HELVOIRT, MOLENSTRAAT 24 EN 26

bestemmingsplan

BOUW



DLV ADVIES &RESULTAAT

Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Helvoirt, Molenstraat 24 en 26

bestemmingsplan

Vast te stellen

Adviseur ROM
Dhr. A.J.M. de Groot
Adviseur Ruimtelijke Ordening
Dhr. K. Oostendorp

Datum:
14 augustus 2024

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding voor het plan 6
1.2 Planlocatie 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen 7
1.4 Leeswijzer 8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **10**
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Gewenste situatie 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Gemeentelijk beleid 30
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten **39**
4.1 Milieu 39
4.2 Ecologie 54
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 59
4.4 Verkeer en parkeren 61
4.5 Wateraspecten 64
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **66**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 66
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 66
5.3 Handhaving 68
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen **69**
6.1 Doel en reikwijdte 69
6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan 69
6.3 Voorliggend bestemmingsplan 71

Bijlagen bij de toelichting **73**

Bijlage 1 Situatietekeningen op schaal **74**
Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan **77**
Bijlage 3 Begroting fysieke tegenprestatie **97**
Bijlage 4 Berekening Kwaliteitsverbetering **99**
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek **101**

Planregels **151**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **152**
Artikel 1 Begrippen 152
Artikel 2 Wijze van meten 165
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **166**
Artikel 3 Agrarisch 166
Artikel 4 Bedrijf 168
Artikel 5 Groen 172
Artikel 6 Wonen 173
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 176
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 179
Hoofdstuk 3 Algemene regels **182**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 182

Artikel 10 Algemene bouwregels 183
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 184
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 186
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 187
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 189
Artikel 15 Algemene procedureregels 190
Artikel 16 Overige Regels 191
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 192
Artikel 17 Overgangsrecht 192
Artikel 18 Slotregel 193

Bijlagen bij de regels 195

Bijlage 1 beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' 196
Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan 223
Bijlage 3 Begroting fysieke tegenprestatie 243

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" van gemeente Vught ten behoeve van het beëindigen van het agrarisch intensief veehouderijbedrijf aan de Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt. Daarbij wordt een passende nieuwe invulling aan het bedrijf gegeven.

De woning met nummer 24 zal van het bedrijf worden afgesplitst en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Daarbij zal de huidige rijbak bij het bedrijf eveneens van het bedrijf worden afgesplitst en bij de woning met nummer 24 worden betrokken voor het hobbymatig berijden van paarden. Dit zal uitsluitend een hobbymatige activiteit zijn ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik.

Aan de Molenstraat 26 zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zal ter plaatse worden voorzien in statische opslag. De hoofdactiviteit ter plaatse zal dan ook bestaan uit niet-agrarische activiteiten. Als nevenactiviteiten bij de bedrijfsmatige activiteiten zal worden voorzien in een paardenfokkerij, een bed & breakfast voorziening en een verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten zullen plaatsvinden in reeds bestaande bedrijfsbebouwing.

In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. De initiatiefnemer neemt deel aan de Regeling Omgevingskwaliteit (ROK-regeling). Deze regeling is door het Ontwikkelingsbedrijf Varkenshouderij (OBV) in het leven geroepen om varkenshouders die niet deelnemen aan de Stoppersregeling 2020 een financiële vergoeding te bieden om verantwoord te kunnen stoppen met het varkensbedrijf op een locatie met weinig tot geen toekomstperspectief. Tegelijkertijd maakt de ROK-regeling ruimte voor duurzame varkensbedrijven die op een geschikte locatie in harmonie met de omgeving willen en kunnen ontwikkelen. Het OBV koopt de varkensrechten van de stoppende bedrijven op en verkoopt deze in de tweede fase van het project, tegen nader vast te stellen voorwaarden, aan varkenshouders met een beter ontwikkelingsperspectief qua locatie. De regeling is in het leven geroepen om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en toekomstbestendige bedrijven ruimte te bieden zich verder te ontwikkelen.

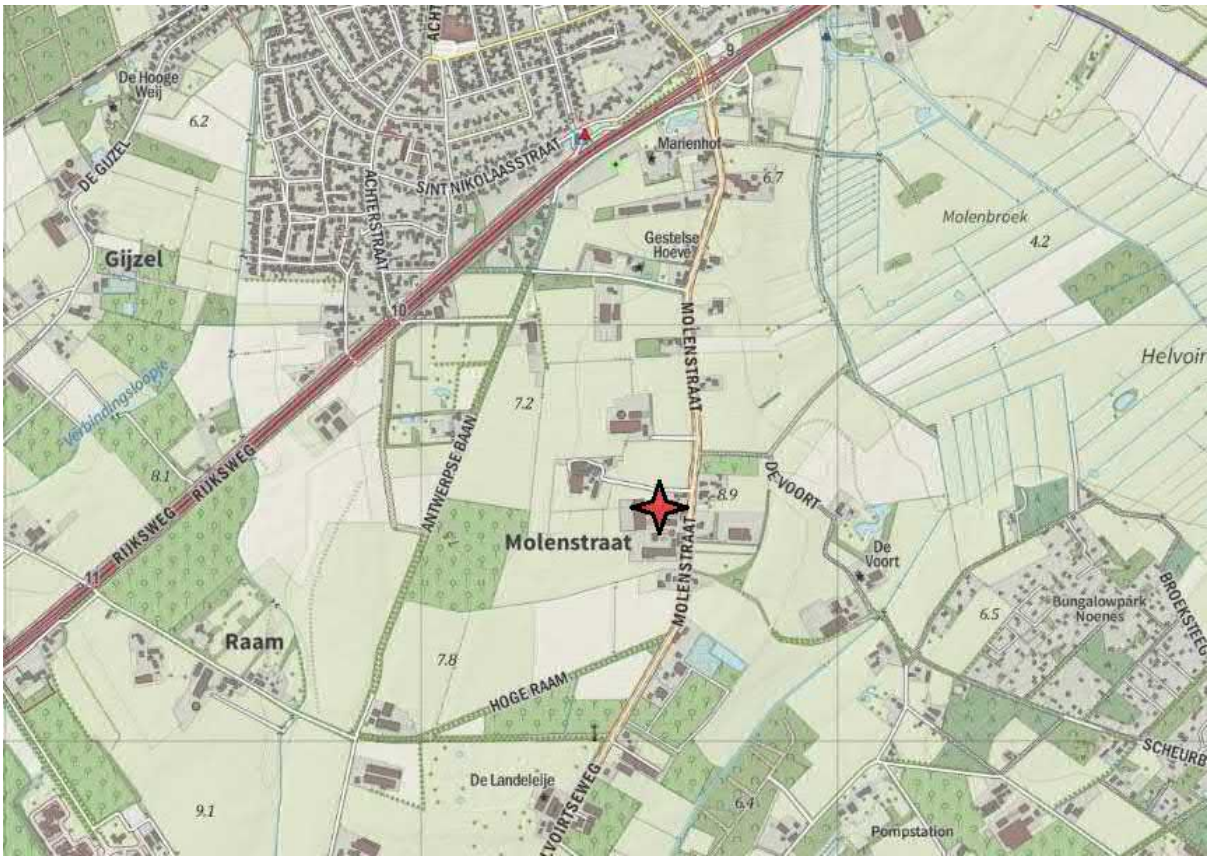
Het intensieve varkenshouderijbedrijf van de initiatiefnemer is gelegen op een locatie met onvoldoende toekomstperspectief vanwege een (te) hoge milieubelasting op de omgeving, voornamelijk door de burgerwoningen aan de overzijde van de weg. Omdat de locatie onvoldoende mogelijkheden biedt om het bedrijf op duurzame en verantwoorde wijze verder te ontwikkelen, gaat de initiatiefnemer de intensieve veehouderijactiviteiten ter plaatse staken. De ROK-regeling biedt voor de initiatiefnemer een financiële mogelijkheid om dit op duurzame en verantwoorde wijze te doen.

Voor deelname aan de ROK-regeling geldt een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat voldoende aannemelijk gemaakt moet worden dat de intensieve veehouderijactiviteiten ter plaatse worden beëindigd. Hierbij wordt de initiatiefnemer verplicht om binnen een bepaalde termijn de geldende vergunning voor het houden van varkens in te trekken en het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat er ter plaatse geen intensieve veehouderij meer kan worden uitgeoefend.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt en ligt aan de zuidkant van Helvoirt in het landelijk gebied van gemeente Vught. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Helvoirt, sectie C, nummer(s) 1762, 2095, 2096, 2103 en 2104. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart locatie.
Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse is het bepaalde uit het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" van de gemeente Vught, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2022, onverkort van toepassing. Zoals te zien in de volgende figuur zijn ter plaatse de volgende bestemming(en), dubbelbestemming(en) en/of aanduiding(en) van toepassing:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Aanduiding 'bouwvlak';
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - boringsvrije zone';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - gemengd landelijk gebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - stalderingsgebied'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tevens is het bepaalde in het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Archeologie" van toepassing. Vanuit dit paraplubestemmingsplan heeft de locatie voor een klein deel aan de zuidoost zijde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De rest van de locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Vanuit deze dubbelbestemmingen gelden aanvullende eisen wanneer bodemingrepen plaatsvinden met als doel de bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden. De verdere uitwerking van dit aspect is opgenomen in de paragraaf "Archeologie" (paragraaf 4.3.1).

Binnen de agrarische bestemming is het wonen in een burgerwoning en het uitvoeren van niet-agrarische bedrijvigheid niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling daarmee past niet binnen de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is eveneens geen afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Om deze reden is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien met een partiële herziening (ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd). De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet zal leiden tot bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het plan aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en

cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.
- Hoofdstuk 6 bevat de wijze van bestemmen. Hierin wordt nader gespecificeerd welke onderdelen een bestemmingsplan hoort te bevatten en welke bijzondere bepalingen ten aanzien van voorliggend plan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Vught.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit agrarische landbouwgrond met enkele natuurlijke elementen. De verkavelingsstructuur betreft een gemengde verkaveling met een relatief grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele agrarische bedrijven en een enkele niet-agrarisch bedrijf gelegen. Verder zijn er in de nabije omgeving van de locatie enkele burgerwoningen gelegen.

Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf, zijnde een intensieve varkenshouderij gevestigd. Ter plaatse mogen volgens de vigerende vergunning de volgende dieren worden gehouden:

- 2.612 vleesvarkens;
- 106 kraamzeugen;
- 464 guste- en dragende zeugen;
- 4 dekberen;
- 2.400 gespeende biggen;
- 10 paarden.

De dieren worden gehouden in de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing (stallen). Naast de bedrijfsbebouwing zijn twee bedrijfswoningen legaal aanwezig met de daarbij behorende bijgebouwen.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,46 hectare groot. In de volgende figuren is de huidige situatie weergegeven in een luchtfoto en een situatietekening.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Situatietekening huidige situatie ter plaatse.
Bron: DLV Advies.

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse de intensieve veehouderij te beëindigen en om te schakelen naar een passende vervolgfunctie. De initiatiefnemer wenst daarbij de woning met nummer 24 van het bedrijf af te splitsen en om te schakelen naar een burgerwoning. Daarbij wenst de initiatiefnemer de huidige aanwezige rijbak eveneens van het bedrijf af te splitsen en bij de woning met nummer 24 te betrekken. De rijbak zal uitsluitend worden gebruikt voor het hobbymatig berijden van paarden en zal niet ten behoeve van paardrijdactiviteiten van derden worden gebruikt. Het is voor de initiatiefnemer wel wenselijk deze rijbak te voorzien van verlichting.

Verder wenst de initiatiefnemer het intensieve veehouderijbedrijf, met daarbij eveneens de woning met nummer 26, om te schakelen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijven tot in maximaal milieucategorie 2. Daarmee krijgen startende ondernemers kans om een bedrijfje op te zetten en te ontwikkelen alvorens zij eventueel de doorgroei maken naar een bedrijventerrein. De gronden op een bedrijventerrein zijn vaak te duur voor startende ondernemers om het kleinschalige bedrijf op te zetten, waarmee het voor veel startende ondernemers niet mogelijk is het gewenste bedrijf van de grond te krijgen. De initiatiefnemer biedt aan dergelijke kleinschalige ondernemers de kans te voorzien in een betaalbare bedrijfsruimte, waarmee de economie in de gemeente wordt gestimuleerd. In totaal zal ruimte worden geboden aan maximaal 8 kleinschalige bedrijven.

Daarbij wenst de initiatiefnemer, mede om tegemoet te komen aan de grote vraag in de omgeving, ter plaatse te voorzien in een voorziening voor statische opslag. In de omgeving is veel vraag naar statische opslag, met name naar het stallen van caravans (en andere kampeervoertuigen). Het gebied rondom de gemeente Vught betreft, met de nabijgelegen Kampina en Oisterwijkse Vennen en de Loonse en Drunense Duinen een hoogwaardig gebied voor toerisme en recreatie. Omdat veel mensen in deze gebieden recreëren is de vraag naar stallingsmogelijkheden voor kampeervoertuigen erg groot. De

initiatiefnemer komt met de voorziening voor statische opslag tegemoet aan de grote vraag, waarmee ook de recreatieve sector in de gemeente verder wordt gestimuleerd.

Voor de bereikbaarheid van de statische opslag wenst de initiatiefnemer aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw waarin de statische opslag plaatsvindt te voorzien in een rangeerterrein. Daarmee wordt aan gebruikers van de opslag voldoende ruimte geboden voor laad- en losactivititeiten. Daarnaast dient de ontsluiting (verharding) aan de voorzijde zoveel mogelijk vrij te blijven voor de bereikbaarheid van de opslag en het bedrijfsverzamelgebouw. Het rangeerterrein biedt voldoende ruimte aan gebruikers van de opslag om te wachten tot de ontsluiting van het bedrijfsgebouw vrij is. Verder moet het rangeerterrein voldoende ruimte bieden aan voertuigen om eenvoudig te kunnen keren, ook wanneer er sprake is van gebruikers die op het rangeerterrein moeten wachten tot de ontsluiting van het bedrijfsgebouw vrij is. Daarbij dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor zowel personen- als vrachtverkeer. Een gemiddelde vrachtwagen heeft een draaicirkel van ongeveer 14 meter. Om te borgen dat vrachtwagens voldoende ruimte hebben om te keren op het terrein en daarnaast voldoende ruimte te bieden voor wachtende personenauto's en/of vrachtwagens is derhalve een breedte van 21 meter noodzakelijk. Daarmee kan een vrachtwagen het rangeerterrein oprijden en de noodzakelijke draai maken, ook als er al andere voertuigen op het rangeerterrein aanwezig zijn. Verder dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor wachtende voertuigen. Ook wanneer er meerdere wachtende voertuigen aanwezig zijn dient voldoende ruimte beschikbaar te blijven voor vrachtverkeer om te kunnen keren. Om deze ruimte te kunnen waarborgen wenst de initiatiefnemer het rangeerterrein achter het gehele deel van het bedrijfsgebouw dat voor statische opslag wordt gebruikt aan te leggen. Daarbij krijgt het rangeerterrein een lengte van 50 meter. Met deze afmetingen is geborgd dat ook in de worst-case situatie voldoende ruimte beschikbaar is voor wachtende voertuigen en daarnaast voor voertuigen, zowel personenauto's als vrachtauto's, om te kunnen keren. Het rangeerterrein zal volledig in halfverharding worden aangelegd.

Als nevenactiviteit bij de bedrijfsmatige activiteiten wenst de initiatiefnemer eveneens te voorzien in een paardenfokkerij. Het gaat daarbij om zowel het fokken van paarden als om een deel pensionstalling. Door de bosrijke omgeving en uitgebreid netwerk van ruiterpaden zijn er in de omgeving veel paardrijdactiviteiten. Er is een grote vraag naar zowel nieuwe paarden als naar stallingsmogelijkheden voor paarden. De initiatiefnemer zal, met het fokken van kwalitatief hoogwaardige paarden en het aanbieden van stallingsmogelijkheden van hoogwaardige kwaliteit tegemoet komen aan deze vraag van ruiters in de omgeving. De gewenste nevenactiviteiten zullen daarmee bijdragen aan een verdere ontwikkeling van de hippische sector in de omgeving. De pensionstalling zal ruimte bieden aan maximaal 10 paarden.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer ter plaatse te voorzien in een voorziening voor bed & breakfast als nevenactiviteit bij de bedrijfsmatige activiteiten. Het zal daarbij gaan om één kamer. Met de bed & breakfast wordt ruimte geboden aan recreanten in de omgeving en wordt de recreatieve sector in de gemeente verder gestimuleerd. Met name de combinatie bed & breakfast met de pensionstalling voor paarden biedt in de gemeente een unieke gelegenheid. Daarmee kunnen ruiters de nacht doorbrengen op dezelfde plaats als hun paard. Voor vele ruiters biedt dit een uitgelezen kans om nog wat langer in het gebied te verblijven.

Ten slotte wenst de initiatiefnemer ter plaatse, als nevenactiviteit, te voorzien in een verkoopruimte aan huis voor bedrijfsgerelateerde producten. Het zal daarbij gaan om de verkoop van paardensportartikelen. De gewenste verkoopruimte zal maximaal 60 m² groot zijn.

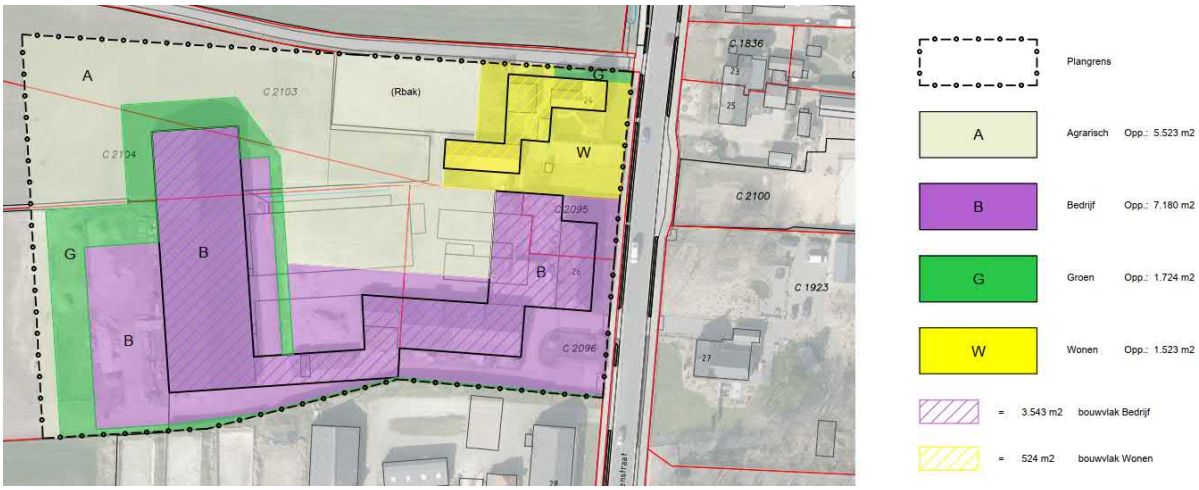
De huidige agrarische bedrijfswoning met nummer 26 zal in gebruik worden genomen als bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf.

Alle gewenste vervolgactiviteiten zullen plaatsvinden in reeds bestaande bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer heeft echter niet alle huidige bedrijfsbebouwing nodig voor de gewenste vervolgfunctie. Ter bevordering van de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zal de initiatiefnemer de overtollige bedrijfsbebouwing (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) slopen. In totaal zal daarbij ongeveer 1.595 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Tevens zal de bestaande spoelplaats van ongeveer 60 m² worden verwijderd.

In de volgende figuren is de gewenste situatie in situatietekeningen weergegeven. De volledige situatietekeningen op schaal zin als bijlage 1 bij deze onderbouwing opgenomen.



Situatietekening gewenste situatie gewenste functies ter plaatse.
Bron: DLV Advies.



Situatietekening gewenste situatie gewenste indeling bestemmingen op erf.
Bron: DLV Advies.

Het huidige bouwvlak zal worden opgesplitst in twee afzonderlijke vlakken, een voor de bedrijfsbestemming en een voor de af te splitsen woning als burgerwoning met een woonbestemming. Daarbij zal de totale oppervlakte aan bouwvlak worden verkleind van ongeveer 1,46 hectare naar een bouwvlak voor het bedrijf van ongeveer 0,52 hectare en een bouwvlak voor de woning van ongeveer 0,28 hectare (totaal ongeveer 0,8 hectare).

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Om te onderzoeken of de ontwikkeling mogelijk kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is door een landschapsdeskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen

ontwikkeling landschappelijk zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.
Bron: Van Dooren Landschap.

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en welke soorten beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van deze onderbouwing.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft echter een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden dan ook benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

Met de NOVI wordt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken geboden, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. Met de ambities van het Rijk wordt veel gevraagd van de leefomgeving. De ambities vragen meer ruimte dan er eigenlijk beschikbaar is. Derhalve wordt de volgende conclusie gesteld: niet alles kan en niet alles kan overal. De vraag daarbij is hoe kansen kunnen worden verzilverd en eventuele bedreigingen het hoofd geboden kunnen worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Schaarste betekent immers dat moet worden gekozen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten van de overheid: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor deze prioriteiten zijn voor zowel de korte als lange termijn maatregelen nodig die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Daarbij staan de volgende maatregelen centraal:

1. Klimaatbestendige inrichting in 2050:
   Hierbij is het van belang dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden, dat functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem en dat de energietransitie naar een volledig duurzame energiewinning verder wordt gestimuleerd en ontwikkeld.
2. Duurzame en circulaire economie:
   Hierbij is het van belang dat de gevolgen voor de economie, mede door de COVID-19 pandemie, zoveel mogelijk worden beperkt en dat bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra, naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, aansluiting wordt gehouden op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en rekening wordt gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Daarbij wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors en worden investeringen gedaan in het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening in samenhang met het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
3. Ontwikkeling Stedelijk Netwerk Nederland:
   Hierbij is het van belang dat wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, dat de woningbouw een nieuwe, stevige impuls wordt gegeven en dat zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, klimaatbestendig en natuurinclusief. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden het groene karakter, wordt het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt en wordt de aansluiting op het groene gebied buiten de stad verbeterd.
4. Geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied:
   Hierbij is het van belang dat de biodiversiteit wordt verbeterd, dat steeds meer richting wordt gegeven

aan een duurzame kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap en dat wordt bijgedragen aan een landelijk gebied waarin het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Vanuit het Rijk wordt gestreefd naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van de nationale belangen. Dilemma's worden niet uit de weg gegaan, maar er worden kansen gecreëerd, juist door samen met de ambities aan de slag te gaan. Kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. En zo ook kansen om sociale samenhang en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving, stevig te verankeren in de manier van leven en werken.

Het Rijk benoemt wel duidelijk de nationale belangen, maakt nationale keuzes, geeft richting aan decentrale afwegingen én werkt gebiedsgericht. Met de NOVI wil de Rijksoverheid in concrete gebieden tot keuzes komen. Daarbij wil het Rijk doen wat goed is voor heel Nederland en wat tegelijkertijd recht doet aan de eigenheid van de regio's. Dit vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers. Vanuit al deze partijen is daarom al intensief meegedacht bij de totstandkoming van de NOVI. Bij de uitvoering van de NOVI wordt deze samenwerking voortgezet.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. Het rijk geeft daarbij voorkeursvolgorden voor bepaalde ontwikkelingen mee aan de provincies en gemeenten.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van het Rijk niet worden tegengewerkt geeft het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten. De nationale belangen zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de nationale belangen dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Deze toetsing is opgenomen in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.2). De verdere toetsing van ontwikkelingen aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"*Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de*

gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die 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 als volgt gedefinieerd:

"*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*"

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omschakeling van een varkenshouderij naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij de tweede bedrijfswoning van het bedrijf wordt afgesplitst en wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Aan de hand van voorgaande definitie kan daarmee mogelijk sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft woningbouw kan op basis van jurisprudentie (uitspraken ABRvS 28 juni 2017, 201608869/1/R3, Dongeradeel) echter worden bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling uitsluitend sprake van de omschakeling van de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen, één naar een reguliere bedrijfswoning en één naar een burgerwoning. Er is daarmee geen sprake van het oprichten van meer dan 11 woningen die als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt.

Daarnaast zal het voormalige agrarische intensieve veehouderijbedrijf worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf. De vraag daarbij is of de omschakeling naar het gewenste niet-agrarische bedrijf kan worden gezien als de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Bij bedrijventerreinen is vooral de omvang van het terrein en de aard van het gebied waarin het terrein is gelegen van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een solitair bedrijf in het landelijk gebied. Omdat sprake is van een solitair bedrijf is er geen sprake van een bedrijventerrein. Er is immers geen sprake van een terrein waarop zich meerdere, al dan niet aaneengesloten, bedrijven kunnen vestigen. Tevens worden de mogelijke

bedrijfsactiviteiten die ter plaatse mogen worden uitgevoerd beperkt. Er worden daarmee niet dezelfde ruime mogelijkheden geboden als op een bedrijventerrein.

De locatie is daarnaast gelegen in het landelijk gebied en niet aansluitend aan een bestaand bedrijventerrein. De locatie is ook niet gelegen aansluitend aan het stedelijk gebied of in een gebied waarin een verdere verstedelijking zal gaan plaatsvinden. Het betreft daarmee een solitair bedrijf in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling is, gezien de omvang van de ontwikkeling en de aard van het gebied waarin de locatie is gelegen, niet aan te merken als een ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Op basis van het voorgaande is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan.

Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendigd bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

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

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Voor omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf en daarbij uit te voeren nevenactiviteiten zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendigde wijze wordt gebouwd.

In overleg met de gemeente zal worden gekeken naar de mogelijkheden voor verdere verduurzaming door bijvoorbeeld het onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor het opwekken van duurzame energie en/of het verder terugdringen van het energieverbruik.

Gezien het voorgaande past de ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 16 november 2021 de (laatst geconsolideerde versie van de) Interim Omgevingsverordening vastgesteld, waarmee de tot dan toe geldende Verordening Ruimte werd vervangen. Op 11 maart 2022 is door de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening kan en zal echter pas in werking treden wanneer de Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting 1 januari 2024. Tot die tijd geldt het beleid zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals eveneens op 11 maart 2022 door de provincie gewijzigd is vastgesteld. De gewijzigde regels van de Interim Omgevingsverordening zijn in overeenstemming gebracht met de vastgestelde Omgevingsverordening en zijn opgenomen in de meest recente versie van de Interim Omgevingsverordening, welke op 1 oktober 2022 is geconsolideerd en in werking is getreden.

Vanuit de Interim Omgevingsverordening is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als '(gemengd) landelijk gebied' en 'stalderingsgebied'. Tevens is de locatie gelegen in een 'boringsvrije zone'.

Binnen het stalderingsgebied gelden aanvullende regels voor een toename van de oppervlakte aan dierenverblijven bij een zogenaamde hokdierhouderij. Bij de voorgenomen ontwikkeling is juist sprake van de beëindiging van een hokdierhouderij. De oppervlakte aan dierenverblijven bij een hokdierhouderij zal daarmee afnemen en niet toenemen.

Bij de gewenste ontwikkeling zullen paarden worden gehouden. Volgens de definities uit de verordening zijn paarden niet aangemerkt als hokdieren, waarmee geen sprake is van een hokdierhouderij. De bepalingen met betrekking tot het stalderingsgebied zijn daarmee op de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing. Het houden van paarden wordt vanuit de definities uit de verordening daarnaast niet gezien als veehouderij, waarmee ook de aanvullende regels met betrekking tot de ontwikkeling van een veehouderij niet van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

In de boringsvrije zones gelden aanvullende regels voor ingrepen in de bodem van dieper dan 10 meter en voor warmtetoevoeging en -onttrekking aan het grondwater. Van dergelijke activiteiten is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake, waarmee de aanvullende regels voor boringsvrije zones niet van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal één van de twee huidige legaal aanwezige bedrijfswoningen, de bedrijfswoning met nummer 24, worden afgesplitst van het bedrijf en worden omgeschakeld naar een

burgerwoning. Voor het wonen in het (gemengd) landelijk gebied zijn in de verordening specifieke bepalingen opgenomen. Deze luiden als volgt:

"***Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied***

Lid 1.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2.

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

c. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
d. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt."

In feite laat het bepaalde in artikel 3.68 geen nieuwe woningen toe. Bij de voorgenomen ontwikkeling is echter geen sprake van een nieuwe woning, maar van omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ook dit is echter niet mogelijk op basis van het gestelde in artikel 3.68. In artikel 3.69 van de verordening zijn echter uitzonderingen opgenomen op het verbod in artikel 3.68. De bepalingen voor deze uitzonderingen luiden als volgt:

"***Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen***

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
    1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
    1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt."

Het gestelde onder a en b van artikel 3.69 is bij de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing. Op basis van het gestelde onder c kan de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk worden gemaakt, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties. Het is in de huidige situatie één woning en blijft in de gewenste situatie één woning. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Gewenste situatie" (paragraaf 2.2), ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hiermee is sprake van sloop van overtollige bebouwing. Aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in artikel 3.69, onder c wordt daarmee voldaan. Daarmee past de voorgenomen afsplitsing van de bedrijfswoning met nummer 24 van het bedrijf en de omschakeling ervan naar een burgerwoning binnen de bepalingen zoals zijn opgenomen in de verordening.

Het overige deel van het bedrijf, inclusief de daarbij behorende bedrijfswoning met nummer 26, zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 en een voorziening voor de opslag van statische goederen. Voor de omschakeling naar een niet-agrarische functie in het (gemengd) landelijk gebied zijn eveneens specifieke bepalingen opgenomen in de verordening. Deze luiden als volgt:

"***Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied***

Lid 1.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een

niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
    1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
    2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
    3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
    1. *een kantoor met baliefunctie;*
    2. *lawaaisport;*
    3. *mestbewerking.*

Lid 2.

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*"

Ad. artikel 3.73, lid 1, sub a:

De gemeente Vught heeft bij het opstellen van de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan voor het buitengebied bekeken welke functies passend zouden zijn in het gebied waarin de locatie is gelegen. Het gemeentelijke beleid biedt mogelijkheden voor vervolgfuncties bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf. In het gebied waarin de locatie is gelegen worden mogelijkheden geboden voor niet-agrarische vervolgfuncties. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij deze mogelijkheden. Daarmee kan worden gesteld dat de ontwikkeling passend is in het gebied.

Daarnaast is de locatie gelegen in een gebied waarin de afgelopen jaren een transformatie heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn veel agrarische functies reeds beëindigd en omgeschakeld naar een andere functie. Het gaat daarbij voornamelijk om woonfuncties en niet-agrarische functies. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed bij aan.

Door de nabijgelegen woningen is een duurzaam agrarisch intensieve veehouderijbedrijf op de locatie niet langer mogelijk. De locatie biedt daarmee onvoldoende mogelijkheden voor de continuering van het intensieve veehouderijbedrijf. Intensieve veehouderij is daarmee niet passend binnen het gebied.

Om verder te kijken of de ontwikkeling past in het gebied waarin de locatie is gelegen is met een bredere scope naar het gebied gekeken. Hierbij is niet alleen naar de effecten op de bovenste laag in het hier en nu gekeken, maar zijn de dynamiek en randvoorwaarden die de onderste lagen meegeven in de afweging betrokken. Daarbij is gekeken naar de verschillende schaalniveaus en is de factor tijd actief benut. Er is daarbij gekeken naar het verleden, de geschiedenis van de verschillende lagen op een plek en de (mogelijke) effecten in de toekomst.

De Molenstraat is van oudsher al een verbinding tussen de kernen Helvoirt en Haaren. Langs de Molenstraat zijn van oudsher ook al enkele agrarische bedrijven gevestigd, waarmee het gebied ter plaatse al van oudsher is gecultiveerd als landbouwgebied. Aangrenzend aan de kern Helvoirt is langs de Molenstraat van oudsher al een vorm van lintbebouwing ontstaan. Ter hoogte van de locatie is rond 1870 een kleinschalig bebouwingscluster ontstaan van boerderijen. Met name in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw heeft dit bebouwingscluster zich verder ontwikkeld en heeft het de positie als agrarisch bebouwingscluster in een agrarisch gebied, met name door de ontwikkeling van de (intensieve) veehouderijsector) aanzienlijk verstevigd.

Het gebied heeft tot in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw hoofdzakelijk een agrarische functie gehad. In die tijd begon echter de eerste transformatie naar een gebied met meerdere functies dan alleen agrarisch. Dit is in die tijd langzaamaan begonnen. Met name de afgelopen 10 jaar heeft het gebied zich steeds meer getransformeerd van hoofdzakelijk agrarisch naar een meer gemengd gebied, waarin met name de functie wonen de boventoon voert. Ook niet-agrarische bedrijfsvormen hebben zich in het gebied steeds meer gevestigd. Door de transformatie van een agrarisch gebied naar een gebied met voornamelijk woningen is het uitvoeren van een doelmatig agrarisch bedrijf in het gebied steeds moeilijker geworden. Het gebied is daarmee de functie als puur agrarisch gebied reeds verloren.

Naar verwachting zal het gebied zich in de toekomst verder blijven transformeren, waarbij de agrarische activiteiten verder zullen afnemen en wellicht in zijn geheel zullen verdwijnen uit het gebied. De voorgenomen ontwikkeling, welke de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie en een niet-agrarische bedrijfsfunctie inhoudt, sluit goed aan bij de verdere transformatie van het gebied naar een meer gemengd gebied met andere functies dan agrarisch. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee goed aan op het toekomstige beeld van het gebied.

De gronden ter plaatse bestaan voornamelijk uit (bruine) enkeerdgronden, waarin zand en sporen van leem voorkomen. Door de voedselarme gronden en door het doorgaans lage organische stofgehalte in deze gronden zijn deze gronden minder geschikt voor landbouw. Het lage leemgehalte en de geringe bewortelingsdiepte maken dat er snel een vochttekort voor het gewas optreedt. Om de gronden geschikt te houden voor landouw is het belangrijk om de organische stof op peil te houden. Dan blijft het vochtgebrek namelijk beperkt. Verder moet de bodem goed doorwortelbaar gehouden worden en moet aandacht worden geschonken aan de pH-waarde van de gronden (de gronden zijn vaak namelijk zuur). Daarnaast dient het organische stofgehalte op peil gehouden te worden en dienen mineralen aan de grond te worden toegevoegd. De landbouw op deze gronden vraagt daarmee een flinke investering. De mindere mate van geschiktheid van de gronden heeft mede geleid tot een transformatie van het gebied.

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient bekeken te worden of deze gevolgen heeft voor de bodemsamenstelling. Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een verandering in de structuur van de bodem. Daarbij zal de bodemsamenstelling niet wijzigen. De voorgenomen ontwikkeling zal, door beëindiging van het agrarisch bedrijf, leiden tot een vermindering van het afvalwater. Een intensieve veehouderij vereist veel water voor het schoonspuiten van de stallen en dergelijke. Door een verminderd watergebruik en een vermindering van het afvalwater blijft het vocht in de bodem beter op peil. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling leiden tot een afnemende druk op het grondwater en de drinkwatervoorziening. Omdat in mindere mate sprake zal zijn van afvalwater is sprake van een verminderde kans op het verontreinigen van de bodem ter plaatse.

Zoals blijkt uit het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling goed binnen de transformatie van het gebied die met name vanaf de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw is ingezet. De verwachting is dat het gebied zich in de toekomst, vanwege de beperkte mogelijkheden voor agrarische bedrijfsvoering en de ontwikkeling van de kern en de niet-agrarische functies in de omgeving, steeds meer zal blijven ontwikkelen als gemengd gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed bij aan. Verder zal de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de bodemgesteldheid ter plaatse en staat de bodemgesteldheid de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Zoals nader is aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de in de omgeving aanwezige functies en/of waarden. Tevens zal met de voorgenomen beëindiging van de intensieve veehouderij sprake zijn van een aanzienlijke afname van de uitstoot van geur, fijnstof, stikstofoxiden, ammoniak en broeikasgassen. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een positief effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving.

Vanuit de maatschappij wordt volksgezondheid steeds meer gezien als belangrijke factor voor het woon- en leefgenot van de mens. Met de maatschappelijke discussie die momenteel speelt rondom volksgezondheid in relatie tot veehouderijen en door de campagnes van dierenrechtenorganisaties wordt het beeld op intensieve veehouderijen steeds negatiever. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd. Daarmee wordt een deel van de angst bij omwonenden op risico's voor de volksgezondheid vanuit de veehouderij weggenomen. Er zal immers niet langer meer sprake zijn van een veehouderij met de mogelijk daarbij behorende gezondheidsrisico's.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden en/of bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Tevens zullen ook geen andere functies in de ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Er is daarmee geen sprake van een belemmering van de agrarische ontwikkeling van het gebied.

Een intensieve veehouderij heeft een grote energiebehoefte. Daarnaast heeft een intensieve veehouderij een grote uitstoot van geur, fijnstof, broeikasgassen en ammoniak. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de intensieve veehouderij ter plaatse worden beëindigd. Daarbij zal een deel van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het uitvoeren van een niet-agrarisch bedrijf met activiteiten in maximaal milieucategorie 2. Een niet-agrarisch bedrijf tot maximaal milieucategorie 2 heeft een aanzienlijk lagere energiebehoefte dan een volwaardig intensief veehouderijbedrijf. Het energieverbruik op de locatie zal daarmee aanzienlijk lager worden dan in de huidige situatie. Dit komt ten goede aan het klimaat en aan het milieu.

Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling de uitstoot van broeikasgassen aanzienlijk afnemen. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan een verbetering van het klimaat. Door een verminderde uitstoot van broeikasgassen zal minder sprake zijn van een bijdrage aan de klimaatsverandering en de opwarming van de aarde.

De initiatiefnemer wenst ter plaatse te voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2. Hiermee wordt ruimte geboden aan startende en/of kleinschalige ondernemers om een bedrijf op te zetten. Gronden op een bedrijventerrein zijn vaak duur, waardoor het voor startende en kleinschalige ondernemers vaak niet betaalbaar is om een bedrijf te starten op een bedrijventerrein. De initiatiefnemer biedt aan dergelijke bedrijven een betaalbare ruimte. Wanneer de betreffende bedrijven dan voldoende in omvang zijn gegroeid kunnen zij de overstap maken naar het bedrijventerrein. Daarmee wordt dan weer ruimte geboden aan een nieuwe startende onderneming. Hiermee wordt de economie in de gemeente verder gestimuleerd en wordt bijgedragen aan de mogelijkheden om startende en kleinschalige ondernemingen van de grond te krijgen.

Omdat wordt voorzien in betaalbare ruimte voor kleinschalige en startende ondernemingen en omdat deze als deze voldoende zijn gegroeid de doorstroom maken naar een bedrijventerrein zal de voorgenomen ontwikkeling niet concurreren met de functies op de bedrijventerreinen en daarmee niet leiden tot een leegstand van bedrijfsgebouwen elders. De voorgenomen ontwikkeling zal de vestiging van bedrijven eerder stimuleren omdat de noodzakelijke tussenstap wordt aangeboden zodat meer ondernemers de doorgroei geleidelijk kunnen maken naar een bedrijventerrein. Zonder deze tussenstap is de stap naar een bedrijventerrein voor veel ondernemers te groot, waardoor zij de onderneming bij onvoldoende mogelijkheden eerder elders buiten de gemeente zullen vestigen. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee eerder bij aan de invulling van de gemeentelijke bedrijventerreinen op termijn.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer te voorzien in een voorziening voor de opslag van statische goederen, waaronder ook de stalling van caravans en overige kampeervoertuigen (bijvoorbeeld campers of vouwwagens). De omgeving van de gemeente Vught leent zich, mede door de nabijheid van de natuurgebieden Kampina en de Oisterwijkse Vennen en de Loonse en Drunense Duinen, uitstekend voor recreatieve activiteiten. De vraag naar stallingsruimte van kampeervoertuigen in de omgeving is daarmee erg groot. De initiatiefnemer komt met de voorziening voor statische opslag deels tegemoet aan deze grote vraag. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee bij aan de verdere stimulering van de recreatieve sector binnen de gemeente.

Binnen de gemeente Vught is de hippische sector sterk vertegenwoordigd. De nabijgelegen natuurgebieden Kampina en de Oisterwijkse Vennen en de Loonse en Drunense Duinen en het zeer uitgebreide netwerk van ruiterpaden in de omgeving lenen zich goed voor paardrijdactiviteiten. Er zijn

daardoor veel ruiters actief binnen de gemeente. Omdat niet al deze ruiters voldoende mogelijkheden ter beschikking hebben voor de stalling van paarden is er een grote vraag naar pensionstalling. Daarnaast is er door het groot aantal mogelijkheden voor ruiters een grote vraag naar geschikte paarden binnen de gemeente. Om aan deze vraag tegemoet te komen wenst de initiatiefnemer ter plaatse, als nevenactiviteit bij de niet-agrarische bedrijfsvoering, te voorzien in een paardenfokkerij met daarbij eveneens pensionstalling. Met de fokkerij zullen geschikte paarden worden gefokt en afgericht om tegemoet te komen aan de grote vraag in de omgeving. Daarnaast zal met de pensionstalling eveneens tegemoet worden gekomen aan de grote behoefte aan pensionstalling in de gemeente.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer te voorzien in een voorziening voor bed & breakfast als nevenactiviteit bij de gewenste bedrijfsvoering. Juist de combinatie met de pensionstalling, waarbij dus aan zowel ruiter als paard een gelegenheid wordt geboden voor een overnachting, leidt tot een bijzonder aanbod waar veel vraag naar is in de omgeving. Ruiters blijven immers het liefst in de buurt van het eigen paard. De voorziening draagt daarmee bij aan de verdere stimulering van zowel de recreatieve sector als de hippische sector in de gemeente.

Ten slotte wenst de initiatiefnemer als nevenactiviteit bij de gewenste bedrijfsvoering te voorzien in een verkooppunt aan huis voor paardensport gerelateerde activiteiten. Het zal daarbij voornamelijk tweedehands artikelen en benodigdheden voor de paardensport. Er is daarmee sprake van verkoop van bedrijfsgerelateerde producten aan huis. Omdat de verkoop kleinschalig van aard is zal deze niet concurreren met detailhandelsvoorzieningen in de kernen. Daarnaast is de verkoop uitsluitend op de sector gericht en aan het buitengebied gebonden. Het verkooppunt zal daarmee niet leiden tot leegstand van detailhandelsvoorzieningen elders.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de functies in de omgeving is sprake van een functie die past in de omgeving. Een agrarische functie past niet langer in de omgeving. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten en woonfunctie sluiten goed aan op de reeds aanwezige functies in de omgeving. Omdat met name de recreatieve functies en de paardenfokkerij en pensionstalling sterk aan het buitengebied gebonden zijn ligt een vestiging op een bedrijventerrein niet voor de hand. De locatie leent zich door de ligging tussen de twee kernen Helvoirt en Haaren goed voor de gewenste activiteit, omdat deze vanuit beide kernen goed te bereiken is zonder daarbij de verbinding met het buitengebied te verliezen.

Tevens zal bij de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2) worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Daarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Tevens zal bij de voorgenomen ontwikkeling ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Er is daarmee sprake van een verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse en van sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarmee tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Aan de voorwaarden van artikel 3.73, lid 1, onder a wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 1, sub b:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is het splitsen van het bouwvlak in meerdere bedrijven. Er is wel sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, maar dit wordt als één bedrijf door de initiatiefnemer beheerd. Het bedrijf van de initiatiefnemer voorziet in de verhuur van bedrijfsruimte, waarvan andere kleinschalige bedrijven gebruik maken. Gezien de initiatiefnemer de verhuur en de ruimte in eigen beheer houdt is geen sprake van meerdere bedrijven. Er is één bedrijf, waarbij verschillende activiteiten plaatsvinden. Er is eveneens geen sprake van vergroting van het bouwvlak. Het huidige aanwezige bouwvlak zal juist worden verkleind. Wel zal de bestaande en legaal aanwezige tweede bedrijfswoning (met nummer 24) worden afgesplitst van het bedrijf en worden voorzien van een eigen bouwvlak, maar dit kan mogelijk worden gemaakt met een elders in de verordening opgenomen bepaling (artikel 3.69).

Aan de voorwaarden van artikel 3.73, lid 1, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 1, sub c:

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Daarbij zal eveneens de asbest in deze bebouwing worden gesaneerd. Er is daarmee sprake van de sloop van overtollige bebouwing.

Aan de voorwaarden van artikel 3.73, lid 1, onder c wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 1, sub d:

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, een lawaaisport en/of op mestbewerking.

Aan de voorwaarden van artikel 3.73, lid 1, onder d wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 2, sub a:

De ontwikkeling is kleinschalig van aard en zal daarmee niet leiden tot een onevenredige publieksaantrekkende werking. Door de sloop van de overtollige bebouwing en het verkleinen van de totale omvang van het bouwvlak zal de schaal van de locatie in de omgeving alleen maar afnemen en daarmee beter passen binnen de omgeving.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 2 onder a wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 2, sub b:

In de regels behorende bij dit plan zijn de verschillende toegestane functies nader vastgelegd. Daarmee zijn de specifieke activiteiten welke ter plaatse zijn toegestaan geborgd in het plan.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 2, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 2, sub c:

Alle gewenste activiteiten vinden geheel binnen de bebouwing plaats.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 2, onder c wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 2, sub d:

Bij de gewenste ontwikkeling is reeds rekening gehouden met een omvang die ook voor lange(re) termijn voldoende mogelijkheden biedt voor een duurzame en rendabele bedrijfsvoering. Daarmee is de gewenste omvang van de voorgenomen ontwikkeling, ook op de lange(re) termijn voldoende groot. Mocht er op termijn sprake zijn een groei naar een omvang die niet langer passend is in het gebied dan zal worden gezocht naar een alternatieve locatie.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 2, onder d wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 3, sub a:

Er is sprake van kleinschalige bedrijvigheid wanneer de bedrijvigheid een relatief kleine weergave betreft van de bedrijvigheid van het gebied en wanneer het oppervlaktebeslag een relatief kleine weergave betreft van het totale gebied.

De oppervlakte van het huidige bouwvlak zal met de voorgenomen ontwikkeling worden verkleind van ongeveer 1,46 hectare naar ongeveer 0,52 hectare voor de gewenste niet-agrarische activiteiten en ongeveer 0,28 hectare voor de af te splitsen woning (totaal ongeveer 0,8 hectare). Dit is bijna een halvering van het oppervlaktebeslag van het huidige bedrijf.

Daarnaast wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. De bebouwde oppervlakte zal daarmee afnemen met ongeveer 1.595 m².

De locatie is gelegen in een landbouwgebied met landbouwkavels met een relatief grote oppervlakte. Het directe gebied waarin de locatie is gelegen, het gebied dat is afgekaderd door de dichtstbijzijnde wegen (Molenstraat, Gestelstraat, Hoge Raam en Antwerpsebaan) heeft een oppervlakte van ruim 56 hectare. Dit gebied betreft daarnaast slechts een zeer klein deel van het gehele agrarisch gebied waarin de locatie is gelegen. De oppervlakte van de locatie betreft daarmee nog geen 1,5% van het door de dichtstbijzijnde wegen afgekaderde gebied en een nog veel kleiner percentage van het totale agrarisch gebied waarin de locatie is gelegen. Er is daarmee sprake van een oppervlaktebeslag dat slechts een kleine weergave betreft van het totale gebied.

Daarnaast bevindt zich op de locatie reeds geruime tijd een bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing. Het bedrijf heeft daarmee al geruime tijd de huidige positie in het landschap. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het bouwvlak worden verkleind en zal een groot deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hiermee zal de impact die het bedrijf heeft op het landschap afnemen, waarmee een ontwikkeling ontstaat die kleinschaliger is dan het bedrijf in de huidige situatie.

De huidige situatie wordt als passend beschouwd in het gebied. Door de verkleining van de oppervlakte van zowel het bouwvlak als van de aanwezige bebouwing zal met de voorgenomen ontwikkeling zeker sprake zijn van een passende omvang binnen het gebied. Er is daarmee sprake van een relatief kleine

weergave van het oppervlaktebeslag van de locatie in het totale gebied.

Ook de gewenste activiteiten zijn kleinschalig van aard en worden door de initiatiefnemer zelf beheerd en uitgevoerd. Er is sprake van verhuur van ruimte, welke door de initiatiefnemer worden beheerd en van het fokken en africhten van paarden. Ook dit zal door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd. Er is geen sprake van extra personeel en daarmee dus geen sprake van een groeiende arbeidsbehoefte. Er is daarmee sprake van een kleinschalige bedrijvigheid die een relatief kleine weergave van de bedrijvigheid in het gebied betreft.

Verder dient te worden bekeken of het doelmatig is om het bedrijf op een bedrijventerrein te vestigen. De gewenste bedrijvigheid beslaat uit het verhuren van ruimtes voor kleinschalige bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Hiermee wordt ruimte geboden aan startende en/of kleinschalige ondernemers om een bedrijf op te zetten. Gronden op een bedrijventerrein zijn vaak duur, waardoor het voor startende en kleinschalige ondernemers vaak niet betaalbaar is om een bedrijf te starten op een bedrijventerrein. De initiatiefnemer biedt aan dergelijke bedrijven een betaalbare ruimte. Wanneer de betreffende bedrijven dan voldoende in omvang zijn gegroeid kunnen zij de overstap maken naar het bedrijventerrein. Daarmee wordt dan weer ruimte geboden aan een nieuwe startende onderneming. Hiermee wordt de economie in de gemeente verder gestimuleerd en wordt bijgedragen aan de mogelijkheden om startende en kleinschalige ondernemingen van de grond te krijgen.

Omdat wordt voorzien in betaalbare ruimte voor kleinschalige en startende ondernemingen en omdat deze als deze voldoende zijn gegroeid de doorstroom maken naar een bedrijventerrein zal de voorgenomen ontwikkeling niet concurreren met de functies op de bedrijventerreinen en daarmee niet leiden tot een leegstand van bedrijfsgebouwen elders. De voorgenomen ontwikkeling zal de vestiging van bedrijven eerder stimuleren omdat de noodzakelijke tussenstap wordt aangeboden zodat meer ondernemers de doorgroei geleidelijk kunnen maken naar een bedrijventerrein. Zonder deze tussenstap is de stap naar een bedrijventerrein voor veel ondernemers te groot, waardoor zij de onderneming bij onvoldoende mogelijkheden eerder elders buiten de gemeente zullen vestigen. De voorgenomen ontwikkeling draagt daarmee eerder bij aan de invulling van de gemeentelijke bedrijventerreinen op termijn.

Daarnaast wordt voorzien in het verhuren van ruimte voor het stallen van caravans, campers en/of andere kampeervoertuigen en/of statische opslag. De stalling is daarmee sterk gerelateerd aan de recreatieve sector. De recreatieve sector is doorgaans grotendeels aan het buitengebied gebonden.

Verder zal bij de voorgenomen ontwikkeling worden voorzien in een paardenfokkerij met daarbij pensionstalling. Binnen de gemeente Vught is de hippische sector sterk vertegenwoordigd. De nabijgelegen natuurgebieden Kampina en de Oisterwijkse Vennen en de Loonse en Drunense Duinen en het zeer uitgebreide netwerk van ruiterpaden in de omgeving lenen zich goed voor paardrijdactiviteiten. Er zijn daardoor veel ruiters actief binnen de gemeente. Omdat niet al deze ruiters voldoende mogelijkheden ter beschikking hebben voor de stalling van paarden is er een grote vraag naar pensionstalling. Daarnaast is er door het groot aantal mogelijkheden voor ruiters een grote vraag naar geschikte paarden binnen de gemeente. Om aan deze vraag tegemoet te komen wenst de initiatiefnemer ter plaatse, als nevenactiviteit bij de niet-agrarische bedrijfsvoering, te voorzien in een paardenfokkerij met daarbij eveneens pensionstalling. Met de fokkerij zullen geschikte paarden worden gefokt en afgericht om tegemoet te komen aan de grote vraag in de omgeving. Daarnaast zal met de pensionstalling eveneens tegemoet worden gekomen aan de grote behoefte aan pensionstalling in de gemeente. De hippische sector heeft daarmee een sterke binding met de recreatieve sector. Ook de hippische sector is daarmee sterk aan het buitengebied gerelateerd, waarmee de gewenste bedrijvigheid van de initiatiefnemer sterk aan het buitengebied gebonden is.

Tevens zou vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein betekenen dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie leeg komt te staan. Dit past niet binnen de doelstellingen om de leegstand van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te verminderen. Daarnaast betekent leegstand van de bebouwing dat deze niet (goed) meer wordt onderhouden, waardoor verpaupering van de bebouwing optreedt. Daarmee zal de beeldkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving verslechteren. Tevens komt het vaak voor dat leegstaande voormalige agrarische bebouwing wordt gebruikt voor illegale en soms zelfs criminele activiteiten. Dit is op de locatie niet wenselijk.

Verder is, zoals nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3), met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarmee vestiging in

stedelijk gebied niet voor de hand ligt.

De initiatiefnemer heeft de grond waarop de gewenste ontwikkeling zal plaatsvinden reeds in eigendom. Als de initiatiefnemer zou moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein dan zouden hiervoor nieuwe gronden op een bedrijventerrein moeten worden aangekocht. De gronden op een bedrijventerrein zijn vaak erg duur. Dit zou betekenen dat de initiatiefnemer een aanzienlijke investering zou moeten doen om te kunnen verplaatsen naar een bedrijventerrein. Deze investering is, gezien de prijs van de gronden op een bedrijventerrein, voor de initiatiefnemer niet haalbaar om daarna te leiden tot een rendabele bedrijfsvoering. Zelfs als de huidige locatie verkocht zou worden dan zouden de opbrengsten van de verkoop van de locatie niet voldoende zijn om de aankoop van een geschikte locatie op een bedrijventerrein rendabel te maken. Daarmee is de vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein financieel niet haalbaar voor de initiatiefnemer.

Het is daarmee niet doelmatig om het gewenste bedrijf van de initiatiefnemer op een bedrijventerrein te vestigen.

Het bestemmingsvlak en de overige gronden worden vastgelegd in concrete bestemmingen op een bij een bestemmingsplan behorende verbeelding. De maximale oppervlakte die gebruikt kan worden voor de gewenste bedrijvigheid wordt daarmee vastgelegd en geregeld in een bestemmingsplan.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 3, onder a wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 3, sub b:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een kleinschalig verkooppunt van bedrijfsgerelateerde producten ten behoeve van de paardensport. Het betreffende verkooppunt zal een omvang van ongeveer 60 m² krijgen. Dit past binnen de gestelde maximaal toegestane oppervlakte van 200 m².

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 3, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.73, lid 3, sub c:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een voorziening voor vrije tijd en/of zorg. Wel zal ter plaatse worden voorzien in een voorziening voor bed & breakfast als nevenactiviteit. Deze voorziening beslaat echter slechts één kamer en zal daarmee de maximaal toelaatbare omvang niet overschrijden.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.73, lid 3, onder c wordt daarmee voldaan.

Aan de voorwaarden voor het vestigen van een niet-agrarische functie in het (gemengd) landelijk gebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan.

Naast de specifieke voorwaarden voor het vestigen van een niet-agrarische ontwikkeling in het landelijk gebied gelden algemene regels voor het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteit. Hiervoor zijn de volgende regels opgenomen:

"***Artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit***

Lid 1.

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2.

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie."

Voor elk van de afzonderlijk genoemde onderdelen voor een goede omgevingskwaliteit zijn vervolgens aanvullende bepalingen opgenomen.

Voor zorgvuldig ruimtegebruik gelden de volgende aanvullende bepalingen:

"***Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik***

Lid 1.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. *de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
   1. *nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
   2. *er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
b. *bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
c. *gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2.

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel."

Ad. artikel 3.6, lid 1, sub a:

Er is geen sprake van nieuwvestiging en er is voldoende ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling op het bestaande perceel. De gewenste functies zijn op grond van andere bepalingen uit de verordening mogelijk.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.6, lid 1 onder a wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.6, lid 1, sub b:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3), geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.6, lid 1, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.6, lid 1, sub c:

Alle aanwezige bebouwing en voorzieningen zijn geconcentreerd binnen een bouwvlak. Het huidige bouwvlak zal ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden verkleind naar een bij de functies passende omvang.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.6, lid 1, onder c wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 3.6, lid 2:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een bestaand bouwperceel.

Aan de voorwaarden uit artikel 3.6, lid 2 wordt daarmee voldaan.

Aan de voorwaarden voor zorgvuldig ruimtegebruik wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan, waarmee sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Voor wat betreft de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering zijn in de verordening de volgende aanvullende voorwaarden opgenomen:

"***Artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering***

Lid 1.

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.

Lid 2.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

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

Lid 3.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid."

Zoals nader is aangetoond en omschreven in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een mogelijke aantasting van de in het gebied (mogelijk) voorkomende waarden en/of functies. Er zal daarmee geen sprake zijn van mogelijke negatieve effecten op de genoemde lagen en/of kenmerken daarvan.

Er zal daarmee geen sprake zijn van onevenredig nadelige effecten op de omgeving.

Voor wat betreft de meerwaardecreatie gelden vanuit de verordening de volgende aanvullende bepalingen:

"***Artikel 3.8 meerwaardecreatie***

Lid 1.

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

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

Lid 2.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie."

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een intensieve veehouderij, zijnde een varkenshouderij worden beëindigd. Een varkenshouderij heeft een grote uitstoot van geur, fijnstof, stikstofoxiden, broeikasgassen en ammoniak. Bij de voorgenomen beëindiging zal de uitstoot van het bedrijf vrijwel geheel worden beëindigd. Dit heeft een aanzienlijke meerwaarde op het gebied van milieu en natuur. Het woon- en leefklimaat in de omgeving zal met de voorgenomen ontwikkeling daarmee worden verbeterd.

Tevens zal met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), worden voorzien in een goede bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en is onderbouwd. Het voorzien in een goede landschappelijke inpassing is opgenomen als een van de mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals zijn genoemd in artikel 3.9 van de verordening en is derhalve aan te merken als een vorm van meerwaardecreatie.

Ten slotte zal met de voorgenomen ontwikkeling een deel van de aanwezige bebouwing worden gesloopt. In totaal zal ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Sloop van bebouwing is in artikel 3.9 van de verordening eveneens opgenomen als mogelijkheid voor kwaliteitsverbetering van het landschap en is derhalve ook aan te merken als een vorm van meerwaardecreatie.

De te slopen bebouwing is voorzien van asbest. Dit zal op zorgvuldige wijze worden gesaneerd. Daarbij zal sprake zijn van een milieuwinst en een verbetering van de veiligheid en volksgezondheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal daarmee worden voorzien in meerwaardecreatie.

Gezien bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, geen sprake is van een mogelijke aantasting van de functies en waarden in de verschillende lagen en/of de kenmerken daarvan en sprake is van meerwaardecreatie wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haaren 2013

De voormalige gemeente Haaren heeft op 20 januari 2015 de Structuurvisie Haaren 2013 vastgesteld. De gemeente Vught heeft voor het grondgebied van de voormalige gemeente Haaren nog geen nieuwe visie opgesteld, waarmee de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren nog van toepassing is. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar 2022. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn de beleidsuitgangspunten voor wonen en de woonomgeving, werken en economie en voor de omgevingskwaliteit van belang. De overige onderwerpen in de structuurvisie hebben geen betrekking op de voorgenomen ontwikkeling.

Voor wat betreft vrijkomende bedrijfslocaties wordt gesteld dat herstructurering en renovatie mogelijk kunnen worden toegepast. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een nieuwe functie aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie gegeven en wordt overtollige bebouwing gesloopt. Er is daarmee sprake van herstructurering. Daarmee wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit de structuurvisie.

Ten aanzien van de omschakeling van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoningen zijn in de visie geen verdere beleidsuitgangspunten opgenomen.

Voor wat betreft niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied geldt dat omschakeling van een agrarische functie naar een niet-agrarische functie in feite alleen wordt toegestaan als een locatie geen goede mogelijkheden meer biedt voor de agrarische bedrijfsvoering en er sprake is van een verbeterde omgevingskwaliteit.

De locatie is gelegen in een gebied dat de afgelopen jaren een transformatie heeft doorgemaakt van puur agrarisch gebied naar een meer gemengd gebied waarin verschillende functies naast elkaar voorkomen. Nabij de locatie zijn enkele burgerwoningen gelegen, waarmee een doelmatige agrarische bedrijfsvoering niet langer mogelijk is zonder te leiden tot een onevenredige milieuhinder op deze woningen. De locatie biedt daarmee onvoldoende mogelijkheden voor een volwaardige en rendabele agrarische functie.

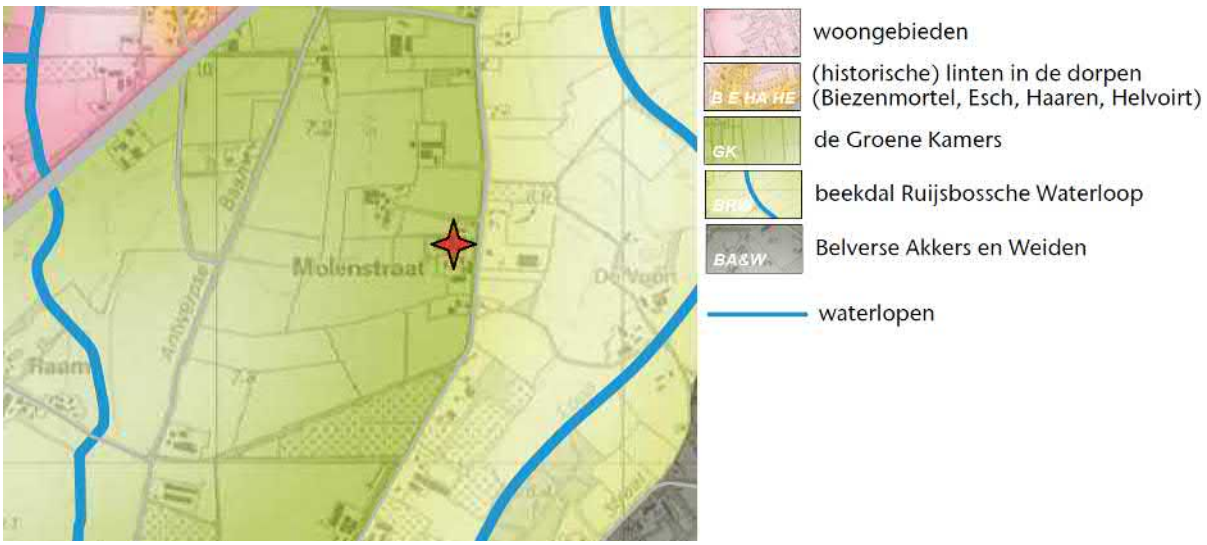
Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), ter plaatse worden voorzien in een goede en bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Daarvoor is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing is uitgewerkt en is onderbouwd. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse wordt de milieuhinder aan de omgeving aanzienlijk minder, waarmee een grote bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit in het gebied.

Tevens zal ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Daarmee wordt bijgedragen aan een ontstening van het buitengebied en wordt leegstand en verpaupering voorkomen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de beeldkwaliteit ter plaatse.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee een bijdrage leveren aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Omdat er tevens onvoldoende mogelijkheden zijn voor een doelmatige uitvoering van een agrarisch bedrijf past de omschakeling binnen de uitgangspunten uit de visie met betrekking tot niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied.

Het begrip 'omgevingskwaliteit' heeft betrekking op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in de vier verschillende dorpen en de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Ten behoeve van de omgevingskwaliteit is het van belang niet alleen in beeld te brengen hoe deze is, maar ook hoe deze samengaat met ruimtelijke ontwikkelingen en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft. Dynamiek hoort in het landschap, maar wel op een dusdanige manier dat de omgevingskwaliteit wordt versterkt. Daarbij dienen de kernkwaliteiten van het landschap in acht te worden genomen en waar mogelijk te worden versterkt. Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Groene Kamers'.



Uitsnede kaart Structuurvisie Haaren 2013.
Bron: Gemeente Vught.

De Groene Kamers is aangemerkt als agrarisch ontwikkelingsgebied, waarin agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden hebben en krijgen om zich verder te blijven ontwikkelen. Andere ontwikkelingen zijn in het gebied toegestaan, indien de agrarische bedrijven in de omgeving niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven.

Daarnaast geldt dat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied niet onevenredig mogen worden geschaad. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig van aard. Door beëindiging van de veehouderij ter plaatse wordt milieuwinst behaald. Dit heeft doorgaans positieve effecten op in de nabije omgeving voorkomende soorten flora en fauna, waarmee de landschappelijke kwaliteit en beleving alleen maar zal toenemen. Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een toename van het bebouwde oppervlak, maar van een afname daarvan. Hiermee zal het ruimtebeslag van de locatie afnemen en is geen sprake van een ruimtelijke impact op het landschap, maar van een ruimtelijke verbetering. De structuur van het landschap zal niet onevenredig wijzigen. Door sloop van overtollige en verouderde bebouwing wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de locatie alleen maar verbeterd. Daarnaast zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing die aansluit bij de reeds voorkomende landschapselementen in de omgeving. Hiermee zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse met de voorgenomen ontwikkeling alleen maar verbeteren. Met de voorgenomen ontwikkeling is daarmee geen sprake van aantasting van de kwaliteiten van het landschap maar juist van een verbetering ervan.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Haaren 2013 van de voormalige gemeente Haaren

3.3.2 Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing

In december 2016 heeft de voormalige gemeente Haaren het beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing vastgesteld. Het beleidskader geeft aan op welke wijze de gemeente wil omgaan met vrijkomende agrarische bebouwing om leegstand en verrommeling van het buitengebied te voorkomen. Het beleidskader biedt, onder voorwaarden, ruimere mogelijkheden voor vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal een van de bestaande legaal aanwezige bedrijfswoningen (nummer 24) worden omgeschakeld naar een burgerwoning met de daarbij behorende bijgebouwen. Het is wenselijk de daarbij reeds aanwezige bijgebouwen (ongeveer 270 m²) in zijn geheel te behouden en te gebruiken als bijgebouwen bij de woning.

Op basis van artikel 2.2 van het beleidskader kan een burgerwoning met meer dan 200 m² aan bijgebouwen mogelijk worden gemaakt indien aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:

a. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
b. De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid).
c. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
    1. Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
    2. Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
    3. Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
    4. Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
d. Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
    1. er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied.
    2. er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst
e. Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.
f. Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Verordening Ruimte.

Ad, artikel 2.2, sub a:

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 2 van deze toelichting), waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing van de locatie nader is uitgewerkt en is onderbouwd. Hiermee zal ter plaatse worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder a wordt daarmee voldaan.

Ad, artikel 2.2, sub b:

Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van milieu (waaronder ook de aspecten bodem, volksgezondheid, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid), ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en water goed inpasbaar in de omgeving.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad, artikel 2.2, sub c:

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is overleg geweest met de omwonenden van de locatie. Daarbij zijn alle omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen van de initiatiefnemer en zijn zij in de

gelegenheid gesteld hierop te reageren en eventuele bezwaren of aandachtspunten kenbaar te maken. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaren op de plannen van de initiatiefnemer te hebben.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder c wordt daarmee voldaan.

Ad, artikel 2.2, sub d:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij in zijn geheel beëindigd. De bestemming wordt omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een woonbestemming, wat inhoudt dat zich ter plaatse geen nieuw agrarisch bedrijf en geen nieuwe (intensieve) veehouderij zal kunnen vestigen. Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het wegnemen van de mogelijkheden voor vestiging van een nieuwe veehouderij zullen leiden tot een vermindering van de uitstoot van geur, fijnstof en ammoniak. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een vermindering van de milieubelasting aan de omgeving tot gevolg hebben, waarmee het woon- en leefklimaat in de omgeving alleen maar zal verbeteren.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarbij zal de beeldkwaliteit van de locatie alleen maar worden verbeterd. Dit draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied.

Tevens zal ter plaatse worden voorzien in een goede en bij de omgeving passende landschappelijke inpassing, waarmee de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit op de locatie zal verbeteren. Dit draagt eveneens bij aan de belevingswaarde van de omgeving.

Ten slotte zal het huidige bouwvlak van ongeveer 1,46 hectare worden verkleind tot een omvang van ongeveer 0,52 hectare voor de niet-agrarische bedrijvigheid en ongeveer 0,28 hectare voor de woning (totaal ongeveer 0,8 hectare). Dit betekent een aanzienlijke vermindering van het (maximaal mogelijke) ruimtebeslag op de locatie. Dit komt ten goede van de landschappelijke kwaliteiten, waarbij landschappelijke openheid en kleinschaligheid hoog in het vaandel staan. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een meerwaarde hebben voor de omgevingskwaliteit en het gebied.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Structuurvisie Haaren 2013" (paragraaf 3.3.1) kan met de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan aan de richtlijnen en beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Voor het onderhoud van de landschappelijke inpassing is in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen op welke wijze dit dient te gebeuren. De uitvoer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van een voorwaardelijke verplichting zoals is opgenomen in dit plan, waarmee een beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing is geborgd.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder d wordt daarmee voldaan.

Ad, artikel 2.2, sub e:

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught" (paragraaf 3.3.3) wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van gemeente Vught.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder e wordt daarmee voldaan.

Ad, artikel 2.2, sub f:

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld. Voorliggend document dient als toelichting van de partiële herziening. In deze toelichting is, in de paragraaf "Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant" (paragraaf 3.2.2), nader aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals zijn opgenomen in huidig geldende ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Brabant.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.2, onder f wordt daarmee voldaan.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten voor een woning met meer dan 200 m² aan bijgebouwen, zoals zijn opgenomen in artikel 2.2 van het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Tevens zal bij de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en een bedrijfsruimte van meer dan 200 m². Vanuit artikel 2.4 uit het beleidskader kan hieraan medewerking worden verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf.
b. Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering 2009” of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.
c. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
d. Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
e. De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
g. De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid).
h. Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
    1. Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
    2. Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
    3. Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
    4. Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.
i. Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
    1. Er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied.
    2. Er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.
j. Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.
k. Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie.
l. Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een bestemmingsplanherziening een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij het college indienen. De inhoudelijke voorwaarden voor deze aanvraag bij de beoordeling zijn hetzelfde als bij een herziening.

Ad. artikel 2.4, sub a:

De om te schakelen agrarische bedrijfswoning (met nummer 26) zal in gebruik worden genomen als bedrijfswoning bij het niet-agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer en is daarmee functioneel verbonden aan het betreffende bedrijf.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder a wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub b:

Ter plaatse is sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, waarin zich kleinschalige bedrijven kunnen vestigen tot in maximaal milieucategorie 2. Daarnaast wordt voorzien in een voorziening voor statische opslag. Ook dit is aan te merken als een activiteit in maximaal milieucategorie 2.

Er is daarmee geen sprake van activiteiten in een hogere milieucategorie dan 1 of 2.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder b wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub c:

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 2 van deze toelichting), waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing van de locatie nader is uitgewerkt en is onderbouwd. Hiermee zal ter plaatse worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder c wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub d:

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Infrastructuur en parkeren" (paragraaf 4.4.1) wordt ter plaatse voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor zowel bezoekers, leveranciers, werknemers en dergelijke als voor de initiatiefnemer zelf.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder d wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub e:

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2) zal de verkeersafwikkeling bij de voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig wijzigen. Verder zal, zoals nader omschreven in de paragraaf "Infrastructuur en parkeren" (paragraaf 4.4.1), geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de infrastructuur en/of de verkeersveiligheid.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder e wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub f:

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Milieuzonering" (paragraaf 4.1.1) zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een aantasting van de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven en/of functies en zal geen van de omliggende bedrijven en/of functies onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt of geschaad.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder f wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub g:

Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk "Ruimtelijke- en milieuaspecten" (hoofdstuk 4) is de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van milieu (waaronder ook de aspecten bodem, volksgezondheid, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid), ecologie, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en water goed inpasbaar in de omgeving.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder g wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub h:

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is overleg geweest met de omwonenden van de locatie. Daarbij zijn alle omwonenden op de hoogte gebracht van de plannen van de initiatiefnemer en zijn zij in de gelegenheid gesteld hierop te reageren en eventuele bezwaren of aandachtspunten kenbaar te maken. Geen van de omwonenden heeft aangegeven bezwaren op de plannen van de initiatiefnemer te hebben.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder h wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub i:

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij in zijn geheel beëindigd. De bestemming wordt omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een woonbestemming, wat inhoudt dat zich ter plaatse geen nieuw agrarisch bedrijf en geen nieuwe (intensieve) veehouderij zal kunnen vestigen. Het beëindigen van de intensieve veehouderij en het wegnemen van de mogelijkheden voor vestiging van een nieuwe veehouderij zullen leiden tot een vermindering van de uitstoot van geur, fijnstof en ammoniak. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een vermindering van de milieubelasting aan de omgeving tot gevolg hebben, waarmee het woon- en leefklimaat in de omgeving alleen maar zal verbeteren.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarbij zal de beeldkwaliteit van de locatie alleen maar worden verbeterd. Dit draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied.

Tevens zal ter plaatse worden voorzien in een goede en bij de omgeving passende landschappelijke inpassing, waarmee de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit op de locatie zal verbeteren. Dit draagt eveneens bij aan de belevingswaarde van de omgeving.

Ten slotte zal het huidige bouwvlak van ongeveer 1,46 hectare worden verkleind tot een omvang van ongeveer 0,52 hectare voor de niet-agrarische bedrijvigheid en ongeveer 0,28 hectare voor de woning (totaal ongeveer 0,8 hectare). Dit betekent een aanzienlijke vermindering van het (maximaal mogelijke) ruimtebeslag op de locatie. Dit komt ten goede van de landschappelijke kwaliteiten, waarbij landschappelijke openheid en kleinschaligheid hoog in het vaandel staan. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling een meerwaarde hebben voor de omgevingskwaliteit en het gebied.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Structuurvisie Haaren 2013" (paragraaf 3.3.1) kan met de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan aan de richtlijnen en beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

Voor het onderhoud van de landschappelijke inpassing is in het landschappelijk inrichtingsplan opgenomen op welke wijze dit dient te gebeuren. De uitvoer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van een voorwaardelijke verplichting zoals is opgenomen in dit plan, waarmee een beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing is geborgd

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder i wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub j:

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught" (paragraaf 3.3.3) wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van gemeente Vught.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder j wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub k:

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld. Voorliggend document dient als toelichting van de partiële herziening. In deze toelichting is, in de paragraaf "Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant" (paragraaf 3.2.2), nader aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals zijn opgenomen in huidig geldende ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Brabant.

Aan de voorwaarden uit artikel 2.4, onder k wordt daarmee voldaan.

Ad. artikel 2.4, sub l:

Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een tijdelijke ontwikkeling voor maximaal 10 jaar. Het bepaalde onder l is daarmee niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten voor een bedrijfswoning met meer dan 200 m² aan bedrijfsbebouwing, zoals zijn opgenomen in artikel 2.4 van het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde in artikel 2.2 en artikel 2.4 van het beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de voormalige gemeente Haren.

3.3.3 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught

Op 8 september 2020 heeft de gemeente Vught, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught vastgesteld, waarin het beleid ten aanzien van de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen is opgenomen.

Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is vanuit de regeling altijd een kwaliteitsverbetering nodig. Bij de niet-planmatige ontwikkelingen wordt de mate van kwaliteitsverbetering bepaald aan de hand van de impact op het landschap die een ontwikkeling heeft. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- Categorie 1:
  Ruimtelijke ontwikkelingen zonder impact op het landschap. Hiervoor geldt geen tegenprestatie.

- Categorie 2:
  Ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte impact op het landschap. Hierbij wordt als tegenprestatie een goede landschappelijke inpassing geëist.
- Categorie 3:
  Ontwikkelingen met een grote impact op het landschap. Hierbij wordt de mate van investering in de ruimtelijke kwaliteit bepaald aan de hand van de waardevermeerdering van de gronden na bestemmingswijziging. Daarbij dient ten minste 20% van de waardestijging te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbeterende maatregelen.

In de regeling is het volgende opgenomen onder categorie 2:

"*wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.*"

Voor wat betreft de omschakeling van de woning met nummer 24 naar een burgerwoning met ongeveer 270 m² aan bijgebouwen wordt aan deze voorwaarden voldaan (er wordt bij de voorgenomen ontwikkeling immers ongeveer 1.595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt). Daarmee is de omschakeling van de voormalige bedrijfswoning met nummer 24 naar een burgerwoning met ongeveer 270 m² aan bijgebouwen in te delen onder categorie 2.

Wel geeft de gemeente aan dat voor elke m² aan extra bijgebouwen boven de 200 m² minimaal 1 m² aan voormalige agrarische bebouwing dient te worden gesloopt. De initiatiefnemer wenst in totaal ongeveer 270 m² aan bijgebouwen bij de woning te behouden. Dit is ongeveer 70 m² meer dan de 200 m² die vanuit het bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt. De initiatiefnemer zal in totaal 1.595 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing slopen. Daarmee wordt ruim voldoende bebouwing gesloopt om de extra 70 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken.

Voor ontwikkelingen in categorie 2 moet een goede landschappelijke inpassing worden gerealiseerd. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal, zoals nader is omschreven in de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2), worden voorzien in een goede bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Hiertoe is door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de voorgenomen landschappelijke inpassing nader is uitgewerkt en is onderbouwd. Hiermee zal sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en wordt voor de omschakeling van de bedrijfswoning met nummer 24 voldaan aan de voorwaarden uit de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de regeling is vervolgens het volgende opgenomen onder categorie 3:

"*Omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-vab naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc;.*"

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van omschakeling van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming 'Bedrijf', zonder dat daarbij het bouwvlak wordt vergroot (het bouwvlak wordt juist verkleind). Daarmee valt de omschakeling van de agrarische bedrijfswoning met nummer 26 naar een niet-agrarische bedrijfswoning met bedrijfsgebouwen onder categorie 3 uit de regeling. De provincie heeft aangegeven dat, omdat een deel van de ontwikkeling gezien wordt als een ontwikkeling in categorie 3, de gehele ontwikkeling (dus ook het afsplitsen van de bedrijfswoning) dient te worden beschouwd als ontwikkeling in categorie 3. Derhalve is de volledige ontwikkeling aan te merken als ontwikkeling in categorie 3. Hierbij dient een investering te worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit op basis van bestemmingswinst, waarbij minimaal 20% van de waardevermeerdering van de gronden moet worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Bij het bepalen van de bestemmingswinst wordt uitgegaan van forfaitaire bedragen. Deze zijn voor de van toepassing zijnde bestemmingen als volgt onder te verdelen:

- Bestemming agrarisch zonder bouwvlak: € 10,- per m².
- Bestemming agrarisch met bouwvlak: € 25,- per m².

- Bestemming bedrijf uitsluitend voor statische opslag: € 25,- per m².
- Bestemming bedrijf uitsluitend voor rangeerterrein: € 45,- per m².
- Bestemming bedrijf voor overige functies met bouwvlak: € 100,- per m².
- Bestemming bedrijf voor overige functies zonder bouwvlak: € 60,- per m².
- Bestemming wonen met bouwvlak: € 250 per m².
- Bestemming wonen zonder bouwvlak: € 200,- per m².
- Bestemming groen (zonder bouwvlak):€ 1,- per m².

Op basis van deze forfaitaire waarden is een berekening gemaakt van de bestemmingswinst die wordt behaald met de voorgenomen ontwikkeling. Daarin is de waarde van de huidige situatie en de gewenste situatie bepaald. Uit de uitgevoerde berekening, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting, blijkt dat met het voorgenomen initiatief een waardevermeerdering van € 429.349,- wordt behaald. Dit houdt in dat een investering in het landschap van minimaal € 85.869,80 moet worden gedaan.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt eveneens gerekend met een forfaitaire bedrag. Dit bedrag is € 25,- per m² te slopen bedrijfsgebouw.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 1.595 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Dit betreft het netto aantal vierkante meters aan te slopen bedrijfsbebouwing na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Dit is berekend aan de hand van het aantal m² bebouwing in de huidige situatie (4.267 m²) en het aantal m² bebouwing in de gewenste situatie (2.672 m²). Daarnaast zal sprake zijn van de sloop van sleufsilo's en zal een spoelplaats worden verwijderd. Op de plaats van de te slopen sleufsilo's en te verwijderen spoelplaats zal echter nieuwe verharding worden aangelegd. Daarmee kan het slopen van de sleufsilo's en het verwijderen van de spoelplaats niet worden meegenomen als maatregels ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Derhalve zijn deze buiten de berekening gelaten. Wel worden nog een mestopslag en enkele voedersilo's en overige voorzieningen verwijderd welke niet terug worden gebracht in het plan en waarbij de gronden ter plaatse van deze voorzieningen niet opnieuw worden verhard. Het verwijderen van deze voorzieningen mag daarom worden meegenomen als het verwijderen van overige voorzieningen, waarvoor een waarde geldt van € 5,- per m² die mag worden gerekend als investering in de ruimtelijke kwaliteit. De mestopslag is ongeveer 15 m² groot en er zal ongeveer 210 m² aan voedersilo's en overige voorzieningen worden verwijderd. In totaal zal daarmee 225 m² aan overige voorzieningen worden verwijderd. Ook dit betreft de netto oppervlakte aan te verwijderen overige voorzieningen.

Dit staat gelijk aan een investering van:

1.595 m² te slopen gebouwen (voormalige bedrijfsgebouwen) x € 25,- per te slopen m² = € 39.875,-.

225 m² aan te saneren verharding/vorzieningen x € 5,- per m² = € 1.125,-.

Totaal: € 39.875,- + € 1.125,- = € 41.000,-.

Naast de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing zal met de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse nog worden voorzien in een goede, bij het gebied passende landschappelijke inpassing. Daarmee wordt naast de gedane investering door de sloop van de bebouwing, voorzien in een aanvullende investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Met de voorgenomen landschappelijke inpassing (de aanschaf, aanleg en het onderhoud daarvan) word, zoals nader gemotiveerd en berekend in het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 2 van deze toelichting) een aanvullende investering gedaan van € 11.174,41 (zie bijlage 3).

In totaal wordt er daarmee een investering gedaan van € 52.174,41. Dit is echter nog niet voldoende om te voldoen aan de vereiste investering van € 85.869,80. Het resterende bedrag, zijnde € 33.695,39 zal in het gemeentelijke groenfonds worden geïnvesteerd. Dit zal worden vastgelegd in een separate anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De ontwikkeling voldoet daarmee aan de uitgangspunten van een categorie 3 ontwikkeling.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Vught.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies. De genoemde afstanden betreffen echter geen harde normen maar richtafstanden waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Dit houdt in dat wanneer niet aan de afstanden wordt voldaan een nadere motivatie noodzakelijk is waaruit blijkt dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal de bedrijfswoning met nummer 24 worden afgesplitst van het bedrijf en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Een burgerwoning veroorzaakt geen onevenredige milieuhinder aan de omgeving, waarmee de omschakeling niet zal leiden tot een onevenredige toename van de hinder aan de omgeving.

De bedrijfswoning met nummer 26 en een deel van de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf. Daarbij zal een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid tot in maximaal milieucategorie 2. Daarnaast zal een voorziening voor statische opslag worden opgericht. Ook deze is te verdelen in milieucategorie 2. Voor ontwikkelingen in categorie 2 geldt als grootste richtafstand 30 meter.

Daarnaast zal als nevenactiviteit ter plaatse worden voorzien in een paardenhouderij. Voor een paardenhouderij geldt een richtafstand van 50 meter (op gebied van geur) tot aan gevoelige objecten in de omgeving. Voor geluid en fijnstof geldt een richtafstand van 30 meter. Voor gevaar geldt geen richtafstand. Daarmee zijn de grootste richtafstanden 50 meter voor geur en 30 meter voor geluid en fijnstof.

De dichtstbijzijnde burgerwoning is, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, gelegen op een afstand van ongeveer 21 meter. Hiermee wordt niet aan de richtafstanden voldaan.

De richtafstanden betreffen echter geen harde afstanden, maar zijn richtlijnen waarvan, mits goed gemotiveerd, kan worden afgeweken. Voor de aspecten geur, fijnstof en geluid zijn nadere motivaties nodig.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) wordt aan de wettelijke normen voor geur voldaan. Tevens is aangetoond dat ter plaatse en in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Daarmee is voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor geur af te wijken.

Daarnaast wordt, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3), aan de wettelijke normen voor luchtkwaliteit voldaan. Tevens is aangetoond dat zowel ter plaatse als in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit. Daarmee is eveneens voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor luchtkwaliteit af te wijken.

Ten slotte wordt, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4), voldaan aan de wettelijke normen voor geluid. Tevens is aangetoond dat ter plaatse en in de omgeving sprake zal zijn van

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Daarmee is voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor geluid af te wijken.

Gezien met de voorgenomen ontwikkeling de wettelijke normen voor geur, fijnstof en geluid niet zullen worden overschreden zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige milieuhinder aan de omgeving en is goed gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken.

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige milieuhinder aan de omgeving mag ook geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en functies.

De bedrijfswoning met nummer 24 wordt omgeschakeld naar een burgerwoning. Er is geen sprake van een nieuw gevoelig object, maar wel van een functiewijziging. Daarom dient de betreffende woning wel als nieuw gevoelig object te worden beschouwd. Het is daarbij van belang dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

Nabij de locatie zijn de veehouderijen aan de Molenstraat 22 en 26 gelegen. Deze bedrijven kunnen door nieuwe gevoelige objecten in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De om te schakelen woning met nummer 24 is gelegen op een voldoende grote afstand van de betreffende bedrijven, waarbij aan de richtafstanden voor fijnstof, geluid en gevaar kan worden voldaan. Aan de richtafstanden voor geur ten aanzien van deze bedrijven wordt echter niet voldaan. Voor het aspect geur is daarmee een aanvullende motivatie nodig.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) wordt aan de wettelijke normen voor geur voldaan. Tevens is aangetoond dat ter plaatse en in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Daarmee is voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor geur af te wijken.

Daarnaast wordt de bedrijfswoning met nummer 26 en een deel van de bedrijfsbebouwing omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De om te schakelen bedrijfswoning moet, net als de om te schakelen woning met nummer 24, worden beschouwd als een nieuw gevoelig object.

Nabij de locatie zijn de veehouderijen aan de Molenstraat 22 en 26 gelegen. De woning met nummer 26 is buiten de richtafstanden voor deze bedrijven op het gebied van fijnstof en gevaar gelegen. Wel is de locatie binnen de richtafstanden voor geur en geluid van deze bedrijven gelegen, waarmee een nadere motivatie voor de aspecten geur en geluid nodig is.

Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Geur" (paragraaf 4.1.2) wordt aan de wettelijke normen voor geur voldaan. Tevens is aangetoond dat ter plaatse en in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur. Daarmee is voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor geur af te wijken.

Ten slotte wordt, zoals nader is aangetoond in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.4), voldaan aan de wettelijke normen voor geluid. Tevens is aangetoond dat ter plaatse en in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid. Daarmee is voldoende gemotiveerd van de richtafstanden voor geluid af te wijken.

Gezien de wettelijke normen voor geur en geluid nergens worden overschreden zal geen sprake zijn van een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen veehouderijbedrijven. Daarmee zal geen sprake zijn van een mogelijke belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies en bedrijven.

4.1.2 Geur

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij. Daarbij zal de huidige bedrijfswoning met nummer 24 worden afgesplitst van het bedrijf en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Tevens zal de bedrijfswoning met nummer 26 en een deel van de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf.

Zowel de burgerwoning als het gewenste niet-agrarische bedrijf zullen niet leiden tot een geurhinder aan de omgeving. De beëindiging van de veehouderij ter plaatse zal juist leiden tot een aanzienlijke afname van de

geurhinder aan de omgeving.

Wel zullen ter plaatse, als nevenactiviteit bij het niet-agrarisch bedrijf, paarden worden gehouden en gefokt. Voor het houden en fokken van paarden geldt vanuit de Wet geurhinder dat, omdat voor paarden geen geuremissiefactoren zijn opgenomen, aan de vaste afstanden moet worden voldaan. Deze zijn als volgt:

- Afstand emissiepunt dierenverblijf tot gevel gevoelig object binnen bebouwde kom: 100 meter;
- Afstand gevel dierenverblijf tot gevel gevoelig object binnen bebouwde kom: 50 meter;
- Afstand emissiepunt dierenverblijf tot gevel gevoelig object buiten bebouwde kom: 50 meter;
- Afstand gevel dierenverblijf tot gevel gevoelig object buiten bebouwde kom: 25 meter.

De nabijgelegen gevoelige objecten zijn allen buiten de bebouwde kom gelegen, waarmee de vaste afstanden van 50 meter van het emissiepunt van een dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige objecten en 25 meter van de gevel van een dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige objecten van toepassing zijn.

Zoals nader aangegeven op de situatietekening op schaal die ten behoeve van het voorliggende plan is opgesteld, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, zullen de emissiepunten van de dierenverblijven voor het houden van paarden niet binnen 50 meter van omliggende gevoelige objecten gelegen zijn. Tevens zijn de gevels van de dierenverblijven voor het houden van paarden niet binnen 25 meter van de omliggende gevoelige objecten gelegen. Daarmee wordt aan de wettelijke vaste afstanden ten aanzien van de woningen in de omgeving voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een onevenredige geurhinder aan de omgeving.

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige geurhinder aan de omgeving dient eveneens, wanneer sprake is van gevoelige objecten, te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur kan worden geborgd.

De af te splitsen woning met nummer 24 betreft een woning die op of na 19 maart 2000 heeft behoord tot een veehouderijbedrijf. Voor dergelijke woningen geldt een aangepast beschermingsregime op het gebied van geur. Bij dergelijke woningen wordt niet uitgegaan van de feitelijke geurbelasting, maar dient te worden voldaan aan de wettelijke vaste afstanden. De af te splitsen woning is gelegen buiten de bebouwde kom, waarmee de vaste afstanden van 50 meter van het emissiepunt van een dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige objecten en 25 meter van de gevel van een dierenverblijf tot aan de gevel van de gevoelige objecten van toepassing zijn.

Zoals nader aangegeven op de situatietekening op schaal die ten behoeve van het voorliggende plan is opgesteld, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, is de af te splitsen woning niet binnen 50 meter van de emissiepunten en niet binnen 25 meter van de gevels van dierenverblijven van zowel de omliggende veehouderijen als van het eigen bedrijf gelegen. Daarmee wordt aan de wettelijke vaste afstanden voldaan, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur ter plaatse van de af te splitsen woning met nummer 24.

Voor de om te schakelen woning met nummer 26 geldt in feite hetzelfde als voor de af te splitsen woning met nummer 24, behalve dat de woning met nummer 26 de dierenverblijven van de gewenste paardenhouderij niet in acht hoeft te nemen omdat deze deel uitmaken van de eigen inrichting. De om te schakelen woning met nummer 26 is eveneens niet gelegen binnen een afstand van 50 meter van dierenverblijven van omliggende veehouderijbedrijven. Daarmee zal ter plaatse van de om te schakelen woning met nummer 26 eveneens sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.

Bij het gewenste niet-agrarische bedrijf zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot in maximaal milieucategorie 2 en in een voorziening voor statische opslag. De voorziening voor statische opslag is, vanwege de beperkte verblijfsduur van mensen in deze ruimte, niet aan te merken als een geurgevoelig object. Het bedrijfsverzamelgebouw kan, afhankelijk van het type bedrijvigheid dat zich daarin zal vestigen, als geurgevoelig object worden beschouwd.

Omdat ter plaatse sprake is van een paardenfokkerij zal de inrichting ter plaatse mede worden beschouwd

als een veehouderijbedrijf. Om deze reden geldt voor de gevoelige objecten binnen deze inrichting een aangepast beschermingsregime op het gebied van geur. Daarbij geldt eveneens dat niet wordt uitgegaan van de feitelijke geurbelasting, maar dient te worden voldaan aan de wettelijke vaste afstanden.

Zoals nader aangegeven op de situatietekening op schaal die ten behoeve van het voorliggende plan is opgesteld, waarvoor wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, is het gedeelte van de bebouwing dat als bedrijfsverzamelgebouw zal worden gebruikt niet binnen 50 meter van een dierenverblijf van een van de omliggende veehouderijen gelegen. Voor wat betreft de omliggende veehouderijen wordt daarmee aan de wettelijke vaste afstanden voldaan.

Wel is het bedrijfsverzamelgebouw binnen 50 meter van de dierenverblijven van de eigen inrichting gelegen. De toekomstige gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw weten dat zij een bedrijfsruimte huren op een in werking zijnde veehouderij en in de omgeving van andere veehouderijen. Het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat is daarmee bekend bij aanvang van het gebruik en zal door de gebruiker als acceptabel beoordeeld worden. Daarmee is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat voor de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw. Tevens zal de geurhinder die zal worden ondervonden vanuit de paardenhouderij van de initiatiefnemer, gezien de kleinschaligheid ervan, zeer beperkt zijn. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat in het bedrijfsverzamelgebouw als aanvaardbaar geacht.

Daarnaast zal bij het om te schakelen bedrijf als neventak worden voorzien in een voorziening voor bed & breakfast. Het is echter niet aannemelijk dat de bed & breakfast meer dan 250 dagen per jaar in gebruik zal zijn. Gezien de beperkte verblijfsduur van mensen in de voorziening en het feit dat deze niet meer dan 250 dagen per jaar in gebruik zal zijn is de bed & breakfast voorziening niet aan te merken als een geurgevoelig object. Tevens weten de gebruikers van de bed & breakfast dat zij verblijven bij een inrichting waarop paarden worden gehouden en in de omgeving van andere veehouderijen. Het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat is daarmee bekend bij aanvang van het gebruik en zal door de gebruiker als acceptabel beoordeeld worden. Daarmee is sprake van een acceptabel woon en leefklimaat voor de gebruikers van de bed & breakfast voorziening. Tevens zal de geurhinder die zal worden ondervonden vanuit de paardenhouderij van de initiatiefnemer, gezien de kleinschaligheid ervan, zeer beperkt zijn. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat in de bed & breakfast voorziening als aanvaardbaar geacht.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur kan worden geborgd. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur in de omgeving zal, door de beëindiging van de intensieve veehouderij en het daarmee aanzienlijk afnemen van de geurhinder aan de omgeving, alleen maar worden verbeterd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) voor fijnstof en stikstofoxiden (NO_2).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden

de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

4.1.3.1 Luchtkwaliteit vanuit de inrichting

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij ter plaatse, waarbij de huidige bedrijfswoning met nummer 24 zal worden afgesplitst van het bedrijf en zal worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Daarnaast zal de huidige bedrijfswoning met nummer 26 en een deel van de huidige bedrijfsbebouwing worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw en een voorziening voor statische opslag.

Zowel een burgerwoning als een bedrijfsverzamelgebouw (niet voor veehouderij) en een voorziening voor statische opslag leiden niet tot een onevenredige uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden en zijn daarmee aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdragen aan de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden (een zogenaamde NIBM-ontwikkeling).

Als nevenactiviteit bij de niet-agrarische bedrijvigheid zal een paardenfokkerij worden opgericht. Voor paarden zijn echter geen emissienormen voor fijnstof opgenomen, waarmee paarden per definitie worden gezien als een NIBM-ontwikkeling.

Gezien de activiteiten ter plaatse aan te merken zijn als een NIBM-ontwikkeling zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit.

Door de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse zal, door de aanzienlijke afname van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden, sprake zijn van een aanzienlijk mindere bijdrage aan de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3.2 Luchtkwaliteit vanuit verkeersbewegingen

Naast het feit dat geen sprake mag zijn van een onevenredige toename van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van wijzigingen in de inrichting dient ook de uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

In onderhavig geval is, zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2), sprake van en toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Om te bepalen of de toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt voor een in betekenende mate toenemende uitstoot van fijnstof en stikstofoxide, is met de NIBM-rekentool van InfoMil een berekening gemaakt. De grens voor een project dat als NIBM kan worden aangemerkt is 1,2 microgram per kubieke meter (µg/m³).

Zoals te zien in de volgende figuur wordt de grens van 1,2 µg/m³ met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden, waarmee gesteld kan worden dat ook ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen sprake is van een NIBM-project.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	36
	Aandeel vrachtverkeer	11,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,09
	PM_{10} in µg/m^3	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Resultaten berekening NIBM-tool.

Bron: InfoMil.

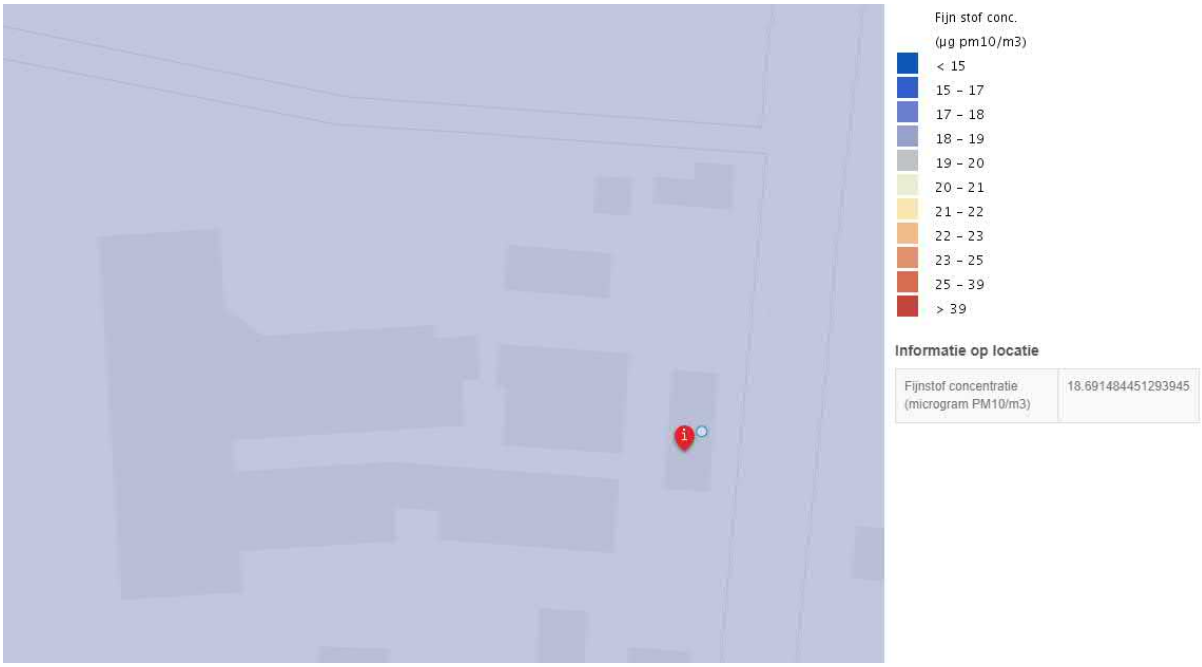
Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

4.1.3.3 Luchtkwaliteit in relatie tot het woon- en leefklimaat

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de luchtkwaliteit dient, wanneer sprake is van nieuwe gevoelige objecten, te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Vanuit landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van fijnstof wanneer de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan 40 microgram per kubieke meter lucht (µg/m³) bedraagt. De provincie Noord-Brabant heeft deze norm echter aangescherpt. Binnen de provincie Noord-Brabant geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit als de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan 31,2 µg/m³ bedraagt.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin eveneens de resultaten uit de Monitoringstool van het NSL zijn opgenomen, bedragen de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden, zoals is weergegeven in de volgende figuren, ter plaatse ongeveer 18,7 µg/m³ en 19,4 µg/m³. Dit is ruimschoots onder de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien bij de voorgenomen ontwikkeling, zoals nader is omschreven in de voorgaande paragrafen, sprake is van een NIBM-ontwikkeling zal de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden ter plaatse en in de omgeving niet onevenredig toenemen en zal de norm voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet worden overschreden. Daarmee kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving worden geborgd. Het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving zal met de voorgenomen ontwikkeling juist worden verbeterd door het beëindigen van de intensieve veehouderij ter plaatse.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof.
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.



Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden.
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

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

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagenstandplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar},L_T:
  De geluidsbelasting ten gevolge van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau L_{Ar},LT voldoet aan de normstelling uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Maximaal geluidsniveau L_{Amax}:
  Het maximale geluidsniveau voldoet aan de normstelling die volgt uit stap 3 van het stappenplan uit de

VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze normstelling komt overeen met de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de grenswaarde die bij vergunningverlening gebruikelijk is. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- Indirecte hinder:
  De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet aan de normstelling uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woonomgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de volledige rapportage van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Gezien het voorgaande zal geen sprake zijn van een onevenredige geluidshinder aan de omgeving en zal ter plaatse van de voorgenomen om te schakelen woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid.

4.1.5 Volksgezondheid

Veehouderijen kunnen mogelijk gezondheidseffecten veroorzaken op omwonenden. Dit speelt met name bij varkenshouderijen, pluimveehouderijen en geitenhouderijen. Effecten van veehouderijen op de volksgezondheid, kunnen op verschillende manieren tot stand komen, bijvoorbeeld via diercontact, via de lucht, via de mest en via voedingsmiddelen van dierlijke oorsprong.

Besmettingsgevaar wordt geregeld in de wetgeving voor volksgezondheid. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten geen toetsingskader voor onderwerpen die in de wetgeving voor Volksgezondheid zijn geregeld.

Mensen kunnen echter in contact komen met de micro-organismen die dieren bij zich dragen door direct contact met de dieren, de mest of stof, of via inademing van de lucht. Daarom dienen de effecten en risico's op de volksgezondheid nader in beeld te worden gebracht.

4.1.5.1 Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Middels de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" wordt een aanpak aangedragen hoe zorgvuldig en praktisch om te gaan met het aspect volksgezondheid bij de ontwikkeling van veehouderijen of het toepassen van de omgekeerde werking. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de volksgezondheid beoordeelt, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht.

Het onderhavige initiatief voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke bepalingen die worden genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening, de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bepalingen uit de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant op het gebied van geur en fijnstof. Daarnaast worden er geen geiten of meerdere diersoorten gecombineerd gehouden, is er geen sprake van mestbewerking als nevenactiviteit en is geen sprake van ongerustheid bij omwonenden met betrekking tot de volksgezondheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij voor het houden van varkens beëindigd. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee een positief effect hebben op de volksgezondheid en eventuele ongerustheid bij omwonenden juist wegnemen, omdat de varkenshouderij wordt beëindigd.

Gezien het voorgaande ontbreekt de noodzaak om de GGD om een advies te vragen.

4.1.5.2 Volksgezondheid ten aanzien van varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Hierin zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Deze afstanden bedragen 200 meter ten aanzien van varkenshouderijen en 500 meter ten aanzien van pluimveehouderijen.

De locatie is binnen de aangegeven richtafstand van een varkenshouderij gelegen. De locatie is niet binnen

de aangegeven richtafstand van een pluimveehouderij gelegen.

Het gebruik ten aanzien van de huidige situatie zal voor wat betreft de woningen niet wijzigen. De woningen zijn en blijven in gebruik als woning. Er is daarmee geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving.

Het bedrijfsverzamelgebouw kan mogelijk als gevoelig object worden aangemerkt. Dit is afhankelijk van de aard van de bedrijven dat zich in het gebouw zal gaan vestigen. Echter zullen de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw op de hoogte zijn van het feit dat zij een bedrijfsruimte huren nabij varkenshouderijbedrijven. Het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat met betrekking tot volksgezondheid is daarmee bekend bij aanvang van het gebruik en zal door de gebruiker als acceptabel beoordeeld worden. Daarmee is sprake van een acceptabel risico op de volksgezondheid voor de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw.

4.1.5.3 Volksgezondheid ten aanzien van geitenhouderijen

Volgens het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) en de aanvullende studies daarop (VGO 2) blijkt dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven mogelijk een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er een relatie is tussen de aanwezigheid van de geitenhouderijen en de gevallen van longontsteking. Tot die tijd dienen de effecten en risico's op het gebied van volksgezondheid nader in beeld te worden gebracht wanneer er binnen 2 kilometer van een geitenhouderij een ontwikkeling plaatsvindt.

Op ongeveer 1.100 meter van de locatie is een geitenhouderij gelegen. Dit levert mogelijk effecten op de volksgezondheid op. Echter is er bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een gewijzigd gebruik van de woningen. De bedrijfswoningen zijn al in gebruik als woning en dit zal met de voorgenomen ontwikkeling zo blijven. Voor wat betreft de woningen is daarmee geen sprake van een verhoogd risico op de volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

Het bedrijfsverzamelgebouw kan mogelijk als gevoelig object worden aangemerkt. Dit is afhankelijk van de aard van de bedrijven dat zich in het gebouw zal gaan vestigen. Echter zullen de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw op de hoogte zijn van het feit dat zij een bedrijfsruimte huren nabij varkenshouderijbedrijven en een geitenhouderij. Het ter plaatse aanwezige woon- en leefklimaat met betrekking tot volksgezondheid is daarmee bekend bij aanvang van het gebruik en zal door de gebruiker als acceptabel beoordeeld worden. Daarmee is sprake van een acceptabel risico op de volksgezondheid voor de gebruikers van het bedrijfsverzamelgebouw.

4.1.6 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. In de navolgende paragraaf worden beide begrippen verder uitgewerkt.

4.1.6.1 Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze begrippen zijn als volgt nader te omschrijven:

Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met

zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk 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.

Groepsrisico:

Het groepsrisico (GR) 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.

4.1.6.2 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente).

Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

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 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens 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 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of* *3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden.* Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel wanneer verantwoording van het groepsrisico.
Bron: Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN).

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

4.1.6.3 Overige wet- en regelgeving

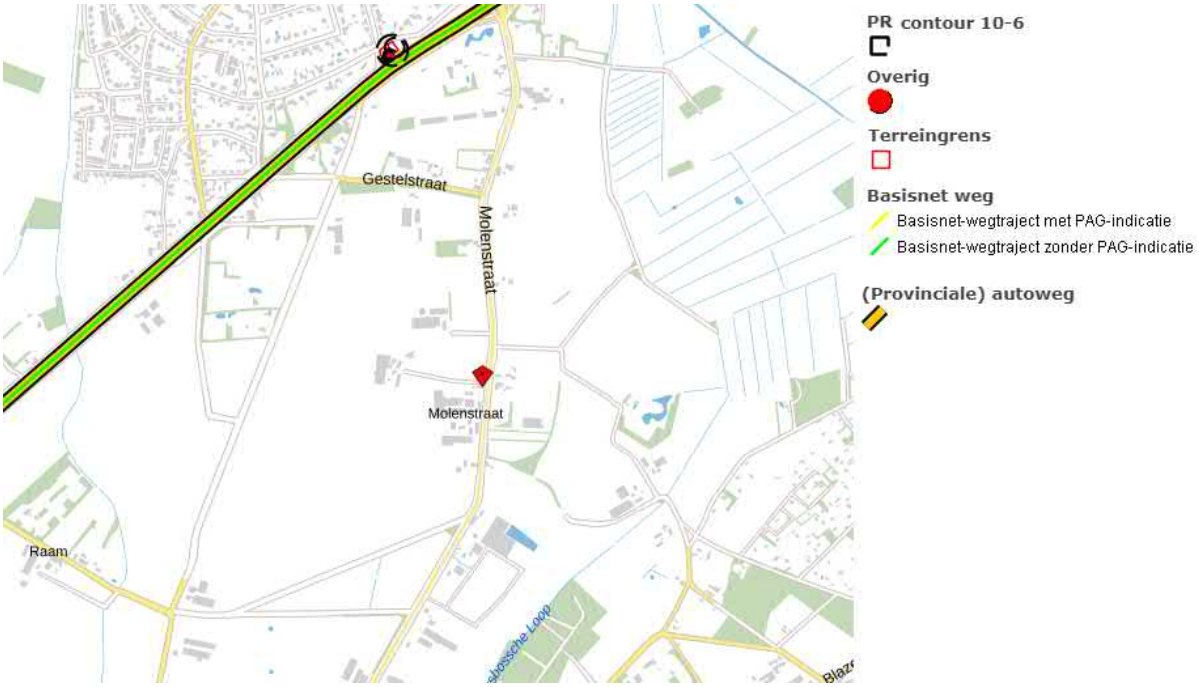
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

4.1.6.4 Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

De voormalige gemeente Haaren heeft met het werkdocument "Verantwoording Groepsrisico Haaren" beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient aanvullend op de landelijke wetgeving betrokken te worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's.

4.1.6.5 Inventarisatie risicobronnen

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de nationale risicokaart geïnventariseerd (zie hiervoor de volgende figuur).



Uitsnede Risicokaart.
Bron: Interprovinciaal Overleg (IPO).

Nabij de locatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op de locatie zelf zijn ook geen risicovolle elementen aanwezig. Bij de gewenste ontwikkeling zal ook geen sprake zijn van het oprichten van een Bevi-inrichting en/of -installatie.

Wel is de locatie nabij de provinciale weg N65 gelegen.

4.1.6.6 Toetsing

Risicobronnen:

Ten noorden van het plangebied (op ongeveer 700 meter) loopt de provinciale weg N65. Over deze weg worden stoffen van de categorieën LF1, LF2, LTl en LT2 vervoerd. De stof LT2 heeft het grootste invloedsgebied met 880 meter. Het plangebied is daarmee binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N65 gelegen.

Tevens is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-'s-Hertogenbosch. Het

betreft het invloedsgebied van het rampscenario 'Toxische wolk' (stofcategorie D4 = zeer toxische vloeistof, invloedsgebied >4.000 meter).

Het groepsrisico dient, conform art. 7 Bevt, verantwoord te worden. Ook dient de veiligheidsregio om advies gevraagd te worden (art. 9 Bevt). Het plangebied valt niet binnen de 200 meter contour van de transportroutes. Het groepsrisico hoeft daarom maar beperkt verantwoord te worden (art. 8, lid 1 Bevt). Dat wil zeggen dat er enkel ingegaan dient te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren:

De voormalige gemeente Haaren heeft beschikt over een werkdocument "Verantwoording groepsrisico Haaren". De gemeente Vught heeft voor het grondgebied van de voormalige gemeente Haaren nog geen nieuw werkdocument opgesteld, waarmee het document van de voormalige gemeente Haaren vooralsnog van toepassing blijft. In dit document worden zones langs transportroutes benoemd. Voor de spoorwegen en de N65 zijn drie zones gegeven. Deze zijn weergegeven in de volgende figuur.

Zonering spoorweg en N65		
Zone 1		0-30 meter*
	zeer kwetsbaar object	niet toegestaan
	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
Zone 2		30-200 meter
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 1
	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 2
Zone 3		200-1500 meter
	zeer kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 3*
	kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 3*
	beperkt kwetsbaar object	verantwoordingsniveau 3*

Tabel zones groepsrisico spoorwegen en N65.
Bron: Gemeente Vught.

Het plangebied valt in zone 3. Het werkdocument zegt het volgende over deze zone:

"*Zone 3: 200-1500 meter Vanaf 200 meter zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig voor een BLEVE. Vanaf 200 meter wordt daarom alleen nog rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied kan bescherming wordt geboden door ramen en deuren te sluiten. Voor alle objecten geldt verantwoordingsniveau 3.*"

De locatie is niet gelegen binnen de 100% en 1% letaliteitsgrens van een hogedruk-aardgastransportleiding gelegen. Verantwoordingsniveau 3a is van toepassing op onderhavig plan. De voorwaarden uit deze verantwoording niveau 3a zijn meegenomen in de paragraaf "(Beperkte) Verantwoording groepsrisico" (paragraaf 4.1.6.7).

4.1.6.7 (Beperkte) Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging van de locatie in het invloedsgebied van de provinciale weg N65 en de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in deze verantwoording.

Scenario('s):

Het relevante scenario voor het plangebied in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreidt. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.

De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Personendichtheid en hoogte van het groepsrisico:

De locatie is gelegen op grote afstand van de risicobron. De toename van het aantal personen door het plan binnen het invloedsgebied van de risicobron is zeer beperkt. Dit zorgt ervoor, dat de toename van het groepsrisico niet zichtbaar zal doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico:

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

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit:

De bestrijdbaarheid wordt op twee aspecten beoordeeld:

1. Is het rampscenario te bestrijden?
   Gezien de afstand van het plangebied tot de provinciale weg N65 is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario. Bij (zeer) toxisch gas is het scenario dat ten gevolge van een ongeval een gat in de tankwagen ontstaat. Het giftige gas verdampt direct en er ontstaat een gaswolk die zich snel met de wind mee verspreidt. Bij een percentage aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de toxische stof zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Effectbestrijding is mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.
2. Is de omgeving voldoende ingericht om bestrijding te faciliteren?
   Rond de locatie zijn voldoende aan- en afvoerroutes beschikbaar voor de inzet van hulpdiensten. Er is in de directe omgeving van het plangebied onvoldoende bluswatercapaciteit aanwezig voor het blussen van secundaire branden.

Zelfredzaamheid:

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

De mogelijkheden ten aanzien van zelfredzaamheid zijn redelijk. Er zijn geen aanwijzingen dat een grotere groep niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied woonachtig zijn. De aanwezigen zijn naar

verwachting voldoende mobiel om zelfstandig te kunnen vluchten. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt, en verandert niet in onevenredige mate.

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang dat het plangebied:

1. goed te alarmeren is:
   In geval van een calamiteit kan NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat men op dat moment het beste kan doen.
2. goed te schuilen is:
   Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.
3. goed te ontvluchten is:
   Bij het plangebied zijn voldoende vluchtwegen gelegen, zodat bij een calamiteit van de risicobron afgevlucht kan worden.

4.1.6.8 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De locatie ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N65. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- Binnen het plangebied zijn alleen voldoende zelfredzame personen aanwezig;
- Het aantal personen binnen het plangebied zal beperkt toenemen;
- De mogelijkheid tot zelfredzaamheid (schuilen) wordt voldoende geacht in geval van een toxische wolk.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn vastgelegd in het werkdocument "Verantwoording Groepsrisico Haaren" van de voormalige gemeente Haaren.

De veiligheidsregio ziet geen aanleiding tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en bestrijdbaarheid van een ramp op de spoorlijn. De veiligheidsregio is hierover om advies gevraagd. De veiligheidsregio stelt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed zal hebben op de zelfredzaamheid en/of bestrijdbaarheid in geval van een mogelijk incident. Er is derhalve volgens de veiligheidsregio geen reden tot nader advies.

Er zijn derhalve geen (wettelijke) belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.1.7 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

De woningen zijn momenteel reeds in gebruik als woningen. Derhalve is geen sprake van een wijziging van de functie. Voor wat betreft de gewenste bedrijfsactiviteiten dient te worden aangetoond dat de bodemgesteldheid de voorgenomen wijziging niet in de weg zal staan. Gezien de aard van de bedrijvigheid en de ondergrondconcentraties worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen

bestemmingswijziging.

De te slopen bebouwing is voorzien van asbest. De sloopvergunning voor het slopen van de bebouwing is echter reeds verleend. Daarbij is een asbestinventarisatie gedaan en is een financiële afweging gemaakt van de sloop. De sloop heeft reeds plaatsgevonden en de asbest is op juiste wijze gesaneerd. Er is daarbij geen sprake geweest van het verontreinigen van de bodem met asbest. Er is daarmee geen sprake van een te verwachten verontreiniging.

Hiermee kan worden gesteld dat de bodemgesteldheid ter plaatse de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging niet in de weg zal staan.

4.1.8 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de bomenteelt en, in sommige gevallen, akkerbouw worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden is een spuitzone opgenomen, waarbinnen geen nieuwe gevoelige objecten worden toegestaan.

In de omgeving kan mogelijk bomenteelt plaatsvinden. De locatie is immers gelegen in een gebied dat is aangemerkt als boomteeltontwikkelingsgebied. Om deze reden dient rekening gehouden te worden met de spuitzones van de betreffende gewassen. Echter is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten. Het gebruik van de woning zal met de voorgenomen ontwikkeling niet wijzigen. De bestaande feitelijke situatie zal met de gewenste ontwikkeling niet wijzigen.

Ten aanzien van de mogelijke gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen op gevoelige objecten is door de Gezondheidsraad op 29 januari 2014 het rapport "Gewasbescherming en omwonenden" gepubliceerd. Dit rapport bevat de resultaten van het door de gezondheidsraad uitgevoerde onderzoek naar mogelijke effecten van gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid. Uit dit rapport blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter). In het rapport wordt opgemerkt dat wetenschappelijk niet is aan te geven hoe groot de afstand zou moeten zijn tussen een perceel waarop gespoten wordt en gevoelige objecten. De precieze relatie tussen de afstand en de blootstelling en het hiermee mogelijk samenhangende risico is onbekend.

Wel dient een afweging te worden gemaakt of bij een perceel waarop (mogelijk) bomenteelt plaatsvindt een spuitzone nodig is. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- de aard van het bestrijdingsmiddel (biologische of juist giftige middelen);
- de toedieningswijze (handmatig of machinaal spuiten, in druppel- of dampvorm spuiten, of op- en zijwaarts of neerwaarts spuiten). Een voorbeeld hiervan is dat de rechter van oordeel was dat een spuitzone van 30 meter voor een bloembollenkwekerij onvoldoende was onderbouwd, omdat uit onderzoek was gebleken dat door de manier van spuiten van bloembollen (in neerwaartse richting) het aanhouden van een spuitzone niet noodzakelijk was vanuit het oogpunt van volksgezondheid;
- de frequentie van het spuiten;
- de weersomstandigheden (bijvoorbeeld aan de windrichting);
- de inrichting van het landschap (zo is van belang of er een (winterharde) groenhaag aanwezig is (of zal worden aangebracht op grond van een verplichting in de planregels) tussen een perceel waarop gespoten wordt en een gevoelige object. In dat geval blijkt wegens de reductie van drift (afhankelijk van de dikte, hoogte en type groenhaag) een (veel) kortere afstand aanvaardbaar (dan 50 meter).

De omliggende percelen van de locatie worden, ondanks dat het gebied is aangemerkt als boomteeltontwikkelingsgebied, niet gebruikt ten behoeve van de bomenteelt. Er is nabij de locatie ook geen boomkwekerij gelegen. De gronden op de omliggende percelen zijn in gebruik ten behoeve van de akkerbouw. Er vindt dus geen bomenteelt plaats in de directe omgeving van de locatie.

De initiatiefnemer heeft overleg gehad met de eigenaar van omliggende gronden en diens plannen kenbaar gemaakt. Daarbij heeft de initiatiefnemer verzocht of de eigenaar van de omliggende gronden een verklaring wilde tekenen dat deze binnen 50 meter van de naar burgerwoning om te schakelen woning geen gebruik wil maken van gewasbeschermingsmiddelen of, wanneer er binnen 50 meter toch gebruik

wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, driftbeperkende maatregelen wil treffen om drift van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende woning te voorkomen. De eigenaar van de omliggende gronden heeft deze verklaring getekend. Er is daarmee voldoende geborgd dat binnen 50 meter van de woningen geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De getekende verklaring is vanwege privacy overwegingen niet als bijlage bij dit plan gevoegd, maar is bij de gemeente bekend.

Er is daarmee geen sprake van een verhoogd risico ten aanzien van spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen.

4.1.9 Hoogspanningsverbindingen

In de directe omgeving van de locatie zijn geen hoogspanningsverbindingen gelegen. Er is daarmee geen sprake van ligging binnen het invloedsgebied van een hoogspanningsverbinding. Tevens zal het gebruik van de woning niet wijzigen ten aanzien van de huidige situatie. Er is daarmee geen sprake van een verhoogd risico ten aanzien van hoogspanningsverbindingen in vergelijking met de huidige situatie.

4.1.10 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

De gewenste activiteiten komen niet voor in de C-lijst en/of de D-lijst in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast is, zoals eveneens nader is omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3), geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarmee dan ook niet nodig.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

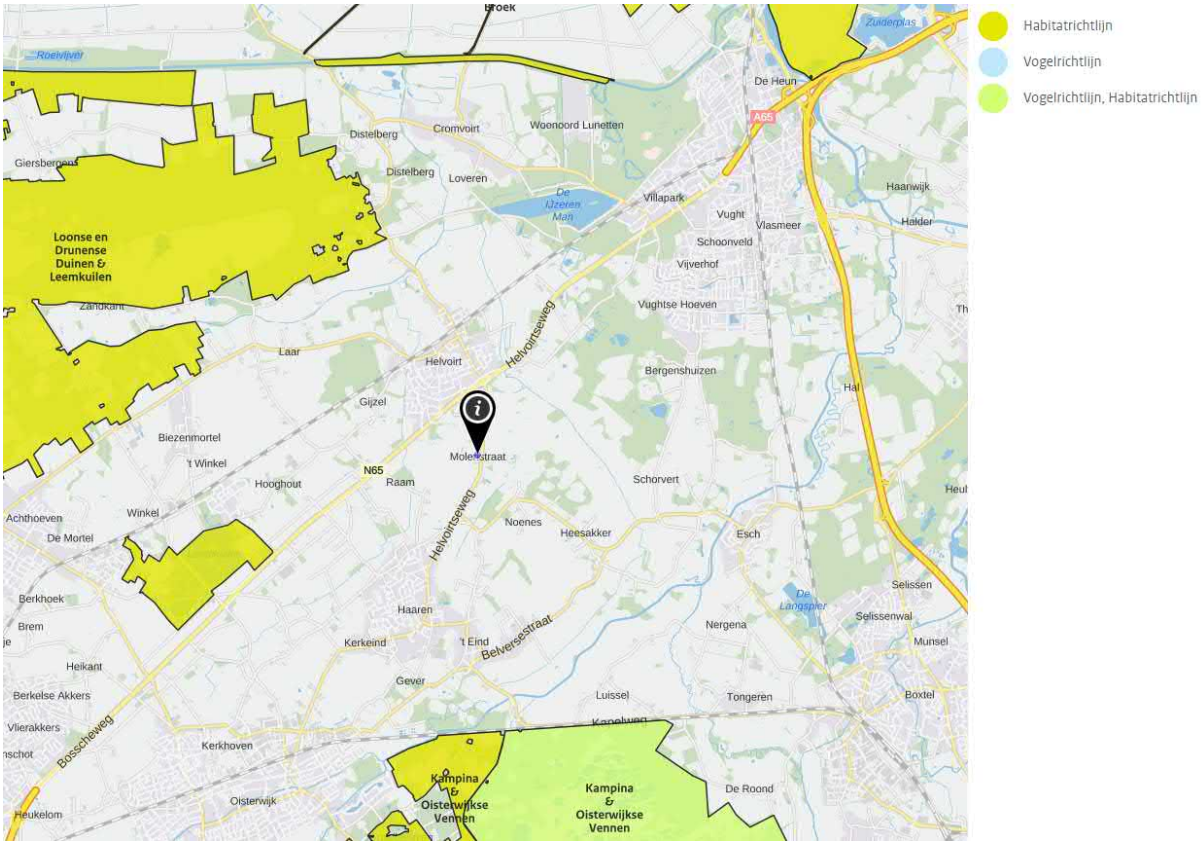
De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en dierensoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnd Natura 2000 gebied (Loonse en Drunense Duinen) is gelegen op een afstand van ongeveer 3 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied.



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.
Bron: Aerius Calculator.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd en zal de locatie worden voorzien van een passende herbestemming. De woning met nummer 24 zal van het bedrijf worden afgesplitst en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Hierbij zal alleen de functie wijzigen. Er zal geen sprake zijn van bouw- en/of sloopwerkzaamheden ten behoeve van deze woning. Ook zal het feitelijk gebruik niet wijzigen. Er is voor wat betreft de woning met nummer 24 geen verschil ten aanzien van de huidige situatie.

De woning met nummer 26 en een deel van de bij het huidige bedrijf behorende bedrijfsbebouwing zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf ten behoeve van een bedrijfsverzamelgebouw en een voorziening voor statische opslag. Beiden hebben geen uitstoot van ammoniak, waarmee geen sprake zal zijn van een toenemende uitstoot van stikstof als gevolg van ammoniak.

Wel zal ter plaatse als nevenactiviteit worden voorzien in een paardenfokkerij met pensionstalling. Deze is

echter kleinschalig van aard en biedt plaats aan maximaal 10 paarden. De ammoniakuitstoot van de gehouden en gefokte paarden is vele malen lager dan die van de huidige intensieve veehouderij, waarmee de uitstoot van ammoniak in grote mate zal afnemen (de afname bedraagt 4.136,02 kilogram per jaar). Hiermee zal de depositie op de betreffende gebieden vanwege de uitstoot van ammoniak eveneens aanzienlijk afnemen.

Op 7 mei 2019 is voor de gewenste situatie reeds een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming verkregen (kenmerk Z/084311-ESH). De gewenste bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd volgens de voorschriften uit de verkregen vergunning. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verkregen als vooraf is aangetoond dat er geen nadelige effecten zullen zijn op de betreffende gebieden. Met de betreffende vergunning is daarmee in voldoende aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een aantasting van de betreffende gebieden.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- Vogelrichtlijn:
  Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).
- Habitarichtlijn:

Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.

- Nationaal beschermde soorten:
  Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- Zorplicht:
  Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet Natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

De grond op de locatie bestaat voornamelijk uit agrarische gronden bij een erf en is regelmatig in beroering. Hiermee is het aannemelijk dat zich binnen het projectgebied geen beschermde soorten planten bevinden.

Binnen het projectgebied is weinig tot geen opgaande beplanting aanwezig. Hiermee is ter plaatse onvoldoende gelegenheid voor dieren om zich te verschuilen en zijn onvoldoende voedselbronnen aanwezig. Hiermee is het aannemelijk dat zich binnen het projectgebied geen beschermde diersoorten zullen bevinden.

Binnen het projectgebied zijn geen broedplaatsen van vogels aanwezig. De werkzaamheden zullen daarnaast buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Er zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van het dempen van sloten. Het is daarmee niet aannemelijk dat soorten worden geschaad die zich in sloten hebben gevestigd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de sloop van bebouwing. Deze is echter geheel gesloopt. Voor de sloop is destijds een vergunning afgegeven. De toetsing aan flora en fauna heeft voor de sloop van de bebouwing tijdens de toetsing aan de voorwaarden van de vergunning voor de sloop al plaatsgevonden. Gezien de vergunningen voor de sloop van de bebouwingen zijn verleend is het niet aannemelijk dat met de sloop van de bebouwing mogelijk beschermde soorten zijn aangetast. Daarnaast heeft de sloop betrekking op voormalige varkensstallen. Varkensstallen zijn vanwege hygiëne-eisen en ter voorkoming van de verspreiding van ziektes ongediertevrij opgericht. Dat houdt in dat de stallen niet toegankelijk zijn voor soorten flora en/of fauna. De openingen zijn afgedicht met zeer fijnmazig gaas en deuren blijven zoveel mogelijk gesloten. Tevens zorgt de ammoniaklucht in de stallen voor een onaangenaam leefklimaat voor mogelijke soorten, waarmee soorten flora en fauna zich niet in de stallen hebben kunnen vestigen. Daarmee is het niet aannemelijk dat zich in de gesloopte stallen mogelijk beschermde soorten hebben bevonden.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van een

mogelijke aantasting van (leefgebieden van) beschermde soorten flora en fauna.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van de provincies. De provincies stellen in het ruimtelijk beleid regels vast ter bescherming van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft het NNN opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB). In het provinciale ruimtelijke beleid heeft de provincie specifieke regels opgenomen ter bescherming van het NNB, waaraan moet worden voldaan wanneer een ontwikkeling plaatsvindt in het NNB.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN/NNB gelegen. Het dichtstbijzijnd NNN/NNB-gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 340 meter.



Uitsnede kaart NNN.
Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in het NNN/NNB is gelegen en de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde NNN/NNB-gebied zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op deze gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen en kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

De locatie is niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen gelegen.Gezien de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen is gelegen zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van deze gebieden onevenredig worden aangetast.

Tevens is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een aanzienlijke afname van de uitstoot van ammoniak van het bedrijf. Hiermee zal voor wat betreft de Wav-gebieden sprake zijn van een aanzienlijk verbeterde situatie.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op. De gemeente Vught heeft de archeologische verwachtingswaarden vastgelegd in een bestemmingsplan aan de hand van dubbelbestemmingen. Vanuit het bestemmingsplan "Parapluplan Archeologie" is de locatie gelegen in een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Over een deel van de locatie (het zuidwestelijk deel van de locatie) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gelegen.

Ten aanzien van de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' stelt de gemeente in haar beleid dat nader onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 50 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt deze onderzoeksplicht bij ingrepen van meer dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bouwwerkzaamheden. De gewenste activiteiten vinden in zijn geheel plaats in bestaande bebouwing. Wel is sprake van sloop van bebouwing.

Voor werkzaamheden binnen een bouwvlak geldt een uitzondering op de onderzoeksplicht, mits deze op niet meer dan 2,5 meter van de bestaande fundering van de aanwezige bebouwing plaatsvindt, omdat deze gronden al verstoord zijn door de bouw van de aanwezige bebouwing. De ingrepen op de locatie vinden niet plaats op een afstand van meer dan 2,5 meter van de bestaande bebouwing, waarmee nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Daarnaast is de te slopen bebouwing reeds gesloopt. Voor de sloop is een vergunning verkregen. Er is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake meer van bodemverstorende activiteiten.

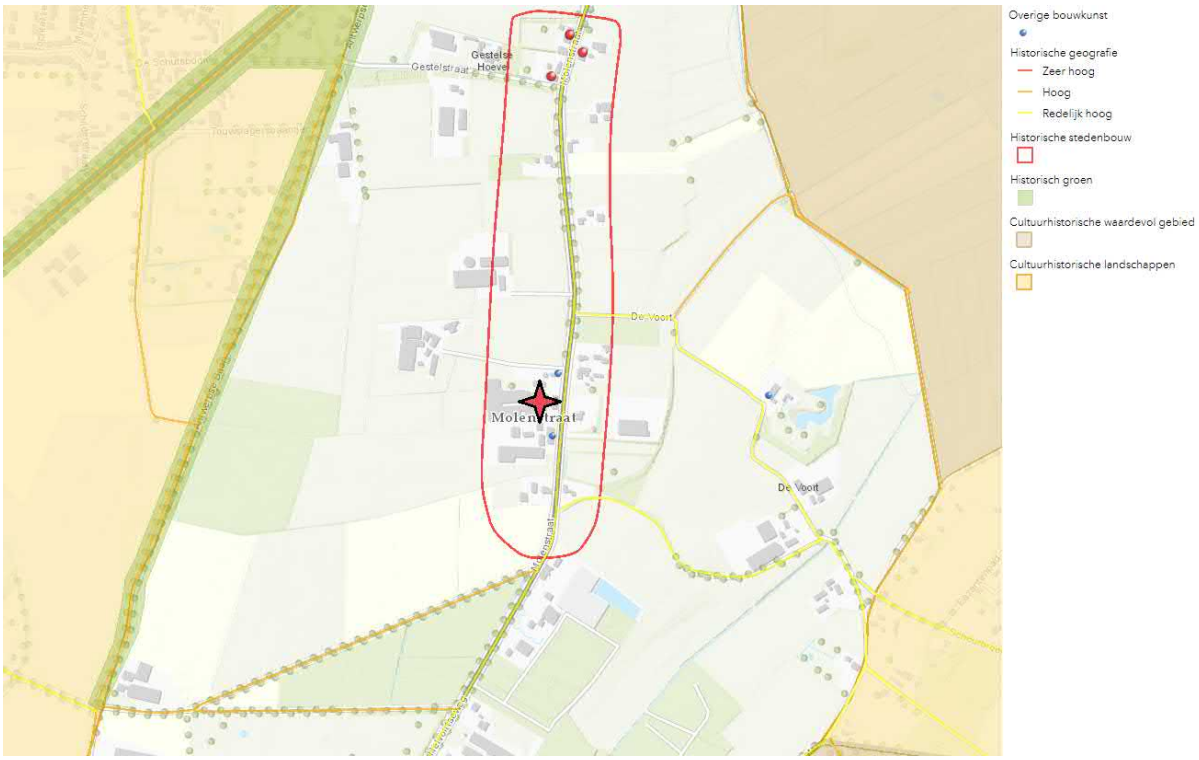
Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten zullen worden geschaad.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie verschillende cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.
Bron: Provincie Noord-Brabant.

De locatie is in een lint gelegen dat is aangemerkt als historische stedenbouw. Het is daarbij van belang dat de structuur van het historische lint niet onevenredig zal worden aangetast. Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een kleinschalige ontwikkeling. Het intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse zal worden beëindigd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige aanwezige bouwvlak en op het bestaande erf. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het historische lint en/of de structuur ervan. Op het erf zelf zal de bebouwing afnemen, waarmee een verbeterd doorzicht ontstaat naar het achterliggende open agrarische landschap. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee bijdragen aan de beleving van het gebied. Er zal daarmee geen sprake zijn van een aantasting van het historische lint.

Nabij de locatie zijn enkele historisch waardevolle panden gelegen. De voorgenomen ontwikkeling zal echter geen betrekking hebben op deze panden en zal geen invloed hebben op deze panden. De betreffende historische panden zullen daarmee niet worden geschaad.

Verschillende wegen in de omgeving, waaronder de Molenstraat, zijn aangemerkt als historisch geografische lijnen in het landschap met een redelijk hoge waarde. Het is van belang dat de structuren van deze lijnen en het landschap niet worden aangetast. De voorgenomen ontwikkeling is relatief kleinschalig van aard en zal geheel binnen het bestaande bouwvlak en op het bestaande erf plaatsvinden. Er zullen geen wijzigingen plaatsvinden aan de wegen en/of de lijnen in het landschap. Op de locatie zal de bebouwing als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling afnemen, waarmee verbeterde zichtlijnen naar het

achterliggende landschap ontstaan. Deze zullen de historisch geografische lijnen alleen maar versterken. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een aantasting van de betreffende historisch geografische lijnen.

Hiermee kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van onevenredige aantasting van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

4.3.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

De locatie is niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen. Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Molenstraat. De locatie is voorzien van meerdere inritten welke aansluiten op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid voor personenauto's en vrachtwagens om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende personenauto's en/of vrachtwagens de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw. De indeling van het gebouw zal afhankelijk zijn van het soort en de grootte van de bedrijven die zich in het gebouw willen vestigen. In de worst-case situatie zullen maximaal 8 kleinschalige bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw actief zijn. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeerkencijfers uit de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van het kennisplatform CROW. Voor bedrijfsgebouwen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Het bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlakte van 594 m², waarmee voor het bedrijfsverzamelgebouw 10,098 (afgerond 10) parkeerplaatsen nodig zijn.

Daarnaast zal een voorziening voor statische opslag worden opgericht. Voor statische opslag in het buitengebied geldt vanuit de publicatie van het CROW een parkeernorm van 0,8 per 100 m² bruto vloeroppervlak. De statische opslag heeft een oppervlakte van 1.125 m², waarmee voor de statische opslag 9 parkeerplaatsen nodig zijn.

Ten behoeve van de pensionstalling en paardenhouderij zal ruimte worden geboden aan maximaal 10 paarden. Het halen, brengen en/of verzorgen van de paarden zal uitsluitend op afspraak plaatsvinden, waarmee het aantal aanwezige personen gedoseerd kan worden. In de worst-case situatie zullen maximaal 4 personen aanwezig zijn ten behoeve van de fokkerij en de pensionstalling voor paarden.

De bed & breakfast voorziening voorziet in 1 kamer. Dit betekent dat wanneer de bed & breakfast voorziening in gebruik is er maximaal één auto aanwezig zal zijn ten behoeve van deze voorziening. In zeer uitzonderlijke situaties zal mogelijk sprake zijn van 2 auto's ten behoeve van de bed & breakfast.

Het verkooppunt is met name bedoeld voor gebruikers van de pensionstalling en paardenfokkerij. Daarbij

zal geen sprake zijn van een grote publieksaantrekkende werking. In de worst-case situatie zullen, naast de overige activiteiten, maximaal 2 auto's aanwezig zijn ten behoeve van het verkooppunt.

In totaal zal in de worst-case situatie sprake zijn van maximaal 30 voertuigen op het perceel die een parkeerplaats nodig zullen hebben. Daarvan zullen er maximaal vijf vrachtwagens op het bedrijf aanwezig zijn. De voertuigen zullen echter niet gelijktijdig op het bedrijf aanwezig zijn. Wel is rekening gehouden met de worst-case situatie bij de parkeerbehoefte. Op het bedrijf wordt daarom voorzien in voldoende ruimte voor 27 parkeerplaatsen, waarvan 5 geschikt voor vrachtwagens.

Hiermee zal het parkeren, ook na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer, geheel op eigen terrein plaatsvinden en zal geen sprake zijn van een toenemende parkeerdruk en parkeerbehoefte in de openbare ruimte.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een intensieve veehouderij. De huidige aanwezige agrarische bedrijfswoning met nummer 24 zal daarbij worden afgesplitst van het bedrijf en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Het gebruik van de woning zal niet wijzigen. Het is momenteel een woning en blijft een woning. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de woning met nummer 24 zal daarmee niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

De huidige aanwezige agrarische bedrijfswoning met nummer 26 zal worden omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfswoning. Ook deze woning is reeds in gebruik als bedrijfswoning. Dat zal na omschakeling eveneens niet veranderen. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfswoning met nummer 26 zal daarmee eveneens niet wijzigen.

In de huidige situatie is sprake van een volwaardig intensief veehouderijbedrijf, zijnde een varkenshouderij. Ten behoeve van het bedrijf vinden in de huidige situatie de volgende verkeersbewegingen plaats:

- Leveren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van dieren: 2 vrachtwagens per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Leveren van voer: 1 vrachtwagen per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Afvoeren van mest: 1 vrachtwagen per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer.
- Controle/bezoek dierenarts: 1 bestelauto of personenauto per week, leidt tot 2 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.
- Levering van overige diensten en goederen: 2 bestelauto's en/of personenauto's per week, leidt tot 4 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.

Totaal: gemiddeld 18 verkeersbewegingen per week, waarvan 12 met vrachtverkeer.

Deze verkeersbewegingen komen in zijn geheel te vervallen.

In de gewenste situatie wordt voorzien in verschillende functies. Ter plaatse zal een bedrijfsverzamelgebouw worden uitgevoerd. Vanuit de kencijfers voor verkeersgeneratie uit de publicatie "Toekomstbestendig parkeren" van het kennisplatform CROW geldt voor bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied een verkeersgeneratie van 7 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte per dag. Het bedrijfsverzamelgebouw heeft een oppervlakte van 594 m², waarmee sprake is van 41,58 (afgerond 42) verkeersbewegingen per dag. Het bedrijfsverzamelgebouw zal gemiddeld 6 dagen per week in gebruik zijn, waarmee sprake is van gemiddeld 252 verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor het bedrijfsverzamelgebouw.

Verder wordt voorzien in statische opslag. De opslag is uitsluitend op afspraak beschikbaar en is daarmee beperkt in het aantal haal- en brengmomenten. Gemiddeld zullen in de worst-case situatie 4 haal- en brengmomenten per dag plaatsvinden. Dit leidt tot gemiddeld 8 verkeersbewegingen per dag ten behoeve van de statische opslag. De statische opslag zal gemiddeld 5 dagen per week geopend zijn, waarmee sprake is van gemiddeld 40 verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor de statische opslag.

Daarnaast is sprake van een paardenfokkerij. Daarbij worden gemiddeld 1 keer per maand dieren aan- en afgevoerd. Tevens wordt gemiddeld 1 keer per maand voer en stro geleverd en wordt 1 keer per maand mest afgevoerd. Iedere levering of afvoer van dieren, voer, stro en mest leidt tot 2 verkeersbewegingen, waarmee sprake is van gemiddeld 6 verkeersbewegingen per maand voor de paardenfokkerij. Gemiddeld genomen betreft dit 1,5 (afgerond 2) verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor de paardenfokkerij.

Op de locatie zal daarnaast pensionstalling van paarden plaatsvinden. Hiervoor zullen gemiddeld 2 bezoekers/gebruikers per dag in de stalling aanwezig zijn. Dit leidt tot gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag ten behoeve van de pensionstalling voor paarden. De pensionstalling zal 7 dagen per week geopend zijn, wat leidt tot gemiddeld 28 verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor de pensionstalling.

Verder is sprake van een bed & breakfast voorziening op de locatie. Deze beschikt over 1 kamer. Gemiddeld genomen zal de bed & breakfast voorziening in de worst-case situatie slechts 1 keer per week in gebruik zijn, wat leidt tot 2 verkeersbewegingen per week voor de aankomst en het vertrek vanuit de bed & breakfast voorziening. Verder zal sprake zijn van enkele verkeersbewegingen per verblijf voor uitstapjes. In de worst-case situatie zal gemiddeld genomen sprake zijn van 4 uitstapjes per verblijf, wat in totaal leidt tot gemiddeld 10 verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor de bed & breakfast voorziening.

Ten slotte is er sprake van een verkooppunt voor bedrijfsgerelateerde producten. De meeste gebruikers van het verkooppunt zijn echter gasten of gebruikers op de locatie en komen niet apart voor het verkooppunt. Echter zal incidenteel een bezoeker van buitenaf gebruik maken van het verkooppunt. In de worst-case situatie zal daarbij sprake zijn van 2 extra bezoekers per dag, wat leidt tot gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag voor het verkooppunt. Het verkooppunt zal maximaal 5 dagen per week geopend zijn, waarmee sprake is van gemiddeld 20 verkeersbewegingen per week in de worst-case situatie voor het verkooppunt.

In de gewenste situatie zal daarmee in de worst-case situatie sprake zijn van de volgende verkeersbewegingen:

- Bedrijfsverzamelgebouw: gemiddeld 252 verkeersbewegingen per week.
- Statische opslag: gemiddeld 40 verkeersbewegingen per week.
- Paardenfokkerij: gemiddeld 2 verkeersbewegingen per week.
- Pensionstalling: gemiddeld 28 verkeersbewegingen per week.
- Bed & breakfast: gemiddeld 10 verkeersbewegingen per week.
- Verkooppunt: gemiddeld 20 verkeersbewegingen per week.

Totaal: gemiddeld 352 verkeersbewegingen per week, waarvan gemiddeld 27 met vrachtverkeer.

Bij het bepalen van het gemiddelde aantal verkeersbewegingen per week is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het bedrijfsverzamelgebouw zal gemiddeld 6 dagen per week in gebruik zijn.
- De pensionstalling zal 7 dagen per week geopend en in gebruik zijn.
- De statische opslag zal maximaal 5 dagen per week geopend zijn.
- Het verkooppunt zal gemiddeld 5 dagen per week geopend zijn.

Tevens is uitgegaan van de worst-case situatie. In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen in de gewenste situatie vele malen lager zijn. De worst-case situatie zal slechts incidenteel plaatsvinden (waarschijnlijk zelfs nooit).

Met de gewenste ontwikkeling zal, in de worst-case situatie sprake zijn van een toename van ongeveer 334 verkeersbewegingen per week, waarvan 15 met vrachtverkeer. Omdat het aandeel vrachtverkeer (zeer) beperkt is zal de overlast als gevolg van het verkeer niet in onevenredige mate toenemen. De toename van gemiddeld 334 verkeersbewegingen per week houdt gemiddeld genomen 48 verkeersbewegingen per dag in. Deze verkeersbewegingen zullen uitsluitend in de dagperiode (6:00 tot 19:00) plaatsvinden. Dit betekent gemiddeld genomen slechts maximaal 4 tot 5 verkeersbewegingen per uur (tijdens de periode van 11 uur gedurende de dagperiode). Omdat de verkeersbewegingen grotendeels verkeersbewegingen

met personenvervoer betreffen zal de overlast aan de omgeving zeer beperkt zijn en zal de capaciteit van de Molenstraat ruim voldoende zijn om deze toename te kunnen verwerken.

Daarnaast zal gemiddeld 4 tot 5 verkeersbewegingen per uur (en maximaal 4 vrachtwagens per dag) niet leiden tot een onevenredige hinder aan de omgeving.

4.5 Wateraspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

De locatie valt onder het werkgebied van het waterschap De Dommel (hierna: het waterschap).

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen.

Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

4.5.1 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse, waarbij een van de bedrijfswoningen wordt omgeschakeld naar een burgerwoning en de andere bedrijfswoning en een deel van de bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing wordt omgeschakeld naar een niet-agrarisch bedrijf. Het overtollige deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak niet toeneemt of met minder dan 500 m² toeneemt is geen aanvullende compensatie nodig.
- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak toeneemt met meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m², dient compenserende waterberging te worden toegepast. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de rekenregel.
- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak toeneemt met 10.000 m² of meer dient in overleg met het waterschap maatwerk te worden toegepast.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 1.742 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) worden gesloopt. Tevens zal een spoelplaats van ongeveer 60 m² worden verwijderd.

Er zal ongeveer 147 m² aan nieuwe bebouwing worden opgericht. Verder zal nog een rangeerterrein van ongeveer 1.612 m² worden aangelegd. Het rangeerterrein wordt echter aangelegd met halfverharding, waarmee dit niet wordt beschouwd als niet verhard oppervlak. Het verhard oppervlak zal daarmee (aanzienlijk) afnemen op de locatie. Zelfs wanneer het rangeerterrein wordt meegenomen dan nog is sprake van een afname van het verhard oppervlak ter plaatse. Aanvullende compensatie is daarmee niet noodzakelijk.

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken wordt/worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast;

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoning op wordt geloosd.

Het bedrijfsafvalwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt hierbij niet afgevoerd op het rioleringssysteem, maar wordt middels dakgoten en straatkolken opgevangen in een bergingsvoorziening. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

4.5.2 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.1) is voor de voorgenomen ontwikkeling geen compenserende waterberging nodig.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaar van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"***Artikel 6.2.1***

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

a. de bouw van een of meer woningen;
b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m^2 bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, waarmee geen exploitatieplan nodig is.

Kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure zijn daarnaast voor rekening van de initiatiefnemer. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Vught.

Hiermee kan worden gesteld dat het project financieel haalbaar wordt geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een herziening op het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" van gemeente Vught en wordt opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen, op de gemeentelijke website en in de digitale Staatscourant. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.2.1 Zienswijzen

In het kader van de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023. Tijdens deze termijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Kort samengevat heeft de zienswijze betrekking op de volgende punten:

1. Ten behoeve van de ontwikkeling is een berekening gemaakt over de investering die moet worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt dat uit de berekening onvoldoende duidelijk is of wordt gerekend met de netto vierkante meters te slopen bebouwing en te verwijderen verharding en

verzoeken het plan hierop aan te vullen.
2. Een deel van het erf wordt ingericht als groen voor landschappelijke inpassing en is in de berekening voor de investering die moet worden gedaan in de ruimtelijke kwaliteit ook als zodanig afgewaardeerd. De provincie is van mening dat dit uitmaakt van het bouwperceel (erfinrichting) en dat dit dus niet meegenomen mag worden in de berekening. Het betreft dan het deel dat is ingesloten tussen de bedrijfsbebouwing.
3. De provincie is van mening dat ook het groen tussen de woning met nummer 24 en de paardenbak niet meegenomen mag worden als kwaliteitsverbetering omdat dit een functionele inrichting van het woonperceel betreft.
4. De provincie vindt dat in het landschappelijk inrichtingsplan dat is opgesteld voor de ontwikkeling een goede landschapsanalyse is gemaakt en ziet kansen om deze door te vertalen in de landschappelijke inpassing op de locatie.
5. De provincie verzoekt de regels voor boringsvrije zones zoals zijn opgenomen in artikel 3.12, lid 2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant op te nemen in de planregels van het plan.

Met de zienswijze van de provincie Noord-Brabant is als volgt omgegaan:

1. Er is gerekend met de netto vierkante meters te slopen bebouwing en te verwijderen verharding. In de paragraaf "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught" (paragraaf 3.3.3) van de toelichting en de berekening is dit verder verduidelijkt.
2. Het middendeel van het erf dat is ingesloten is herbestemd naar een agrarische bestemming. Dit is ook als dusdanig verwerkt in de berekening, op de tekeningen en in het landschappelijk inrichtingsplan. Het landschappelijk inrichtingsplan is daarnaast aangepast waarbij elders op het terrein aanvullende landschappelijke elementen zijn aangebracht.
3. Het betreffende groen is meegenomen in de woonbestemming. De berekening voor investering in de ruimtelijke kwaliteit is hierop aangepast.
4. Het landschappelijk inrichtingsplan is aangevuld en er wordt waar mogelijk voorzien in extra landschappelijke elementen. Echter is vanuit de omgevingsdialoog met de omwonenden naar voren gekomen dat het niet wenselijk is meer beplanting, en dan vooral opgaande beplanting, te planten aan de randen van het perceel van de initiatiefnemer. In het aangepaste landschappelijk inrichtingsplan is dit nader toegelicht.
5. De regels met betrekking tot de boringsvrije zone zijn op de juiste manier opgenomen in artikel 12.1 van de planregels behorende bij dit plan.

Op basis van het voorgaande is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Kort samengevat heeft de zienswijze, zoals beschreven in het voorgaande, geleid tot de volgende aanpassingen:

1. In de paragraaf "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught" (paragraaf 3.3.3) van de toelichting is een verduidelijking opgenomen dat de berekende sloop van bebouwing en verwijdering van verharding de netto afname in vierkante meters betreft.
2. Het landschappelijk inrichtingsplan (bijlage 2 van de toelichting en bijlage 2 van de planregels) is aangepast. In de paragraaf "Landschappelijke inpassing" (paragraaf 2.2.2) van de toelichting is in de afbeelding(en) het aangepaste landschappelijk inrichtingsplan opgenomen.
3. De berekening kwaliteitsverbetering van het landschap (bijlage 4 van de toelichting) is aangepast. De paragraaf "Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught" (paragraaf 3.3.3) van de toelichting is hier eveneens op aangepast.
4. De situatietekeningen op schaal zijn aangepast naar aanleiding van het aangepaste landschappelijke inrichtingsplan en de aangepaste berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. In de paragraaf "Ruimtelijke structuur" (paragraaf 2.2.1) is in de afbeelding(en) de juiste situatie opgenomen.
5. Artikel 12.1 van de planregels is aangepast.

5.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Vught vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht).

Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar.

Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

6.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:
   In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;
2. Bestemmingsregels:
   In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3. Algemene regels:
   In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkingsmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;
4. Overgangs- en slotregels:
   In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

6.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

6.3 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarbij de functie wonen in een burgerwoning wordt neergelegd.
- 'Bedrijf', waarbij de functie beoefenen en uitvoeren van een niet-agrarisch bedrijf wordt neergelegd.
- 'Agrarisch', waarbij de functie uitvoeren van agrarische (bedrijfsmatige) activiteiten zonder bouwmogelijkheden wordt neergelegd.

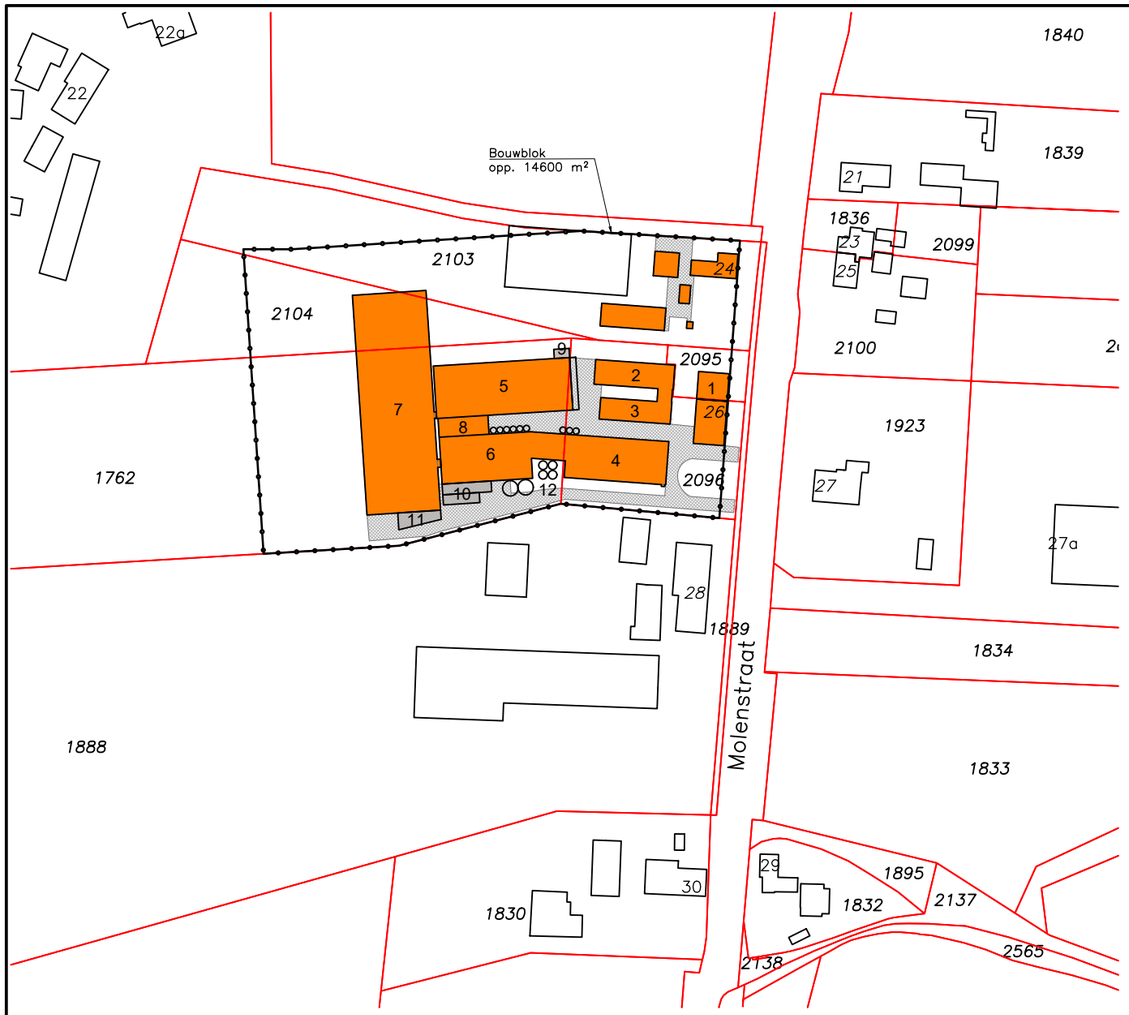
Dit plan kent de volgende noemenswaardige bijzonderheden:

- Het bouwvlak zal worden opgesplitst ten behoeve van de af te splitsen burgerwoning.
- Het bedrijf wordt voorzien van aanduidingen die de specifieke bedrijfsactiviteiten vastleggen.
- De rijbak wordt voorzien van een aanduiding die de rijbak binnen de bestemming 'Agrarisch' mogelijk maakt.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Situatietekeningen op schaal





Situatie huidig

1	Bedrijfswoning/opslag	235 m²
2	Varkensstal	212 m²
3	Varkensstal	170 m²
4	Varkens–/paardenstal, werkplaats	571 m²
5	Varkensstal (incl. afhang)	797 m²
6	Varkensstal	451 m²
7	Varkensstal	1731 m²
8	Overdekte uitloop	100 m²
9	Opslag vaste mest	15 m²
10	Sleufsilo's	95 m²
11	Spoelplaats	60 m²
12	Voersilo's	130 m²

Voorgesteld gebruik gebouwen

Molenstraat nr. 26

1	Bedrijfswoning/opslag	235 m²
	Achterhuis, winkel verkoop 2e hands materialen paardenhouderij, kleding en paardentuig etc.	60 m²
3	Berging privé	77 m²
4a	B&B	100 m²
4b	pensionpaarden	156 m²
4c	Opslag	215 m²
4d	Werkplaats	100 m²
8	Uitloop paarden	450 m²
7a	Statische opslag	1125 m²
7b	bedrijfsruimte	594 m²
9	Paardenstal 4 paarden	48 m²
10	Paardenstal 2 paarden	22 m²

Molenstraat nr. 24

1	Burgerwoning
2	Berging
3	Tuinhuis
4	Paardenstal hobbymatig
5	Rijbak v.v. lichtmasten
6	Garage

Situatie

Gemeente : Helvoirt
Sectie : G
Nummer : 2096
Schaal : 1:2000

Situatie gewenst

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvrager:

d.d.:

www.dlvadvies.nl

Benaming:
Inrichtingstekening
Aanvraag omgevingsvergunning: activiteit milieu
Situatietekening

Schaal: 1:2000
Formaat: A3

DLV ADVIES &RESULTAAT

Opdrachtgever:
Leijten Varkenshouderij
Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt
Telefoon: 0411-64 29 81
Mobiel: 06-20 01 06 11
E-mail: joostenwilmaleijten@gmail.com

Bouwlocatie:
Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM Uden
Telefoon: 0413-336800
E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl

Projectleider: Dhr. A.J.M. de Groot
Telefoon: 06-83905420
E-mail: ajm.degroot@dlvadvies.nl

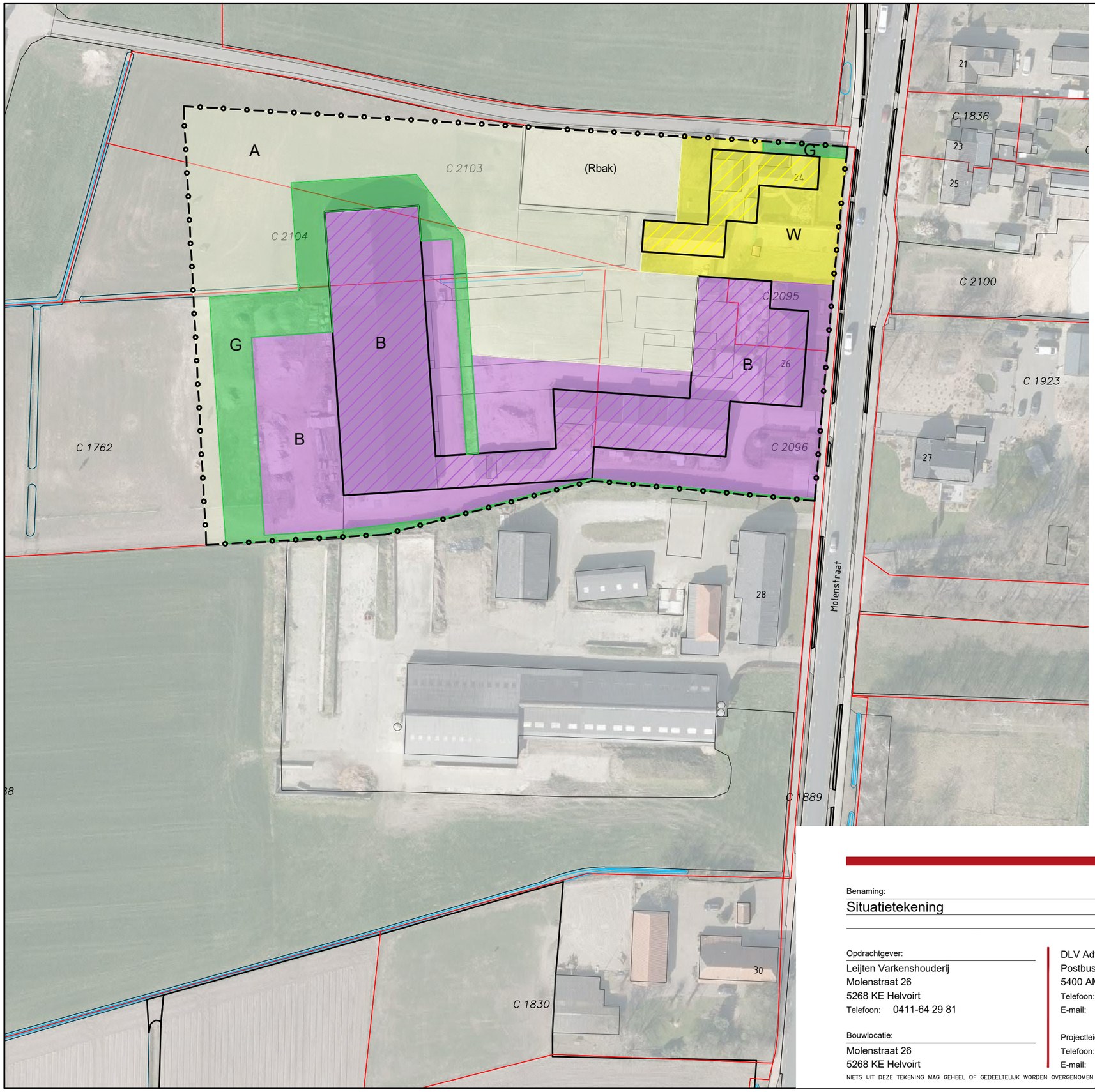
Datum: 30-01-2018 HvB

Wijzigingen:

A	14-09-2018	HvB	E	15-06-2022	RD
B	02-10-2019	RD	F	05-07-2022	RD
C	12-12-2019	RD	G	12-10-2022	RD
D	23-03-2020	RD	H	01-11-2022	RD

Klantnummer:	Werknummer:	Blad:
296229	B180103-61	S10

NIETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMENIGVULDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV



Plangrens

A	Agrarisch	Opp.: 5.523 m2
B	Bedrijf	Opp.: 7.180 m2
G	Groen	Opp.: 1.724 m2
W	Wonen	Opp.: 1.523 m2

= 3.543 m2 bouwvlak Bedrijf

= 524 m2 bouwvlak Wonen

www.dlvadvies.nl

DLV ADVIES &RESULTAAT

Benaming:
Situatietekening

Schaal: 1:1000
Formaat: A3

Opdrachtgever:
Leijten Varkenshouderij
Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt
Telefoon: 0411-64 29 81

Bouwlocatie:
Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM Uden
Telefoon: 0413-336800
E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl

Projectleider: Dhr. K. Oostendorp
Telefoon: 06-26544339
E-mail: k.oostendorp@dlvadvies.nl

Datum: 13-12-2022 RD

Wijzigingen:
A 05-04-2023 RD C 06-05-2024 RD
B 14-03-2024 AvdR D

Klantnummer:	Werknummer:	Blad:
296229	B180103-91	R10

NIETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMENIGVULDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan



VANDOOREN LANDSCHAP

MOLENSTRAAT 24-26 HELVOIRT

LANDSCHAPPELIJK VOORSTEL

5 AUGUSTUS 2024

COLOFON

Titel document:
Molenstraat 24-26 Helvoirt

Datum:
5 augustus 2024

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Molenstraat 24-26
Helvoirt

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Info@VanDoorenLandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Locatie 3
1.3 Leeswijzer 3
2 Landschap 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Huidige situatie 4
2.3 Historie landschap 6
2.4 Analyse bestaand erf 7
2.5 Gemeentelijke visie 8
3 Kaders en wensen 8
3.1 Uitvoeringskader 8
3.2 Wensen 9
4 Inrichtingsvoorstel 10
4.1 Landschappelijke inpassing 10
4.2 Beplanting 13

BIJLAGE I Landschapsplan
BIJLAGE II Beplantingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt is een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het agrarisch wordt beëindigd door middel van de Regeling Omgevingskwaliteit.

De woning met nummer 24 zal van het bedrijf worden afgesplitst en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Aan de Molenstraat 26 zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zal ter plaatse worden voorzien in een statische opslag. De hoofdactiviteit ter plaatse zal dan ook bestaan uit niet-agrarische activiteiten. Als nevenactiviteiten bij de bedrijfsmatige activiteiten zal worden voorzien in een paardenfokkerij, een bed & breakfast voorziening en een verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten zullen plaatsvinden in reeds bestaande bedrijfsbebouwing.

Gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan de omzetting onder voorwaarden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening op het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door DLV Advies uit Uden. Een onderdeel in deze onderbouwing is de landschappelijke verantwoording. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

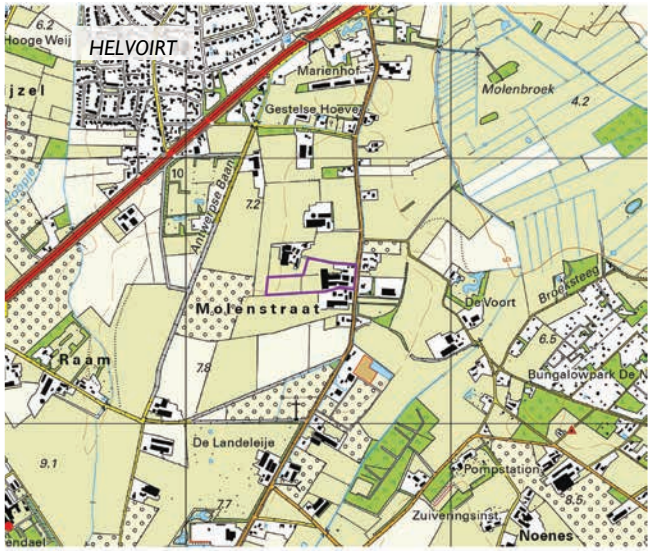
1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt en ligt aan de zuidkant van Helvoirt in het landelijk gebied van gemeente Vught (voormalige gemeente Haaren) De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Helvoirt, sectie C, nummer(s) 1762, 2095, 2096, 2103 en 2104. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de historische ontwikkeling van het landschap en de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoud.

In hoofdstuk 3 is een onderbouwde landschappelijke inrichting. De inrichting wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De huidige bedrijfswoningen 24 en 26 met groene omhaging



Beoogde situatie plangebied aanvraag omgevingsvergunning DLV Advies

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

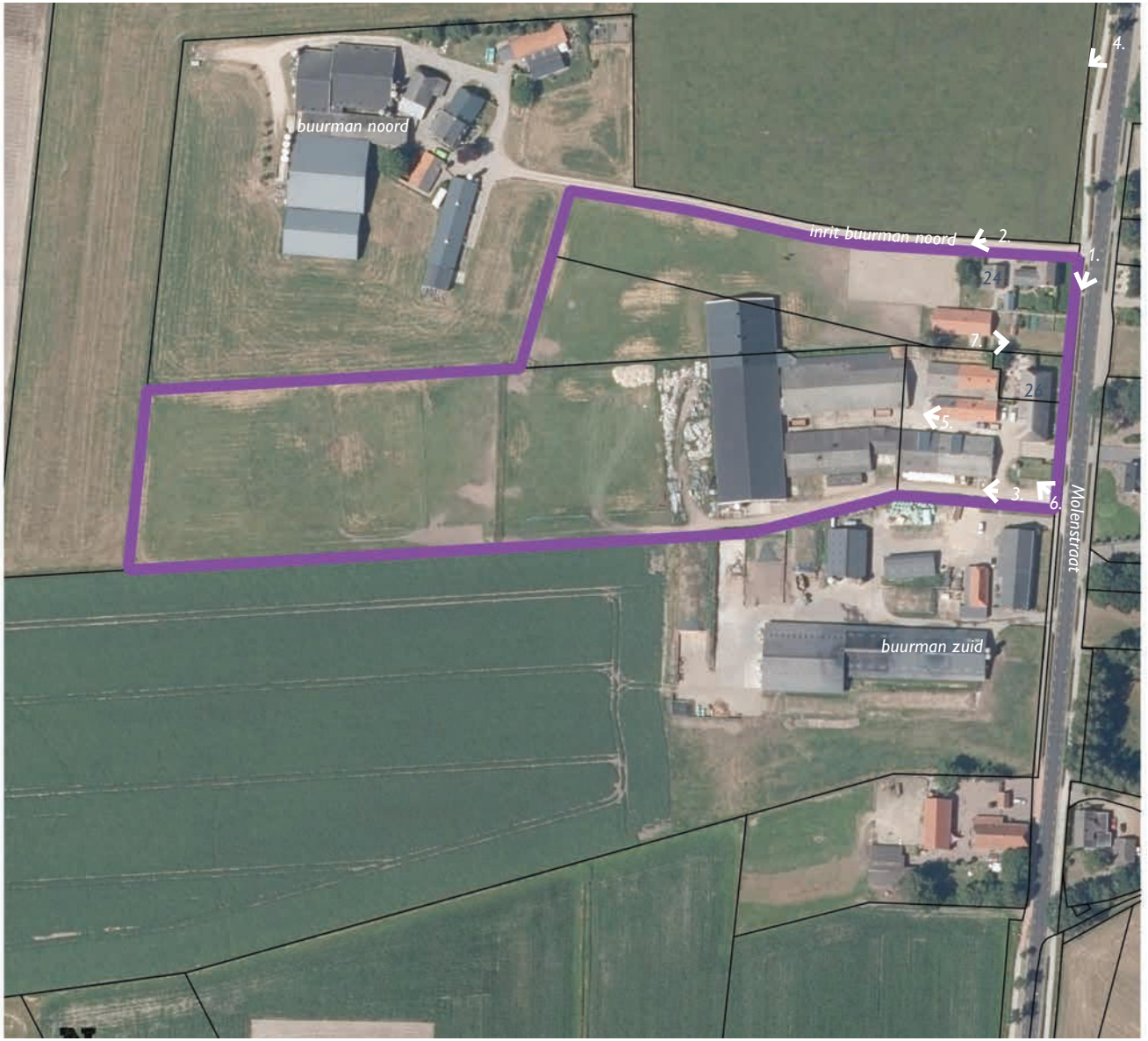
2.2 Huidige situatie

Prominent aan de Molenstraat staat binnen het plangebied een authentieke boerderij met rieten kap. Vanuit deze boerderij is de bedrijfsvoering verder uitgebouwd naar de intensieve veehouderij in de varkenssector. Met de bouw van eerst wat kleinere schuren zijn in de loop der tijd meer grotere schuren gebouwd.

Ten noorden van de boerderij is een tweede bedrijfswoning gebouwd. Rondom deze woning staan diverse kleine bijgebouwen, ligt een tuin en aan de westzijde ligt er een paardenbak.

De voortuinen van zowel 24 als 26 zijn landelijk ingepast met een afscherming van een beukenhaag. Ook de scheiding tussen de percelen bestaat uit een hoge brede beukenhaag. In de tuin staan diverse soorten boeren-beplanting (tuingroen) in combinatie met fruitbomen (laagstam) en een groentetuin. De uitstraling is groen, samenhangend en verzorgd.

Ten noorden van de bedrijfswoning 24 ligt een inrit naar een achterliggend kavel van de buurman. Deze inrit wordt begeleid door een akkerbloemenmengsel. De tuin wordt afgeschermd met een beukenhaag. De paardenbak grenst direct aan de inrit van de buurman. Tussen de paardenbak en tuin van burgerwoning 24 ligt een kleine fruitboomgaard.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

Deze vormt een mooie afscherming van de paardenbak en vormt tevens een overgang van tuin naar ‘het landelijke gebied’

De zuidgrens van kavelnummer 26 is afgeschermd met hagen. Het eerste deel is een lage beukenhaag, die overgaat op het achtererf in een laurierhaag. Deze is goed onderhouden en staat op de perceelsgrens met de buurman. Beide willen heel graag de haag behouden als afscherming van hun achtererven en de groene uitstraling in de winter.

Achter de boerderij (nummer 26) ligt nu een zeer ondiepe achtertuin. Dit komt mede door de schuren die kort op de boerderij stonden. In de achtertuin staat een markante okkernoot (Juglans regia).

De overtollige bebouwing en verharding is reeds gesloopt en afgevoerd. De bestaande schuren worden op dit moment aangepast en opgeknapt. De uitstraling wordt vriendelijker door gebruik van natuurlijke materialen, zoals potdekseldelen.



Beeld 2. tuinafscheiding, boomgaard en paardenbak achter nummer 24



Beeld 3. haag met buren



Beeld 4. zicht op schuur vanaf Molenstraat



Beeld 5. beeld achtererf

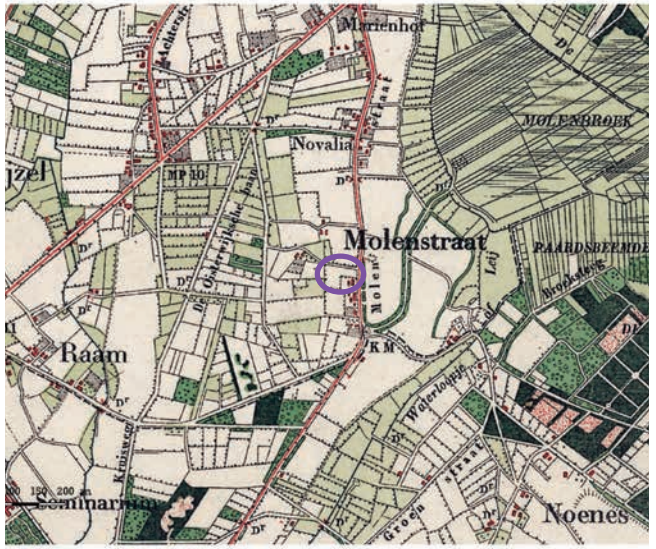
2.3 Historie landschap

Het plangebied vormt onderdeel van een hogere dekzandrug, parallel aan het lager gelegen beekdal van Ruijsbossche Waterloop. De hogere gronden nabij beekdalen waren van oudsher gunstige vestigingsplaatsen.

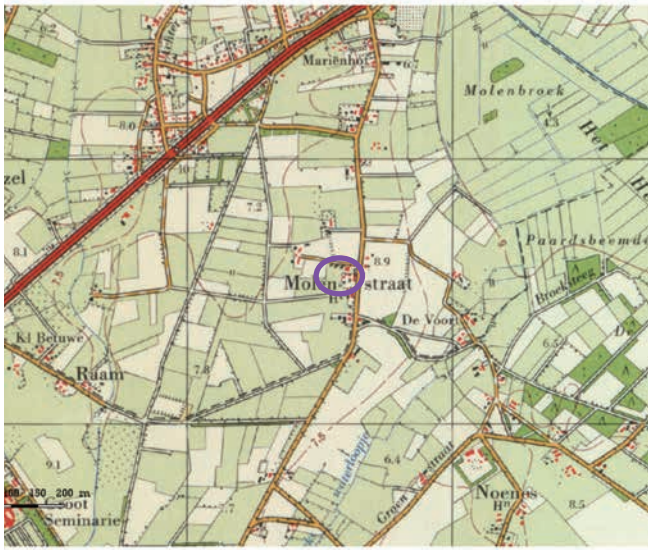
Er heeft zich op deze rug een klein lint van boerderijen ontwikkeld. Als de kaarten uit ca. 1900, 1968 en heden onder elkaar worden gezet valt af te lezen dat het landschap al lang in gebruik is voor agrarische activiteiten.

Op de hogere droge delen lagen de akkers. Deze gebieden waren niet tot gering omgeven door landschapselementen. De wegen en erven daarentegen werden aangezet met randbeplanting. Dit waren veelal singels, bomenrijen en hagen. De erven kenmerkte zich door kleine bosjes, hagen en fruitboomgaarden. De meer natte delen waren smal verkaveld voor de ontwatering. De randen waren beplant om het vee te keren. Het hout werd gebruikt voor gerief en de kachel.

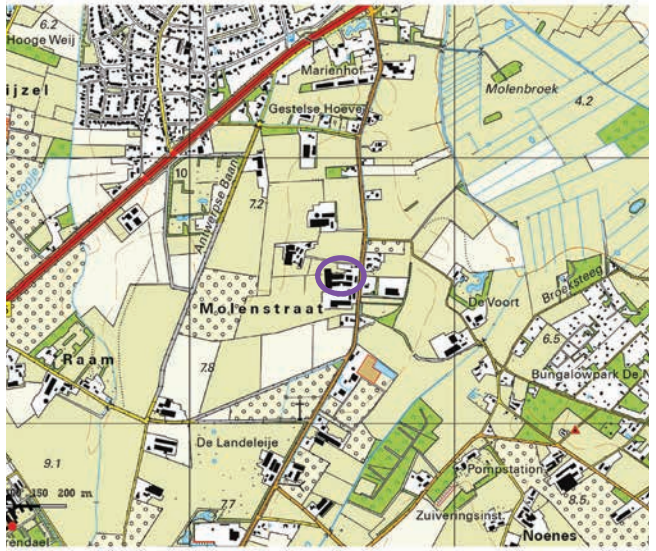
Sinds de ruilverkaveling (medio jaren zestig van de vorige eeuw) heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. Veel van de kenmerkende structuren zijn verloren gegaan. Ook de bebouwing in het landelijk gebied is toegenomen door de bouw van schuren. Enkele kenmerkende landschappelijke structuren zijn bewaard gebleven.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

2.4 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De huidige erfafscheidingen van beuken op het erf aan zijde Molenstraat, naast de inrit van buurman noord (ten noorden van woning 24) en tussen de woning 24 en 26 geven een harmonieus en landelijk beeld. Aan de voorzijde zijn de hagen laag, waardoor vanaf de Molenstraat goed zicht is op de voor- en zijkanten van de woningen. De scheiding tussen de woning is wenselijk om de individualiteit tussen de twee woningen te benadrukken.

De laurierhaag tussen nummer 26 en buurman zuid is niet inheems, maar misstaat niet. Het biedt een groene uitstraling tussen beide bedrijfsterreinen, die voor de eigenaren zeer wenselijk is. De wens en het advies is deze te behouden.

De huidige inrit van nummer 24 wordt ontsloten via de inrit van de buurman noord (middels recht van overpad). Voornemen is een eigen inrit te realiseren op eigen grond vanaf de Molenstraat.

De bestaande bomen op het erf zijn waardevol. De twee solitaire landschapsbomen (okkernoot en berk) blijven behouden. De bestaande boomgaarden zijn aan de kleine kant, maar hebben geen mogelijkheid tot uitbreiding/ vergroting gezien de ligging. Behoud van de fruitboomgaarden is wenselijk.

De te behouden schuren liggen door de sloop van de overige bebouwing kaal in het landschap. Met name gezien vanuit woning nummer 26 en vanaf de Molenstraat ervaart men de schuur als een dominant element in het landschap. De schuur nabij de woning wordt landschappelijk aangekleed door potdekseldelen. Het advies is beide schuren landschappelijk in te passen door hoge landschapselementen, om het zicht op de harde gevels en daken te verzachten.



Beeld 6. kleine boomgaard



Beeld 7. hoge afscheiding met beuken tussen nummer 24 en 26

2.5 Gemeentelijke visie

Op 22 januari 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Haaren besloten de Structuurvisie Haaren 2013 vast te stellen. De structuurvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven.

De omgevingsvisie is een beleidsdocument dat naar de toekomst kijkt waarbij de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en inwoners hun input hebben geleverd en in de toekomst samen verantwoordelijk zijn voor het verwezenlijken van hun ambities. Doordat zich te focussen op een aantal gebieden (dorpskernen, buitengebied) kunnen lokale omstandigheden en behoeften optimaal worden afgestemd. Daarnaast focust de omgevingsvisie zich op een aantal thema's:

- Wonen en woonomgeving
- Werken en economie
- Welzijn en voorzieningen
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit

De structuurvisie is opgebouwd uit deel A, B en C:

- Deel A: De Visie
- Deel B: Het uitvoeringskader
- Deel C: De Atlas (natuurlijke, sociaal-culturele geschiedenis)

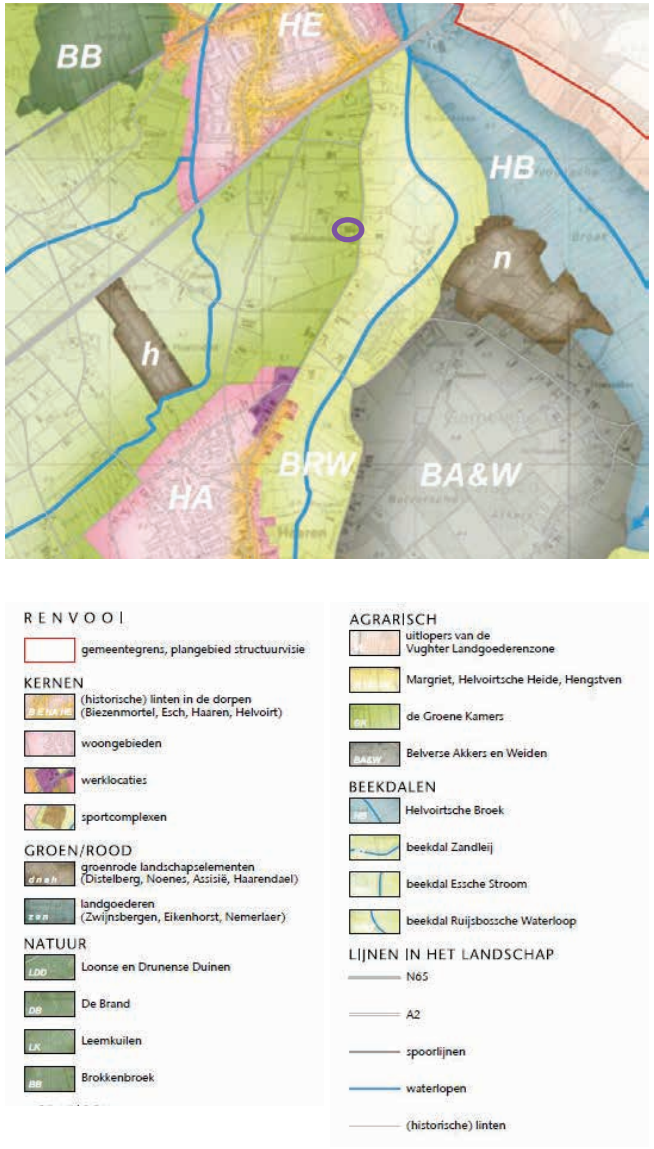
De ontwikkeling is afgewogen in relatie tot de relevante visie zoals genoemd in: Deel A: Visie

Het plangebied vormt onderdeel van het Agrarisch landschap 'De Groene Kamers', aan de rand van 'het Beekdal Rijsbossche Waterloop'.

3.1 Uitvoeringskader

Tussen de hiervoor beschreven gebieden ligt centraal in de voormalige gemeente Haaren het gebied dat in deze structuur¬visie is aangeduid als De Groene Kamers. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast

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



Structuurvisiekaart uit Structuurvisie gemeente Haaren

- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken;
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het landschap opnemen;
- Het gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik (o.a. boomteelt), natuur, water, recreatie en buitensporten;
- Schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen is enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- Kernrandzone rond de dorpen is geschikt voor meer stedelijke functies en (beperkte) dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast.

3.2 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen relevant:

- De weides worden intensief belopen en begraasd door paarden. Geen giftige planten voor paarden voorstellen;
- Rondom de bedrijfsbebouwing voldoende ruimte om het inrijden van auto's/bedrijfsbusjes mogelijk te maken;
- Waardevolle landschapsbomen en -elementen zoveel mogelijk behouden in de landschappelijke inrichting;
- Vanuit de woning en tuin Molenstraat 26 moet zicht behouden blijven op weide met paarden (toezicht gevoelige paarden noodzakelijk). Obstakels zoals een boomgaard of dergelijk niet wenselijk;
- De laurierhaag tussen buurman zuid en nummer 26 moet behouden blijven;
- Minimale bomen tussen weides met buurman zuid en nummer 26 en als ze er komen, minimaal 2m uit de kavelgrens.
- Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat buurman noord absoluut geen houtige landschapselementen parallel aan inrit en weide wil ivm wortelopdruk, schaduw en blad.



Samenhangend landschapsbeeld Structuurvisie voormalige gemeente Haaren

4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Concept

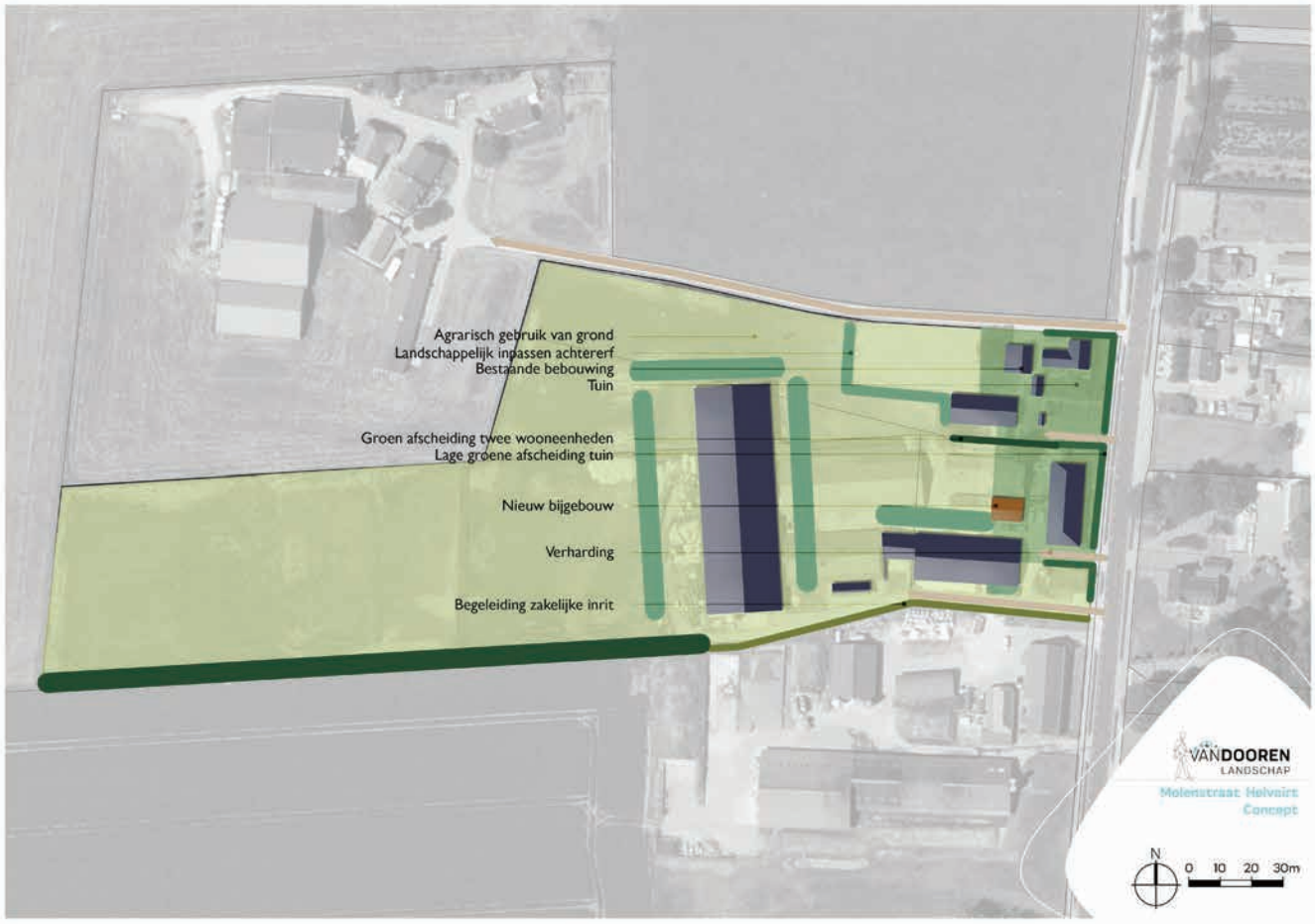
Binnen de bestaande bebouwing en structuren worden de twee wooneenheden ingepast. Aan de voorzijde worden het erf en tuin traditioneel ingericht met hagen en boerenplanten. De achterzijde is landelijk ingericht met typische coulisselandschapselementen. Ondanks deze groenstructuren is doorzicht op het achterland belangrijk. De schuren achter Molenstraat 26 worden groen omzoomd om het stenen- en dakvlak te verzachten.

Voorkeur is de individualiteit te versterken door een scheiding tussen beide percelen groen aan te zetten. De tuinen van de twee wooneenheden worden laag omhaagd. Zicht op de woning en bijgebouwen zoveel mogelijk behouden. Begeleiding eigen inrit met een haag in overeenstemming met voortuin (eenheid).

De zakelijke inrit wordt begeleid door een hoge landelijke haag en vormt tevens de scheiding met buurman zuid.

De grote schuren worden aan alle zijden afgeschermd met robuuste landschapselementen om het zicht vanaf de Molenstraat en vanuit de tuin op het dakvlak te verzachten.

Het coulisselandschap wordt versterkt door de aanleg van een landschapsstructuur op de kavelgrens.



Concept landschapsplan

4.2 Landschappelijke inpassing

Tuin

De voortuinen zijn reeds landschappelijk ingepast door de lage groene beukenhagen. Ook de erfafscheiding als hoge brede beukenhaag tussen nummer 24 en 26 vormt onderdeel van een goede landschappelijke afscheiding.

Aan de zuidzijde van het perceel van nummer 24 is er de mogelijkheid een eigen inrit te maken op eigen perceel. De bijgebouwen zijn te bereiken per auto.

De achtertuin van nummer 26 kan door de sloop van de schuren groter gemaakt worden. Vanuit de woning en de tuin heeft men zicht op de paardenweides.

Aan de rand van de tuinen staan enkele bestaande solitaire landschapsbomen (berk en okkernoot). Deze staan op een duurzame locatie en kunnen uitgroeien tot grote bomen. De bestaande laagstamfruitboomgaard achter op het perceel van nummer 24 en ten zuiden van de woning nummer 26 vormen een mooie overgang van de tuin naar het achtererf.



Landschappelijk ontwerp (maatvaste ondergrond, zie Bijlage I)

Achtererf
Een deel van de bestaande schuren wordt gesloopt en een deel blijft behouden. Hierdoor ontstaat er een carré achter de woonboerderij nummer 26. Binnen het carré komen de paarden onder toezicht te staan. Deze moet men vanuit de woning kunnen observeren. De randen worden groen aangekleed.

In het verlengde van de tuin wordt de zuidelijke schuur begeleid door een rij vormbomen. Dit is een esthetische keuze vanuit het tuinontwerp, maar heeft ook een praktische overweging ivm bezonning, zicht op de stallen en manouvreermogelijkheden. Omdat het element de overgang naar het landschap accentueert en de schuren groen afschermt wordt gekozen voor een inheemse vormboom (vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassing). De westelijke grote schuur wordt aan de tuinzijde afgeplant met een bomenrij van inheemse Tamme kastanjes.

In de weide achter woning 26 staan twee markante landschapsbomen. Deze bieden schaduw voor de paarden in de zomer. De paardenbak achter woning nummer 24 wordt afgeschermd met een beukenhaag.

Ten westen van de grote schuur ligt een strook halfverharding. De grote schuur en halfverharding wordt aan de noord- en westzijde afgeplant met bosplantsoen in de vorm van een houtwal. De wal is maximaal 0,75m hoog. De beplanting is niet giftig voor paarden.

Ter hoogte van de halfverharding wordt de haag van de buren verlengd met een elzensingel voor windvang en het zicht vanuit het landschap op de halfverharding te verzachten.

Landschap
Achter de schuur wordt de zuidelijke kavelgrens geaccentueerd door een afwisselende rij elzen. De rij accentueert de kavelgrens, maar biedt door de open-dicht structuur toch een doorzicht op het naastgelegen achterland.

De paardenweides worden afgeschermd met paal en draad, bij voorkeur houten palen met een landelijke uitstraling.


Referentie vormboom in een rij; bloklindes


Referentie tamme kastanje


Referentie houtsingel

4.3 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Bomen in rij:



Nieuw: 8 stuks

Aanplant

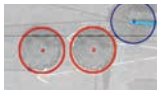
Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien inheems en geschikt voor droge zandgrond.

- Castanea sativa (Tamme kastanje) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Solitaire landschapsboom:



Nieuw: 2 stuks

Bestaand: 2 stuks

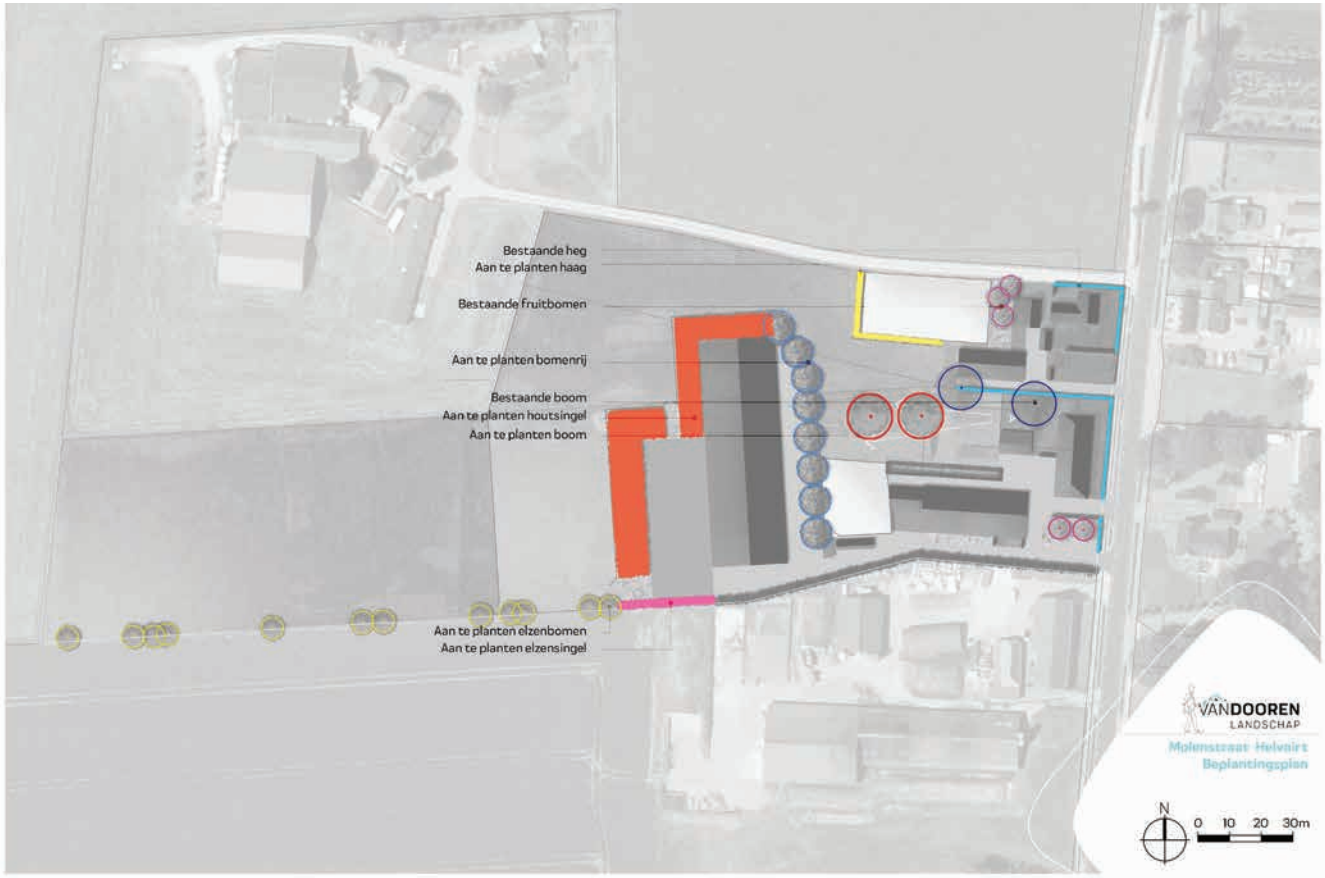
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen.

- Tilia x codata (Winterlinde) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Beplantingsplan (maatvaste ondergrond, zie Bijlage II)

Elzenrij:



Nieuw: 12st

Situatie

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op de aangewezen plaatsen:

- Alnus glutinosa (Els) 10-12

Beheer

- Snoei werkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Houtwal:



*Nieuw: 117*12m, 899st*

Aanleg

Singel aanplanten in verspringend verband 1,25 x 1,25m, met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:

- 20% Veldesdoorn (Acer campestre)
- 15% Hazelaar (Corylus avellana)
- 15% Carpinus betulus (Haagbeuk)
- 15% Berk (Betula pendula)
- 15% Gele Kornoelje (Cornus mas)
- 20% Gelderse roos (Viburnum opulus)

Aanpassing van het assortiment is mogelijk, indien inheems en toepasbaar op droge zandgrond.

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 15 overstaanders gehandhaafd mogen worden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats-vinden.



Referentie gemengde haag



Referentie bijenrand

Haag



Nieuw: 50m- 200 stuks
Bestaand: 135m (Groene beuk)

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter:

- Fagus sylvatica (groene beuk)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Maaisel afvoeren.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Elzensingel



Nieuw: 20m- 40 stuks

Aanplant

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig bostplantsoen in de soort Alnus glutinosa (els).
- Aanplant in een rij met onderlinge afstand van 0,5m.

Beheer

- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- De singel dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 3,0m hoog;

BIJLAGE I Landschapsplan


Bestaande heg
Weide met omheining
Paardenbak
Bestaande fruitbomen
Bestaande bebouwing
Bijenrand
Aan te planten bomenrij
Aan te planten haag
Bestaande boom
Aan te planten houtsingel
Aan te planten boom
Nieuw bijgebouw
Aan te planten leibomen
Paddock
Halfverharding
Opslag vaste mest
Verharding
Bestaande haag
Aan te planten elzenbomen
Aan te planten elzensingel
A
VANDOOREN
LANDSCHAP
Molenstraat Helvoirt
Landschapsplan
N
0 10 20 30m

BIJLAGE II Beplantingsplan

Bestaande heg
Aan te planten haag

Bestaande fruitbomen

Aan te planten bomenrij

Bestaande boom
Aan te planten houtsingel
Aan te planten boom

Aan te planten elzenbomen
Aan te planten elzensingel

VANDOOREN
LANDSCHAP

Molenstraat Helvoirt
Beplantingsplan

N

0 10 20 30m

Bijlage 3 Begroting fysieke tegenprestatie

Kwaliteitsverbetering Molenstraat 24-26 Helvoirt, gemeente Vught

5-8-2024

Kosten tegenprestatie

Vastgesteld beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 Gemeente Vught' van 21 juli 2022 vormt de basis.
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) 20 december 2023.

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen houtwal beplanting				
- Boomvormers - veren lengte 200-250	220 st	€ 25,73		€ 5.660,60
- Struweel - geschikt voor dijktaluds (grondwal)	699 st	€ 3,00		€ 2.097,00
aanplant van het bosplantsoen				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Aanbrengen elzenrij	12 st	€ 90,22		€ 1.082,64
inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering				
Aanbrengen elzensingel	40 st	€ 25,73		€ 1.029,20
aanplant van het haagplantsoen - veren lengte 200-250				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Onderhoud houtsingel	1.404 m²	€ 0,06	6	€ 537,45
inclusief afvoeren				
Snoeien boom in elzenrij	12 st	€ 5,31	6	€ 382,32
Snoeien elzensingel	20 m1	€ 3,21	6	€ 385,20
Totaal tegenprestatie				***€ 11.174,41***

Bijlage 4 Berekening Kwaliteitsverbetering

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit

Huidig			
Bestemming	**Waarde per m²**	**Oppervlakte**	**Waarde grond**
Agrarisch met bouwvlak	€ 25,00	14600	€ 365.000,00
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	1350	€ 13.500,00
Waarde totaal huidige situatie			**€ 378.500,00**

Gewenst			
Bestemming	**Waarde per m²**	**Oppervlakte**	**Waarde grond**
Agrarisch zonder bouwvlak	€ 10,00	5523	€ 55.230,00
Bedrijf met bouwvlak	€ 100,00	2418	€ 241.800,00
Bedrijf zonder bouwvlak	€ 60,00	2587	€ 155.220,00
Bedrijf voor rangeerterrein	€ 45,00	1050	€ 47.250,00
Bedrijf voor statische opslag	€ 25,00	1125	€ 28.125,00
Groen	€ 1,00	1724	€ 1.724,00
Wonen met bouwvlak tot 1.000 m²	€ 250,00	524	€ 131.000,00
Wonen zonder bouwvlak tot 1.000 m²	€ 200,00	476	€ 95.200,00
Wonen vanaf 1.000 m²	€ 100,00	523	€ 52.300,00
Waarde totaal gewenste situatie			**€ 807.849,00**

Waardevermeerdering	**€ 429.349,00**
Investering (20% waardevermeerdering)	**€ 85.869,80**

Investeringsmaatregelen	
Sloopkosten	€ 41.000,00
Investering LIP	€ 11.174,41
Totaal investeringsmaatregelen	**€ 52.174,41**

Nog te investeren	**€ 33.695,39**

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

milieuadvies

Akoestisch Onderzoek

Molenstraat 26

Helvoirt



2020-3116 30 oktober 2020

milieuadvies
Laarseweg 24-1, 8171 PR Vaassen
(T) 0578 - 76 90 60 • KvK 082 04 400
www.sainadvies.nl • info@sainadvies.nl

Colofon

Titel	Akoestisch Onderzoek Molenstraat 26 Helvoirt
Projectnummer	2020-3116
Onderzoeksadres	Molenstraat 26 5268 KE HELVOIRT
Opdrachtgever	Leijten Molenstraat 26 5268 KE HELVOIRT
Opgesteld door	Sain milieuadvies Laarseweg 24-1 8171 PR VAASSEN 0578 - 76 90 60
Plaats en datum	Vaassen, 30 oktober 2020

Sain milieuadvies print op 100% gerecycled papier dat is voorzien van het EU Ecolabel.

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteurs-rechten van dit document blijven berusten bij Sain milieuadvies.

Inhoudsopgave

Colofon

1 Inleiding **4**

2 Toetsingkader **6**

3 Bedrijfsbeschrijving **7**

4 Modellering **9**

5 Berekeningsresultaten **11**
5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ 11
5.2 Maximaal geluidsniveau L_{Amax} 11
5.3 Indirecte hinder 12

6 Conclusies **13**

Bijlage 1: Ligging van de onderzoekslocatie
Bijlage 2: Gegevens rekenmodel
Bijlage 3: Berekeningsresultaten $L_{Ar,LT}$
Bijlage 4: Berekeningsresultaten L_{Amax}
Bijlage 5: Berekeningsresultaten indirecte hinder

1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en het doel van het onderzoek beschreven. Tevens wordt de opzet van het onderzoek aangegeven en volgt een beschrijving van de gebruikte gegevens en bedrijfs- en omgevingskenmerken.

Aanleiding	De intensieve veehouderij op de locatie Molenstraat 24-26 in Helvoirt wordt beëindigd. De voormalige bedrijfswoning op nummer 24 wordt burger-woning. De woning met nummer 26 wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf dat wordt opgericht ter vervanging van de intensieve veehouderij. Voor het nieuwe bedrijf moet aangetoond worden dat bij de woningen in de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Voor de beoordeling van dit aspect wordt door de ODBN[1] gebruik gemaakt van het stappenplan uit bijlage 5.3 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Binnen de richtafstand van 30 meter liggen gevoelige bestemmingen. Daarom moet met een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in de omgeving wordt gewaarborgd.
Doel van het onderzoek	Het doel van het onderzoek is om te bepalen of het bedrijf in de aangevraagde vorm akoestisch inpasbaar is. Hiervoor wordt de geluidsbelasting van het bedrijf op de omgeving bepaald en getoetst aan de geldende geluidsnormen. Bij een overschrijding van de normen wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om toch tot een inpasbare situatie te komen.
Onderzoeksopzet	Het onderzoek is op te delen in een aantal stappen. Deze stappen worden achtereenvolgens in deze rapportage besproken. • Het bepalen van de uitgangspunten en het vaststellen van de te onderzoeken bedrijfssituaties; • Het opstellen van rekenmodellen om de geluidsbelastingen mee te berekenen; • De interpretatie van de berekeningsresultaten. Alle berekeningen zijn verricht conform methode II van de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', 1999.
Gebruikte gegevens	Bij het uitvoeren van het onderzoek is gebruik gemaakt van: • Informatie van de initiatiefnemer met betrekking tot de verwachte bedrijfsactiviteiten; • Toelichting op het bestemmingsplan (concept-versie van 24 juni 2020, opgesteld door DLV Advies); • Inrichtingstekening (werknummer B180103-61, laatst gewijzigd 23 maart 2020, opgesteld door DLV Advies);

1 Voluit: Omgevingsdienst Brabant Noord

	• Divers kaartmateriaal (Kadastrale kaart, Basisregistraties Adressen en Gebouwen, etc.); • Luchtfoto's; • Waarnemingen ter plaatse.
Bedrijfs- en omgevingskenmerken	Op de locatie Molenstraat 26 zal een bedrijfsverzamelgebouw komen voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 en statische opslag. Als neventak bij deze niet-agrarische bedrijvigheid zal worden voorzien in een paardenfokkerij, een bed&breakfast en een verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten zullen plaatsvinden in bestaande bedrijfsgebouwen. De woningen aan de Molenstraat 24, 27 en 28 liggen binnen 30 meter van de grens van de inrichting. Overige woningen liggen op grotere afstand en worden in dit onderzoek niet beschouwd.
Bijlagen	Bijlage 1: Ligging van de onderzoekslocatie

2 Toetsingkader

Voor de nieuwe situatie is een ruimtelijke procedure nodig, waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid beoordeeld moet worden. Om te beoordelen of de geluidbelastingen als gevolg van de inrichting ter plaatse van de woonomgeving aanvaardbaar zijn, is de systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' gevolgd.

VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.	De woonomgeving is te karakteriseren als 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'. In de VNG-uitgave is een stappenplan opgenomen om de aanvaardbaarheid van het geluidsniveau te beoordelen: 1. In de uitgave zijn richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen diverse categorieën van bedrijven en woonbestemmingen. Als voldaan wordt aan de richtafstanden kan verdere toetsing van het aspect geluid in beginsel achterwege blijven. 2. Als niet aan de richtafstanden voldaan wordt, wordt voor woningen die zijn gelegen in het gebiedstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' als normstelling aanbevolen: • 45 dB(A) etmaalwaarde[1] voor het $L_{Ar,LT}$ (gemiddeld geluidsniveau); • 65 dB(A) etmaalwaarde voor het L_{Amax} (piekgeluiden); • 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder). 3. Wordt ook niet aan de aanbevolen waarde voldaan, dan is inpassing mogelijk als aan de volgende maximale normstelling wordt voldaan. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren dat deze geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel is: • 50 dB(A) etmaalwaarde voor het $L_{Ar,LT}$ (gemiddeld geluidsniveau); • 70 dB(A) etmaalwaarde voor het L_{Amax} (piekgeluiden); • 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder). 4. Bij een nog hogere geluidbelasting zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, te onderbouwen en te motiveren. Opvallend is dat de aanbevolen normstelling in stap 2 voor piekgeluiden strenger is dan dat bij vergunningverlening en op grond van het Activiteitenbesluit (voluit: Activiteitenbesluit milieubeheer) gebruikelijk is. Een overschrijding van de aanbevolen norm voor de piekgeluiden tot 70 dB(A) etmaalwaarde is daarom goed motiveerbaar.
Periodeverdeling	In het onderhavige onderzoek wordt uitgegaan van de bij vergunning-verlening gebruikelijke periodeverdeling, te weten: • dagperiode 7.00-19.00 uur; • avondperiode 19.00-23.00 uur; • nachtperiode 23.00-7.00 uur.

1 De etmaalwaarde is de hoogste waarde van (1) de berekende waarde voor de dagperiode, (2) de berekende waarde voor de avondperiode + 5 dB, (3) de berekende waarde voor de nachtperiode +10 dB.

3 Bedrijfsbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de activiteiten die plaatsvinden op het bedrijf. Voor het akoestisch onderzoek is een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van belang.

Algemeen	In de gewenste situatie zal het bedrijf worden omgeschakeld naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het realiseren van de volgende functies: • bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijven tot en met milieucategorie 2; • voorzieningen voor de statische opslag, bijvoorbeeld voor het stallen van caravans en kampeervoertuigen; • paardenfokkerij en pensionstalling van paarden; • voorziening voor bed&breakfast; • verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten vinden in de dagperiode (7.00-19.00 uur) plaats, tenzij anders vermeld.
Bedrijfsverzamelgebouw	Het bedrijfsverzamelgebouw biedt ruimte voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Het betreft uitsluitend kleinschalige bedrijven met 1 tot 2 werkzame personen per bedrijf. Er zijn nog geen concrete bedrijfsactiviteiten bekend. Daarom wordt in het onderzoek uitgegaan van een geluidsemissie per m^2 perceeloppervlak dat past bij bedrijven van milieucategorie 2. Er wordt rekening gehouden met de rijbewegingen van maximaal 15 bestelwagens/personenauto's en 2 vrachtwagens per dag;
Statische opslag	Een deel van de bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor statische opslag van goederen, bijvoorbeeld voor het stallen van kampeervoertuigen en caravans. Er wordt rekening gehouden met maximaal 10 rijbewegingen van bestelwagens/personenauto's per dag van en naar de statische opslag.
Paardenhouderij	Paarden worden geladen en gelost voor de pensionstalling. Het laden of lossen van een paard duurt maximaal 1 minuut. In het onderzoek wordt worst-case uitgegaan van 2 paarden die dagelijks geladen of gelost worden. Circa 1 keer per maand wordt voer of vlas gebracht en circa 1 keer per maand mest afgevoerd. Het laden/lossen vindt plaats met een wiellader of verreiker. De wiellader/verreiker is hiervoor maximaal 1 uur in bedrijf bij de opslag. Dagelijks worden de paarden gevoerd en worden de stallen uitgemest. Deze activiteiten vinden handmatig plaats en zijn akoestisch niet relevant.

Overige activiteiten	Het gebruik van de bed&breakfast en de verkoopruimte aan huis zal rijbewegingen geven van bestelwagens/personenauto's. Verder is er een kleine werkplaats voorzien. De werkplaats wordt privé gebruikt door de bewoners van de bedrijfswoning. In de werkplaats zullen alleen incidenteel en kortstondig werkzaamheden zijn, waarbij hoofdzakelijk handgereedschap gebruikt zal worden. Het gebruik van de werkplaats zal zodoende akoestisch niet relevant zijn ten opzichte van de overige activiteiten en wordt daarom niet verder in het onderzoek beschouwd.
Transportbewegingen	In tabel 3.1 is een samenvatting gegeven van de aantallen rijbewegingen die in een maximale situatie verwacht worden. De aantallen rijbewegingen zijn erop gebaseerd dat alle bovenstaande activiteiten op dezelfde dag plaatsvinden. Met name voor het aantal vrachtwagenbewegingen moet dit als een worst-case benadering gezien worden, omdat de frequentie van de aan- en afvoeractiviteiten bij de paardenhouderij laag is. Rijbewegingen van bestelwagens en personenauto's ten behoeve van de statische opslag en het bedrijfsverzamelgebouw kunnen deels in de avond- of nachtperiode plaatsvinden. In het onderzoek is rekening gehouden met 10 rijbewegingen in de avond en nacht. Rijbewegingen van vrachtwagens vinden uitsluitend plaats in de dagperiode. *Tabel 3.1. Overzicht voertuigbewegingen (drukke dag)*

Omschrijving	**Aantal voertuigbewegingen***		
	Dag (7.00-19.00)	Avond (19.00-23.00)	Nacht (23.00-7.00)
Personen- en bestelwagens bedrijfsverzamelgebouw + statische opslag	50	10	10
Vrachtwagens bedrijfsverzamelgebouw	4		
Personen- en bestelwagens paardenfokkerij + pensionstalling + bed&breakfast + verkooppunt	16		
Vrachtenwagens paardenhouderij	4		

* De aankomst en het vertrek van 1 voertuig resulteert in 2 bewegingen.

4 Modellering

Op basis van alle geïnventariseerde gegevens zijn rekenmodellen opgesteld. Met behulp van deze rekenmodellen worden de geluidsniveaus bij de beoordelingspunten berekend. Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten bij het opstellen van de rekenmodellen.

Rekenmethode en software	Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu V2020.2 van DGMR. Dit rekenprogramma rekent conform Methode II van de 'Handleiding meten en rekenen industrielawaai', 1999.
Bodemmodel en gebouwen	De standaard bodemfactor van het rekenmodel is akoestisch absorberend (Bf=1). Akoestisch reflecterende gebieden, zoals erfverhardingen en wegen, zijn afzonderlijk gemodelleerd. Gebouwen die van invloed zijn op afscherming en reflectie van geluid zijn in het rekenmodel ingevoerd.
Bronnen	De bronvermogens van de geluidsbronnen volgen uit ons metingenbestand. Omdat nog niet bekend is welke concrete bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden bij het bedrijfsverzamelgebouw, is hier gerekend met een oppervlaktebron. Worst-case is de oppervlaktebron over de hele statische opslag gemodelleerd. Er is een bronvermogen van 59 dB(A)/m^2 aangehouden. Dit is representatief voor een bedrijf van milieucategorie 2. Er is gerekend met het standaard industrielawaai-spectrum, zie tabel 4.1. *Tabel 4.1: Relatief industrielawaai-spectrum* **Frequentie** | **31,5** | **63** | **125** | **250** | **500** | **1000** | **2000** | **4000** | **8000** correctie | -25 | -20 | -15 | -11 | -7 | -6 | -8 | -9 | -11 De rijbewegingen van voertuigen zijn gemodelleerd middels de optie 'mobiele bron' van het rekenprogramma. De overige activiteiten zijn gemodelleerd middels puntbronnen. De wiellader/verreiker die gebruikt wordt voor het lossen van voer/vlas en het afvoeren van mest, is met meerdere deelbronnen gemodelleerd. De locaties van de (deel)bronnen zijn zo gekozen, dat deze zo goed mogelijk in overeenstemming zijn met de locaties waar de betreffende activiteit plaatsvindt.
Toetspunten	In het rekenmodel zijn toetspunten opgenomen. Deze toetspunten zijn gemodelleerd bij de woningen in de omgeving van het bedrijf. Voor de beoordeling van de geluidsbelasting in de dagperiode is een waarneem-hoogte van 1,5 meter boven maaiveld gehanteerd. Voor de avond- en nachtperiode is een waarneemhoogte van 5 meter gehanteerd.
Correcties	Er is geen sprake van muziekgeluid, impulsachtig geluid en/of tonaal geluid. Daarom is $L_{Ar,LT}$ gelijk aan equivalente geluidsniveau L_{Aeq}.
Maximaal geluidsniveau L_{Amax}	Voor het L_{Amax} is een apart rekenmodel opgesteld. Het L_{Amax} is bepaald als het immissieniveau L_i, verminderd met de meteocorrectie term C_m bij de

	ontvanger. Voor de berekening is het bronvermogen L_w opgehoogd met het verschil tussen het gemeten L_{Aeq} en het tegelijkertijd gemeten L_{Amax}.
Indirecte hinder	De indirecte hinder is berekend op de voorgevel van de woning aan de Molenstraat 28. Dit is de woning nabij de inrichting die het dichtst bij de weg ligt. Er is rekening mee gehouden, dat 50% van alle voertuigbewegingen deze woning passeert.
Bijlagen	Bijlage 2: Gegevens rekenmodel

5 Berekeningsresultaten

Met behulp van de opgestelde rekenmodellen zijn de geluidsniveaus berekend op de woningen in de omgeving van het bedrijf. In dit hoofdstuk worden de berekeningsresultaten op de maatgevende beoordelingspunten weergegeven. Tevens wordt een toelichting gegeven op de berekeningsresultaten.

5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$

Berekeningsresultaten

In tabel 5.1 zijn de berekeningsresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen voor de representatieve bedrijfssituatie.

Tabel 5.1: Berekeningsresultaten $L_{Ar,LT}$ representatieve bedrijfssituatie

Toets-punt	Omschrijving	Dag (7.00-19.00)	Avond (19.00-23.00)	Nacht (23.00-7.00)
	Normstelling VNG	*45*	*40*	*35*
01	Molenstraat 24	42	31	26
02	Molenstraat 27	43	32	28
03	Molenstraat 28	39	34	30

Bespreking resultaten representatieve situatie

De geluidsbelasting voldoet in alle perioden aan de normstelling die volgt uit stap 2 uit de VNG-uitgave. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de dagperiode is het gebruik van de wiellader de belangrijkste bron. In de avond- en nachtperiode zijn de eventuele bedrijfsactiviteiten bij het bedrijfsverzamelgebouw en de statische opslag de belangrijkste bron, samen met de voertuigbewegingen van enkele personen- of bestelwagens.

Bijlagen

Bijlage 3: Berekeningsresultaten LAr,LT

5.2 Maximaal geluidsniveau L_{Amax}

Berekeningsresultaten

In tabel 5.2 zijn de berekeningsresultaten van het maximale geluidsniveau opgenomen voor de representatieve bedrijfssituatie.

Tabel 5.2: Berekeningsresultaten L_{Amax} representatieve bedrijfssituatie

Toets-punt	Omschrijving	Dag (7.00-19.00)	Avond (19.00-23.00)	Nacht (23.00-7.00)
	Normstelling VNG (stap 2 / 3)	*65 / 70*	*60 / 65*	*55 / 60*
01	Molenstraat 24	68	47	47
02	Molenstraat 27	69	57	57
03	Molenstraat 28	64	56	56

Bespreking resultaten representatieve situatie	De geluidsbelasting voldoet in de avondperiode aan de normstelling die volgt uit stap 2 van de VNG-uitgave. In de dag- en nachtperiode wordt voldaan aan de normstelling uit stap 3. De geluidsbelasting voldoet daarmee wel aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit en aan de grenswaarde voor het maximale geluidsniveau die bij vergunningverlening gebruikelijk is. De berekende waarden worden daarom aanvaardbaar geacht. In de dagperiode zijn de rijdende vrachtwagens en het gebruik van de wiellader de belangrijkste bronnen. In de avond- en nachtperiode worden de maximale geluidsniveaus veroorzaakt door de rijbewegingen van enkele personen- of bestelwagens.
Bijlagen	Bijlage 4: Berekeningsresultaten LAmax

5.3 Indirecte hinder

Berekeningsresultaten

In tabel 5.3 zijn de berekeningsresultaten opgenomen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de rijbewegingen van en naar de inrichting.

Tabel 5.3: Berekeningsresultaten indirecte hinder

Toets-punt	Omschrijving	Dag (7.00-19.00)	Avond (19.00-23.00)	Nacht (23.00-7.00)
	Voorkeursgrenswaarde (maximale grenswaarde)	*50 (65)*	*45 (60)*	*40 (55)*
04	Molenstraat 28	43	36	33

Bespreking resultaten	De geluidsbelasting voldoet in alle perioden aan de normstelling die volgt uit stap 2 uit de VNG-uitgave. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Bijlagen	Bijlage 5: Berekeningsresultaten indirecte hinder

6 Conclusies

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$	De geluidsbelasting ten gevolge van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ voldoet aan de normstelling uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Maximaal geluidsniveau L_{Amax}	Het maximale geluidsniveau voldoet aan de normstelling die volgt uit stap 3 van het stappenplan uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze normstelling komt overeen met de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de grenswaarde die bij vergunningverlening gebruikelijk is. Ter plaatse van de woonomgeving is er zodoende sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Indirecte hinder	De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet aan de normstelling uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarom wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woonomgeving sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bijlage 1

Ligging van de onderzoekslocatie

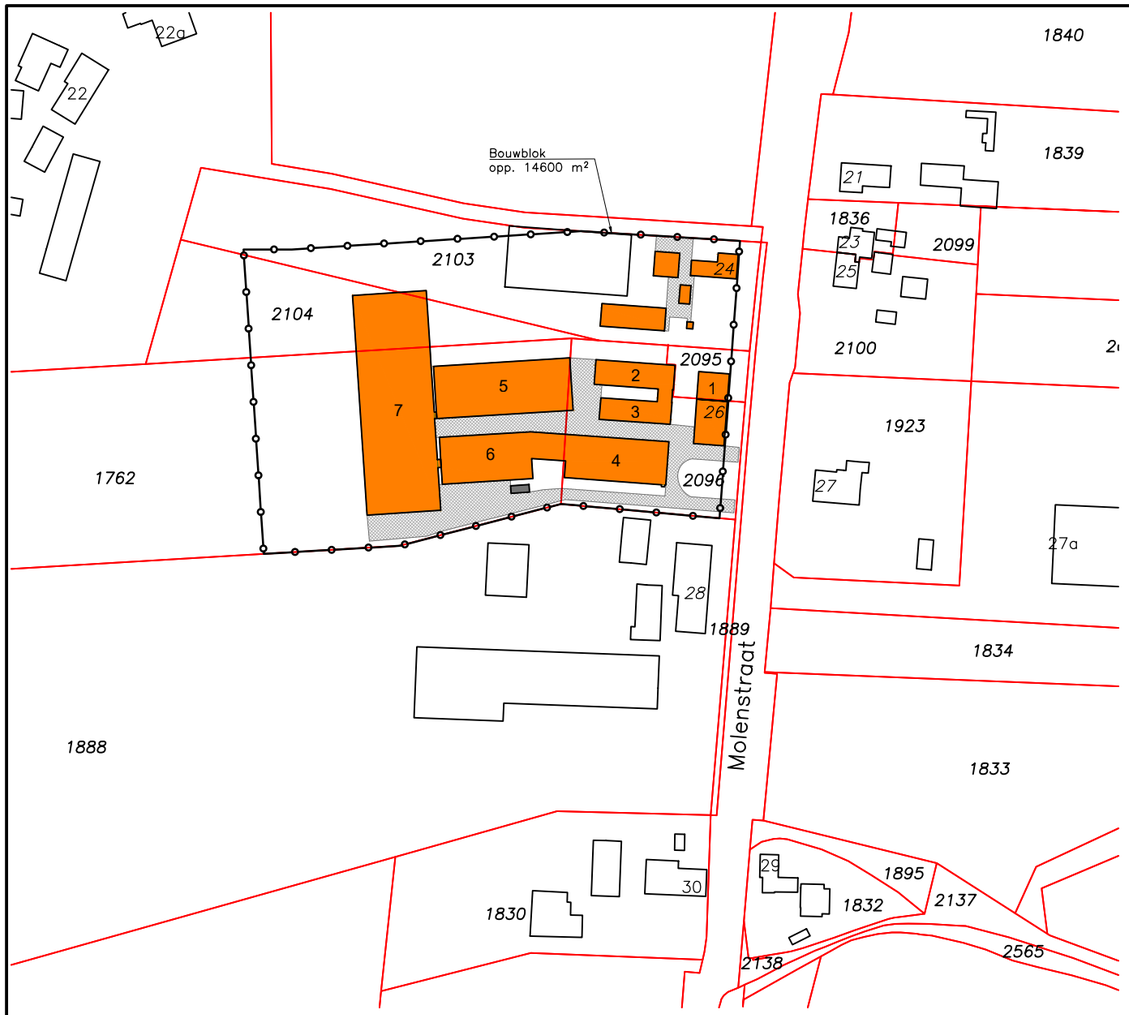


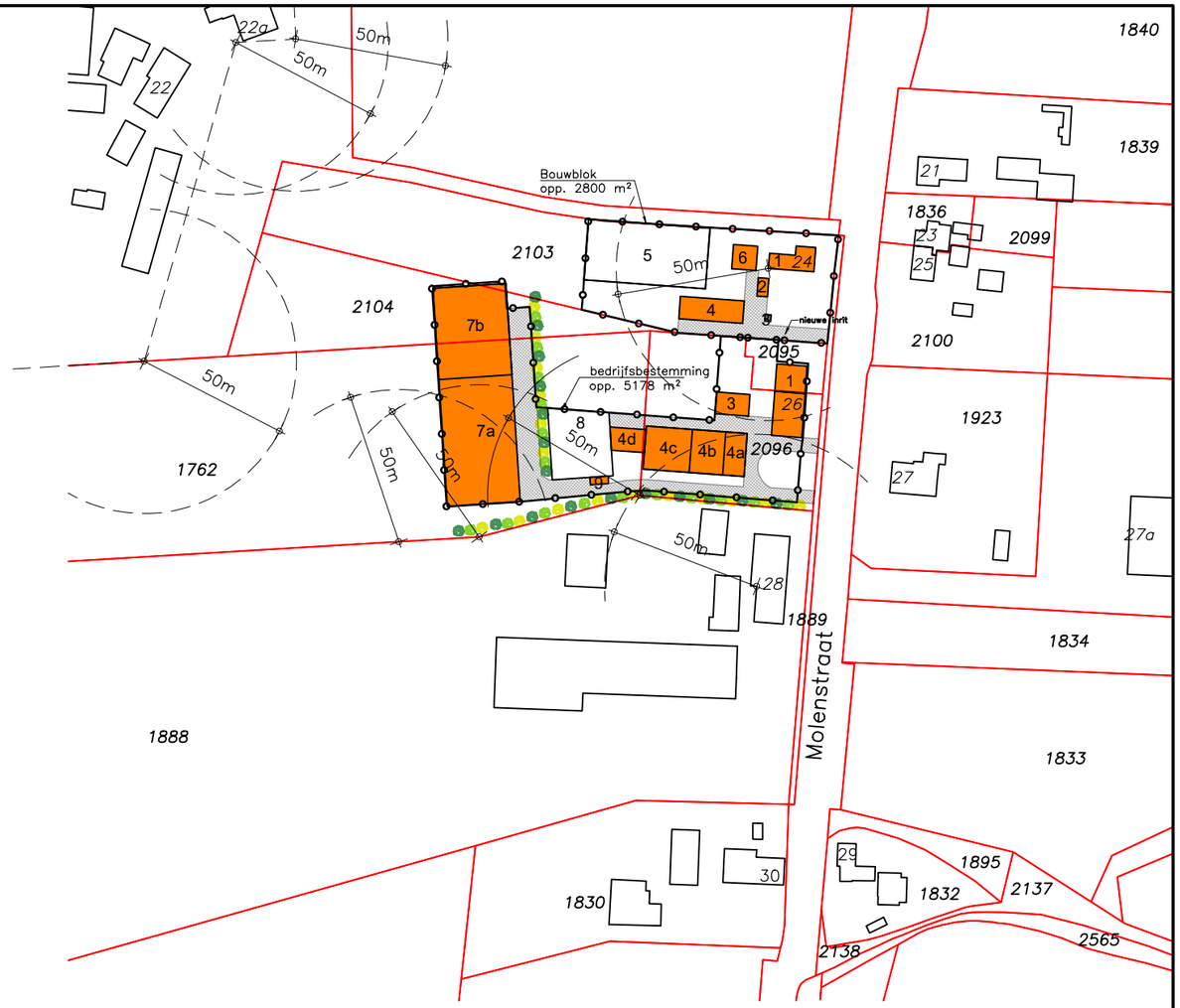
Ligging van de onderzoekslocatie

Industrielawaai - IL, [Molenstraat 24-26 Helvoirt - basismodel] , Geomilieu V5.21

Bron: Pdok (dienstvelening op de kaart)

Sain milieuadvies





Situatie huidig

1	Bedrijfswoning/opslag	235 m³
2	Varkensstal	212 m³
3	Varkensstal	170 m³
4	Varkens–/paardenstal, werkplaats	534 m³
5	Varkensstal	763 m²
6	Varkensstal	440 m³
7	Varkensstal	172 m³

Situatie

Gemeente	:	Helvoirt
Sectie	:	G
Nummer	:	2096
Schaal	:	1:2000

Voorgesteld gebruik gebouwen

Molenstraat nr. 26

1	Bedrijfswoning/opslag	235 m²
	Achterhuis, winkel verkoop 2e hands materialen paardenhouderij, kleding en paardentuig etc.	60 m²
3	Berging privé	77 m²
4a	B&B	100 m²
4b	pensionpaarden	156 m²
4c	Opslag	215 m²
4d	Werkplaats	85 m²
8	Uitloop paarden	450 m²
7a	Statische opslag	1125 m²
7b	bedrijfsruimte	594 m²
9	Paardenstal 4 paarden	64 m²

Molenstraat nr. 24

1	Burgerwoning
2	Berging
3	Tuinhuis
4	Paardenstal hobbymatig
5	Rijbak v.v. lichtmasten
6	Garage

Situatie gewenst

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvrager:

d.d.:

www.dlvadvies.nl

Benaming:

Inrichtingstekening

Aanvraag omgevingsvergunning: activiteit milieu

Situatietekening

Schaal: 1:2000

Formaat: A3

Opdrachtgever:

Leijten Varkenshouderij
Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt
Telefoon: 0411-64 29 81
Mobiel: 06-20 01 06 11
E-mail: joostenwilmaleijten@gmail.com

Bouwlocatie:

Molenstraat 26
5268 KE Helvoirt

DLV Advies
Postbus 511
5400 AM Uden
Telefoon: 0413-336800
E-mail: info.bmt@dlvadvies.nl

Projectleider: Dhr. A.J.M. de Groot
Telefoon: 06-83905420
E-mail: ajm.degroot@dlvadvies.nl

Datum: 30-01-2018 HvB

Wijzigingen:

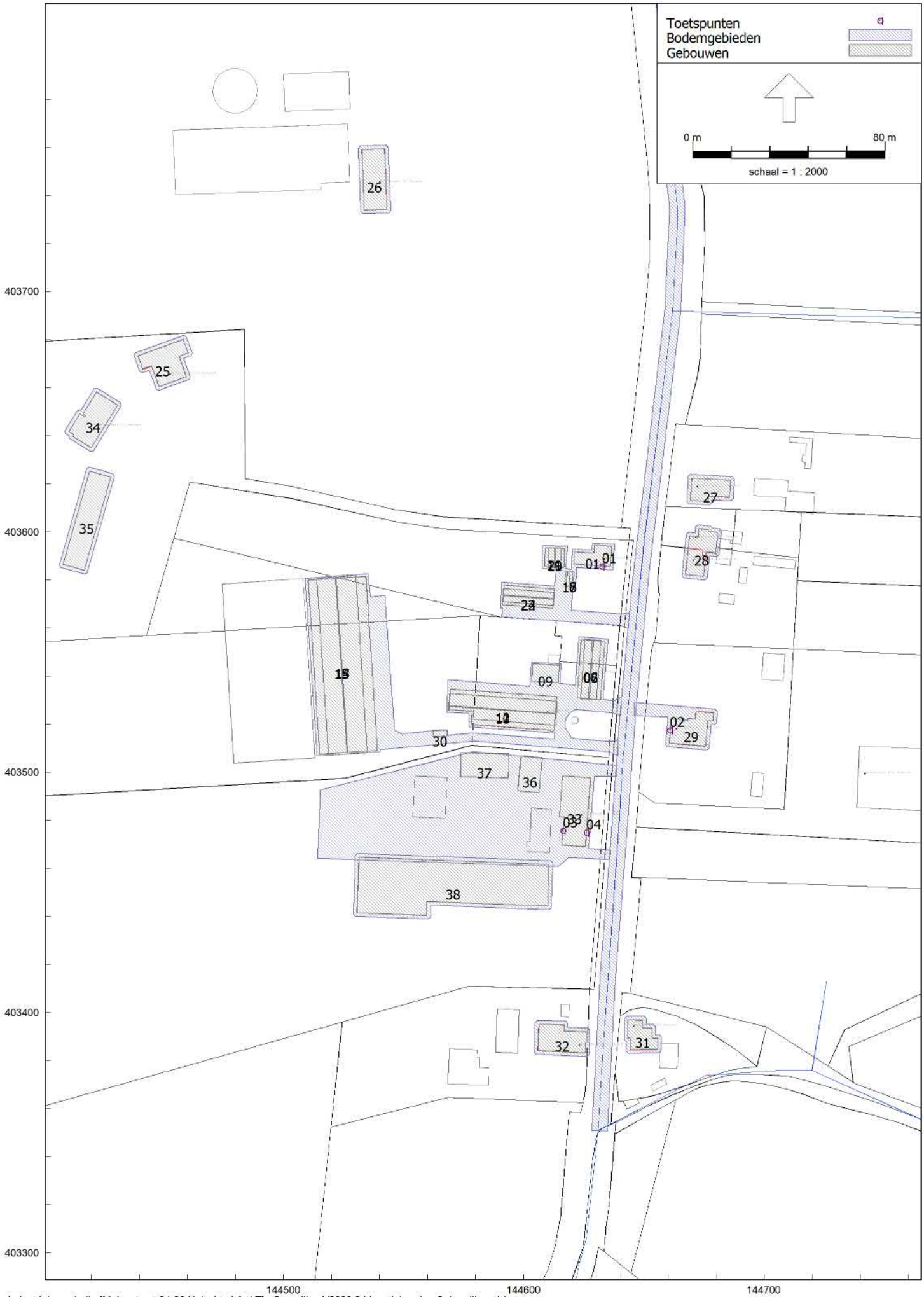
A	14-09-2018	HvB	E		
B	02-10-2019	RD	F		
C	12-12-2019	RD	G		
D	23-03-2020	RD	H		

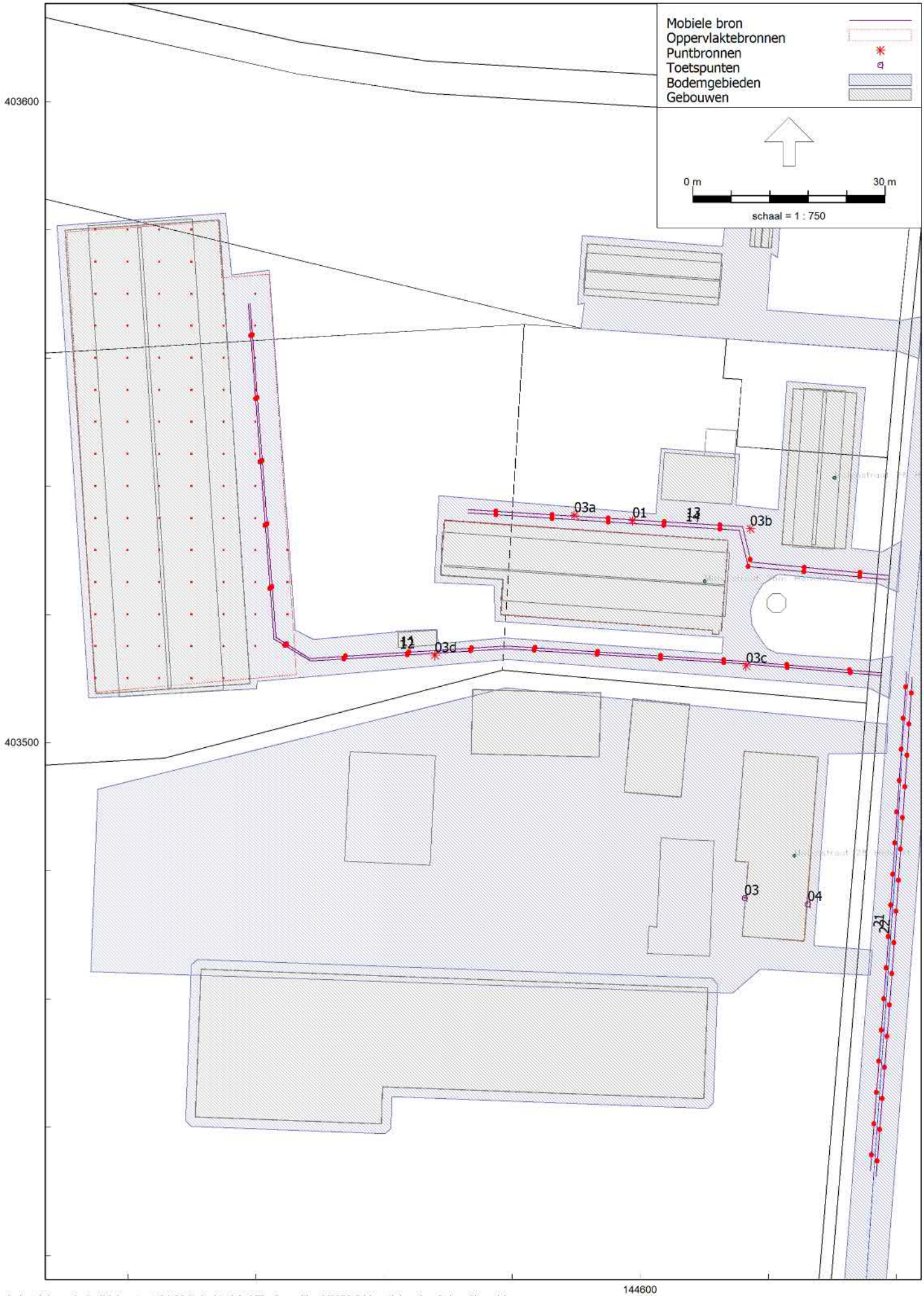
Klantnummer:	Werknummer:	Blad:
296229	B180103-61	S10

NIETS UIT DEZE TEKENING MAG GEHEEL OF GEDEELTELIJK WORDEN OVERGENOMEN EN VERMENIGVULDIGD ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING © COPYRIGHT 2015 DLV BOUW, MILIEU EN TECHNIEK BV

Bijlage 2

Gegevens rekenmodel


Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
0 m
80 m
schaal = 1 : 2000
403700
403600
403500
403400
403300
144500
144600
144700
01
02
03
04
08
09
10
25
26
27
28
29
30
31
32
34
35
36
37
38


Mobiele bron
Oppervlaktebronnen
Puntbronnen
Toetspunten
Bodemgebieden
Gebouwen
0 m
30 m
schaal = 1 : 750
403600
403500
144600
03a
01
03b
03d
03c
03
04

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel	X	Y
01	Molenstraat 24	--	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja	144632,62	403585,77
02	Molenstraat 27	--	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja	144660,96	403517,54
03	Molenstraat 28 ag	--	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja	144616,31	403475,78
04	Molenstraat 28 vg	--	0,00	Relatief	1,50	5,00	--	--	--	--	Ja	144626,14	403474,84

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Bf	X-1	Y-1
01	erfverharding	0,00	144644,11	403566,47
02	erfverharding	0,00	144638,97	403506,91
03	Molenstraat 22a	0,00	144458,38	403681,78
04	Molenstraat 20	0,00	144542,65	403760,91
05	Molenstraat 21	0,00	144669,44	403624,07
06	Molenstraat 23 - 25	0,00	144672,55	403603,00
07	Molenstraat 27	0,00	144679,77	403526,27
08	Molenstraat 29	0,00	144642,92	403398,54
09	Molenstraat 30	0,00	144605,73	403396,81
10	Molenstraat 28	0,00	144638,67	403502,91
11	Molenstraat	0,00	144628,30	403351,12
14	bijgebouw Molenstraat 28	0,00	144530,87	403466,19
15	bijgebouw Molenstraat 22	0,00	144422,45	403659,80
16	bijgebouw Molenstraat 22	0,00	144419,17	403626,96

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl. 31	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
01	bedrijfswoning 24	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
06	bedrijfswoning 26	4,10	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
07	bedrijfswoning 26	7,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
08	bedrijfswoning 26	8,70	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
09	gebouw 3 berging	3,50	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
10	gebouw 4	2,20	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
11	gebouw 4	4,70	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
12	gebouw 4	5,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
13	gebouw 7	3,10	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
14	gebouw 7	5,90	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
15	gebouw 7	7,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
16	gebouw 2 berging	1,85	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
17	gebouw 2 berging	2,45	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
18	gebouw 2 berging	2,90	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
19	gebouw 6 garage	2,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20	gebouw 6 garage	3,40	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
21	gebouw 6 garage	4,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	gebouw 4	2,10	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
23	gebouw 4	3,90	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
24	gebouw 4	4,80	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
25	Molenstraat 22a	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
26	Molenstraat 20	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
27	Molenstraat 21	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
28	Molenstraat 23 - 25	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
29	Molenstraat 23 - 25	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
30	gebouw 9	2,80	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
31	Molenstraat 29	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
32	Molenstraat 30	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
33	Molenstraat 28	6,00	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
34	bijgebouw Molenstraat 22	6,90	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
35		3,80	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
36	bijgebouw Molenstraat 28	2,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
37	bijgebouw Molenstraat 28	2,30	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
38	bijgebouw Molenstraat 28	6,10	0,00	Relatief	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lengte
11	personen- en bestelwagens	RBS	1,00	0,00	Relatief	50	10	10	23,86	26,08	29,09	10	10,00	15	147,90
12	vrachtwagens	RBS	1,00	0,00	Relatief	4	--	--	34,81	--	--	10	10,00	15	148,56
13	personen- en bestelwagens	RBS	1,00	0,00	Relatief	16	--	--	29,32	--	--	10	10,00	8	70,15
14	vrachtwagen	RBS	1,00	0,00	Relatief	4	--	--	35,34	--	--	10	10,00	8	70,17
21	personen-/bestelwagens IH	IH	0,75	0,00	Relatief	33	5	5	33,49	36,92	39,93	30	5,00	16	78,08
22	vrachtwagen IH	IH	1,00	0,00	Relatief	8	--	--	39,65	--	--	30	5,00	16	78,08

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	X-1	Y-1
11	personen- en bestelwagens	0,00	67,00	74,00	79,00	85,00	87,00	86,00	80,00	70,00	91,57	144637,61	403510,89
12	vrachtwagens	66,74	78,00	84,79	89,81	94,01	97,07	95,61	89,76	81,48	101,36	144637,74	403510,46
13	personen- en bestelwagens	0,00	67,00	74,00	79,00	85,00	87,00	86,00	80,00	70,00	91,57	144638,70	403526,09
14	vrachtwagen	66,74	78,00	84,79	89,81	94,01	97,07	95,61	89,76	81,48	101,36	144638,64	403525,47
21	personen-/bestelwagens IH	0,00	77,00	79,00	83,00	88,00	94,00	93,00	85,00	77,00	97,66	144641,58	403511,10
22	vrachtwagen IH	0,00	84,00	88,00	93,00	98,00	102,00	100,00	93,00	83,00	105,71	144642,47	403510,16

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Negeer obj.
01	milieucategorie 2	RBS	1,50	0,00	Relatief	12,0000	1,2649	0,8000	0,00	5,00	10,00	Ja

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	LwrM2 31	LwrM2 63	LwrM2 125	LwrM2 250	LwrM2 500	LwrM2 1k	LwrM2 2k	LwrM2 4k	LwrM2 8k	LwrM2 Totaal	X-1	Y-1	DeltaL	DeltaH
01	milieucategorie 2	32,00	37,00	42,00	46,00	50,00	51,00	49,00	48,00	46,00	56,73	144510,51	403579,70	5,0	5,0

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
01	laden/lossen paard	RBS	0,80	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,0330	--	--	25,61	--	--
03a	wiellader	RBS	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03b	wiellader	RBS	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03c	wiellader	RBS	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03d	wiellader	RBS	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--

Model: LAr,LT
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	X	Y
01	laden/lossen paard	56,40	62,20	74,10	71,90	77,20	80,90	76,90	69,20	59,50	84,42	144598,81	403534,65
03a	wiellader	69,26	84,45	90,22	92,51	94,51	97,54	96,42	88,90	84,05	102,31	144589,74	403535,47
03b	wiellader	69,26	84,45	90,22	92,51	94,51	97,54	96,42	88,90	84,05	102,31	144617,14	403533,41
03c	wiellader	69,26	84,45	90,22	92,51	94,51	97,54	96,42	88,90	84,05	102,31	144616,52	403511,99
03d	wiellader	69,26	84,45	90,22	92,51	94,51	97,54	96,42	88,90	84,05	102,31	144567,91	403513,64

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Aantal(D)	Aantal(A)	Aantal(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Gem.snelheid	Max.afst.	Aant.puntbr	Lengte
11	personen- en bestelwagens	--	1,00	0,00	Relatief	50	10	10	23,86	26,08	29,09	10	10,00	15	147,90
11	vrachtwagens	--	1,00	0,00	Relatief	4	--	--	34,81	--	--	10	10,00	15	148,56
12	personen- en bestelwagens	--	1,00	0,00	Relatief	16	--	--	29,32	--	--	10	10,00	8	70,15
12	vrachtwagen	--	1,00	0,00	Relatief	4	--	--	35,34	--	--	10	10,00	8	70,17

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Mobiele bron, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	X-1	Y-1
11	personen- en bestelwagens	5,00	72,00	79,00	84,00	90,00	92,00	91,00	85,00	75,00	96,57	144637,61	403510,89
11	vrachtwagens	73,74	85,00	91,79	96,81	101,01	104,07	102,61	96,76	88,48	108,36	144637,74	403510,46
12	personen- en bestelwagens	5,00	72,00	79,00	84,00	90,00	92,00	91,00	85,00	75,00	96,57	144638,70	403526,09
12	vrachtwagen	73,74	85,00	91,79	96,81	101,01	104,07	102,61	96,76	88,48	108,36	144638,64	403525,47

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)	Negeer obj.
01	milieucategorie 2	--	1,50	0,00	Relatief	12,0000	1,2649	0,8000	0,00	5,00	10,00	Ja

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Oppervlaktebronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	LwrM2 31	LwrM2 63	LwrM2 125	LwrM2 250	LwrM2 500	LwrM2 1k	LwrM2 2k	LwrM2 4k	LwrM2 8k	LwrM2 Totaal	X-1	Y-1	DeltaL	DeltaH
01	milieucategorie 2	32,00	37,00	42,00	46,00	50,00	51,00	49,00	48,00	46,00	56,73	144510,51	403579,70	5,0	5,0

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Groep	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Tb(u)(D)	Tb(u)(A)	Tb(u)(N)	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
01	laden/lossen paard	--	0,80	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,0330	--	--	25,61	--	--
03a	wiellader	--	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03b	wiellader	--	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03c	wiellader	--	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--
03d	wiellader	--	1,50	0,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,2501	--	--	16,81	--	--

Model: LAmax
Molenstraat 24-26 Helvoirt - Helvoirt
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Lwr 31	Lwr 63	Lwr 125	Lwr 250	Lwr 500	Lwr 1k	Lwr 2k	Lwr 4k	Lwr 8k	Lwr Totaal	X	Y
01	laden/lossen paard	76,40	82,20	94,10	91,90	97,20	100,90	96,90	89,20	79,50	104,42	144598,81	403534,65
03a	wiellader	81,26	96,45	102,22	104,51	106,51	109,54	108,42	100,90	96,05	114,31	144589,74	403535,47
03b	wiellader	81,26	96,45	102,22	104,51	106,51	109,54	108,42	100,90	96,05	114,31	144617,14	403533,41
03c	wiellader	81,26	96,45	102,22	104,51	106,51	109,54	108,42	100,90	96,05	114,31	144616,52	403511,99
03d	wiellader	81,26	96,45	102,22	104,51	106,51	109,54	108,42	100,90	96,05	114,31	144567,91	403513,64

Bijlage 3

Berekeningsresultaten $L_{Ar,LT}$

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	1,50	42	23	18	42
01_B	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	5,00	46	31	26	46
02_A	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	1,50	43	30	26	43
02_B	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	5,00	45	32	28	45
03_A	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	1,50	39	33	28	39
03_B	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	5,00	43	34	30	43
04_A	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	1,50	30	22	19	30
04_B	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	5,00	33	24	21	33

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 01_A - Molenstraat 24
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_A	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	1,50	42	23	18	42
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	39	--	--	39
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	37	--	--	37
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	33	--	--	33
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	27	22	17	27
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	23	--	--	23
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	21	--	--	21
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	19	--	--	19
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	18	16	13	23
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	17	--	--	17
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	3	--	--	3

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAr,LT Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 01_B - Molenstraat 24
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
01_B	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	5,00	46	31	26	46
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	42	--	--	42
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	40	--	--	40
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	37	--	--	37
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	35	30	25	35
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	29	--	--	29
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	27	--	--	27
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	26	24	21	31
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	25	--	--	25
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	23	--	--	23
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	7	--	--	7

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:29:18

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 02_A - Molenstraat 27
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
02_A	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	1,50	43	30	26	43
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	40	--	--	40
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	33	--	--	33
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	32	--	--	32
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	32	--	--	32
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	30	28	25	35
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	30	--	--	30
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	29	--	--	29
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	29	24	19	29
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	26	--	--	26
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	6	--	--	6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAr,LT Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 02_B - Molenstraat 27
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
02_B	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	5,00	45	32	28	45
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	42	--	--	42
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	36	--	--	36
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	36	--	--	36
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	35	--	--	35
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	32	30	27	37
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	32	27	22	32
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	32	--	--	32
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	31	--	--	31
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	28	--	--	28
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	10	--	--	10

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:29:18

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 03_A - Molenstraat 28 ag
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
03_A	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	1,50	39	33	28	39
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	36	31	26	36
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	33	--	--	33
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	29	27	24	34
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	28	--	--	28
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	26	--	--	26
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	22	--	--	22
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	22	--	--	22
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	9	--	--	9
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	5	--	--	5
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	-6	--	--	-6

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAr,LT Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 03_B - Molenstraat 28 ag
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
03_B	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	5,00	43	34	30	43
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	39	--	--	39
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	36	31	26	36
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	33	31	28	38
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	32	--	--	32
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	29	--	--	29
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	29	--	--	29
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	27	--	--	27
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	14	--	--	14
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	10	--	--	10
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	-2	--	--	-2

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:29:18

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_A - Molenstraat 28 vg
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_A	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	1,50	30	22	19	30
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	24	22	19	29
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	24	--	--	24
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	23	--	--	23
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	21	--	--	21
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	18	--	--	18
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	18	13	8	18
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	17	--	--	17
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	14	--	--	14
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	14	--	--	14
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	-14	--	--	-14

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAr,LT Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_B - Molenstraat 28 vg
Groep: RBS
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_B	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	5,00	33	24	21	33
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	26	24	21	31
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	25	--	--	25
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	25	--	--	25
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	25	--	--	25
12	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	25	--	--	25
14	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	21	--	--	21
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	21	--	--	21
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	20	15	10	20
13	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	17	--	--	17
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	-9	--	--	-9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:29:18

Bijlage 4

Berekeningsresultaten L_{Amax}

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	1,50	68	40	40
01_B	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	5,00	71	47	47
02_A	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	1,50	69	56	56
02_B	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	5,00	71	57	57
03_A	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	1,50	64	52	52
03_B	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	5,00	68	56	56
04_A	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	1,50	64	52	52
04_B	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	5,00	66	54	54

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 01_A - Molenstraat 24
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_A	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	1,50	68	40	40
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	68	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	66	--	--
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	62	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	58	--	--
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	52	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	50	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	48	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	47	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	40	40	40
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	27	27	27
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	68	40	40

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAmax Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 01_B - Molenstraat 24
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
01_B	Molenstraat 24	144632,62	403585,77	5,00	71	47	47
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	71	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	69	--	--
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	66	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	62	--	--
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	59	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	58	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	53	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	50	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	47	47	47
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	35	35	35
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	71	47	47

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:30:19

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 02_A - Molenstraat 27
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
02_A	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	1,50	69	56	56
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	69	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	68	--	--
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	68	--	--
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	62	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	61	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	61	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	57	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	56	56	56
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	52	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	29	29	29
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	69	56	56

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAmax Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 02_B - Molenstraat 27
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
02_B	Molenstraat 27	144660,96	403517,54	5,00	71	57	57
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	71	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	69	--	--
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	68	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	64	--	--
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	64	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	64	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	57	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	57	57	57
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	56	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	32	32	32
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	71	57	57

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:30:19

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 03_A - Molenstraat 28 ag
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
03_A	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	1,50	64	52	52
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	64	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	62	--	--
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	55	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	52	52	52
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	51	--	--
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	51	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	45	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	40	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	36	36	36
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	33	--	--
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	64	52	52

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAmax Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 03_B - Molenstraat 28 ag
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
03_B	Molenstraat 28 ag	144616,31	403475,78	5,00	68	56	56
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	68	--	--
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	67	--	--
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	58	--	--
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	57	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	56	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	56	56	56
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	50	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	44	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	39	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	36	36	36
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	68	56	56

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:30:19

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 04_A - Molenstraat 28 vg
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
04_A	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	1,50	64	52	52
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	64	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	60	--	--
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	53	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	52	52	52
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	50	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	48	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	45	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	42	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	31	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	18	18	18
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	64	52	52

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten LAmax Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAmax
LAmax bij Bron voor toetspunt: 04_B - Molenstraat 28 vg
Groep: (hoofdgroep)

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht
04_B	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	5,00	66	54	54
11	vrachtwagens	144637,74	403510,46	1,00	66	--	--
12	vrachtwagen	144638,64	403525,47	1,00	63	--	--
11	personen- en bestelwagens	144637,61	403510,89	1,00	54	54	54
03c	wiellader	144616,52	403511,99	1,50	54	--	--
03d	wiellader	144567,91	403513,64	1,50	54	--	--
03b	wiellader	144617,14	403533,41	1,50	54	--	--
12	personen- en bestelwagens	144638,70	403526,09	1,00	51	--	--
03a	wiellader	144589,74	403535,47	1,50	49	--	--
01	laden/lossen paard	144598,81	403534,65	0,80	37	--	--
01	milieucategorie 2	144510,51	403579,70	1,50	20	20	20
LAmax	(hoofdgroep)	0,00	0,00	0,00	66	54	54

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:30:19

Bijlage 5

Berekeningsresultaten indirecte hinder

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_A - Molenstraat 28 vg
Groep: IH
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_A	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	1,50	43	36	33	43
22	vrachtwagen IH	144642,47	403510,16	1,00	41	--	--	41
21	personen-/bestelwagens IH	144641,58	403511,10	0,75	39	36	33	43

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Resultaten indirecte hinder Sain milieuadvies

Rapport: Resultatentabel
Model: LAr,LT
LAeq bij Bron voor toetspunt: 04_B - Molenstraat 28 vg
Groep: IH
Groepsreductie: Nee

Naam Bron	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal
04_B	Molenstraat 28 vg	144626,14	403474,84	5,00	43	36	33	43
22	vrachtwagen IH	144642,47	403510,16	1,00	41	--	--	41
21	personen-/bestelwagens IH	144641,58	403511,10	0,75	39	36	33	43

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: Sain milieuadvies 29-10-2020 15:29:39

bedrijven • bouw • verkeer • overheid • particulier







Laarseweg 24-1, 8171 PR Vaassen
(T) 0578 – 76 90 60 • KvK 082 04 400
www.sainadvies.nl • info@sainadvies.nl

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan "Helvoirt, Molenstraat 24 en 26" met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPMolenstr2426-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 AAB
Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.4 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 activiteitenbesluit
het besluit van 19 oktober 2007, houdende algemene regels voor inrichtingen (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer);

1.7 agrarisch bedrijf
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.8 archeologisch onderzoek
diversen vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.9 archeologisch rapport
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.10 archeologische verwachting
aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten; de trefkans of verwachting kan uiteenlopen van geen tot laag tot hoog;

1.11 archeologische waarde
oudheidkundige waarde, in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context. Zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen terreinen van zeer hoge waarde en hoge waarde;

1.12 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.13 bed and breakfast
een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf (maximaal 1 week) met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft. Typerend voor bed & breakfast is:

a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;
b. bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning;

1.14 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, met uitzondering van aan huis gebonden beroepen;

1.15 bedrijf of beroep aan huis
een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder bedrijf of beroep aan huis wordt tevens begrepen detailhandel via internet, zonder opslag en/of verkoop aan huis;

1.16 bedrijfsgebouw
een gebouw, niet zijnde een kas, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfsverzamelgebouw
een gebouw waarin het uitoefenen van verschillende vormen van bedrijvigheid (waaronder industriële, ambachtelijke, dienstverlenende, consumentverzorgende, therapeutische functies en kantoren) wisselend en tegelijkertijd kan worden uitgeoefend, waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van één bedrijf;

1.18 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.19 beeldkwaliteit
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap;

1.20 begane grond
de eerste bouwlaag boven peil;

1.21 beperkt kwetsbaar object
objecten zoals benoemd in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.22 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte
de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.23 Besluit externe veiligheid inrichtingen
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.24 bestaand(e) bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object
bouwwerk, oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, plaats, inhoud, afstand, object, zoals dat of die rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.25 bestaand gebruik
gebruik zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.26 bestaand/bestaande situatie
a. t.a.v. bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
legale bebouwing gebouwen en/ of bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;
b. t.a.v. gebruik:
het legale gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt ten aanzien van de ammoniakemissie, de ammoniakemissie zoals is vastgelegd in de Natuurbeschermingswetvergunning van het desbetreffende bedrijf, danwel de feitelijke situatie in de periode 2012-2014;

1.27 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bevoegd gezag
bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.30 bewijs van staldering
schriftelijk bewijs dat binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;

1.31 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw of woning dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw of woning verbonden bijgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd, met een dak;

1.32 boringsvrije zone
gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken, een aaneengesloten slecht doorlaatbare laag bevindt;

1.33 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een woonwagenstandplaats;

1.34 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.35 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.36 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.37 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

1.38 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.39 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.40 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij
instrument waarin maatregelen zijn benoemd ter bevordering van de transitie naar zorgvuldige veehouderij voor individuele bedrijven;

1.41 brutovloeroppervlak
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.42 buisleiding
buisleiding voor het transport van gas, olie of chemicaliën, met uitzondering van buisleidingen voor het transport van aardgas, alsmede een leiding voor het transport van elektriciteit die wordt gekoeld met olie of chemicaliën;

1.43 cultuurhistorische waarden en kenmerken
de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.44 deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg
professioneel archeoloog die voldoet aan de kwalificaties van de geldende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.45 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven;

1.46 dienstverlening
a. zakelijke dienstverlening:
   het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie;
b. persoonlijke dienstverlening:
   het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kapsalon, schoonheidsspecialist e.d.;

1.47 dierenverblijf
gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen, zoals brijkeuken, ventilatiekanaal, luchtwassers en dergelijke;

1.48 ecologische waarden en kenmerken
aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde;

1.49 eigen terrein
gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied;

1.50 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.51 erfbeplanting
beplating rondom een gebouw en/of gebouwen;

1.52 erkende archeologische partij
een gecertificeerde archeologische dienst, bedrijf of instelling, erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de specificaties van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.53 evenement
een activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden en/of gericht op vermaak en ontspanning;

1.54 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.55 gebouwgebonden teeltbedrijf en -kwekerij
teelt en kweek van gewassen en dieren die alleen in een gebouw plaatsvindt, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, wormenkwekerijen en insectenkwekerijen, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

1.56 gebruiksoppervlak
bruikbare oppervlakte van bebouwing en gronde, geschikt voor het beoogde gebruik, berekend op grond van NEN 2580;

1.57 geluidsgevoelig object
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.58 geluidszoneringsplichtige inrichtingen
een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.59 gemengd landelijk gebied
multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied;

1.60 gevellijn
de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.61 gevoelige functies
woningen, woonwagenstandplaatsen, andere geluidgevoelige gebouwen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven en geluidsgevoelige terreinen zoals terreinen die horen bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;

1.62 gevoelige functie voor gewasbeschermingsmiddelen
gronden en percelen waar geregeld en gedurende langere periode mensen kunnen verblijven of samenkomen zoals (bedrijfs)woningen, tuinen, erven, zorgfuncties en kampeerterreinen;

1.63 groenvoorzieningen
groenvoorzieningen zijn het geheel van de aanplant in een gebied dan wel het aanbrengen of voorzien van groen;

1.64 grondgebonden agrarisch bedrijfsmatig gebruik
het gebruiken van gronden ten behoeve van het uitvoeren van een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.65 grootschalige ontwikkeling
ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt;

1.66 handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009
handleiding met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen);

1.67 hobbymatig houden van dieren
het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer;

1.68 hokdierhouderij
veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij;

1.69 hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.70 horeca
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

a. categorie 1:
   vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
b. categorie 2:
   vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
c. categorie 3:
   vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
d. categorie 4:

vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.71 huishouden
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen;

1.72 kamergerichte verhuur
de verhuur van onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning;

1.73 kantoor
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.74 kap
de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.75 kas
agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.76 kelder
een geheel ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdgebouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich onder peil bevindt;

1.77 kunstwerken
een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.78 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie is binnen de beroepsgroep de geldende norm voor de uitvoering van archeologisch onderzoek;

1.79 kwaliteitsverbetering (van het landschap)
Een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

1.80 kwetsbaar object
Objecten zoals benoemd in artikel 1, sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.81 landbouw
akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw -waaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen- en elke andere vorm van bodemcultuur;

1.82 landschappelijke inpassing
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.83 landschappelijke waarden en kenmerken
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.84 landschapselementen
ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie;

1.85 lawaaisport
voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport;

1.86 maaiveld
ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

a. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.87 maatschappelijk
Gezondheidszorg, bejaardenzorg, educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en andere openbare en bijzondere voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.88 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.89 mantelzorg
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte voor personen jonger dan 65 jaar met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.90 mestbassin
voorziening voor opslag van mest, bijvoorbeeld bestaande uit een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest of een mestzak;

1.91 mestbewerking
behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten zoals plastic folie en hoeven;

1.92 mestverwerking
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, waaronder droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest;

1.93 Natuur Netwerk Brabant
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.94 natuurlijke waarde
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.95 nevenactiviteit
activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie en worden uitgevoerd door de eigenaar, huurder/pachter of een bewoner van de betreffende locatie. Ook vormen van resocialisatie en sociaal maatschappelijke functies (educatieruimten gerelateerd aan de hoofdfunctie) worden als nevenactiviteiten aangemerkt;

1.96 nieuwbouw
bouw van nieuwe bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.97 nutsvoorziening
infrastructurele voorzieningen, zoals gas, water, elektriciteit, telecommunicatie, openbaar vervoer en waterstaat en voorzieningen ten behoeve van afvalverzameling;

1.98 omgevingskwaliteit
de kwaliteit van een plek of gebied die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde;

1.99 omgevingsvergunning
een vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.100 omschakeling
geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm dan wel het overstappen van een niet-agrarisch gebruik naar een agrarische bedrijfsvorm;

1.101 onderbouw
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.102 ondergeschikt bouwdeel
een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.103 ondergeschikte functie
een functie van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de hoofdfunctie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft;

1.104 ondergronds bouwwerk
een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.105 onderkomen
een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.106 ondersteunende horeca
een horecavoorziening (horecacategorie 2) binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.107 open erfafscheiding/open terreinafscheiding/open afrastering
een erfafscheiding, terreinafscheiding of afrastering met een constructie die wel de toegang tot de achterliggende gronden fysiek belemmert, maar waarbij het zicht op de achterliggende gronden intact blijft, bijvoorbeeld door het gebruik van gaas of spijlen. Hierbij dient de constructie voor minimaal 90% open te zijn;

1.108 opslag
het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;

1.109 overige zone - stalderingsgebied
gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel om de omvang van de veestapel te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

1.110 overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.111 paardenbak
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.112 paardenhouderij
het bedrijfsmatig, niet op agrarische productie gericht houden en stallen van paarden en pony's, met als ondergeschikte nevenfunctie het fokken, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's;

1.113 parkeergelegenheid/ parkeervoorzieningen
elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op twee of meer dan twee wielen;

1.114 parkeerbeleid
Het Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 van de gemeente Vught, vastgesteld op 7 februari 2013. Indien de parkeernota niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van het CROW. Indien tijdens de planperiode het parkeerbeleid wordt gewijzigd, geldt de daarvoor in de plaats tredende Parkeernota;

1.115 peil
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;

ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, wordt de drempel van de voordeur als maat aangehouden;

1.116 perceelsgrens
een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;
a. voorste perceelsgrens:
de grens van een perceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
b. zijdelingse perceelsgrens:
de grens van een perceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste perceelsgrens;
c. achterste perceelsgrens:
de meest van de weg af gelegen perceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste perceelsgrens;

1.117 permanente bewoning
bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, die elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikken;

1.118 Programma van Eisen
een Programma van Eisen is een document, opgesteld conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, waarin wordt aangegeven op welke wijze archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Een Programma van Eisen behoeft altijd goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders;

1.119 prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.120 recreatie
vrijetijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, agrotoerisme en (extensieve) dagrecreatie;

1.121 recreatieve voorzieningen
een verblijf of afgebakend terrein geschikt voor recreatieve doeleinden waar weinig mensen tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om te recreëren, zoals kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van bijvoorbeeld paardrijden, huifkartochten, terras en speelvoorzieningen die ruimtelijk inpasbaar zijn;

1.122 recreatiewoning
een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.123 retentievoorziening
een voorziening waarbij in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is van uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden om wateroverlast op andere plaatsen te voorkomen;

1.124 ruimtelijke ontwikkeling
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

1.125 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.126 silo
een bouwwerk dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het bijbehorende agrarische bedrijf;

1.127 stacaravan
een zomerhuis in de vorm van een onderkomen op wielen, dat, mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op zelfstandige wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhanger van een auto te worden voortbewogen;

1.128 stalderingsgebied
gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

1.129 statische opslag
(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

1.130 teeltondersteunende voorzieningen
een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Hieronder worden ook kassen verstaan;
2. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 aaneengesloten maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.131 verbrede landbouw
het ontplooien van (neven)activiteiten op een agrarisch bedrijf zoals kleinschalige recreatieve activiteiten, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande en te behouden agrarische bedrijfsvoering;

1.132 verkoopvloeroppervlakte
de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw ten behoeve van detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.133 vestiging
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op een bestaand bouwperceel binnen het deel waar het oprichten van gebouwen is toegestaan;

1.134 voorgevel
een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning. Indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, is de gevel waar de hoofdingang is gesitueerd de voorgevel;

1.135 voorgevelrooilijn
de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.136 voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie
voorzieningen voor het opwekken van hernieuwbare energie op basis van biomassa, waterkracht, windenergie, zonne-energie of aardwarmte;

1.137 voorzieningen van algemeen nut
voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.138 waterbassin
een opslagreservoir voor water;

1.139 waterhuishoudkundige voorzieningen
al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.140 waterberging
gebieden die integraal onderdeel uitmaken van het watersysteem en die periodiek vanuit het oppervlaktewatersysteem kunnen overstromen;

1.141 weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.142 wet/wettelijke regelingen
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.143 wonen
huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning;

1.144 woning of wooneenheid
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde:

a. een bijzondere woonvorm;
b. huisvesting van personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht;

1.145 woonunit
een demontabel of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw of ruimte binnen een gebouw, dat of die geschikt en ingericht is ten dienste van woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

1.146 zorgvuldige veehouderij
veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op het landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in de omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstanden
Afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 afstand tot de perceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 breedte, lengte of diepte van een gebouw
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren;

2.5 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.7 inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.8 ondergeschikte bouwdelen
bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen wordt de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens door ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten, gevelisolatie, reclameaanduidingen, luifels, erkers, balkons en overstekende daken en dergelijke buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 m;

2.9 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.10 oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.11 vloeroppervlakte
de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt binnenwerks bepaald: de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de desbetreffende activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een grondgebonden agrarisch bedrijfsmatig gebruik van de gronden;
b. het hobbymatig houden van dieren;
c. een paardenbak of rijbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak', met dien verstande dat:
    1. het gebruiken van een geluidsinstallatie niet is toegestaan;
    2. de hoogte van een omheining voor de paardenbak maximaal 1,5 meter bedraagt;
    3. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan, waarbij geldt dat de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer dan 6 meter mag bedragen.
d. behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
e. behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;
f. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
i. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
j. evenementen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. erf- en terreinafscheidingen, waarbij geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
c. eenvoudige voorzieningen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensieve openluchtrecreatie, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken;
b. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbakken, met dien verstande dat het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak wel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
c. het gebruik van de gronden voor de opslag van hooirollen;
d. het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen;
e. de aanleg van retentievoorzieningen en waterbassins;
f. de aanleg van mestbassins;
g. het gebruik van gronden voor gebouwgebonden teeltbedrijven- en kwekerijen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het wijzigen en verharden van zandwegen;
b. het verwijderen van landschapselementen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan voor bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal milieucategorie 2 uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009, met dien verstande dat er sprake mag zijn van bedrijvigheid ten dienste van maximaal 8 bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw;
b. opslag van statische goederen in de bestaande bedrijfsgebouwen;
c. bed & breakfast in de bedrijfswoning, een bijbehorend bouwwerk of een bedrijfsgebouw met maximaal één kamer;
d. een paardenfokkerij met pensionstalling als nevenactiviteit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - paardenhouderij', met dien verstande dat de paardenfokkerij met pensionstalling ondergeschikt moet zijn aan de ter plaatse uitgevoerde hoofdactiviteiten en dat ter plaatse niet meer dan 10 paarden gehouden mogen worden;
e. ondergeschikte detailhandel;
f. een rangeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rangeerterrein', met dien verstande dat het rangeerterrein uitsluitend in halfverharding mag worden aangelegd;
g. het wonen in een bedrijfswoning;
h. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

i. voorzieningen van algemeen nut;
j. tuinen en erven;
k. wegen, voet- en rijwielfietspaden;
l. parkeervoorzieningen;
m. groenvoorzieningen;
n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;
e. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' een bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan, waarin bedrijvigheid ten dienste van maximaal 8 bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw plaats mag vinden.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Binnen elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één;
b. uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³, exclusief onderkeldering;
d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende

bouwwerken;
e. de goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
f. de voorgevel van de bedrijfswoning moet zijn gericht op de bestemming 'Verkeer';
g. de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter;
h. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m²;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de bedrijfswoning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van palen, masten en technische installaties bedraagt maximaal 10 m.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 5 meter met uitzondering van het bepaalde in sub c;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de bedrijfswoning maximaal 1 meter bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Kleinere afstand tot de perceelsgrens

a. In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d en lid 4.2.2 onder h mag de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens worden verkleind;

onder de volgende voorwaarden:

1. het stedenbouwkundige beeld wordt ter plaatse niet onevenredig geschaad;
2. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de veiligheid uit het oogpunt van brandoverslag komt niet in het gedrang;
3. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van naastgelegen percelen.

4.3.2 Kleinere afstand tot de weg

De afstand van een gebouw tot de as van de weg mag worden verkleind, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de verkeersveiligheid wordt niet aangetast;
b. het is akoestisch verantwoord;
c. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld worden ter plaatse niet onevenredig geschaad.

4.3.3 Afwijken bouwhoogte terrein- en erfafscheiding

De terrein- en erfafscheiding mag worden verhoogd tot maximaal 2,25 m en 1,5 m voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Het perceel heeft een oppervlakte van minimaal 2.500 m²;
b. De verhoging is noodzakelijk uit het oogpunt van veiligheid;
c. De verkeerveiligheid blijft gewaarborgd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Verboden gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. zelfstandige detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. buitenopslag van goederen en materialen;
g. wonen in bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken;
h. het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning;
i. het gebruik van gronden voor een ander soort bedrijf dan aangegeven in lid 4.1, indien het geen bedrijf of beroep aan huis betreft;
j. het gebruik van een bestemmingsvlak ten behoeve van meerdere bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw is toegestaan, waarin bedrijvigheid ten dienste van maximaal 8 bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw plaats mag vinden;
k. het parkeren van voertuigen en/of kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rangeerterrein', behoudens voor zover sprake is van kortdurend parkeren wanneer dat noodzakelijk is voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het bedrijfsgebouw.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Bedrijf of beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor bedrijf of beroep aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 60 m² van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
b. het te vestigen bedrijf aan huis past binnen milieucategorie 1 en 2 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009;
c. detailhandel is niet toegestaan;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming 'Bedrijf' voor de bewoner, bezoekers en leveranciers, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving;
f. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.

4.5.2 Afwijken ander soort bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.4.1 ten behoeve van de omschakeling naar een ander soort bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:

a. de voorgenomen bedrijfsactiviteiten dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn en behoren volgens de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 tot milieucategorie 1 of 2 of naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen;
b. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van het verkeer veroorzaken;
d. zelfstandige detailhandel is niet toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gemengd landelijk gebied' is afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.4.1 ten behoeve van de omschakeling naar een ander soort bedrijf toegestaan, indien:
    1. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied waar:
        - een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;

- een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;

2. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
3. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
4. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
5. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

f. mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest is niet toegestaan.
g. omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd;
h. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
i. de publieksaantrekkende werking wordt niet vergroot en de parkeerbehoefte wordt binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd;
j. vervangende nieuwbouw is toegestaan;
k. er is aangetoond dat de functiewijziging ook op langere termijn past binnen de omgeving;
l. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;
m. voldaan dient te worden voldaan aan de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

4.5.3 Wijziging naar 'wonen' na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en aangrenzende bestemmingen zonder opname van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bedrijf is beëindigd;
b. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 2.500 m²;
c. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:
    1. de wijziging aanvaardbaar is vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat voor omliggende percelen;
    2. er geen nadelige gevolgen optreden voor ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
    3. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
    4. er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats.
d. ten aanzien van de sloop van legaal aanwezige overtollige (bedrijfs)gebouwen, gelden de volgende bepalingen:
    1. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;
    2. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 100 m² oppervlakte) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verbonden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. landschappelijke elementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van een erf;

met de daarbij behorende voorzieningen:

d. voet- en fietspaden;
e. voorzieningen van algemeen nut;
f. kunstwerken;
g. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

a. de hoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1,5 m;
b. de hoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van woningen;
b. opslag van landbouwwerktuigen en hobbymatig stallen van dieren;

met de daarbijbehorende voorzieningen:

c. tuinen, erven en terreinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak is één woning toegestaan;
b. binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³, exclusief onderkeldering;
d. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
e. het vloeroppervlak van de woning mag niet meer bedragen dan 160 m²;
f. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap;
g. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 330 m²;
b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter;
d. bijbehorende bouwwerken, moeten op minimaal 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de gevellijn worden gebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

6.3.1 Afwijken bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

het afwijken van de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
b. het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
c. door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
d. het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
e. er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

6.3.2 Afwijken herbouw andere locatie

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in voor herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak indien:

a. dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder op basis van het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009;
b. of er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke- en milieukundige inpassing, mits:
    1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. detailhandel;
c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. seksinrichtingen;
e. kamperen;
f. horeca;
g. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;
h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
i. bewoning als afhankelijke woonruimte;
j. De uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan;
k. De uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf of beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de uitoefening van bedrijven en beroepen aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende regels:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 60 m² van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing;
b. het te vestigen bedrijf aan huis past binnen milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
c. detailhandel is niet toegestaan;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming 'Wonen' voor de bewoner, bezoekers en leveranciers, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving;

f. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m²:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

7.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 7.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 7.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 Wijziging

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming ‘Waarde - Archeologie 3’:

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6', dan wel
d. wordt verwijderd.

7.4.2 Advies bij wijziging

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 7.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m onder maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

8.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

8.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 8.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 100 m²:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 8.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

8.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 8.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

8.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 8.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

8.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijziging

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 1, 2, 3, 5 of 6', dan wel
d. wordt verwijderd.

8.4.2 Advies bij wijziging

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 8.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande bebouwing

Bestaande legale bebouwing welke in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar ten tijde van de ter inzage legging van dit plan afwijkend is van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het bestemmingsplan te voldoen. In dit geval mag de bestaande bebouwing worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

10.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. in het belang van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en verhardingen;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.5 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:

a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats en ligplaats van onderkomens;
c. mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest door (niet) grondgebonden agrarische bedrijven;
d. verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning;
e. het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand.

11.2 Afwijken gebruiksregels

11.2.1 Kamerbewoning

a Kamergewijs bewoond pand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 onder d, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage;
e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
g. de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
h. de minimale leefoppervlakte 25 m² bedraagt;
i. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
j. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

b Verbod

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in lid 11.2.1 onder a beschreven toetsingskader;
b. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening.

c Uitzondering

Het in lid 11.2.1 onder b genoemde verbod en de in lid 11.2.1 onder a genoemde afwijking is niet van toepassing op bestaande, op grond van het geldende bestemmingsplan legale, kamerverhuurpanden waarbij geldt dat het aantal individuele personen, die geen onderdeel uitmaken van een huishouden, niet mag toenemen.

11.2.2 Aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 6 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor aan huis gebonden beroep en bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits wordt voldaan aan de volgende regels:

a. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m²;
b. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan, zoals genoemd in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m²;

Aan sub a en sub b zijn de volgende voorwaarden verbonden:

c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
d. dit betekent onder meer dat:
    1. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen voorzieningen betreft met een publieksaantrekkend karakter;
    2. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
    3. het betreft niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken in de openbare ruimte en/ of er geparkeerd wordt op eigen terrein;
    4. het gebruik niet gepaard gaat met horeca en/of detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken activiteiten;
    5. prostitutie niet is toegestaan.

11.3 Algemeen verbod

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 7 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

11.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 45.3 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

11.5 Voorwaardelijke verplichting

a. Als strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het in gebruik nemen van de gronden, (bedrijfs)gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de doeleinden zoals zijn opgenomen in artikel 4 en artikel 6 voor een periode langer dan één jaar.
b. Het gestelde onder a is niet van toepassing indien wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing volgens het ten behoeve van dit plan opgestelde en goedgekeurde landschappelijk inrichtingsplan, zoals is opgenomen in bijlage 2 van deze regels, en deze landschappelijke inpassing in stand wordt gehouden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 overige zone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - boringsvrije zone' zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag.

12.1.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 12.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het verrichten van boringen of grondwerkzaamheden als de diepte meer is dan 10 meter beneden maaiveld.

De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten.

12.2 overige zone - stalderingsgebied

12.2.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' gelden nadere regels voor het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen.

12.2.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

12.2.3 Bouwregels

a Algemeen

De bepalingen van dit artikel zijn slechts van toepassing indien er sprake is van een hokdierhouderij.

b Gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' is de toename van de oppervlakte dierenverblijven voor een hokdierhouderij, door het oprichten van gebouwen of het in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf, alleen toegestaan wanneer bewijs overlegd dat:

a. binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of door herbestemming, mits is aangetoond dat het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd
b. de oppervlakte van de sanering ten minste 120 % bedraagt van de oppervlakte die wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, in geval van sloop 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt gebouwd of in gebruik wordt genomen, in geval van herbestemming;
c. de sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of in gebruik nemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling.
d. Onder 'bestaand dierenverblijf' wordt verstaan een op 17 maart 2017 feitelijk aanwezig, legaal gebouwd dierenverblijf dat op grond van een omgevingsvergunning milieu, ex artikel 2.1 eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of een melding ex artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, in de daaraan voorafgaande jaren onafgebroken bedrijfsmatig is gebruikt voor het houden van landbouwhuisdieren.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

13.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de woning is gelegen;
l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
n. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

13.3 Huisvesting seizoenwerknemers

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in deze regels, ten behoeve van tijdelijke huisvesting seizoenwerknemers van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond middels een AAB advies, waarbij moet worden aangetoond dat; de werknemers die worden gehuisvest werkzaam moeten zijn op deze locatie en dat huisvesting van werknemers noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

b. huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak van het betreffende bedrijf, in daartoe verbouwde bedrijfsgebouwen, als logies binnen de bedrijfswoning of in woonunits of stacaravans. Indien gebruik wordt gemaakt van woonunits of stacaravans, mag huisvesting in woonunits en stacaravans maximaal 9 maanden per kalenderjaar plaatsvinden. Buiten deze 9 maanden dienen de woonunits of stacaravans van het perceel verwijderd te worden dan wel inpandig te worden opgeslagen;
c. het gezamenlijk brutovloeroppervlak van ruimten voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers mag op het betreffende bedrijf niet meer dan 300 m² bedragen;
d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
e. er dient een nachtregister te worden bijgehouden;
f. er mag geen hinder optreden voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, noch voor ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende (agrarische) bedrijven;
g. de ruimte voor de huisvesting van seizoenswerknemers moet voldoen aan het Bouwbesluit en aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen, zoals die luiden op de datum van de beslissing op de aanvraag.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

15.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

15.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

15.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16 Overige Regels

16.1 Parkeren

16.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik ten aanzien van parkeren geldt dat:

a. parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
b. de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota;
c. Indien de 'Parkeernota gemeente Vught' niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van de CROW.

16.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1.1 mits:

a. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

16.2 Aanleggen van leidingen

Het is verboden de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

a. het aanleggen van leidingen ten behoeve van de exploratie-, exploitatie of winning van delfstoffen;
b. het aanleggen van transportleidingen voor brandstof, gas, riolering, water of andere stoffen.

16.3 Oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten

Nieuwe (kwetsbare) objecten als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet gebouwd worden binnen (geprojecteerde) 10^{-6}-risicocontour voor het plaatsgebonden risico van aanwezige risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan "Helvoirt, Molenstraat 24 en 26".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022'

Vught

ONTWIKKELING

BELEIDSNOTITIE

KWALITEITSVERBETERING

VAN HET LANDSCHAP 2022

GEMEENTE VUGHT

Afdeling	Ontwikkeling
Behandeld door	Team Ruimtelijk Beleid
Datum	Maart 2022
Status	Ontwerp

1.AANLEIDING

Per 1 januari 2021 hebben we een nieuwe gemeente Vught. Op die datum is Helvoirt toegevoegd aan de gemeente Vught. Vanaf dat moment vormen Vught, Cromvoirt en Helvoirt tezamen de nieuwe gemeente Vught.

Voor het buitengebied wil het college komen tot één bestemmingsplan voor Vught, Helvoirt en Cromvoirt, zodat alle inwoners en bedrijven in het buitengebied te maken krijgen met hetzelfde ruimtelijk beleid en algemene regels. Dat geldt ook voor de beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een nieuwe notitie is opgesteld, waarin het beleid van de beide gemeenten is samengevoegd.

I. INHOUD

1.AANLEIDING 1
3. REGELING 'KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP' 4
4. TOEPASSINGSBEREIK 4
5. KWALITEITSVERBETERING 5
5.1. Ruimtelijke invloed 5
6. METHODIEK BIJ NIET-PLANMATIGE 'CATEGORIE 3' ONTWIKKELINGEN 5
6.1. Categorie-indeling 6
6.2. Concreet benoemde ontwikkelingen 6
6.3. Overige ontwikkelingen 6
6.3.1. Ontwikkelingen niet genoemd in categorie 1, 2 en 3 6
6.3.2. Planmatige stedelijke ontwikkeling 6
7. REKENMETHODE 7
7.1. Methodiek categorie 2 (landschappelijke inpassing) 7
7.2. Methodiek categorie 3 (berekende kwaliteitsverbetering) 8
7.3. Methodiek planmatige stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied 8
8. WAARDEBEPALING 9
9. MAATREGELEN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP 9
9.1. Wijze van compensatie 9
9.1.1. Financiële bijdrage 9
9.1.1.1. Waar wordt het groenfonds voor ingezet? 10
9.1.2. Fysieke bijdrage 10
9.1.2.1. Landschappelijke inpassing 11
9.1.2.2. Natuur- en landschapselementen 11
9.1.2.3. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik 11
9.1.2.4. Cultuurhistorie en archeologie 11
9.1.2.5. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen 11
9.1.2.6. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken en/of bouwvlakken 12
9.1.2.7. Fysieke bijdrage aan ~~EHS~~ NatuurNetwerk Brabant en EVZ's 12
9.2. Welke maatregelen worden gezien als kwaliteitsverbetering 12
9.2.1. Kosten die berekend mogen worden: 12
9.2.1.1. Inrichtingskosten 12
9.2.1.2. Kosten van onderhoud en beheer; 12
9.2.1.3 Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen, bouwwerken, etc. 12
9.3. Welke maatregelen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering: 13

10. VERANTWOORDING EN MONITORING 13
11. ZEKERSTELLING KWALITEITSVERBETERING 13
11.1. Zekerstelling 13
11.2. Hardheidsclausule 14
11.3. Geen medewerking 14
12. BEGRIPSBEPALINGEN 0
12.1. Bestaand stedelijk gebied 0
12.2. (Bestemmings)plan 0
12.3. Landschappelijke inpassing 0
12.4. Ruimtelijke ontwikkeling 0
12.5. STIKA (Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader) 0
BIJLAGEN 1
Bijlage 1: Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen uit de notitie toepassingsbereik 2
Bijlage 2: Specifieke voorwaarden 5
Bijlage 3. Normbedragen voor de berekende kwaliteitsverbetering van het landschap 6
Rekenbedragen voor het bepalen van de investering bij categorie 3 6
Rekenvoorbeeld categorie 3 (vervallen) 9

3. REGELING 'KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP'

De provincie Noord-Brabant heeft in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en in de 'Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012' het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. In de Verordening Ruimte is verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het niet stedelijk gebied bij moeten dragen aan verbetering van de kwaliteit van het landschap en ecologie. Met de kwaliteitsverbetering van het landschap moet bij de opstelling van (bestemmings)plannen rekening worden gehouden. De regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting is niet van toepassing op de gevallen genoemd in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

De verordening schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg regio Noordoost (RRO) zijn de uitgangspunten, die in de praktijk gehanteerd dienen te worden voor de kwaliteitsverbetering, vastgelegd in de notitie Toepassingsbereik. Deze notitie vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. In het RRO van januari 2013 is een afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld. Dit afsprakenkader is in 2014 - 2015 geëvalueerd en bijgesteld. Het bijgestelde afsprakenkader is vastgesteld in het RRO van 2 december 2015.

Ook heeft een actualisatie van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 plaatsgevonden. Deze verordening is vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld op 25 oktober 2019, geconsolideerd 8 december 2020).

Om een algemene werkwijze voor het bepalen van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in het landschap vast te leggen, is deze beleidsnotitie opgesteld. Op deze manier wordt vooraf duidelijkheid geboden aan initiatiefnemers over welke bijdrage wordt verwacht.

4. TOEPASSINGSBEREIK

De notitie Toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is artikel 3.9. van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant altijd van toepassing. Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die regionaal is afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat op basis van beleids- of gebiedsambities nodig vinden. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waaraan de kwaliteitsverbetering minimaal moet voldoen.

Afspraak toepassingsbereik:
1. de notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan invloed:
   - cat. 1 geen invloed: geen tegenprestatie
   - cat. 2 beperkte invloed: landschappelijke inpassing
   - cat. 3 grote invloed: landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

5. KWALITEITSVERBETERING

5.1. Ruimtelijke invloed

Het besluit om medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is afhankelijk van het ruimtelijk beleid van de gemeente. Dit beleid is opgenomen in:
- de gebiedsvisie Buitengebied (vastgesteld op 20 september 2012);
- de Structuurvisie Vught (vastgesteld op 19 december 2013) en
- de structuurvisie Haaren (vastgesteld 20 januari 2015).

De gebiedsvisie Buitengebied is als bijlage opgenomen bij de Structuurvisie Vught. Tevens dient een ruimtelijke ontwikkeling te voldoen aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Ruimtelijke ontwikkelingen zullen in de eerste plaats aan dit beleid worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschap. Indien ontwikkelingen wel passen in het beleid en ook planologisch inpasbaar blijken, is deze notitie het handvat om inhoud te geven aan de bevraagde investering in de kwaliteit van het landschap, zoals bepaald in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

6. METHODIEK BIJ NIET-PLANMATIGE 'CATEGORIE 3' ONTWIKKELINGEN

Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraak kwaliteitsverbetering:
1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een groenfonds of een bijdrage in natura in een landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in een groenfonds of een combinatie van beide.

3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

6.1. Categorie-indeling

Rekening houdend met de invloed die ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de omgeving worden die in categorieën onderscheiden. Afhankelijk van de invloed wordt bepaald of artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 2020 van toepassing is.

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 ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

6.2. Concreet benoemde ontwikkelingen

Een overzicht van de diverse categorieën is opgenomen in Bijlage 1 welke deel uitmaakt van deze beleidsnotitie.

6.3. Overige ontwikkelingen

6.3.1. Ontwikkelingen niet genoemd in categorie 1, 2 en 3

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in een van de onder punt 6.2. benoemde categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan de voor categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap. Dat maakt het noodzakelijk om vrijheid te houden teneinde maatwerk te kunnen leveren. In elk geval zal dit zijn bij initiatieven, die niet zijn vermeld in categorie 1, 2 en 3.
Alleen in die gevallen waar substantiële kwaliteitswinst is te behalen, bijvoorbeeld doordat andere (legale) bebouwing wordt gesloopt, kan medewerking worden overwogen. Als deze initiatieven zich voordoen, zal een passende invulling worden gegeven aan de beleidsnotitie.

6.3.2. Planmatige stedelijke ontwikkeling

Naast ontwikkelingen in het buitengebied vinden er ook ontwikkelingen plaats in het stedelijk gebied: de planmatige stedelijke ontwikkelingen. Onder planmatige stedelijke

ontwikkelingen worden verstaan: woongebieden, sportterreinen, bedrijventerreinen en infrastructuur. Voor het stedelijk gebied geldt voor ontwikkelingen dat er een bijdrage geleverd moet worden op basis van de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisies Vught en Haaren.

7. REKENMETHODE

7.1. Methodiek categorie 2 (landschappelijke inpassing)

Bij categorie 2 en 3 is landschappelijke inpassing noodzakelijk. Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing, dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap: een mooier Brabant.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing moet op en/of aansluitend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak worden gerealiseerd alsmede positief bijdragen aan en passen binnen de bestaande landschaps- en natuurwaarden als genoemd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2020';

- De landschappelijke inpassing van het bestemmings- c.q. bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een landschapsplan. Dit plan bestaat uit een inrichtingstekening en een specificatie van de te nemen maatregelen of een lijst met beplanting. Voorbeelden zijn opgenomen in de tabel in Bijlage 3. Daardoor is het duidelijk op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplanting onderdeel uitmaakt van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie STIKA) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau;

- In het landschapsplan moeten eveneens het onderhoud en beheer zijn opgenomen van de landschappelijke inpassing;

- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze mede in aanmerking worden, genomen, indien deze groenstructuren of landschapselementen worden verbeterd en/of versterkt;

- De landschappelijke inpassing wordt in de regels van het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting vastgelegd;

- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dan is een bijdrage in het groenfonds verschuldigd. De hoogte van de bijdrage wordt berekend volgens de systematiek voor een 'categorie 3-ontwikkeling'.

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwvlak aan elkaar grenzende woningen of bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. De berekening van de omvang van de landschappelijke

inpassing blijft identiek aan de wijze waarop dit voor één bouwvlak wordt gehanteerd. Daar waar woningen of bedrijven met een bouwvlak aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.
Indien één of meerdere woningen of bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan worden aanvullende individuele afspraken gemaakt met deze initiatiefnemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.

7.2. Methodiek categorie 3 (berekende kwaliteitsverbetering)

Bij ontwikkelingen die vallen in categorie 3 is landschappelijke inpassing én een investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden, wordt voor deze kwaliteitsverbetering een berekening gemaakt. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt eerst de onroerend goed waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt die waarde berekend voor de gewijzigde situatie. Vervolgens wordt op basis van een percentage de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt 20% van de waardevermeerdering. Deze methodiek is transparant en duidelijk uitlegbaar en op de lokale situatie toegesneden.

Indien de investering niet kan worden gedaan op of direct aansluitend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak, wordt het investeringsbedrag in het groenfonds gestort.

De regio vindt het belangrijk dat er ruimte is voor lokaal maatwerk. Uitgangspunt is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van waardevermeerdering (bestemmingswinst).

Afspraak methodiek voor bepaling kwaliteitsverbetering bij 'categorie 3' ontwikkelingen:

- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de waardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

7.3. Methodiek planmatige stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Ten aanzien van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop voor planmatige stedelijke ontwikkelingen en niet stedelijke ontwikkelingen een bijdrage wordt bepaald. Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen zoals bedrijventerreinen en woongebieden of bij de aanleg van herinrichting van infrastructuur is maatwerk vereist, waarbij de kwaliteitsverbetering integraal onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. Bij overige (planmatige) ontwikkelingen zoals windturbines,

reclamemasten en zendmasten voor telecommunicatie is ook sprake van een maatwerk aanpak.

8. WAARDEBEPALING

Bij de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt gebruik gemaakt van forfaitaire en vaste bedragen. Dit houdt in, dat op basis van vooraf vastgestelde eenheidsbedragen de waarde van de bestemming(sfunctie) wordt bepaald en niet op basis van een specifieke waardebepaling per project. Kortom er wordt gewerkt met eenheidsprijzen voor bijvoorbeeld landbouwgrond, wonen, etc. Op het moment dat door omzetting van de functie onroerend goed meer waard wordt, treedt deze methode in werking. De meerwaarde die gekregen wordt, moet voor 20% geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering. Sloop van gebouwen en bouwwerken (stallen, kassen, mest- en voedersilo's e.d.) en het verwijderen van containervelden en verharding kunnen in mindering worden gebracht.

De forfaitaire en vaste bedragen zijn tot stand gekomen op basis van een vergelijking van de bedragen in de regio. Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerder uitgewerkte plannen waarbij een berekening is gemaakt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Per bestemming(sfunctie) worden de forfaitaire en vaste bedragen gehanteerd, zoals opgenomen in bijlage 3.

9. MAATREGELEN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

9.1. Wijze van compensatie

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De kwaliteitsverbetering van het landschap kan op twee manieren plaatsvinden, namelijk door:

1. storting van de 20% van de waardevermeerdering in het groenfonds;
2. fysieke bijdrage binnen het plangebied en/of de directe projectomgeving, waarbij de waarde overeenkomt met 20% van de waardevermeerdering;

De investering kan ook plaatsvinden door een combinatie van deze twee opties. Voor welke manier gekozen wordt om te compenseren, wordt bepaald door de gemeente in overleg met de initiatiefnemer.

9.1.1. Financiële bijdrage

Het kan zijn dat de initiatiefnemer niet over eigendommen beschikt om de tegenprestatie uit te voeren. Dan bestaat de mogelijkheid de gemeente te verzoeken om deze verplichting over te nemen. Het gaat dan uiteindelijk om verevening van de waardevermeerdering van de ontwikkeling en de te leveren tegenprestatie (het wegstrepen tegen elkaar). Het bedrag

dat nodig is voor de tegenprestatie wordt gestort in het groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente. Uitvoering geschiedt door de gemeente.

Voor de projecten, die betrekking hebben op het bouwen en/of gebruiken van gebouwen (niet zijnde woningen) voor niet agrarische activiteiten, dient (een gedeelte van) de berekende investering betrekking te hebben op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Dit kan ook spelen bij planmatige ontwikkelingen, zoals bedoeld in paragraaf 3.3. waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden.

Hierbij zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- de bijdrage wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer;
- de bijdrage wordt gestort voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

9.1.1.1. Waar wordt het groenfonds voor ingezet?

Het groenfonds is een financiële reserve die bedoeld is om groen gerelateerde projecten te financieren. Het groenfonds wordt ingezet om extra kwaliteiten in het binnen de gemeente gelegen (openbare) groen te realiseren.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft het groenfonds de functie als landschapsfonds. In de Nota Groen (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 februari 2016) zijn voorbeelden gegeven waaraan de middelen uit het groenfonds kunnen worden besteed.

9.1.2. Fysieke bijdrage

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald, dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Onder een fysieke bijdrage worden de volgende mogelijkheden verstaan:

1. landschappelijke inpassing van bouw- en/of bestemmingsvlakken;
2. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. aanleg voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
4. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
5. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen en bouwwerken en verwijderen verharding en andere niet langer functionerende voorzieningen;

6. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;

7. fysieke bijdrage aan de realisering van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten.

De mogelijkheden van fysieke kwaliteitsverbetering worden hieronder nader uitgewerkt.

9.1.2.1. Landschappelijke inpassing

Voor de beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar punt 7.1.

9.1.2.2. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA). Het plan voor STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals elzensingels, bloemrijke (akker) randen, (kikker)poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal worden aangebracht, kan mede aan de hand van STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor financiering en realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren/uitvoeren dan de richtbedragen in STIKA, is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

9.1.2.3. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Onder dergelijke voorzieningen kunnen worden verstaan: openbaar te gebruiken bankjes, maatregelen genoemd in de STIKA-regeling en bebording.

9.1.2.4. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, zoals veldschuren, bakhuizen, putten etc), bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vormen de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

9.1.2.5. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschap verstorende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

9.1.2.6. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken en/of bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze woonkavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen of het opheffen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijke sprake is van het terugdringen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van waardeverlies.

9.1.2.7. Fysieke bijdrage aan ~~EHS~~ NatuurNetwerk Brabant en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van het NatuurNetwerk Brabant (NNB) en van ecologische verbindingszones (evz). Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur- of bos. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

9.2. Welke maatregelen worden gezien als kwaliteitsverbetering

9.2.1. Kosten die berekend mogen worden:

9.2.1.1. Inrichtingskosten

Inrichtingskosten ten behoeve van de kwaliteitsverbetering, zoals arbeid, machines en materialen worden/zijn gebaseerd op een normbedrag van STIKA;

9.2.1.2. Kosten van onderhoud en beheer;

Binnen het bouwvlak mogen onderhoudskosten twee jaar worden meegerekend en buiten het bouwvlak zes jaar. De termijn van zes jaar buiten het bouwvlak is gebaseerd op de verrekenbare kosten bij de STIKA regeling. De termijn van twee jaar binnen het bouwvlak is gebaseerd op het feit dat het binnen twee jaar mogelijk moet zijn om nazorg te bieden voor de beplanting. Dit laatste is in de STIKA normering opgenomen. Voorstel is om ook de onderhoudsnormering van de STIKA te hanteren zodat er duidelijke afspraken zijn en om discussie met initiatiefnemers te voorkomen.

9.2.1.3 Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen, bouwwerken, etc.

Het verwijderen van overbodige, landschap verstorende gebouwen, bouwwerken, verhardingen en andere niet langer functionele voorzieningen in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

9.3. Welke maatregelen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering:

Vormen van kwaliteitsverbetering, welke geen landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals:

- investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn;
- milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering;
- afschrijven van de economische boekwaarde;
- inkomsten- en/of opbrengstenderving;
- wadi/poelen binnen of buiten bouwblok indien deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting;
- fietspaden;
- tuin en erf rondom het woonhuis en opstallen horende bij het woonhuis.

10. VERANTWOORDING EN MONITORING

In de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat van de kwaliteitsverbetering die is verzekerd via een financiële bijdrage in een groenfonds, regelmatig verslag moet worden gedaan. Voor de kwaliteitsverbetering via een bestemmingsplan zijn geen nadere vereisten voor de verantwoording opgenomen. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en handhaving van de kwaliteitsverbetering.

Afspraak verantwoording en monitoring:

1. regelmatig wordt in het kader van de Monitor Verordening ruimte verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap;
2. gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering;
3. initiatieven om kennis en kunde over kwaliteitsverbetering te delen, worden in principe door regio /provincie ondersteund.

11. ZEKERSTELLING KWALITEITSVERBETERING

11.1. Zekerstelling

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. De te realiseren landschappelijke verplichtingen worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. Daarbij wordt aangegeven/opgenomen, dat er ook een instandhoudingsverplichting geldt voor het aan te leggen groen. Na realisatie van de tegenprestatie zal een inmeting plaatsvinden. Indien de aanleg niet is uitgevoerd volgens de gemaakte afspraken, volgt een handhavingstraject.

De aangebrachte landschapselementen of groenstructuren ten behoeve van de compensatie voor een ontwikkeling in categorie 3 buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

De gemeente hanteert dezelfde indeling van de categorieën (bijlage I) als in de regio Noordoost-Brabant is afgesproken. Op het moment dat de provincie Noord-Brabant de categorie indeling verandert, neemt de gemeente deze wijziging over.

11.2. Hardheidsclausule

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in een van de genoemde categorieën. Op basis van een gemotiveerd verzoek zal voor ontbrekende onderdelen per afzonderlijk geval een reële inschatting van de aanleg- en beheerkosten worden gemaakt. Daarnaast kan in alle gevallen afgeweken worden van de normbedragen, mits de afwijking voldoende onderbouwd is.

11.3. Geen medewerking

Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de vereiste landschappelijke inpassing of kwaliteitsverbetering zal door de gemeente geen ruimtelijke procedure opgestart worden. Dit omdat de gemeente verplicht is te voldoen aan de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de daarin opgenomen regels ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

12. BEGRIPSBEPALINGEN

12.1. Bestaand stedelijk gebied

Gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

12.2. (Bestemmings)plan

Onder een (bestemmings)plan wordt verstaan: bestemmingsplan, herziening van een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan. Tevens wordt hiermee bedoeld een aanvraag om omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

12.3. Landschappelijke inpassing

Het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceel-, of op clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van de architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

12.4. Ruimtelijke ontwikkeling

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant definieert het begrip ruimtelijke ontwikkeling als bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging of afwijking van het planologisch regime nodig is;

12.5. STIKA (Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader)

De gemeenten, waterschappen en de Provincie willen het Brabantse landschap behouden en verbeteren. Daarom belonen zij agrariërs en andere particuliere grondgebruikers die zich actief in willen zetten voor de kwaliteit van natuur en landschap in het agrarische cultuurlandschap. De provincie is 'eigenaar' van de regeling en verdubbelt iedere euro die een gemeente of waterschap beschikbaar stelt.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen uit de notitie toepassingsbereik

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 $m^{3;}$
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m^3;
- vergroten aantal m^2 bijgebouwen bij een woning tot 100 m^2 in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en); (landschappelijke inpassing is al vereist vanuit de Ruimte voor Ruimte Regeling 2006);
- ontwikkeling ter realisatie van NNB compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m^2;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m2 aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m^2;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m^2;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200 m^2 binnen geldende bouwregeling;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.
In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

<u>Categorie 2; landschappelijke inpassing</u>
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m^2;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m^2;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het gemengd landelijk gebied, als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.
Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.
Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Notitie mbt woningen via 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Het realiseren van een woning op basis van artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen verstedelijking afweegbaar, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is aan de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap
Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-vab naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m^2), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m^2 bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m^3;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m3;
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden met bouwvlak;
- vergroten aantal m^2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m^2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Notitie mbt woningen via 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
Het realiseren van een woning op basis van artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen verstedelijking afweegbaar, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is aan de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.

Bijlage 2: Specifieke voorwaarden

Sloopverplichting
Op het moment dat de ontwikkeling betrekking heeft op het (her)bouwen en/of gebruiken van meer dan 200m2 gebouwen (uitgezonderd woningen) voor niet agrarische activiteiten dan dient (een gedeelte van) de berekende investering betrekking te hebben op het slopen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Dit kan door in het plangebied zelf bebouwing te slopen (*Sloop van bebouwing waarvoor vergoeding van de sloop plaatsvindt of heeft plaatsgevonden op andere wijze {bijv. via ruimte voor ruimte of de gemeentelijke regeling voor vergoeding van sloop} kan niet worden ingezet als investering in kwaliteitsverbetering van het landschap voor deze regeling.)* of door een bijdrage te storten in het groenfonds.

Deze sloopverplichting geldt niet indien er sprake is van bestaande bebouwing die gebruikt wordt voor statische opslag indien hierbij geborgd is dat er geen herbouw van deze gebouwen en buitenopslag kan plaatsvinden. (Bouwwerken die rechtens bestaan op 31 maart 2022 (het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022'.)

Voor het bepalen van de te slopen bebouwing/bijdrage in het sloopfonds gelden de volgende regels:

1. Iedere m2 bebouwing die aanvullend op 200m2 gebouwd, herbouwd of in gebruik wordt genomen als bijgebouw of bedrijfsgebouw moet gepaard gaan met sloop van vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij geldt indien er:

   a. sprake is van het hergebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing er per m2 die hergebruikt wordt 1m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
   b. sprake is van herbouw dan dient aanvullend op de bebouwing die wordt gesloopt en vervangen per m2 nieuwe bebouwing nog 1m2 vrijkomende agrarische bebouwing extra te worden gesloopt.
   c. geen sprake is van herbouw of hergebruik maar van uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen/ bedrijfsgebouwen dan dient iedere m2 nieuwe bebouwing gepaard te gaan met de sloop van 2m2 voormalige agrarische bebouwing.

2. Indien de sloop niet mogelijk is in het plangebied zelf dan kan er ook een bijdrage worden gestort in het sloopfonds. Deze bijdrage bedraagt € 20,- per m2 meter te slopen bebouwing.

3. De uitvoering van de sloopverplichting wordt juridisch geborgd in een overeenkomst en wanneer noodzakelijk ook in het bestemmingsplan.

4. Het is mogelijk de verplichte investering in sloop te faseren en/of de verplichte bijdrage in het sloopfonds in termijnen te betalen, beiden met een termijn van maximaal vijf jaar *(Bijvoorbeeld door een tijdelijke omgevingsvergunning met afspraken over de sloopverplichting, of voorwaarden in het bestemmingsplan en een overeenkomst.)*

Bijlage 3. Normbedragen voor de berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Rekenbedragen voor het bepalen van de investering bij categorie 3

Het bepalen van de grondwaardevermeerdering en de waarde van de investering is mogelijk door gebruik te maken van de normbedragen zoals genoemd in de onderstaande tabel.

Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap (De bedragen in deze tabel zijn waar mogelijk gebaseerd op de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant en op de Vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Tarieven 2010). Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerdere uitgewerkte plannen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.)

De tabel is geen limitatieve opsomming en bevat uitsluitend een normbedrag voor de meest gangbare ontwikkelingen. Voor zaken die ontbreken, maakt de gemeente op basis van een gemotiveerd verzoek per afzonderlijk geval een reële inschatting van de waarde, aanleg- en beheerkosten. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie een andere waarde vertegenwoordigt of dat een investering andere kosten met zich mee brengt dan is opgenomen als normbedrag. In deze gevallen kan afgeweken worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van gemeente en provincie voldoende is onderbouwd *(Bijvoorbeeld met een actuele taxatie van een erkend taxateur)*.

Haaren - Vught	**Haaren**	**Haaren**	**Vught**	**Wordt**
Agrarische grond met waarden (landschaps- en/of natuur) in het geldend bestemmingsplan	€ 5,- per m2			€ 5,- per m2
Agrarische bestemmings- c.q. bouwvlak (agrarisch, agrarisch technisch of agrarisch verwant)				
Zonder bouwmogelijkheden			€ 5,- per m2	€ 5,- per m2
Met agrarische bedrijfsgebouwen, zonder bedrijfswoning			€ 20,- per m2	€ 20,- per m2
Met agrarische bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning			€ 25,- per m2	€ 25,- per m2
Agrarische grond zonder de aanvulling landschaps- en/of natuurwaarden in het geldend bestemmingsplan	€ 10.- per m2			€ 10.- per m2
Agrarisch bouwvlak	€25,- per m2			€25,- per m2
Agrarische bebouwing	€25,- per m2			€25,- per m2
Differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen (uitgezonderd teeltondersteunende kassen), sleufsilo's, kuilvloerplaten,	€ 17,50 per m2			€ 17,50 per m2

mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde.				
Nieuwbouw bedrijfswoning			€ 50.000,-	€ 50.000,-
Inhoud woning vergroten boven 750 m3	€ 250,- per m3		€ 50,- per m3	€ 50,- per m3
Bijgebouwen bij (bedrijfs)woning bij oppervlakte groter dan 100 m2	€ 250,- per m2			
Vergroting bijgebouwen bij (bedrijfs)woning) > 150m2 (muv bijbehorende bouwwerkentbv onderhoud en beheer van landgoederen en sloop- bonusregeling			€ 50,-	€ 50,-
Bestemmingsvlak wonen:				
tot 1000m2 zonder bouwvlak			€ 200,- per m2	€ 200,- per m2
< tot 1000m2 met bouwvlak			€ 250,- per m2	€ 250,- per m2
vanaf 1000m2 met of zonder bouwvlak			€ 100,- per m2	€ 100,- per m2
Bestemmingsvlak: gemengd(-2) of bedrijf indien hierbinnen uitsluitend statische opslag is toegestaan zonder mogelijkheden nieuwbouw/herbouw van bedrijfsbebouwing en waar geen buitenopslag is toegestaan	€ 25,- per m2			€ 25,-per m2
Gemengd 1, Kantoor, Bedrijf, Dienstverlening, Horeca, Verblijfsrecreatie				
Met bouwvlak			€ 100,- per m2	€ 100,- per m2
Met bestemmingsvlak zonder bouwvlak			€ 60,- per m2	€ 60,- per m2
Maatschappelijk, Sport- en Dagrecreatieve voorzieningen				
<1000m2			€ 60,- per m2	€ 60,- per m2
>1000m2			€ 30,- per m2	€ 30,- per m2
Bestemming natuur, bos of hieraan gelijk te stellen mits de grond ongeschikt wordt om agrarisch te gebruiken.	€ 1,- per m2			€ 1,- per m2
Natuur, bos, water of groen			€ 1 per m2	€ 1,- per m2
Bedragen die in mindering kunnen worden gebracht				
	Kosten aanleg	***Kosten beheer 10 jaar***		
Slopen kassen (volledige verwijdering)	€ 7,- per m2		€ 5,- per m2	€ 7,- per m2
Slopen veestallen Mestsilo's	€ 25,- per m2		€ 25,- per m2	€ 25,- per m2
Verwijderen verharding containervelden	€ 5,- per m2		€ 5,- per m2	€ 5,- per m2

Wijze van compensatie				
Planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm)	€ 70,- per stuk	Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm € 53,40 per boom Hoogstamfruitboom diameter stam > 20 cm € 158,60 per boom		Haaren
Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst	€ 1,58 per stuk	Hakhoutsingel € 115,90 per are Bossingel € 71,90 per are Elzensingel € 5,60 per meter Hakhoutbosje € 47,10 per are Griendje € 175,30 per are Klein bosje € 28,80 per are Struweelhaag 6 jaar € 7,30 per meter Struweelhaag 12 jaar € 4,50 per meter Knip- en scheerheg € 11,70 per meter		Haaren
Aanplant laanbomen	€ 60,62 per stuk	Landschapsboom diameter stam< 20 cm € 33,40 per boom Landschapsboom diameter stam >20 cm-60 cm € 55,40 per boom Landschapsboom diamter stam > 60 cm € 97,00 per boom Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom		Haaren
Aanplant knotwilgenstek	€ 10,88 per stuk	Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom		Haaren
Plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden	€ 4,56 per meter			Haaren
Plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2 draden	€ 3,74 per meter			Haaren
Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar	€ 9,13 per meter			Haaren

gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte				
Plaatsen boomkorf; type schaap	€ 19,28 per stuk			Haaren
Plaatsen boomkorf; type rund	€ 50,72 per stuk			Haaren
Ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	€ 5,40 per m3	Amfibieënpoel opp. 100-300m2 € 430,09 per poel Amfibieënpoel opp. >300m2 € 611,90 per poel Weidevogelpoel opp. 500-1000m2 € 836,00 per poel Weidevogelpoel > 1000m2 € 1361,70 per poel Natuuroever riet € 84,20 per are Natuuroever nat grasland € 120,90 per are		Haaren
Aanleg bloemrijke rand, kruidenrijke zoom en graslandflora- en fauna (inclusief aankoop zaadmengsel)	€ 16,25 per are	Bloemrijke rand € 84,20 per are Kruidenrijke zoom € 147,10 per are Graslandflora en – faunarand € 92,00 per are		Haaren
Aanleg akkerflora- en faunarand (inclusief aankoop zaadmengsels)	€ 18,60 per are	Akkerflora en – faunarand € 139,50 per are		Haaren
Aanleg wandelpad (graspad langs akkerrand/weiland inclusief aankoop graszaad)	€ 18,60 per are	Wandelpad over boerenland € 8,20 per meter Onverharde weg met bloemrijke bermen € 10,90 per meter zandweg Onverharde weg met bomen € 32,50 per meter zandweg		Haaren
Voorzieningen wandelpaden zoals slagboom. Bruggetje, poortje, bebording e.d.	Werkelijke kosten			Haaren
			-Inrichtingskosten -Kosten van onderhoud en beheer -sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen, stallen en kassen -waardedaling	Vught Maatwerk

Rekenvoorbeeld categorie 3 (vervallen)

Bijlage 2 Landschappelijk inrichtingsplan



VANDOOREN LANDSCHAP

MOLENSTRAAT 24-26 HELVOIRT

LANDSCHAPPELIJK VOORSTEL

5 AUGUSTUS 2024

COLOFON

Titel document:
Molenstraat 24-26 Helvoirt

Datum:
5 augustus 2024

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Locatie:

Molenstraat 24-26
Helvoirt

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Info@VanDoorenLandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Locatie 3
1.3 Leeswijzer 3
2 Landschap 4
2.1 Inleiding 4
2.2 Huidige situatie 4
2.3 Historie landschap 6
2.4 Analyse bestaand erf 7
2.5 Gemeentelijke visie 8
3 Kaders en wensen 8
3.1 Uitvoeringskader 8
3.2 Wensen 9
4 Inrichtingsvoorstel 10
4.1 Landschappelijke inpassing 10
4.2 Beplanting 13

BIJLAGE I Landschapsplan
BIJLAGE II Beplantingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locaties Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt is een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. Het agrarisch wordt beëindigd door middel van de Regeling Omgevingskwaliteit.

De woning met nummer 24 zal van het bedrijf worden afgesplitst en worden omgeschakeld naar een burgerwoning. Aan de Molenstraat 26 zal worden voorzien in een bedrijfsverzamelgebouw voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zal ter plaatse worden voorzien in een statische opslag. De hoofdactiviteit ter plaatse zal dan ook bestaan uit niet-agrarische activiteiten. Als nevenactiviteiten bij de bedrijfsmatige activiteiten zal worden voorzien in een paardenfokkerij, een bed & breakfast voorziening en een verkoopruimte aan huis. Alle activiteiten zullen plaatsvinden in reeds bestaande bedrijfsbebouwing.

Gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan de omzetting onder voorwaarden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening op het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door DLV Advies uit Uden. Een onderdeel in deze onderbouwing is de landschappelijke verantwoording. In dit document wordt deze verantwoording toegelicht, gemotiveerd en onderbouwd.

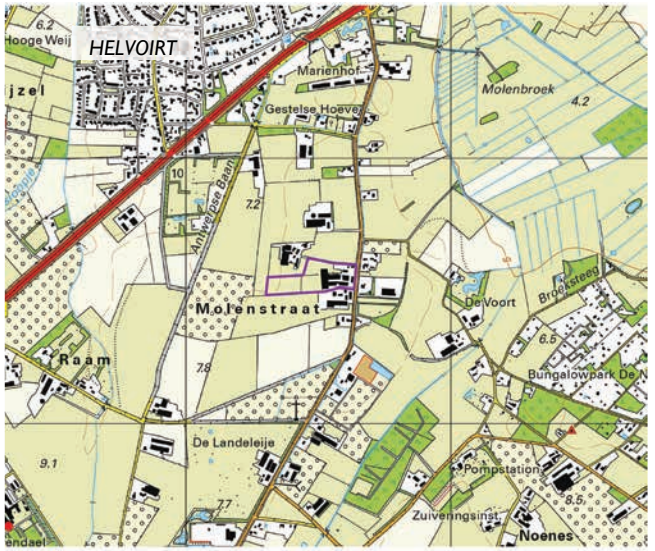
1.2 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de Molenstraat 24 en 26 te Helvoirt en ligt aan de zuidkant van Helvoirt in het landelijk gebied van gemeente Vught (voormalige gemeente Haaren) De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Helvoirt, sectie C, nummer(s) 1762, 2095, 2096, 2103 en 2104. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.

1.3 Leeswijzer

De aanleiding en huidige situatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de historische ontwikkeling van het landschap en de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoud.

In hoofdstuk 3 is een onderbouwde landschappelijke inrichting. De inrichting wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan.



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De huidige bedrijfswoningen 24 en 26 met groene omhaging



Beoogde situatie plangebied aanvraag omgevingsvergunning DLV Advies

2 Landschap

2.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De karakteristieke kwaliteiten en kansen worden verkregen uit een historische analyse.

Door middel van een beleidsanalyse op het gebied van landschap is inzicht verkregen in de gewenste ontwikkelingen conform de gemeentelijke visie.

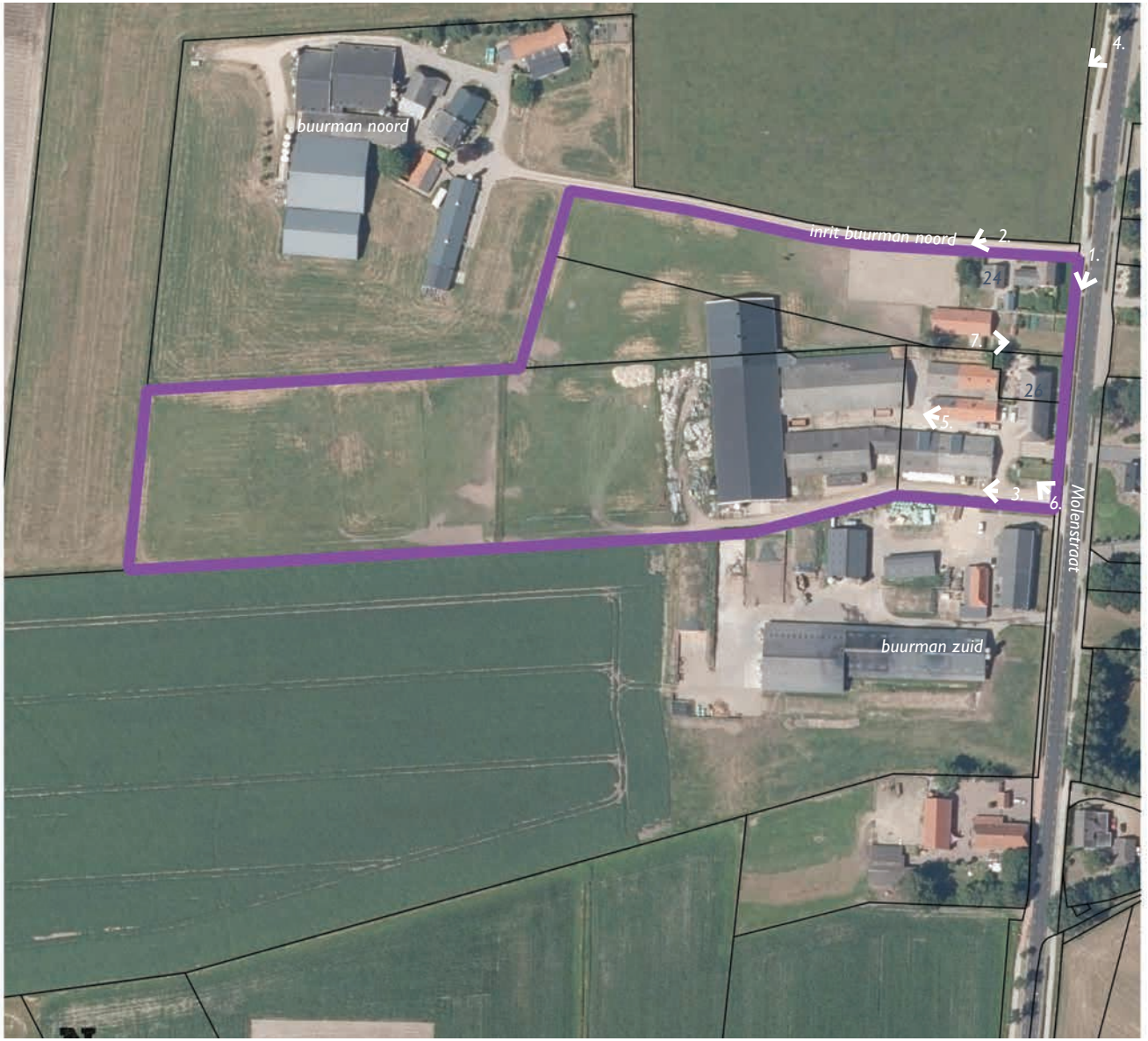
2.2 Huidige situatie

Prominent aan de Molenstraat staat binnen het plangebied een authentieke boerderij met rieten kap. Vanuit deze boerderij is de bedrijfsvoering verder uitgebouwd naar de intensieve veehouderij in de varkenssector. Met de bouw van eerst wat kleinere schuren zijn in de loop der tijd meer grotere schuren gebouwd.

Ten noorden van de boerderij is een tweede bedrijfswoning gebouwd. Rondom deze woning staan diverse kleine bijgebouwen, ligt een tuin en aan de westzijde ligt er een paardenbak.

De voortuinen van zowel 24 als 26 zijn landelijk ingepast met een afscherming van een beukenhaag. Ook de scheiding tussen de percelen bestaat uit een hoge brede beukenhaag. In de tuin staan diverse soorten boeren-beplanting (tuingroen) in combinatie met fruitbomen (laagstam) en een groentetuin. De uitstraling is groen, samenhangend en verzorgd.

Ten noorden van de bedrijfswoning 24 ligt een inrit naar een achterliggend kavel van de buurman. Deze inrit wordt begeleid door een akkerbloemenmengsel. De tuin wordt afgeschermd met een beukenhaag. De paardenbak grenst direct aan de inrit van de buurman. Tussen de paardenbak en tuin van burgerwoning 24 ligt een kleine fruitboomgaard.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

Deze vormt een mooie afscherming van de paardenbak en vormt tevens een overgang van tuin naar ‘het landelijke gebied’

De zuidgrens van kavelnummer 26 is afgeschermd met hagen. Het eerste deel is een lage beukenhaag, die overgaat op het achtererf in een laurierhaag. Deze is goed onderhouden en staat op de perceelsgrens met de buurman. Beide willen heel graag de haag behouden als afscherming van hun achtererven en de groene uitstraling in de winter.

Achter de boerderij (nummer 26) ligt nu een zeer ondiepe achtertuin. Dit komt mede door de schuren die kort op de boerderij stonden. In de achtertuin staat een markante okkernoot (Juglans regia).

De overtollige bebouwing en verharding is reeds gesloopt en afgevoerd. De bestaande schuren worden op dit moment aangepast en opgeknapt. De uitstraling wordt vriendelijker door gebruik van natuurlijke materialen, zoals potdekseldelen.



Beeld 2. tuinafscheiding, boomgaard en paardenbak achter nummer 24



Beeld 3. haag met buren



Beeld 4. zicht op schuur vanaf Molenstraat



Beeld 5. beeld achtererf

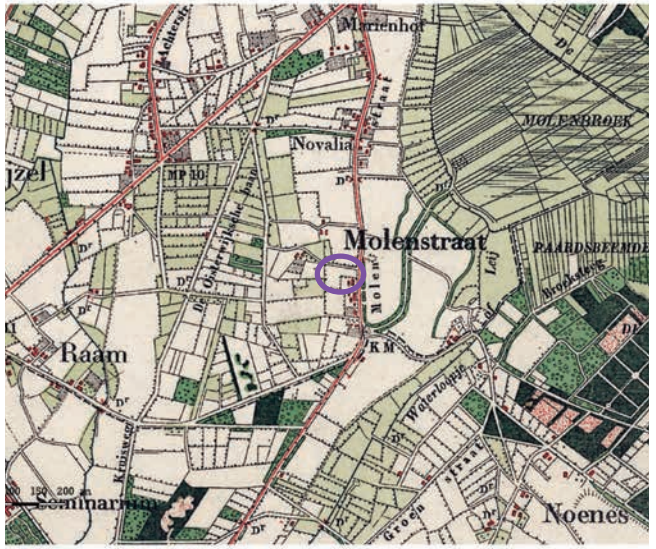
2.3 Historie landschap

Het plangebied vormt onderdeel van een hogere dekzandrug, parallel aan het lager gelegen beekdal van Ruijsbossche Waterloop. De hogere gronden nabij beekdalen waren van oudsher gunstige vestigingsplaatsen.

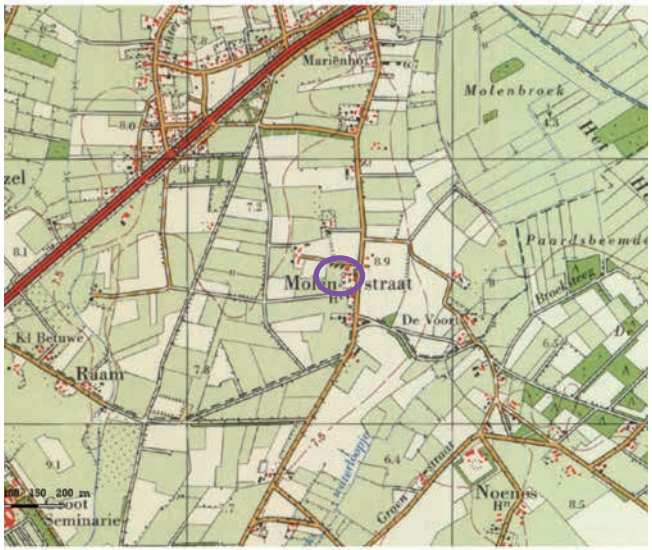
Er heeft zich op deze rug een klein lint van boerderijen ontwikkeld. Als de kaarten uit ca. 1900, 1968 en heden onder elkaar worden gezet valt af te lezen dat het landschap al lang in gebruik is voor agrarische activiteiten.

Op de hogere droge delen lagen de akkers. Deze gebieden waren niet tot gering omgeven door landschapselementen. De wegen en erven daarentegen werden aangezet met randbeplanting. Dit waren veelal singels, bomenrijen en hagen. De erven kenmerkte zich door kleine bosjes, hagen en fruitboomgaarden. De meer natte delen waren smal verkaveld voor de ontwatering. De randen waren beplant om het vee te keren. Het hout werd gebruikt voor gerief en de kachel.

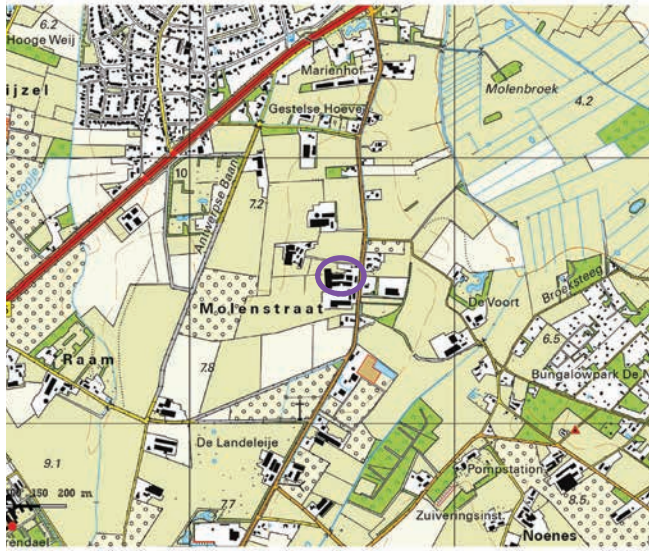
Sinds de ruilverkaveling (medio jaren zestig van de vorige eeuw) heeft een schaalvergroting plaatsgevonden. Veel van de kenmerkende structuren zijn verloren gegaan. Ook de bebouwing in het landelijk gebied is toegenomen door de bouw van schuren. Enkele kenmerkende landschappelijke structuren zijn bewaard gebleven.



Plangebied historische kaart 1900, plangebied in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebied in paars



Plangebied historische kaart 2017, plangebied in paars (bron PDOK)

2.4 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De huidige erfafscheidingen van beuken op het erf aan zijde Molenstraat, naast de inrit van buurman noord (ten noorden van woning 24) en tussen de woning 24 en 26 geven een harmonieus en landelijk beeld. Aan de voorzijde zijn de hagen laag, waardoor vanaf de Molenstraat goed zicht is op de voor- en zijkanten van de woningen. De scheiding tussen de woning is wenselijk om de individualiteit tussen de twee woningen te benadrukken.

De laurierhaag tussen nummer 26 en buurman zuid is niet inheems, maar misstaat niet. Het biedt een groene uitstraling tussen beide bedrijfsterreinen, die voor de eigenaren zeer wenselijk is. De wens en het advies is deze te behouden.

De huidige inrit van nummer 24 wordt ontsloten via de inrit van de buurman noord (middels recht van overpad). Voornemen is een eigen inrit te realiseren op eigen grond vanaf de Molenstraat.

De bestaande bomen op het erf zijn waardevol. De twee solitaire landschapsbomen (okkernoot en berk) blijven behouden. De bestaande boomgaarden zijn aan de kleine kant, maar hebben geen mogelijkheid tot uitbreiding/ vergroting gezien de ligging. Behoud van de fruitboomgaarden is wenselijk.

De te behouden schuren liggen door de sloop van de overige bebouwing kaal in het landschap. Met name gezien vanuit woning nummer 26 en vanaf de Molenstraat ervaart men de schuur als een dominant element in het landschap. De schuur nabij de woning wordt landschappelijk aangekleed door potdekseldelen. Het advies is beide schuren landschappelijk in te passen door hoge landschapselementen, om het zicht op de harde gevels en daken te verzachten.



Beeld 6. kleine boomgaard



Beeld 7. hoge afscheiding met beuken tussen nummer 24 en 26

2.5 Gemeentelijke visie

Op 22 januari 2015 heeft de raad van de voormalige gemeente Haaren besloten de Structuurvisie Haaren 2013 vast te stellen. De structuurvisie zorgt voor een duidelijke koers, waarbij actuele ontwikkelingen zijn meegenomen. Het dient als inspiratiekader voor initiatieven, geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven.

De omgevingsvisie is een beleidsdocument dat naar de toekomst kijkt waarbij de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) en inwoners hun input hebben geleverd en in de toekomst samen verantwoordelijk zijn voor het verwezenlijken van hun ambities. Doordat zich te focussen op een aantal gebieden (dorpskernen, buitengebied) kunnen lokale omstandigheden en behoeften optimaal worden afgestemd. Daarnaast focust de omgevingsvisie zich op een aantal thema's:

- Wonen en woonomgeving
- Werken en economie
- Welzijn en voorzieningen
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit

De structuurvisie is opgebouwd uit deel A, B en C:

- Deel A: De Visie
- Deel B: Het uitvoeringskader
- Deel C: De Atlas (natuurlijke, sociaal-culturele geschiedenis)

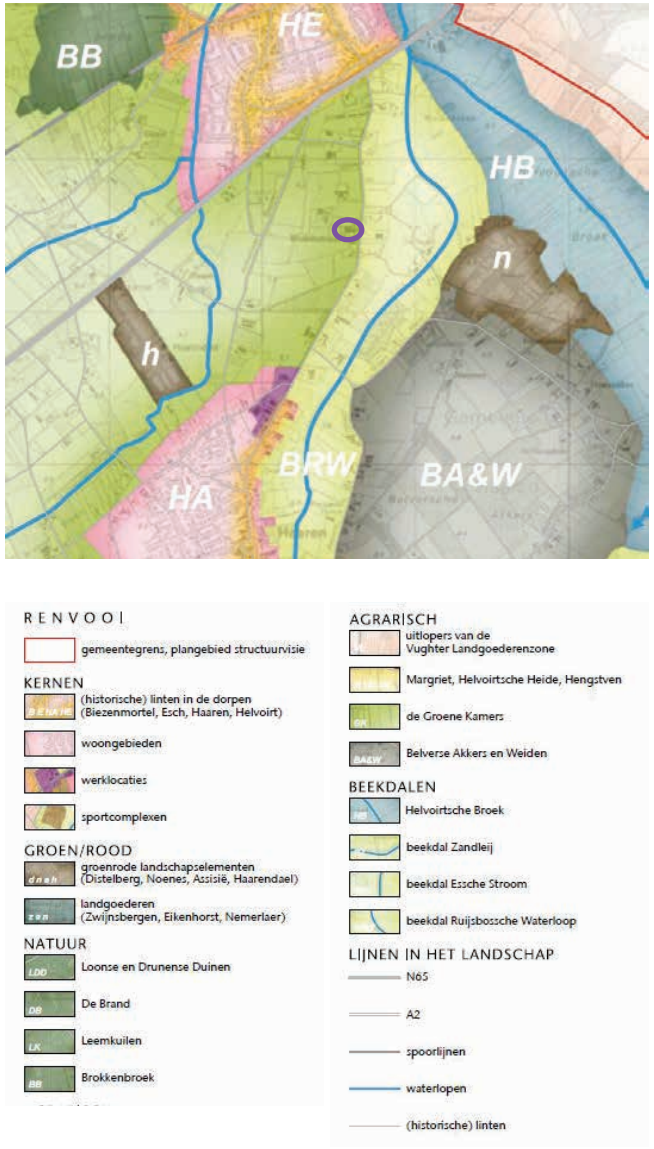
De ontwikkeling is afgewogen in relatie tot de relevante visie zoals genoemd in: Deel A: Visie

Het plangebied vormt onderdeel van het Agrarisch landschap 'De Groene Kamers', aan de rand van 'het Beekdal Rijsbossche Waterloop'.

3.1 Uitvoeringskader

Tussen de hiervoor beschreven gebieden ligt centraal in de voormalige gemeente Haaren het gebied dat in deze structuur¬visie is aangeduid als De Groene Kamers. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast

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



Structuurvisiekaart uit Structuurvisie gemeente Haaren

- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken;
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het landschap opnemen;
- Het gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik (o.a. boomteelt), natuur, water, recreatie en buitensporten;
- Schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen is enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- Kernrandzone rond de dorpen is geschikt voor meer stedelijke functies en (beperkte) dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast.

3.2 Wensen

Ten aanzien van de ruimtelijke inrichting zijn de volgende wensen relevant:

- De weides worden intensief belopen en begraasd door paarden. Geen giftige planten voor paarden voorstellen;
- Rondom de bedrijfsbebouwing voldoende ruimte om het inrijden van auto's/bedrijfsbusjes mogelijk te maken;
- Waardevolle landschapsbomen en -elementen zoveel mogelijk behouden in de landschappelijke inrichting;
- Vanuit de woning en tuin Molenstraat 26 moet zicht behouden blijven op weide met paarden (toezicht gevoelige paarden noodzakelijk). Obstakels zoals een boomgaard of dergelijk niet wenselijk;
- De laurierhaag tussen buurman zuid en nummer 26 moet behouden blijven;
- Minimale bomen tussen weides met buurman zuid en nummer 26 en als ze er komen, minimaal 2m uit de kavelgrens.
- Uit de omgevingsdialoog is gebleken dat buurman noord absoluut geen houtige landschapselementen parallel aan inrit en weide wil ivm wortelopdruk, schaduw en blad.



Samenhangend landschapsbeeld Structuurvisie voormalige gemeente Haaren

4 Inrichtingsvoorstel

4.1 Concept

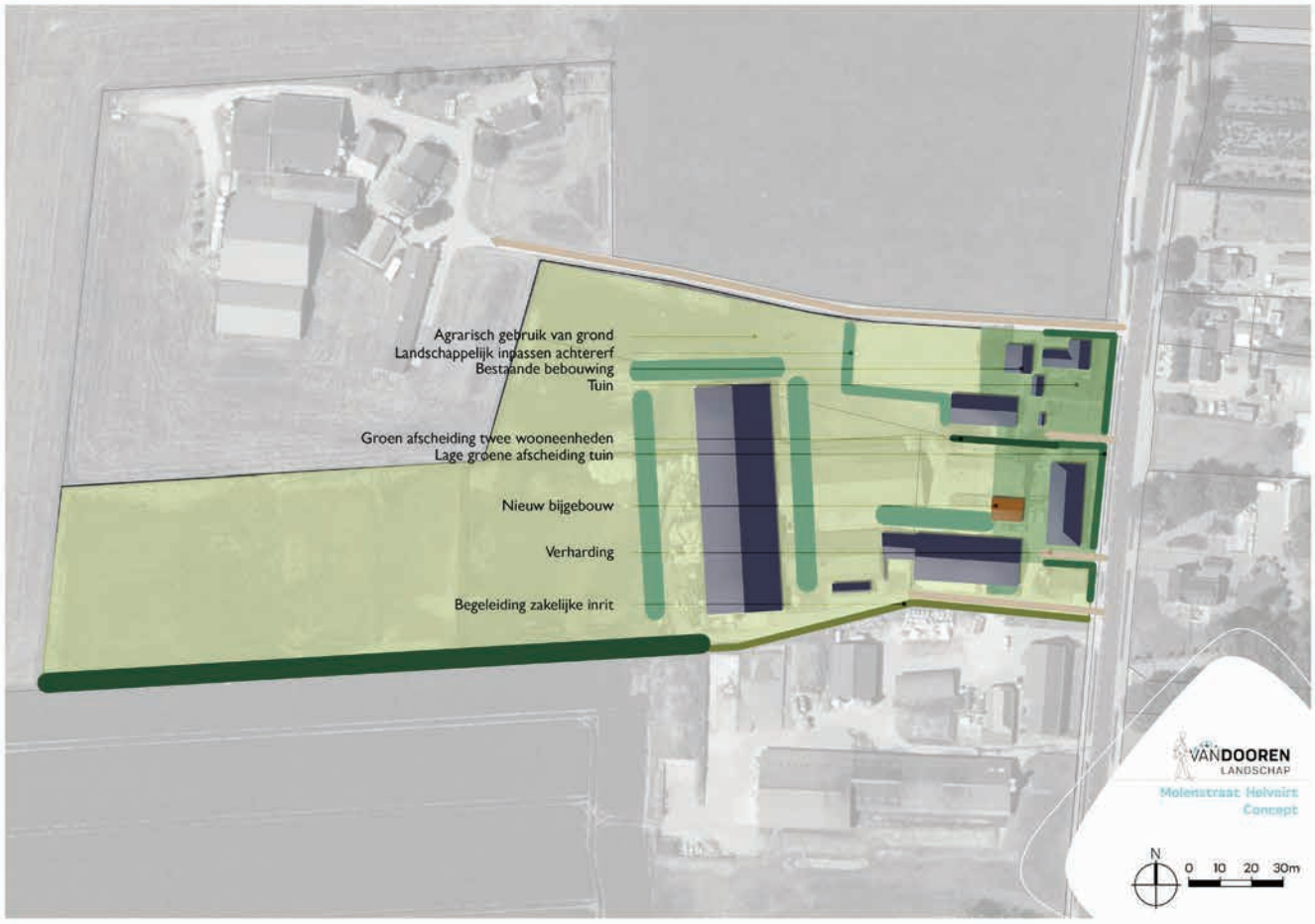
Binnen de bestaande bebouwing en structuren worden de twee wooneenheden ingepast. Aan de voorzijde worden het erf en tuin traditioneel ingericht met hagen en boerenplanten. De achterzijde is landelijk ingericht met typische coulisselandschapselementen. Ondanks deze groenstructuren is doorzicht op het achterland belangrijk. De schuren achter Molenstraat 26 worden groen omzoomd om het stenen- en dakvlak te verzachten.

Voorkeur is de individualiteit te versterken door een scheiding tussen beide percelen groen aan te zetten. De tuinen van de twee wooneenheden worden laag omhaagd. Zicht op de woning en bijgebouwen zoveel mogelijk behouden. Begeleiding eigen inrit met een haag in overeenstemming met voortuin (eenheid).

De zakelijke inrit wordt begeleid door een hoge landelijke haag en vormt tevens de scheiding met buurman zuid.

De grote schuren worden aan alle zijden afgeschermd met robuuste landschapselementen om het zicht vanaf de Molenstraat en vanuit de tuin op het dakvlak te verzachten.

Het coulisselandschap wordt versterkt door de aanleg van een landschapsstructuur op de kavelgrens.



Concept landschapsplan

4.2 Landschappelijke inpassing

Tuin

De voortuinen zijn reeds landschappelijk ingepast door de lage groene beukenhagen. Ook de erfafscheiding als hoge brede beukenhaag tussen nummer 24 en 26 vormt onderdeel van een goede landschappelijke afscheiding.

Aan de zuidzijde van het perceel van nummer 24 is er de mogelijkheid een eigen inrit te maken op eigen perceel. De bijgebouwen zijn te bereiken per auto.

De achtertuin van nummer 26 kan door de sloop van de schuren groter gemaakt worden. Vanuit de woning en de tuin heeft men zicht op de paardenweides.

Aan de rand van de tuinen staan enkele bestaande solitaire landschapsbomen (berk en okkernoot). Deze staan op een duurzame locatie en kunnen uitgroeien tot grote bomen. De bestaande laagstamfruitboomgaard achter op het perceel van nummer 24 en ten zuiden van de woning nummer 26 vormen een mooie overgang van de tuin naar het achtererf.



Landschappelijk ontwerp (maatvaste ondergrond, zie Bijlage I)

Achtererf
Een deel van de bestaande schuren wordt gesloopt en een deel blijft behouden. Hierdoor ontstaat er een carré achter de woonboerderij nummer 26. Binnen het carré komen de paarden onder toezicht te staan. Deze moet men vanuit de woning kunnen observeren. De randen worden groen aangekleed.

In het verlengde van de tuin wordt de zuidelijke schuur begeleid door een rij vormbomen. Dit is een esthetische keuze vanuit het tuinontwerp, maar heeft ook een praktische overweging ivm bezonning, zicht op de stallen en manouvreermogelijkheden. Omdat het element de overgang naar het landschap accentueert en de schuren groen afschermt wordt gekozen voor een inheemse vormboom (vormt geen onderdeel van de landschappelijke inpassing). De westelijke grote schuur wordt aan de tuinzijde afgeplant met een bomenrij van inheemse Tamme kastanjes.

In de weide achter woning 26 staan twee markante landschapsbomen. Deze bieden schaduw voor de paarden in de zomer. De paardenbak achter woning nummer 24 wordt afgeschermd met een beukenhaag.

Ten westen van de grote schuur ligt een strook halfverharding. De grote schuur en halfverharding wordt aan de noord- en westzijde afgeplant met bosplantsoen in de vorm van een houtwal. De wal is maximaal 0,75m hoog. De beplanting is niet giftig voor paarden.

Ter hoogte van de halfverharding wordt de haag van de buren verlengd met een elzensingel voor windvang en het zicht vanuit het landschap op de halfverharding te verzachten.

Landschap
Achter de schuur wordt de zuidelijke kavelgrens geaccentueerd door een afwisselende rij elzen. De rij accentueert de kavelgrens, maar biedt door de open-dicht structuur toch een doorzicht op het naastgelegen achterland.

De paardenweides worden afgeschermd met paal en draad, bij voorkeur houten palen met een landelijke uitstraling.


Referentie vormboom in een rij; bloklindes


Referentie tamme kastanje


Referentie houtsingel

4.3 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Bomen in rij:



Nieuw: 8 stuks

Aanplant

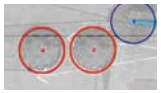
Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien inheems en geschikt voor droge zandgrond.

- Castanea sativa (Tamme kastanje) 14-16

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Solitaire landschapsboom:



Nieuw: 2 stuks

Bestaand: 2 stuks

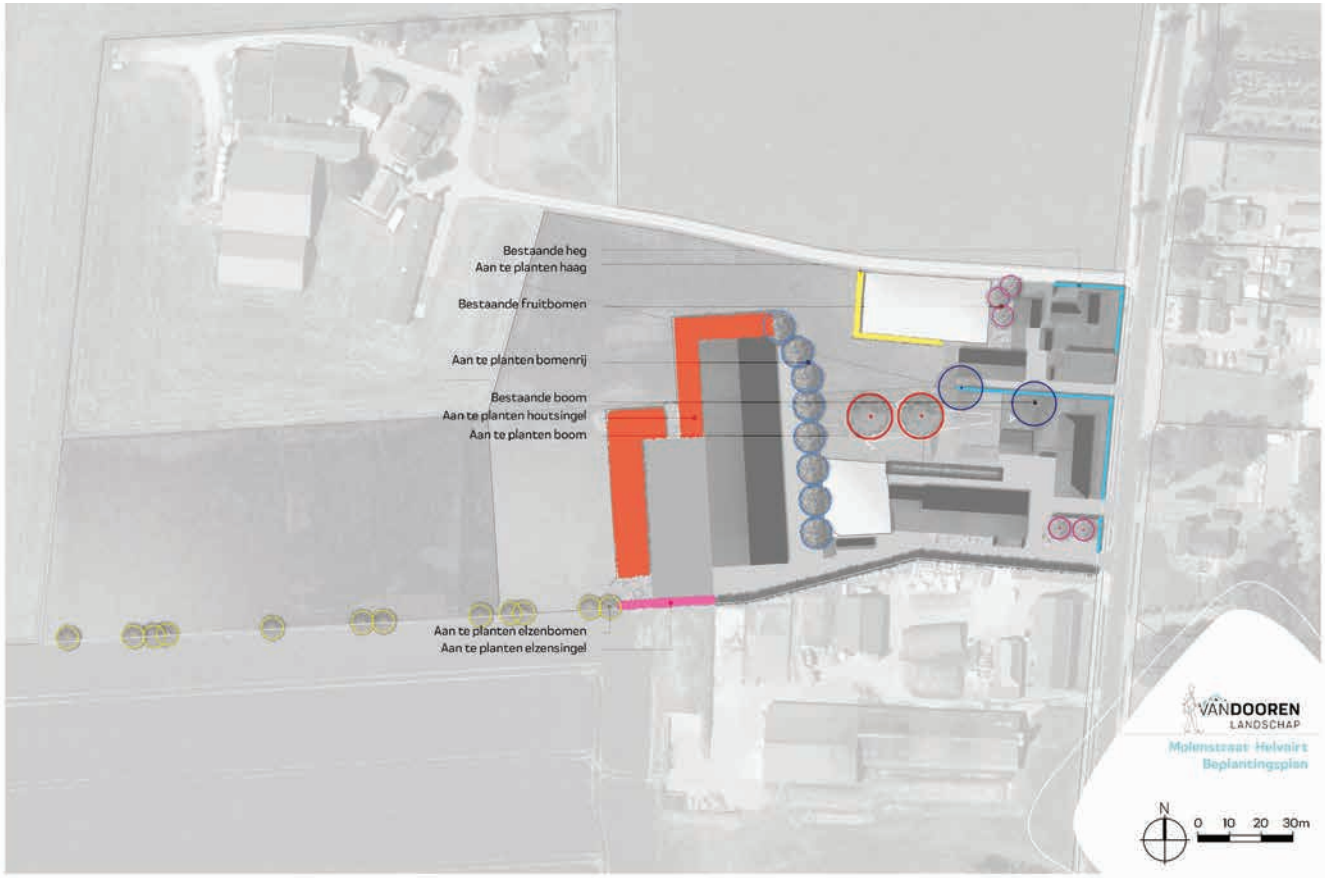
Aanplant

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen. Alternatieven zijn mogelijk, indien streekeigen.

- Tilia x codata (Winterlinde) 16-18

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- De boom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.



Beplantingsplan (maatvaste ondergrond, zie Bijlage II)

Elzenrij:



Nieuw: 12st

Situatie

Bomen planten in ruim plantvak en goed verankeren. Onderstaand assortiment toepassen op de aangewezen plaatsen:

- Alnus glutinosa (Els) 10-12

Beheer

- Snoei werkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.

Houtwal:



*Nieuw: 117*12m, 899st*

Aanleg

Singel aanplanten in verspringend verband 1,25 x 1,25m, met 2- of 3 jarig bosplantsoen met de volgende soorten:

- 20% Veldesdoorn (Acer campestre)
- 15% Hazelaar (Corylus avellana)
- 15% Carpinus betulus (Haagbeuk)
- 15% Berk (Betula pendula)
- 15% Gele Kornoelje (Cornus mas)
- 20% Gelderse roos (Viburnum opulus)

Aanpassing van het assortiment is mogelijk, indien inheems en toepasbaar op droge zandgrond.

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 15 overstaanders gehandhaafd mogen worden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats-vinden.



Referentie gemengde haag



Referentie bijenrand

Haag



Nieuw: 50m- 200 stuks
Bestaand: 135m (Groene beuk)

Aanplant

Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter:

- Fagus sylvatica (groene beuk)

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Maaisel afvoeren.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Elzensingel



Nieuw: 20m- 40 stuks

Aanplant

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig bostplantsoen in de soort Alnus glutinosa (els).
- Aanplant in een rij met onderlinge afstand van 0,5m.

Beheer

- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- De singel dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,7m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 3,0m hoog;

BIJLAGE I Landschapsplan


Bestaande heg
Weide met omheining
Paardenbak
Bestaande fruitbomen
Bestaande bebouwing
Bijenrand
Aan te planten bomenrij
Aan te planten haag
Bestaande boom
Aan te planten houtsingel
Aan te planten boom
Nieuw bijgebouw
Aan te planten leibomen
Paddock
Halfverharding
Opslag vaste mest
Verharding
Bestaande haag
Aan te planten elzenbomen
Aan te planten elzensingel
A
VANDOOREN
LANDSCHAP
Molenstraat Helvoirt
Landschapsplan
N
0 10 20 30m

BIJLAGE II Beplantingsplan

Bestaande heg
Aan te planten haag

Bestaande fruitbomen

Aan te planten bomenrij

Bestaande boom
Aan te planten houtsingel
Aan te planten boom

Aan te planten elzenbomen
Aan te planten elzensingel

VANDOOREN
LANDSCHAP

Molenstraat Helvoirt
Beplantingsplan

N

0 10 20 30m

Bijlage 3 Begroting fysieke tegenprestatie

Kwaliteitsverbetering Molenstraat 24-26 Helvoirt, gemeente Vught

5-8-2024

Kosten tegenprestatie

Vastgesteld beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap 2022 Gemeente Vught' van 21 juli 2022 vormt de basis.
De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) 20 december 2023.

omschrijving	eenheid	Bijdrage/ eenheidsprijs	frequentie in beheertermijn	totaal
Aanplant groenvoorzieningen				
Aanbrengen houtwal beplanting				
- Boomvormers - veren lengte 200-250	220 st	€ 25,73		€ 5.660,60
- Struweel - geschikt voor dijktaluds (grondwal)	699 st	€ 3,00		€ 2.097,00
aanplant van het bosplantsoen				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Aanbrengen elzenrij	12 st	€ 90,22		€ 1.082,64
inclusief grondwerk, grondverbetering en verankering				
Aanbrengen elzensingel	40 st	€ 25,73		€ 1.029,20
aanplant van het haagplantsoen - veren lengte 200-250				
inclusief grondwerk en grondverbetering				
Instandhouding groenvoorzieningen				
Onderhoud houtsingel	1.404 m²	€ 0,06	6	€ 537,45
inclusief afvoeren				
Snoeien boom in elzenrij	12 st	€ 5,31	6	€ 382,32
Snoeien elzensingel	20 m1	€ 3,21	6	€ 385,20
Totaal tegenprestatie				***€ 11.174,41***

DLV
ADVIES
&RESULTAAT