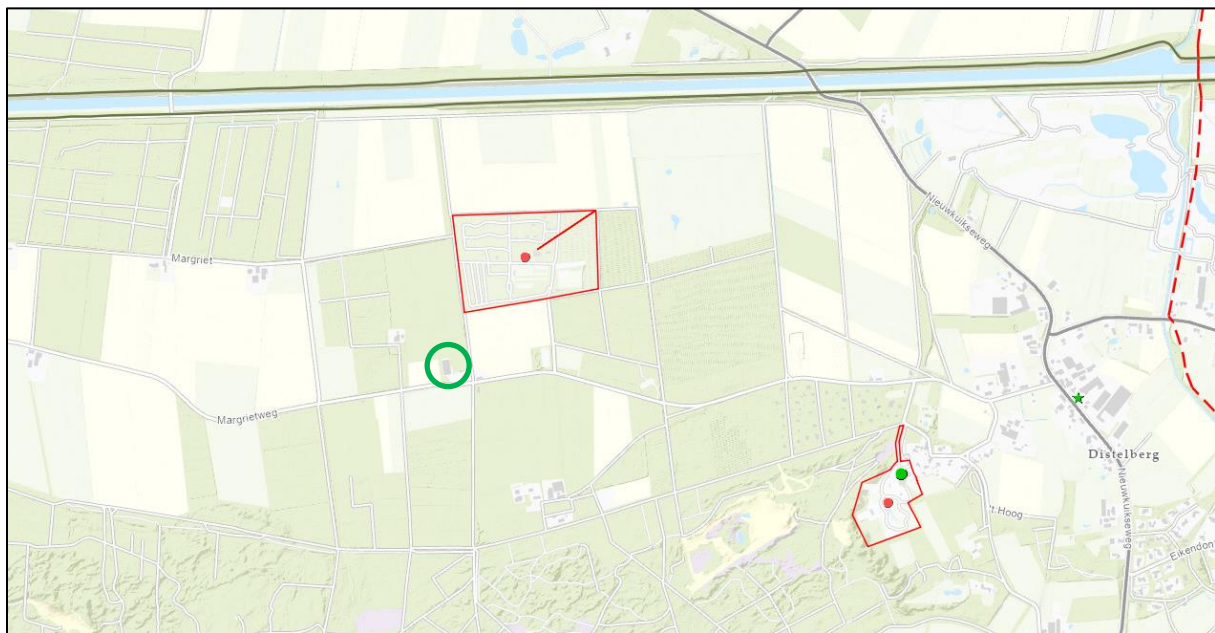
Verder volgt uit de risicokaart dat in oostelijke richting een buisleiding aanwezig is. Het betreft een aardgasleiding (Z-515-01) met een diameter van 324 mm diameter en een werkdruk van 4.000 kpa. Op grond van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen', Ministerie I&M, 2016 geldt hiervoor een PR 10⁻⁶ contour van circa 5 meter. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op 140 meter. De 100% letaliteitsgrens is gelegen op 70 meter. De buisleiding is gelegen op circa 2,3 kilometer van het plangebied. Er wordt dus een ruimschoots voldoende afstand gerespecteerd.

Het plangebied ligt op 3,9 kilometer afstand van het spoortraject 61, Tilburg – Vught. Over dit traject worden o.a. gevaarlijke stoffen vervoerd uit de stofcategorie D4. D4 heeft een invloedsgebied van > 4.000 meter. Omdat het plangebied niet binnen 200 meter van het spoortraject afligt kan er, conform artikel 7 Bevt, worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico voor het scenario

toxisch. De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft, in samenwerking met de Veiligheidsregio Brabant Noord, een standaard verantwoording groepsrisico (beperkt) toxisch opgesteld. Deze verantwoording is opgenomen in Bijlage 9.

Geconcludeerd kan worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes bevinden in de invloedssfeer van de planlocatie. Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Het groepsrisico is bovendien verantwoord.

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



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart, planlocatie globaal groen omkaderd weergegeven

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

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

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

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig, zie hiertoe o.a. Afbeelding 22 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan (Afbeelding 2). Dit aspect is dus niet nader relevant voor wijzigingsplan.

4.13 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied



aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor de planlocatie aan de Margrietweg 5 te Helvoirt is bijgevoegd in Afbeelding 23. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van Rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Meierij. Bovendien is de locatie gelegen in het cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. Deze aanduidingen kennen een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

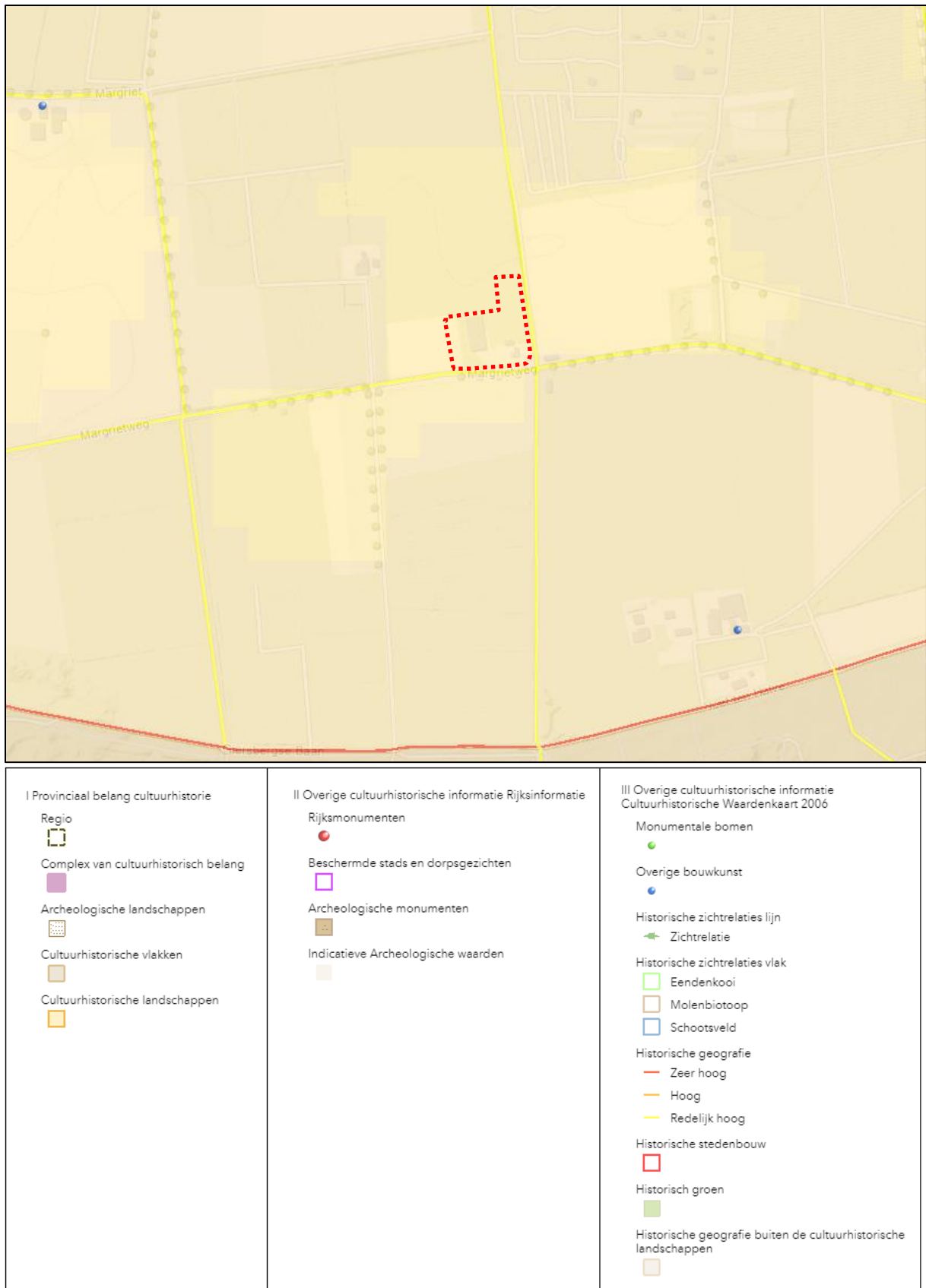
De regio Meierij kent een zeer uitgestrekte ligging. Hierbij worden de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Kenmerkend voor het landschap van de Meierij zijn bovendien de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. Doelstelling voor de volledige regio zijn behoud door ontwikkeling of versterking, in samenhang met de dragende structuren en een toeristisch-recreatieve ontsluiting.

De uitgestrekte ligging geldt eveneens voor het cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. De Loonse en Drunense Duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden. De Loonse en Drunense Duinen zijn in aardkundig en ecologisch opzicht eveneens erg belangrijk. Doelstelling is het behoud van het stuifzandgebied. Daarbij de natuurontwikkelings- en recreatieve opgave afstemmen met de cultuurhistorische waarden. Nieuwe economische dragers dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Tevens kan de cultuurhistorische waardering vergroot worden door het vergroten van de belevingswaarde.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 is de weg Margrietweg en de ten oosten van het plangebied gelegen zandpad aangemerkt met een redelijk hoge historische geografie.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn echter geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De weg Margrietweg en het zandpad blijven met het planvoornemen ongewijzigd behouden.

Er is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie, waarvan de bedrijfsvoering wordt beëindigd. De juridisch-planologische regeling wordt derhalve in overeenstemming gebracht met het gewenste toekomstige gebruik (voortzetten ten behoeve van burgerwoning), waarbij overtollige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Het voornemen doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 23: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



4.14 Archeologie

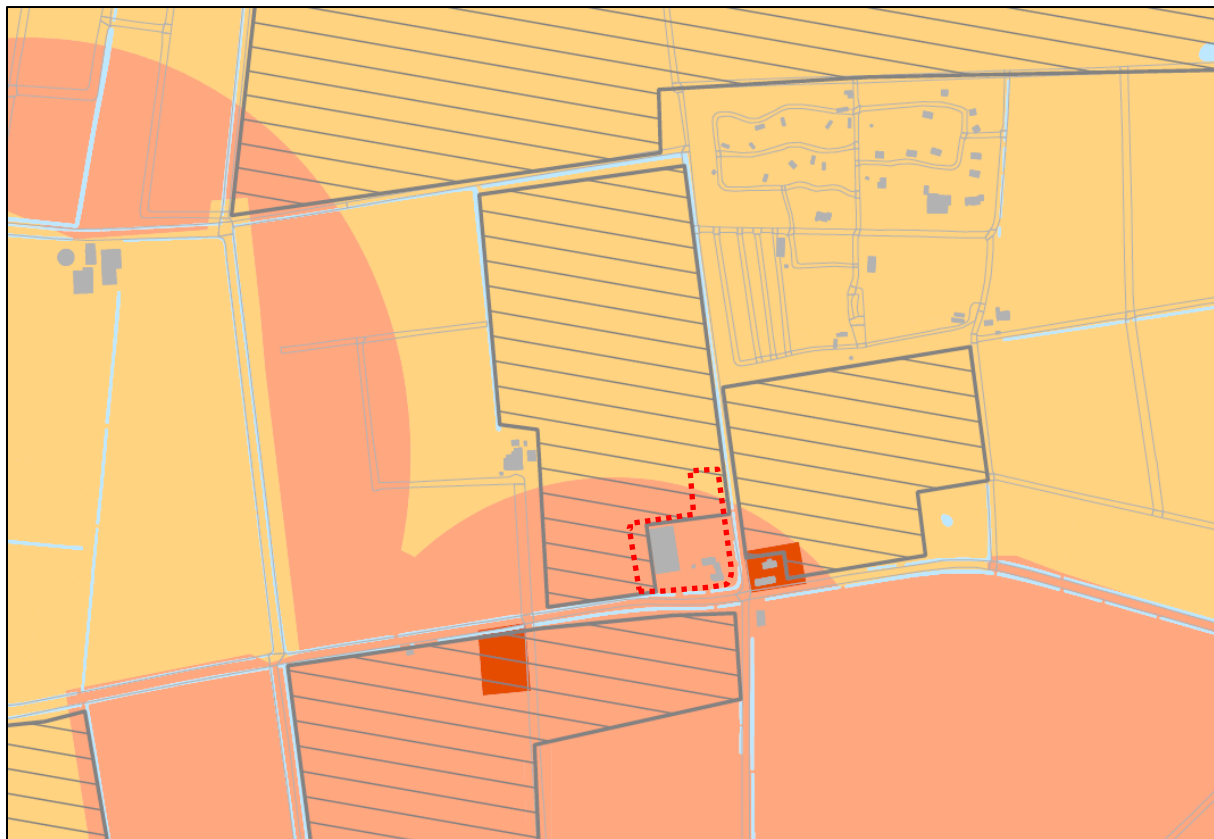
In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.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

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

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

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

Het gemeentelijk archeologiebeleid is juridisch-planologisch doorvertaald in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit paraplubestemmingsplan wordt ongewijzigd van toepassing verklaard op onderhavig wijzigingsplan.



Legenda archeologische beleidskaart Vught

AMK-terrein, zie beleidscategorie 1

1: Gebied met zeer hoge archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is sprake van vastgestelde archeologische waarden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan en dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 0 (nul) m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Ontgravingen ten behoeve van regulier beheer van en binnen bestaande kabel-, leiding- of riooltracés en/of struik- of boomplantgaten kleiner of gelijk aan 1 m² zijn uitgezonderd van archeologisch onderzoek. Het delven van graven op nog in gebruik zijnde kerkhoven is eveneens uitgezonderd van archeologisch onderzoek.

2: Gebied met hoge archeologische waarde (vroeg-middeleeuws Vught). Het gaat hier om het middeleeuwse centrum van Vught, dat ruwweg omsloten wordt door de Taalstraat, de Dorpsstraat en het Marktveld en de aangrenzende omgeving Grote Gent-Kleine Gent tot aan het Dommeldal. Dit deel is al zeer lange tijd bewoond en naar verwachting bevindt zich hier een (vroeg-?) middeleeuwse handelszone. Het is ook de locatie waar veel potentiële kenniswinst over het vroegste ontstaan van Vught kan worden verkregen en de plek waar archeologische resten uit de volle middeleeuwen al zijn aangetoond. Dat wil zeggen dat in dit gebied sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 25 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

3: Gebied met archeologische waarde (overige historische kernen en bebouwing). Het gaat hier om het terrein van Kamp Vught en tevens de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen, gehuchten en verspreide historische bebouwing (o.a. op landgoederen), waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. Het gaat hier om de linies en forten, die in en rond Vught gelegen waren vanaf de 17e tot en met de 19e eeuw en waarvan de ligging op basis van historische kaarten gereconstrueerd is. In andere gebieden daarbuiten geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en al aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. De kans op het aantreffen van sporen en vondsten is hier echter kleiner, omdat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Voor de beekdalen geldt een specifieke verwachting op archeologische resten van natte contexten. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht, maar niet geheel kan worden uitgesloten. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 10.000 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

7: Gebied zonder archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

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

slagveld (Tweede Wereldoorlog), zie waarderingskaart conflictarcheologie en inventarisatiekaart

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

mogelijke verstoringen

mogelijk opgehoogde terreinen

huidige bebouwing

huidige wegen

huidige water gracht, categorie 1 gracht, categorie 3 water eendenkooi, categorie 4

Afbeelding 24: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Vught, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Uit Afbeelding 24 volgt dat het plangebied aan de Margrietweg 5 grotendeels is gelegen in beleidscategorie 4, gebied met een hoge archeologische verwachting. Hierdoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot een burgerwoonbestemming. Daarbij wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Omdat de voornoemde vrijstellingsgrenzen worden overschreden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, als uitgevoerd door ArcheoPro, is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 8. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven.

Op 15 oktober 2022 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op een terrein aan de Margrietweg 5 te Helvoirt in de gemeente Vught. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied door het ontbreken van open water binnen driehonderd meter afstand van het plangebied, en de ligging daardoor buiten een klassieke gradiëntzone die in de steentijd aantrekkelijk was voor bewoning, hooguit een middelhoge verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de ligging op een relatief hoog gelegen deel van het dekzandlandschap, is de verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen, hoog. De verwachting voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is door de ligging tot halverwege de twintigste eeuw op heideterrein en op tamelijk grote afstand van historische bebouwing, laag.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied tien boringen verricht met behulp van een guts en een megaboer en is tevens een beperkte oppervlaktekartering uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de gutsboringen kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

- *Hoe is de bodem opgebouwd binnen het plangebied?*

De bodemopbouw binnen het plangebied bestaat op negen van de tien boorpunten uit een sterk in dikte wisselende toplaag van humusrijk zand die via eveneens sterk in dikte wisselende menglagen van overwegend humusrijk zand met geel zand of van overwegend geel zand met brokken humeus zand, overgaat in het schone gele zand van de C-horizont.

- *In welke mate is de bodem verstoord?*

Op één boorpunt is al vanaf vijftien centimeter beneden het maaiveld de C-horizont aangetroffen. Vergelijking van de bodemopbouw op dit boorpunt met die op de overige boorpunten, laat zien dat de bodem binnen het plangebied op negen van de tien boorpunten tot dertig á zestig centimeter in de C-horizont verstoord is.

- *Kunnen binnen het plangebied nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn? Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?*

Hoewel vanaf vijftig tot tachtig centimeter beneden het maaiveld in de top van de C-horizont nog de diepste delen van diepe archeologische sporen bewaard gebleven zouden kunnen zijn, hebben zowel de beperkte oppervlaktekartering als het op alle boorpunten met een megaboer en het zeven van het hiermee opgeboorde zand, geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de aanwezigheid van dergelijke sporen kunnen wijzen. Het zeefresidu bestond slechts uit zeer moderne resten die er op wijzen dat de vastgestelde bodemverstoring het gevolg is van twintigste eeuwse bouw- en inrichtingsactiviteiten.

Selectieadvies

Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het booronderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee bij de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.



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

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

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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

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

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard en omvang, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is nader aangetoond en gemotiveerd in paragraaf 4.9.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

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



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden. Tevens is in de Wro (artikel 3.6, eerste lid onder a) bepaald dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Dit wordt een wijzigingsplan genoemd.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepaalt de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen, te weten de herbestemming van het agrarisch bouwvlak naar 'Wonen - 2', middels de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 4.7.3.

De begrenzing van het plangebied betreft het huidige bouwvlak binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1', daar dit de gronden zijn die van bestemming gewijzigd dienen te worden. Conform de wijzigingsbevoegdheid, wordt het bouwvlak hierbij gedeeltelijk verwijderd en wordt een bestemmingsvlak 'Wonen - 2' toegekend van maximaal 1.500 m². De overige gronden krijgen hierbij een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden, dus 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1', zonder bouwvlak. De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' wordt tevens verwijderd.

Op basis van de sloopbonusregeling uit de wijzigingsbevoegdheid mag de oppervlakte van de toegestane bijbehorende bouwwerken worden verruimd tot 200 m². Hiervoor wordt een maatvoeringsaanduiding aan het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen - 2' toegekend.

De vigerend toegekende aanduidingen blijven ongewijzigd behouden. Het betreft:

- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – stalderingsgebied'.



5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan 'Buitengebied Vught 2022' als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is er bij onderhavig wijzigingsplan ervoor gekozen om de regels uit het moederplan van toepassing te verklaren.

De regels en verbeelding van onderhavig wijzigingsplan zijn op een aantal onderdelen beperkt aangevuld ten opzichte van het moederplan. Ten eerste mogen bij woningen binnen 'Wonen - 2' maximaal 100 m² aan (bouw)vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. In de wijzigingsbevoegdheid, artikel 4.7.3, is een sloopbonusregeling opgenomen (zie de toetsing en toelichting hieromtrent in paragraaf 3.3.3). Voor bijbehorende bouwwerken geldt 100 m², vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m². Aan deze sloopbonusregeling wordt voldaan door de sloop van tenminste 400 m² bedrijfsgebouwen (in onderhavige situatie betreft het de sloop van circa 1.355 m²). Deze grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is derhalve als zodanig opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Tevens zijn de regels aangevuld met dat de nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan.

Tenslotte bevatten de regels drie voorwaardelijke verplichtingen. Ten eerste wordt de sloop van de huidige agrarische bedrijfsopstallen middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. Hiermee wordt juridisch geborgd dat deze bebouwing ook daadwerkelijk wordt gesloopt. Ten tweede wordt de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing, conform het landschappelijk inpassingsplan, geborgd. Ten derde wordt geborgd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende hemelwaterberging.

Het geldende planologische regime wordt mede gevormd door het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit bestemmingsplan is in de regels volledigheidshalve nogmaals van toepassing verklaard voor onderhavig plangebied.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Margrietweg 5 te Helvoirt betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Vught. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges, conform de gemeentelijke legesverordening. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

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

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 1.1.1, derde lid van het Bro wordt Hoofdstuk 3 van dit besluit en de hierop berustende bepalingen mede van toepassing verklaard voor wijzigingsplannen.

In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een plan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit artikel wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Het ontwerp wijzigingsplan dient ter visie te worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Vervolgens dient het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de wijziging.

Na vaststelling wordt het besluit wederom bekend gemaakt en ligt het wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct nabijgelegen adressen (Margrietweg 2, Margrietweg 3, Margrietweg 7 en Margrietweg 9). Het geanonimiseerde verslag hiervan is bijgevoegd in Bijlage 6. Deze omgevingsdialoog is gevoerd door in een persoonlijk gesprek uitleg te geven over het plan, een situatietekening te laten zien en de gelegenheid te bieden om vragen te stellen of eventuele opmerkingen te maken. Uit de dialoog volgt dat er sprake is van (positief) draagvlak voor het voornemen.

6.2.3 Vooroverleg

Het wijzigingsplan is medio 2022 voor vooroverleg aangeboden aan de diverse vooroverlegpartners.

Provincie Noord-Brabant heeft in juni 2022 aan de gemeente Vught laten weten dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen.



De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft aangegeven de paragraaf inzake externe veiligheid te onderschrijven en af te zien van het geven van een nader advies.

Waterschap De Dommel heeft in juni 2022 op het concept-ontwerpwijzigingsplan gereageerd. Het waterschap heeft bevestigd dat het plan een positief effect heeft op de waterhuishouding (door de netto afname van het bebouwd / verhard oppervlak). Dit betekent dat minder regenwater versnelt afstroomt en beter de kans krijgt om te infiltreren in de bodem en het grondwater aan te vullen. Wel heeft het waterschap verzocht om aanvullend ook te toetsen aan het gemeentelijk waterbeleid. Deze opmerking is in acht genomen, het plan is hierop aangevuld.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Derhalve wordt het (ontwerp)wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 3: Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Quickscan flora en fauna

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog – geanonimiseerd

Bijlage 7: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek

Bijlage 9: Verantwoording groepsrisico

