



BESTEMMINGSPLAN NIEUWKUIKSEWEG 17, HELVOIRT

Opdrachtgever:

Projectnr:

Datum:

VKL081

27-10-2023

BESTEMMINGSPLAN NIEUWKUIKSEWEG 17, HELVOIRT

Opdrachtgever:
Projectnr: VKL081
Rapportnr: ON01
Status: ontwerp
Datum: 27-10-2023

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	13
2.1 Geschiedenis	13
2.2 Wijdere omgeving	14
2.3 Plangebied en directe omgeving	15
Hoofdstuk 3 Plan	17
3.1 Planconcept	17
3.2 Bebouwing en functies	18
3.3 Verkeer en parkeren	19
3.4 Groen en water	20
3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving	21
Hoofdstuk 4 Beleid	23
4.1 Nationaal niveau	23
4.2 Provinciaal niveau	24
4.3 Gemeentelijk niveau	26
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	31
5.1 Milieu	31
5.2 Waarden	39
5.3 Waterparagraaf	42
Hoofdstuk 6 Haalbaarheid	47
6.1 Kostenverhaal	47
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie	47
6.3 Maatschappelijk	47
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	49
7.1 Algemeen	49
7.2 Planregels	49

Bijlagen bij de toelichting 51

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	51
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	51
Bijlage 3	Verkennd asbestbodemonderzoek	51
Bijlage 4	Advies veiligheidsregio	51
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	51
Bijlage 6	Stikstofdepositie-onderzoek	51
Bijlage 7	Quicksan flora en fauna	51
Bijlage 8	Aanvullend ecologisch onderzoek	51
Bijlage 9	Omgevingsdialoog	51

Regels 53

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	58
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2	59
Artikel 4	Bos	61
Artikel 5	Wonen - 2	63
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorie	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	69
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 8	Algemene bouwregels	69
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	71
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	72
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	73
Artikel 13	Algemene procedureregels	73
Artikel 14	Overige regels	74
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 15	Overgangsrecht	75
Artikel 16	Slotregel	75

Bijlagen bij de regels 77

Bijlage 1	Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022	77
Bijlage 2	Kaart sloop bebouwing	77
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan	77
Bijlage 4	Lijst van bedrijfsactiviteiten	77

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Nieuwkuikseweg 17, Helvoirt" van de gemeente Vught.

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Nieuwkuikseweg 17 in het buitengebied tussen Cromvoirt en Helvoirt staan de gebouwen en voorzieningen behorende bij een paardenhouderij. Het geheel heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Hoewel de vergunning nog steeds actueel is, worden er al enige tijd geen paarden meer gehouden. De gebouwen hebben enige tijd leeg gestaan en het terrein werd slechts beperkt onderhouden.

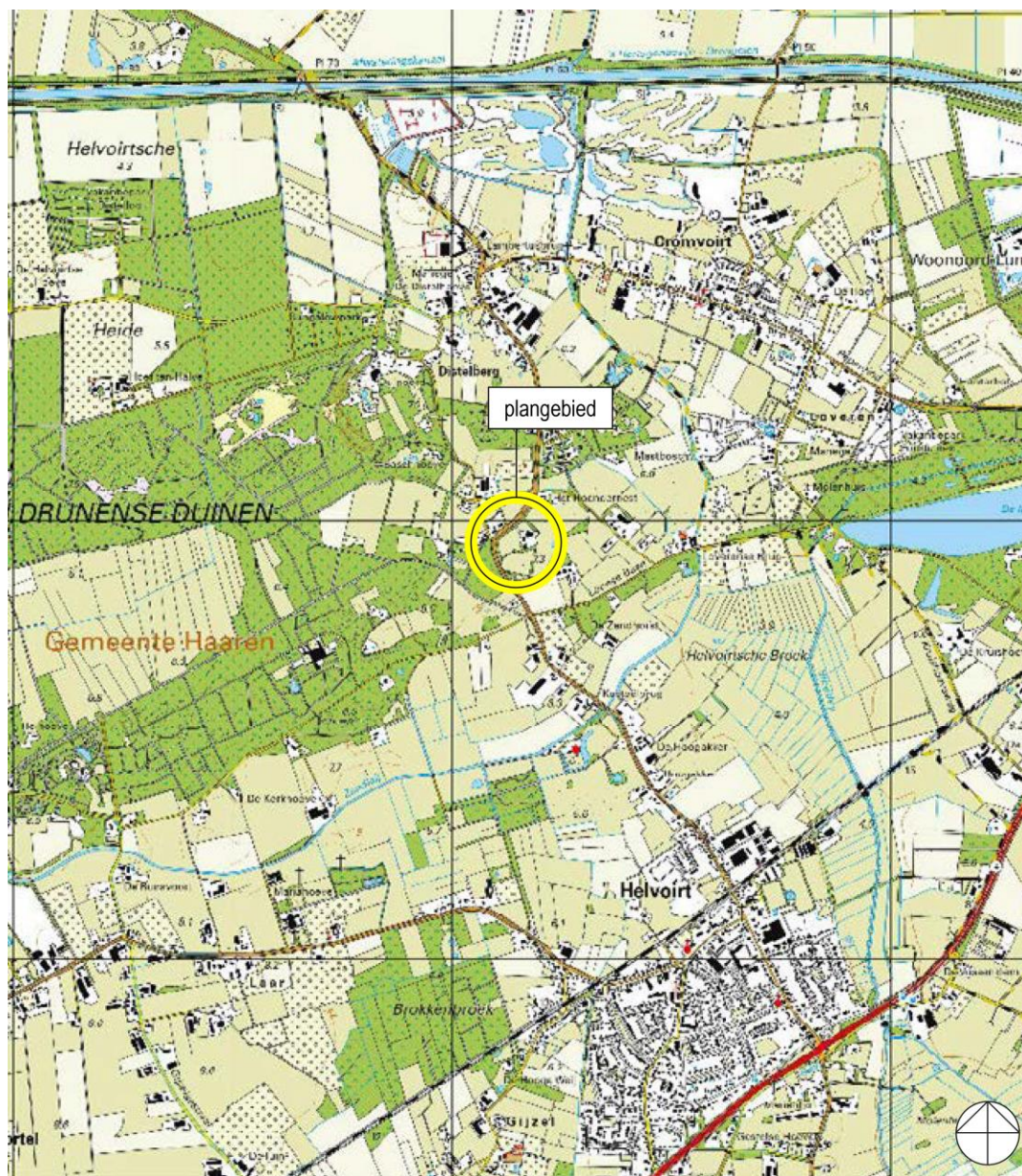
De initiatiefnemer heeft het terrein en de gebouwen gekocht met als doel:

1. de voormalige bedrijfswoning in de karakteristieke woonboerderij te gebruiken als burgerwoning (inclusief de aanleg van een tuin);
2. de verouderde landbouwschuren te slopen;
3. twee nieuwe bijgebouwen op te richten, die een ensemble gaan vormen met de woonboerderij:
 - a. een schuur, ten behoeven van voorzieningen voor bed and breakfast, yoga/fitness (t.b.v. de bed and breakfast), (ondergronds) parkeren en een tuinkamer;
 - b. een stal, voor maximaal vier paarden en bijbehorende opslag;
4. het landschappelijk inrichten van de bij het geheel behorende gronden.

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022", omdat ter plaatse uitsluitend een paardenhouderij is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing en regels voor het hiervoor beschreven plan.

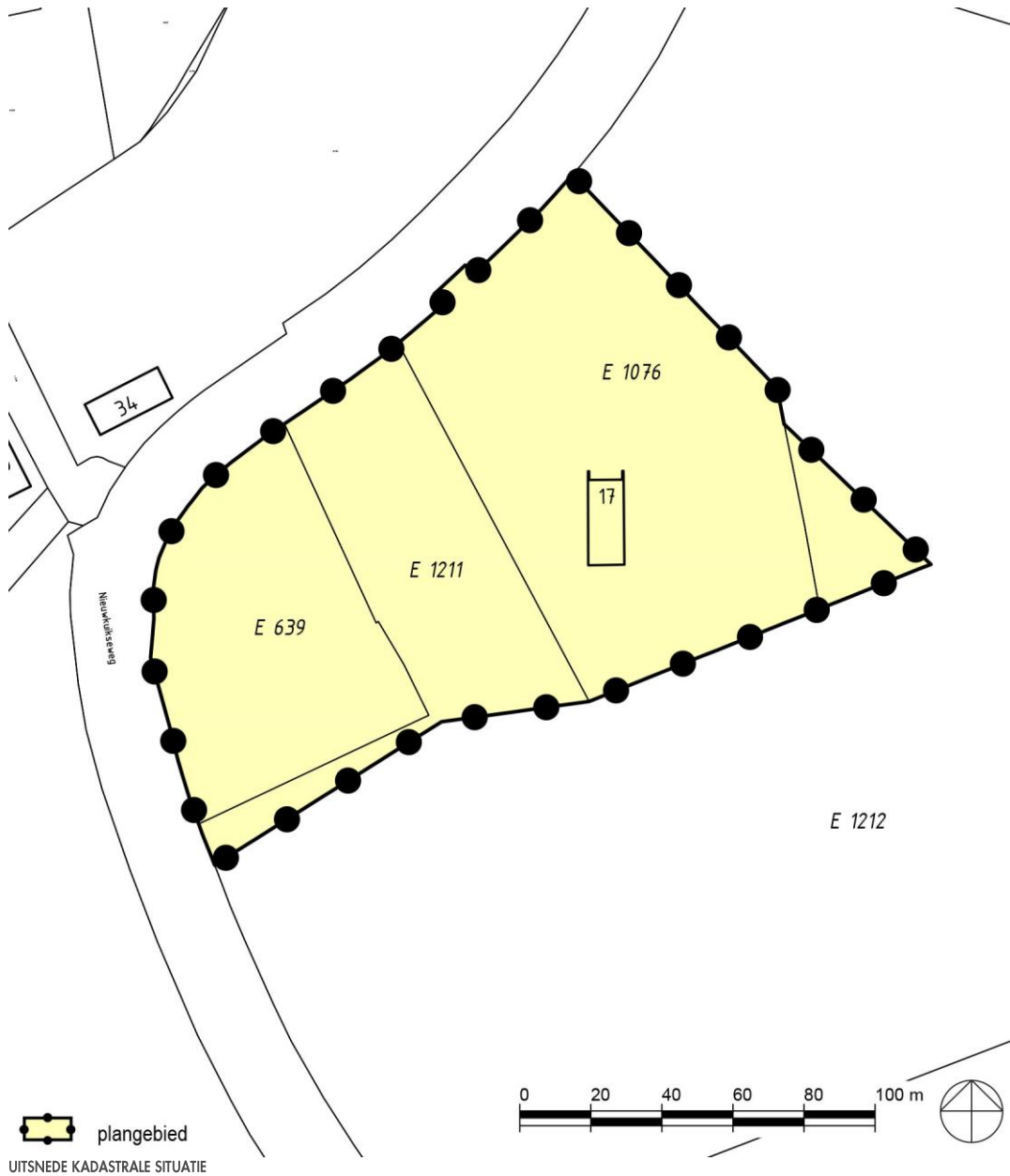
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



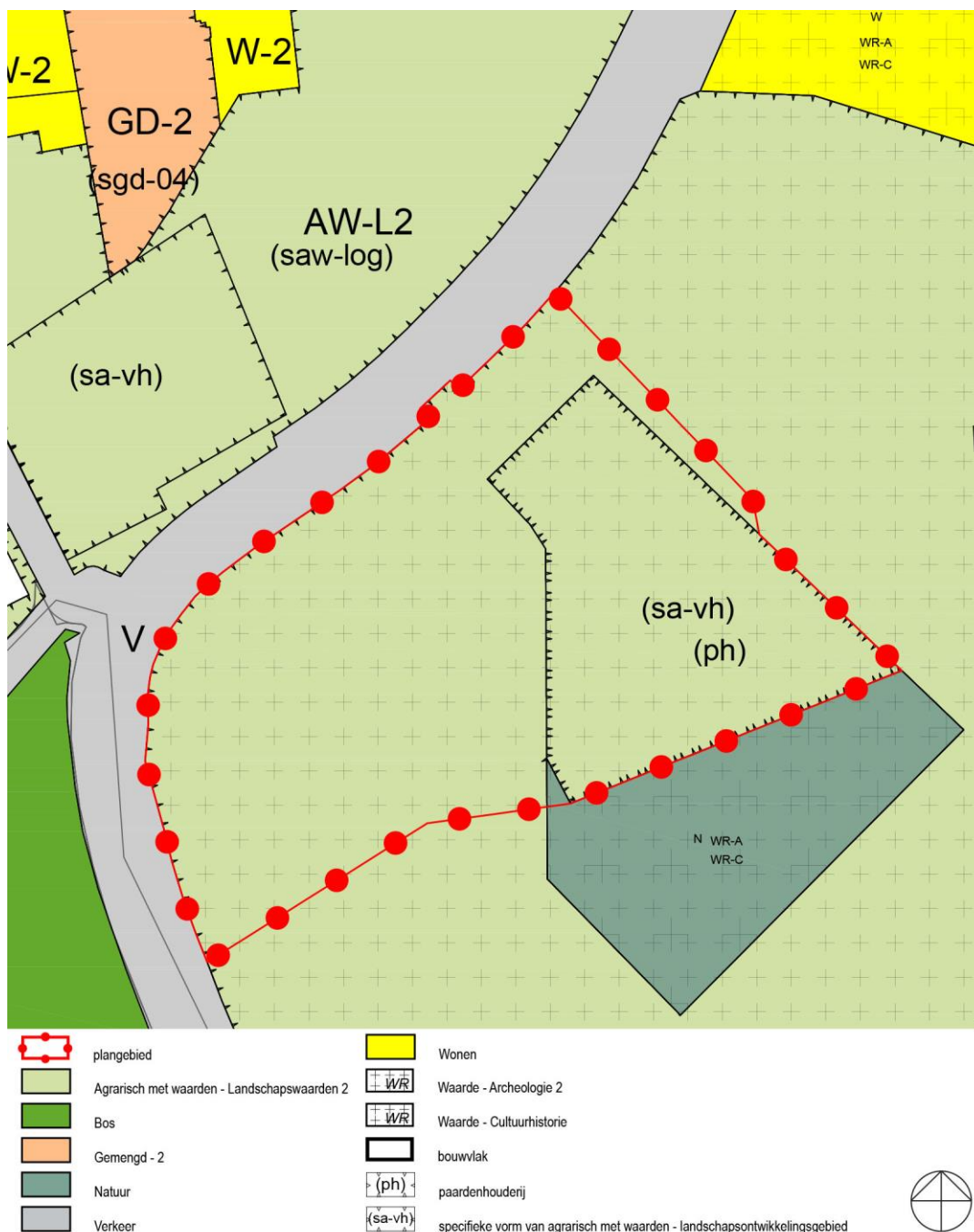
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie E nummers 639, 1076 en 1211 en 1212 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 21.000 m². De eerstgenoemde gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Perceel 1212 is eigendom van derden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2022;
- bestemmingsplan "Hoenderstraat", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2011.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022"

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2'. De gronden en gebouwen binnen deze bestemming mogen onder meer worden gebruikt voor grondgebonden agrarische bedrijven - met ter plaatse specifiek voor een paardenhouderij - en voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden (landschapsontwikkelingsgebied).

Gebouwen moeten worden opgericht in het bouwvlak. Daarbij mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 7 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ zijn. Bij de bedrijfswoning is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Verder geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' legt een bescherming op in het gebied voorkomende cultuurhistorische waarden, zoals paden, lanen en groenstructuur. In paragraaf 5.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

1.3.2 Bestemmingsplan "Hoenderstraat"

Het bestemmingsplan "Hoenderstraat", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2011, geldt ter plaatse van klein driehoekig gebied aan de zuidzijde van het plangebied en ook in het gebied ten zuiden van het plangebied. Middels dit bestemmingsplan is eerder al een deel van het agrarisch bouwvlak van de paardenhouderij weggenomen en heeft de bestemming 'Natuur' gekregen, bedoeld voor onder meer behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van bos, natuur en de bijbehorende groeiplaats.

Voorliggend bestemmingsplan omvat geen ontwikkelingen ter plaatse van het 'driehoekje'. Volledigheidshalve is dit perceeldeel wel in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

1.3.3 Omgevingsvergunning gebruik boerderijgebouw

Op 26 mei 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het gehele boerderijgebouw als woning.

1.3.4 Conclusie

Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022", omdat ter plaatse uitsluitend een paardenhouderij is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Geschiedenis

De omgeving van het plangebied kent een relatief lange agrarische geschiedenis, die op onderstaande afbeeldingen is weergegeven.



De oudste kaart waarop het plangebied herkenbaar is weergegeven dateert van omstreeks 1870. Daarop is de Nieuwkuikseweg al duidelijk herkenbaar, al is het beloop ervan nog wat 'hoekig'. Ter plaatse van het plangebied is een pad naar de agrarische percelen zichtbaar. De aanzet van dit pad is er nog steeds en vormt het oprijlaantje naar de huidige boerderij. De rode stippen laten zien dat er ook destijds al bebouwing stond.

Op de kaart van omstreeks 1900 is de huidige woonboerderij al zichtbaar, waarbij het pad deels onderdeel is geworden van het boeren erf. Niet geheel duidelijk is waarom de voorgevel van het boerderijgebouw naar het zuiden is gericht. Mogelijk heeft het te maken met de oriëntatie op de zon.

Gedurende een groot deel van de twintigste eeuw vinden er weinig ontwikkelingen plaats in het landschap. Pas omstreeks 1978 is er een grote verandering zichtbaar met de toevoeging van de thans nog aanwezige landbouwschuren ten behoeve van een melkveehouderij. Het doorlopende pad is verdwenen, maar de entree op de Nieuwkuikseweg is gebleven. Opvallend is de agrarische schaalvergroting die heeft plaatsgevonden en het ontbreken van opgaande beplanting.

In het eerste decennium van de 21^e eeuw is op en rond het plangebied een flinke hoeveelheid opgaand groen aangebracht, waardoor de agrarische bebouwing landschappelijk is omzoomd. De melkveehouderij is beëindigd en de gronden zijn in gebruik genomen als paardenhouderij.

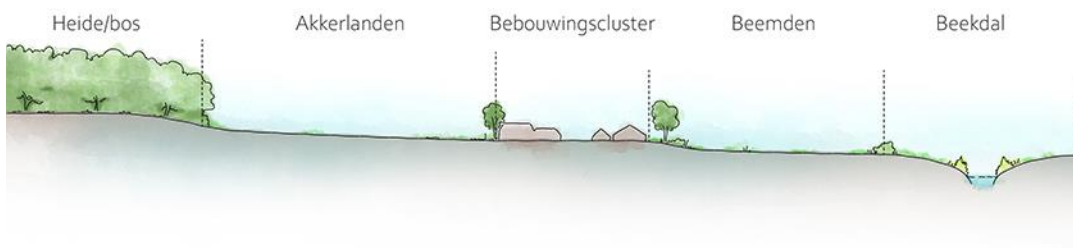
2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

Het plangebied ligt in het overgangsgedebied tussen de hogere gronden met weiden en bossen, en de lagere gronden van het beekdal van de Zandleij, waar naast beweiding ook akkerbouw plaatsvindt. Dit is een in Brabant veel voorkomende structuur, schematisch weergegeven in onderstaande afbeelding.

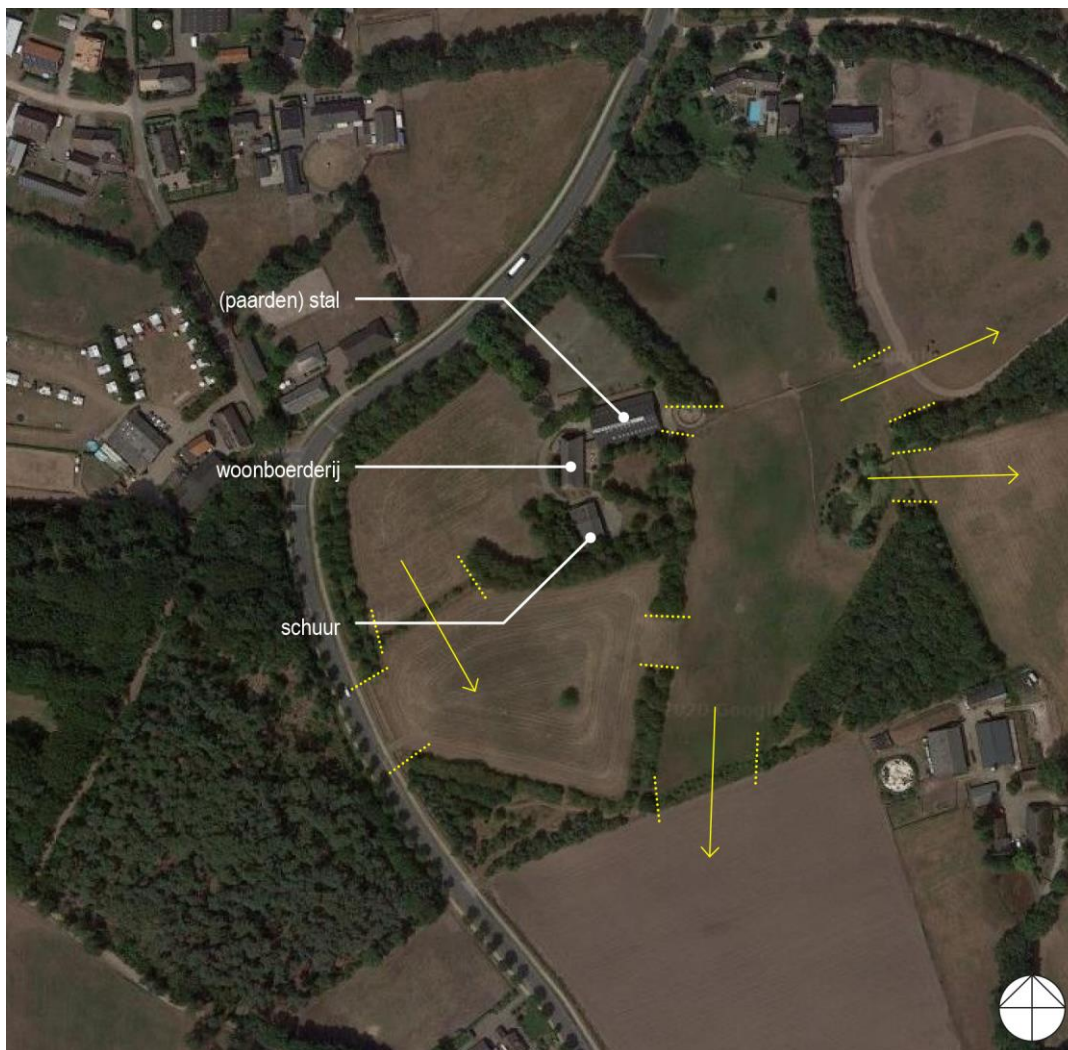


In de overgangszone van hoog naar laag is - op de plek waar de Nieuwkuikseweg, de Hoenderstraat en 't Hoog samenkomen tot een driehoekige plaats - een buurtschap van bebouwing ontstaan met de naam Voorste Distelberg. De bebouwing van het plangebied ligt op enige afstand en maakt daardoor niet echt onderdeel van het buurtschap.

Het landschap ter plaatse van de hogere gronden bestaat uit een kamerstructuur van opgaand groen met weiden. Hierdoor heeft het gebied een besloten sfeer. Richting het beekdal blijft weliswaar sprake van landschapselementen van opgaand groen, maar deze vormen veelal geen gesloten kamers. Daardoor is er op veel plaatsen een doozicht naar een wijder landschap. Deze open- en geslotenheid is ook binnen het plangebied herkenbaar.

2.3 Plangebied en directe omgeving

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van het plangebied in zijn directe omgeving weer.



PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING

Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een agrarisch erf met bebouwing en voorzieningen behorende bij de voormalige paardenhouderij. Naast het boerderijgebouw - dat geheel als woning in gebruik is - staan er een oude stal uit de tweede helft van de 20e eeuw en een vervallen schuur van plaatmateriaal. Daarnaast liggen er voorzieningen als een stapmolen en een ruime paardenbak. Het westelijk deel betreft een grote (paarden)weide.

Het erf is vanaf de Nieuwkuikseweg bereikbaar via een eenvoudige oprijlaan met volwassen kastanjabomen aan weerszijden. Deze entree geeft enige formaliteit, naar past door een sobere uitvoering bij het agrarische karakter. De oprijlaan was - zoals aangegeven - ooit onderdeel van een langer pad naar de zuidelijk gelegen gronden.

Opgaaende structuren in de vorm van houtsingels omsluiten het plangebied. Op enkele plaatsen is er echter een mooi doorzicht naar het achterliggende landschap, onder meer vanuit de tuin bij de boerderij (zie gele pijlen).

Behoudens erfsloten is er geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

3.1 Planconcept

De initiatiefnemer wenst niet opnieuw een agrarisch bedrijf te starten, maar het plangebied te gaan gebruiken voor burgerbewoning en overnachtingsvoorzieningen aan te brengen, specifiek gericht op gasten met paarden. Onderstaande afbeelding geeft het schetsontwerp voor de inrichting van het plangebied weer.



Het oude boerderijgebouw zal worden gebruikt als burgerwoning, zoals nu ook al het geval is. De verouderde stal en schuur zullen worden verwijderd om plaats te maken voor twee nieuwe bijgebouwen met het karakter van Vlaamse schuren. Hierdoor ontstaat een ensemble van gebouwen op een boerenerf. Het landschap zal worden versterkt door het aanbrengen van nieuw opgaand groen.

Het plan voegt kwaliteit toe aan de omgeving, zowel voor de initiatiefnemer als de passant.

3.2 Bebouwing en functies

3.2.1 Sloop verouderde bebouwing

Onderstaande foto's geven de bestaande stal en schuur weer. Deze bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 911 m², voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen, en zal worden gesloopt.



BESTAANDE STAL EN SCHUUR



3.2.2 Woonboerderij

Het bestaande boerderijgebouw is sinds enige jaren in zijn geheel in gebruik als woning. In paragraaf 1.3.3 is al aangegeven dat dit gebruik in een omgevingsvergunning is vastgelegd. Om het wooncomfort te vergroten zal de boerderij intern worden verbouwd.



BESTAANDE SITUATIE WONBOERDERIJ



3.2.3 Schuur

Ten noordoosten van de woonboerderij - ongeveer op de locatie van de huidige stal - wordt een nieuw gebouw opgericht: de schuur. Onderstaande afbeeldingen geven impressies van de schuur.



IMPRESSIES NIEUWE SCHUUR



De schuur heeft een oppervlakte van circa 240 m² en wordt uitgevoerd naar het karakter van een Vlaamse schuur - een gebouwtype dat behoort bij de regio. Zo bestaat het dak uit riet en worden de gevels gepotdekseld. De goothoogte van het gebouw bedraagt maximaal 2,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Onder de schuur wordt een ruime (parkeer)kelder aangebracht, die via een hellingbaan aan de noordzijde, evenwijdig aan de schuur bereikbaar is.

In de schuur worden verschillende functies ondergebracht. Zo is er ruimte voor bed and breakfast-voorzieningen, een fitness-/yogazaal (t.b.v. de bed and breakfast) en een tuinkamer/atelier. In de parkeerkelder is ruimte voor het parkeren van auto's.

3.2.4 Stal

De stal wordt gerealiseerd op de locatie van de oude schuur, ten zuiden van de woonboerderij. De vormgeving van de stal volgt niet direct de kenmerken van een Vlaamse schuur, maar door dezelfde materialisering te gebruiken ontstaat er een ensemble. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de stal.



IMPRESSIES NIEUWE STAL



De oppervlakte van de stal bedraagt circa 230 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 7 meter.

De stal biedt ruimte aan vier paardenboxen, opslagruimten voor voer en tuigage, en voor de paardentrailer.

3.2.5 Poolhouse

In de tuin bij de woning wordt een onoverdekt zwembad aangebracht. In directe omgeving het zwembad wordt een 'poolhouse' gebouwd met douche, kleedruimte en eventueel een sauna of stoombad. De oppervlakte van het poolhouse bedraagt circa 30 m². De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

3.2.6 Samenvatting bebouwing

Samengevat omvat het plan de sloop van 911 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het oprichten van bijgebouwen bij de woonboerderij met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 500 m².

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie

Het plan omvat de planologische beëindiging van een paardenhouderij met bedrijfswoningen en het mogelijk maken van een burgerwoning met bed and breakfast-voorziening en een fitness-/yogazaal (t.b.v. de bed and breakfast).

De verkeersaantrekkende werking van het plan is berekend met behulp van de kengetallen uit de digitale publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (CROW). De gemeente Vught wordt aangeduid als matig stedelijk gebied. Het plangebied behoort tot "het buitengebied". In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	Verkeergeneratie	Aantal/grootte	Totaal
koop, huis, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2
Bed and breakfast-voorziening (kamerverhuur, zelfstand (niet-studenten)	2,1 per kamer	5 kamers	10,5
fitness-/yogazaal (fitnesscentrum)	40,5 per 100 m ² bvo	46 m ² bvo	18,6
Totaal			37,3

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie gemiddeld zorgt voor 37 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kunnen de Nieuwkuikseweg en omliggende wegen in de toekomstige situatie goed verwerken.

Er zijn geen kengetallen beschikbaar voor een paardenhouderij. Algemeen kan worden gesteld dat de verkeersgeneratie van het bedrijfsmatig gebruik hoger zal zijn dan van een burgerwoning. De verkeersgeneratie van de paardenhouderij heeft nooit tot problemen geleid. Daarom wordt geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking aanvaardbaar is.

3.3.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied blijft onveranderd plaatsvinden vanaf de bestaande entree vanaf de Nieuwkuikseweg. Dit is verkeerskundig aanvaardbaar.

3.3.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Vught heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" opgesteld. Onderhavig plangebied valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Hieromtrent zal voor het parkeervraagstuk worden aangesloten bij de kengetallen uit de digitale publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (CROW). De gemeente Vught wordt aangeduid als matig stedelijk gebied. Het plangebied behoort tot "het buitengebied". In de onderstaande tabel is de berekening van het parkeervraagstuk uiteengezet.

Onderdeel	Parkeervraag	Aantal/grootte	Totaal
koop, huis, vrijstaand	2,4 per woning	1 woning	2,4
Bed and breakfast-voorziening (kamerverhuur, zelfstand (niet-studenten)	0,7 per kamer	5 kamers	3,5
fitness-/yogazaal (fitnesscentrum)	7,4 per 100 m ² bvo	46 m ² bvo	3,4
Totaal			9,3

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie ten minste 10 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Het plan omvat de aanleg van een parkeerkelder onder de nieuwe schuur. Het aantal parkeerplaatsen in de kelder is thans nog niet bekend. Het terrein bevat daarnaast voldoende ruimte om in de benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Daarmee wordt aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan.

3.4 Groen en water

Het onbebouwde terrein wordt ingericht door middel van uitvoeren achterstallig onderhoud en het aanbrengen van nieuw opgaand groen, waarbij thans de volgende gedachtegang wordt gehanteerd. Een en ander moet nog verder worden uitgewerkt.

3.4.1 Oprijlaan en erf

1. De oprijlaan wordt versterkt door snoei en onderhoud van de bestaande bomen en eventueel nieuwe aanplant ter aanvulling/versterking van het beeld van de oprijlaan. De karrespoorverharding van de oprijlaan draagt bij aan het sobere karakter van het boeren erf. Het is wenselijk om die te behouden.

2. Via de oprijlaan komt men op de voorhof met de boerderij en de schuur. Hier kan een solitaire boom op de kop van de schuur een mooie entree zijn. Vanaf de voorhof is zicht op de naastgelegen paardenweiden en de rijbak. Dit is in samenhang met het ensemble van de bebouwing een grote kwaliteit van deze plek. De bebouwing staat hier zoals gewenst direct op het verharde voorerf.
Via een hellingbaan kan geparkeerd worden onder het schuurgebouw.
3. De twee bestaande bomen vóór de boerderij blijven behouden.
4. Vanaf de voorhof is ook de stal bereikbaar. Ook hier is ruime verharding nodig voor de paarden, auto's en paardentrailer (rangeren).

3.4.2 De tuin

1. In de tuin wordt de meeste beplanting behouden; de twee rijen met fruit- en notenbomen en de haag. De platanen achterin worden verwijderd voor meer ruimte en vrij zicht. Deze hebben vrijwel geen ecologische waarde. Een enkele grote, solitaire boom achterin kan een mooie blikvanger zijn. Om de hoek van de tuin bij de bed and breakfast-voorziening en de privétuin te benadrukken kan ook hier een solitaire boom worden geplant.
2. In de tuin wordt een zwembad met poolhouse aangelegd. Deze ligt beschut en privé.

3.4.3 De landerijen

1. De bestaande grote weide wordt opgedeeld in twee paardenweiden die van elkaar zijn gescheiden door een enkele bomenrij. Door hier een bomenrij te plaatsen is er wel zicht op beide weiden maar wordt een structurerend landschapselement toegevoegd. Een gesloten houtsingel zou dit perceel te besloten maken en het zicht vanuit de boerderij beperken.
2. Achter het stalgebouw is de bestaande (verwilderde) beplanting verwijderd. Hier is een kleine fruitboomgaard voorzien omzoomd door een haag (bij voorkeur meidoorn). Deze is vanuit de boerderij en de hof bij de stallen beleefbaar.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.5.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de hergebruik van het bestaande boerderijgebouw, voorkomt het realiseren van een nieuwe woning;
- de nieuwe gebouwen worden 'aardgasvrij' gebouwd en beoordeeld wordt of de woonboerderij na verbouwing ook aardgasvrij kan zijn;
- hoewel de oriëntatie van de schuur optimaal is voor zonne-energie wordt beoordeeld of het plaatsen van zonnepanelen op een rieten kap brandveilig uitvoerbaar is; overwogen wordt om aan te sluiten bij een postcoderoosproject;
- er wordt gebruikt gemaakt van aardwarmte, warmte-koude opslag, lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- er zal worden voldaan aan de geldende nieuwbouweisen.

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- het beperken van de hoeveelheid verharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vasthouden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI is inmiddels in werking getreden en is hiermee de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de Omgevingsvisie en geeft invulling aan het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Bij de planvorming wordt rekening gehouden met de diverse milieuaspecten, landschap, water, natuur en cultuurhistorie, geheel in lijn met de NOVI.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI)'.

4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland.

Voor onderhavig plan zijn echter geen van de nationale belangen rechtstreeks aan de orde. Er hoeft daarom geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De functieverandering van paardenhouderij naar één burgerwoning wordt niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de functieverandering van een paardenhouderij naar een burgerwoning in het buitengebied. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. Bij de uitwerking van de bouwplannen voor de schuur en stal en de verbouwing van de woonboerderij komt dit aspect nader aan de orde. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. De inrichting van het perceel kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie.
ad 3.	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het plan omvat het hergebruik van een bestaand bouwperceel buiten het bestaand stedelijk gebied. Doordat er een grotere oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt dan wordt gerealiseerd is er sprake van 'ontstening' van het buitengebied.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woonboerderij en de nieuwe bijgebouwen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het landelijke gebied. Conform artikel 3.68 lid 1 IOV zijn in het landelijk gebied in beginsel alleen bestaande burgervoningen toegestaan. In afwijking daarvan staat artikel 3.69 onder c IOV het gebruik van voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning toe, als verzekerd is dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

ad 1.	Het plan omvat geen woningsplitsing. In de planregels wordt één woning toegestaan.
ad 2.	Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hoewel er nieuwe bijgebouwen worden toegevoegd, is er sprake van een flinke afname van bebouwing.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

In de IOV zijn ter plaatse van het plangebied de aanduidingen 'groenblauwe mantel', 'stalderingsgebied' en 'bepervingen veehouderij' opgenomen.

Groenblauwe mantel

Artikel 3.32, lid 1 IOV schrijft voor dat een bestemmingsplan ter plaatse van de 'groenblauwe mantel':

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;

- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

ad a.	Het plan omvat geen oppervlaktewater, anders dan enkele B-watgangen op de erfgronden. De afname van bebouwing is gunstig voor de grondwaterhuishouding.
ad b.	Betreffende regels zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' (zie artikel 3.1).
ad c.	De positieve bijdrage bestaat uit het versterken en aanbrengen van landschapselementen in de vorm van houtsingelstructuren met inheemse soorten.

Stalderingsgebied en Beperkingen veehouderij

Deze aanduidingen hebben invloed op veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderij. Er hoeft daarom geen nadere beoordeling aan dit gebiedskenmerk plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaarderecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft. Verouderde gebouwen worden verwijderd. Er wordt nieuwe bebouwing toegevoegd met een kleinere oppervlakte. Er is daarmee sprake van een compact bouwperceel.

Er heeft een zorgvuldige situering van gebouwen plaatsgevonden binnen het bestaande bouwperceel, waarbij rekening is gehouden met en uitgegaan van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en natuurlijke waarden. Daarnaast worden nieuwe landschapselementen toegevoegd, gebaseerd op de lagenbenadering.

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het wegnemen van leegstaande, verouderde bebouwing;
- het realiseren van kwalitatief hoogstaande bijgebouwen met in het landschap/gebied passende uitstraling en daardoor een ensemble vormend met het bestaande boerderijgebouw;
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. De wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 4.3.3, waarin het plan aan de gemeentelijke Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt getoetst.

4.2.2.4 Conclusie

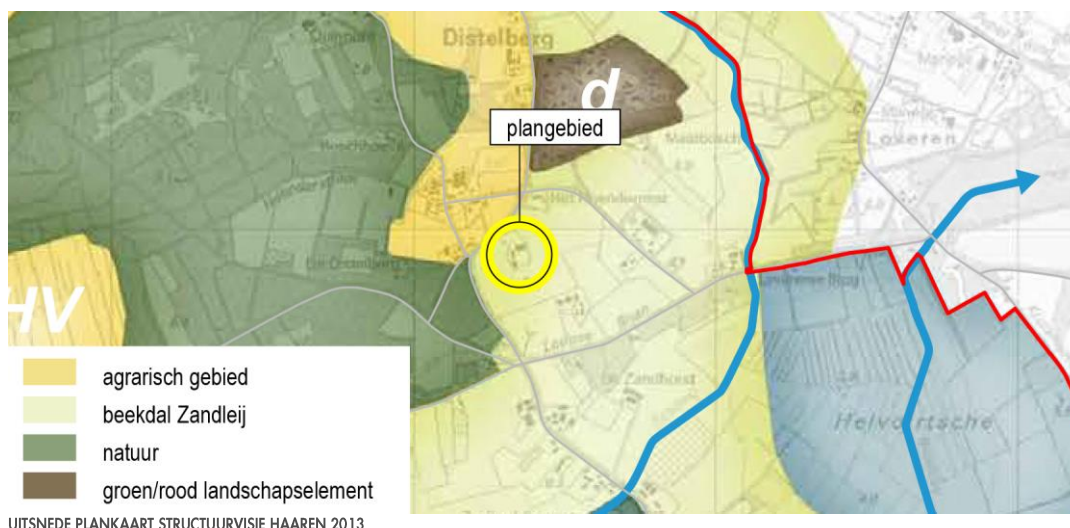
Het plan voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Haaren 2013

De Structuurvisie Haaren 2013 bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor een periode van 10 tot 20 jaar. De structuurvisie beschrijft daarvoor de mogelijkheden voor onder meer woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water en cultuurhistorie.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Het plangebied ligt in op overgang van de hogere agrarische gronden van de Helvoirtse Heide en natuurgebied Loonse en Drunense Duinen naar het lager gelegen beekdal van de Zandleij.

Het karakter van de akkers wordt gekenmerkt door de overwegende openheid, maar omsluiting door bossen. De bebouwing in het akkergebied is geclusterd per erf en de ontsluiting ligt centraal of aan de randen, zoals de Nieuwkuikseweg. Het beekdal betreft een voornamelijk agrarisch gebied met groene kamers. Evenals bij de akkers is er een clustering van gebouwen per erf. De clusters liggen solitair in het landschap.

Het plan omvat een bestaand erf met een cluster van gebouwen. Door het realiseren van de nieuwe gebouwen, ontstaat een ensemble wat de clustering versterkt. De opgaande beplanting rondom het perceel draagt bij aan de groene kamerstructuur in het gebied.

Samengevat kan worden gesteld dat het plan bijdraagt aan de versterking van de kwaliteiten van het landschapsbeeld van het buitengebied.

4.3.2 Beleid vrijkomende agrarische bebouwing

In september 2021 heeft de gemeenteraad van Vught het 'Herstelbesluit' vastgesteld. Hierin is besloten dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2020' van de gemeente Haaren op het punt van vrijkomende voormalige agrarische bebouwing wordt gewijzigd. De bestemmingsplanregels zijn op dit punt geschrapt en vervangen door een dynamische verwijzing naar het beleidskader "Vrijkomende Agrarische Bebouwing". Deze beleidsnotitie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught, 2022'.

Op basis van artikel 2.2 uit het beleidskader kan een woning met meer dan 200 m² aan bijgebouwen worden toegestaan, indien aan de volgende voorwaarden wordt 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, de structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Vught 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 beleidsnotitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022'
- f. Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een wijzigingsplan 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 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Hieronder wordt getoetst aan deze uitgangspunten

ad a.	Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast. Dit is reeds nader beschreven in paragraaf 3.4. Hiermee is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
ad b.	Zoals nader aangetoond in het hoofdstuk 5 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.
ad 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.
ad d.	<p>Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de paardenhouderij in zijn geheel beëindigd. De bestemming wordt omgeschakeld naar een woonbestemming, wat inhoudt dat zich ter plaatse geen nieuw agrarisch bedrijf en geen nieuwe veehouderij zal kunnen vestigen. Het beëindigen van de paardenhouderij 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 toenemen.</p> <p>Daarnaast worden de bestaande bijgebouwen gesloopt en ter plaatse nieuwe bijgebouwen gerealiseerd. Daarbij zal de beeldkwaliteit van de locatie alleen maar worden verbeterd. Dit draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied.</p> <p>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.</p> <p>Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Structuurvisie Haaren 2013" (paragraaf 4.3.1) kan met de voorgenomen ontwikkeling worden voldaan aan de richtlijnen en beleidsuitgangspunten zoals zijn opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Haaren. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de voormalige structuurvisie Haaren. Hiermee wordt tevens ook voldaan aan de structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Vught.</p> <p>De nieuw te ontwikkelen bijgebouwen zullen voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Zowel de betreffende gebouwen als de woning zullen door de initiatiefnemer worden onderhouden.</p>
ad e.	Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022" (paragraaf 4.3.3) wordt met de voorgenomen ontwikkeling voldaan aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van gemeente Vught.
ad 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 4.2.2), nader aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit het beleidskader "Vrijkomende Agrarische Bebouwing".

4.3.3 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naar aanleiding van het uitgangspunt ten aanzien van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (zie paragraaf 4.2.2), en de daaromtrent gemaakte regionale afspraken heeft de gemeente Vught de regeling "Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022" vastgesteld.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening in relatie tot voorliggend bestemmingsplan. Aan de orde komen:

- de benodigde investering;
- de feitelijke tegenprestatie;
- de zekerstelling van kwaliteitsverbetering.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld:

- categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavig plan bevat drie deelontwikkelingen met elk een eigen ruimtelijke impact:

1. Wijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met instandhouding van 500 m² aan bijgebouwen betreft een categorie 2-ontwikkeling (*Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals horeca, niet-agrarisch bedrijf, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert*). Hiervoor volstaat een landschappelijke inpassing;
2. De nevenfunctie bed and breakfast betreft een categorie 2-ontwikkeling. Hiervoor volstaat een landschappelijke inpassing;
3. De instandhouding van een bestaande paardenbak betreft een categorie 2-ontwikkeling. Hiervoor volstaat een landschappelijke inpassing.

Hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.4 is de gewenste landschappelijke inpassing geïntroduceerd. Bijlage 1 omvat het beplantingsplan. In dit beplantingsplan worden de gewenste soorten, oppervlakten en maatregelen nader omschreven. Dit beplantingsplan is daarnaast juridisch verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Inpijn-Blokpoel uit Son en Breugel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek aan de Nieuwkuijseweg 17 te Helvoirt" (17 juli 2020, nr. 14P002686-ADV03). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Inpijn-Blokpoel concludeert dat:

- zintuiglijk in de bodem geen bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen.
- analytisch in zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond.
- het grondwater licht is verontreinigd met naftaleen.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft geen overwegende aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Zodoende vormt het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkelingen.

Naaste een verkennend bodemonderzoek heeft Inpijn-Blokpoel uit Son en Breugel ook een verkennend asbestbodemonderzoek uitgevoerd, rapport: "Verkennd asbest bodemonderzoek conform NEN 5707 locatie aan de Nieuwkuijseweg 17 te Helvoirt (12 mei 2020, 14P002686-01). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Inpijn-Blokpoel concludeert dat:

- bij zowel de maaiveldinspectie als de visuele inspectie van de asbestinspectiegaten géén asbesthoudend of asbestverdacht materiaal in of op de bodem is aangetroffen.
- uit de asbestanalyses blijkt dat in de laag 0 tot 0,1 m - mv een 'gewogen' asbestgehalte van 1,64 mg/kg gemeten is.
- in de onderliggende lagen 0,1 tot 0,2 en 0,2 tot 0,5 m - mv geen asbest boven de detectiegrens is gemeten.
- de gemeten 'gewogen' asbestgehalten (ruim) beneden de restconcentratienorm en interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. liggen. Ook de grenswaarde voor nader bodemonderzoek, 50 mg/kg d.s., wordt niet overschreden.

Het uitvoeren van een nader onderzoek is derhalve niet aan de orde.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft een woonfunctie. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, alsmede de werkelijke afstand tot de gebouwen in het plangebied.

bedrijf	geur	stof	geluid	gevaar	werkelijke afstand
Nieuwkuikseweg 34: melkrundveehouderij	100 m	30 m	30 m	0 m	95 m
Loonsebaan 1A: melkrundveehouderij	100 m	30 m	30 m	0 m	150 m
't Hoog 10: varkenshouderij	200 m	30 m	50 m	0 m	150 m

De gebouwen liggen binnen de richtafstand van het aspect geur van twee veehouderijen. In paragraaf 5.1.4 wordt nader ingegaan op het geuraspect. Verder liggen de gebouwen buiten de richtafstand van de overige aspecten, waarmee er voor die aspecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Hoewel het plan geen nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De gemeente Haaren heeft met het werkdocument 'Verantwoording Groepsrisico Haaren' beschreven hoe de

gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient als aanvulling op de landelijke regelgeving.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

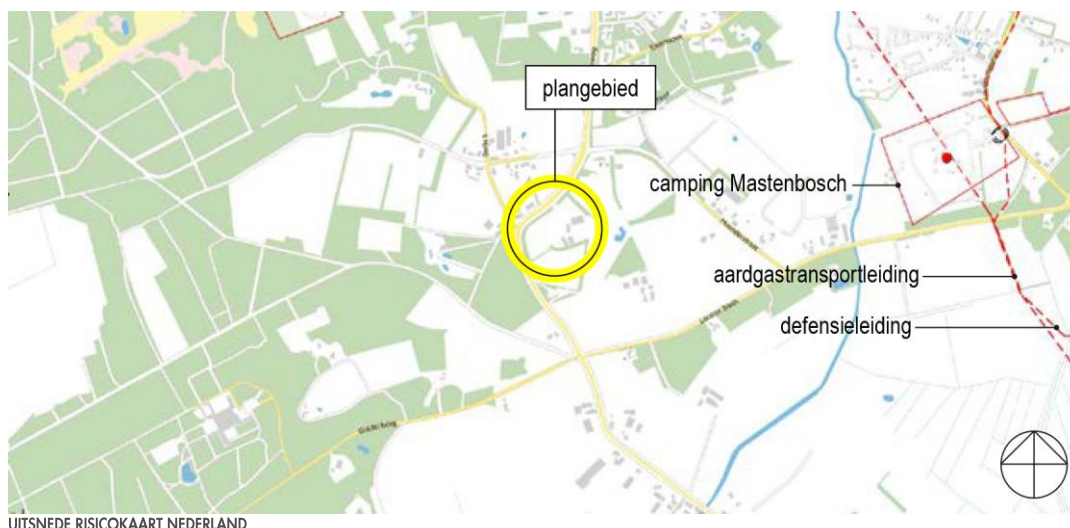
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een 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.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een 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.

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

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



Inrichtingen

Op circa 850 meter ten oosten van het plangebied ligt Camping Mastenbosch (Loverensestraat 7), die weliswaar op de Risicokaart is opgenomen, maar niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen valt. De aanwezigheid van een bovengrondse propaantank (9100 liter) geeft een relevante afstand vanwege het plaatsgevonden risico ($PR10^{-6}/\text{jaar}$) van 19 meter. Er is geen sprake van een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Het plan ligt ruim buiten de relevante afstand voor het plaatsgebonden risico. De propaantank heeft geen invloed op de externe veiligheid in het plangebied.

Buisleidingen

Ten oosten van het plangebied liggen een aantal buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het betreffen:

- *aardgastransportleiding Gasunie (Z-515-01)*
 diameter: 12" / werkdruk: 40 bar
 $PR10^{-6}/\text{jr}$: 0 meter / GR-invloedsgebied: 140 meter
- *defensieleiding Defensie Pijpleiding Organisatie*
 diameter: 6,6" / werkdruk: 80 bar
 $PR10^{-6}/\text{jr}$: 0 meter / GR-invloedsgebied: 50 meter

De leidingen liggen op respectievelijk circa 925 meter en circa 1.200 meter van het plangebied. De afstand is dermate groot dat de leidingen geen invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Transportroutes

Ten zuiden van het plangebied ligt op enige afstand de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch, die opgenomen is in de Regeling basisnet en daarmee onder het Besluit externe veiligheid transportroutes valt (niet afgebeeld). Conform de Regeling bedraagt de PR-contour ($10^{-6}/\text{jr}$) maximaal 8 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt 4.000 meter.

De werkelijke afstand van het plangebied tot de transportroute bedraagt circa 1.800 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het GR-invloedsgebied, maar buiten de meest relevante zone (200 meter) en ook buiten de PR-contour.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- a. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- b. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 355 meter vanaf de spoorlijn. Er is daarmee sprake van een 'standaard situatie', waarvoor een eenvoudige verantwoording volstaat:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
 Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer

richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Dit advies is opgenomen als bijlage 4.

De transportroute heeft beperkt invloed op de externe veiligheid in het plangebied. Deze invloed neemt echter niet toe als gevolg van onderhavig plan.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

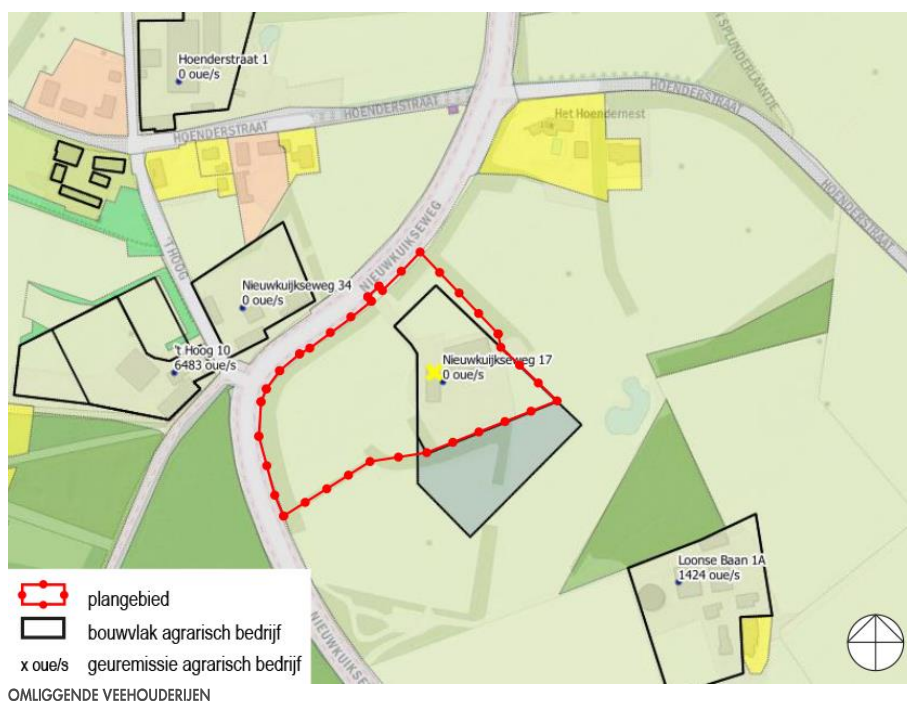
5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Onderhavig plan omvat onder meer het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning en het realiseren van een bed and breakfast-voorziening in een nieuw bijgebouw. De burgerwoning betreft geen nieuw geurgevoelig object; de bed and breakfast-voorziening is dat wel.

Op grond van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij 2019 geldt in het plangebied een geurnorm van 10 oue/m³ en een afstandseis van 50 meter. Onderstaande afbeelding geeft de omliggende veehouderijen weer.



Geconcludeerd wordt dat de veehouderijen in de omgeving op ruimschoots voldoende afstand liggen, waardoor de geurnorm en de afstandseis niet worden overschreden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaï en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaaï als industrielawaai is niet nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat er binnen het initiatief gemiddeld 37 verkeersbewegingen per etmaal bijkomen. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		37
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	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		

NIBM REKENTOOL

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Udenhoutseweg 31 ; 20757' (op circa 1.700 meter van het plangebied).

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	12,1	9,8
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	15,9	13,8
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	9,0	7,4
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,0	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen dienen stuk voor stuk te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden en of advisering door de GGD wenselijk is. De uiteindelijke keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Stappenplan

Stap 1 Endotoxinen

Op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (Endotoxine toetsingskader 1.0) kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Onderhavig plan omvat geen nieuwe objecten waarbinnen personen gedurende lange periode verblijven. Normaliter kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van Endotoxinen. Daarnaast voldoet onderhavig plangebied aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen.

Stap 2 Emissies

Er is geen sprake van een ontwikkeling bij een veehouderij. Stap 2 is niet van toepassing

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

Dit aspect is beoordeeld in paragraaf 5.1.5 van deze toelichting. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft agrarische geur.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De geurbelasting voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5,0 ouE/m³.

Stap 4a Binnen een veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden

Niet van toepassing

Stap 5a Geitenhouderij

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Onderhavig plan omvat geen nieuwe objecten waarbinnen personen gedurende lange periode verblijven, boven zijn er een straal van 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geitenhouderijen.

Stap 5b Pluimveebedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van een pluimveebedrijf.

Stap 5c Overige veehouderijen

De planlocatie is gelegen binnen een straal van 250 meter van veehouderijen aan 't Hoog 10, de Loonsebaan 1A en Nieuwkuikseweg 34 en de paardenhouderij aan de Hoenderstraat 1. Conform het te doorlopen stappenplan dient een advies opgevraagd te worden bij de GGD.

Stap 6. Is er sprake van mestbe- of verwerking

Niet van toepassing.

Stap 7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Of in (de omgeving van) het plangebied sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid zou kunnen volgen uit de klachtenregistratie bij de gemeente. Daaruit blijkt dat in ieder geval de afgelopen 5 jaar op dit punt geen klachten zijn ingediend bij de gemeente Vught.

Conclusie stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat stap 5c leidt tot de conclusie dat advies opgevraagd kan worden bij de GGD. De gemeente heeft de afweging gemaakt en gekozen dit enkel te doen bij nieuwe ontwikkelingen op minder dan 30 meter van agrarische inrichtingen.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat de gronden rondom het plangebied thans niet in gebruik zijn voor boom- en fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Daarnaast wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 7 kilometer, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

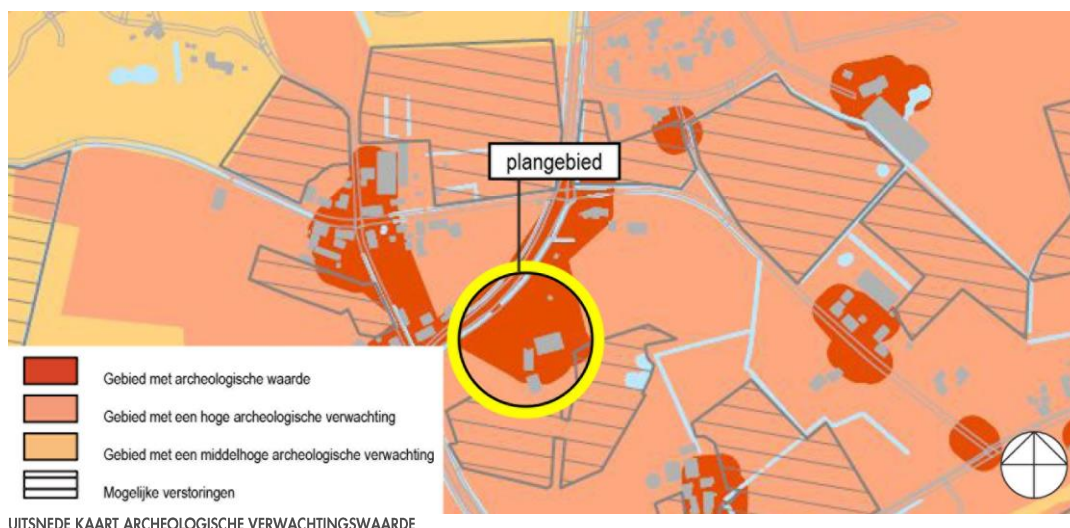
5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente Vught heeft op 19 mei 2022 het 'beleidskader archeologie 2022' vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van dit beleidskader weer. Onderhavig plangebied is daarop opgenomen.



Het plangebied ligt binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat heeft aanleiding gegeven om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren, rapport: "Archeologisch vooronderzoek aan de Nieuwkuikseweg 17 te Helvoirt, gemeente Haaren" (23 juli 2020, V1959). Dit onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 5.

Vestigia concludeert dat op basis van de resultaten van dit archeologisch bureau- en booronderzoek de kans op het aantreffen van een intacte archeologische vindplaats uit de periode Laat-Paleolithicum t/m de Late Middeleeuwen als laag wordt ingeschat. Op basis van historisch kaartmateriaal is er wel sprake van een historische boerderijplaats, in ieder geval uit de 18e eeuw en later. Het bestaande hoofdgebouw is daarbij waarschijnlijk geheel of grotendeels op de locatie van een voorganger gebouwd, mogelijk zelfs op de oude funderingen. De geplande ingrepen voor het hoofdgebouw beperken zich echter tot een interne verbouwing, die niet buiten de huidige footprint treedt. De andere ingrepen bestaan uit de sloop en nieuwbouw van een aantal bijgebouwen, grotendeels op de zelfde locatie waar nu ook al bebouwing aanwezig is. Het terrein is op basis van de boringen al behoorlijk verrommeld door het algemene gebruik als boerderij-erf, en de sloop en bouw van voorgangers van bijgebouwen/opstallen. Het is daarom twijfelachtig of nader onderzoek op de locaties van de geplande bijgebouwen en het zwembad nog veel nuttige informatiewinst zal opleveren.

Op basis van de resultaten adviseert Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie geen nader onderzoek. De geplande ingrepen kunnen worden vrijgegeven.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Het plangebied is onderdeel van het landschap van de Loonse en Drunense Duinen, dat naast een hoge aardkundige en ecologische waarde, tevens een cultuurhistorische waarde heeft. Het landschap strekt zich uit van Kaatsheuvel tot Cromvoirt. De kern van het landschap wordt gevormd door de stuifduinen, de omringende bossen en weiden en de nederzettingen aan de rand ervan.

De cultuurhistorische waarde van de onderhavig plangebied wordt met name gevormd vanwege de ligging op de overgang van het bos- en weidegebied en de lager gelegen gebieden van het Zandleij-beekdal en het Helvoirts Broek. Daarmee ligt het tevens op de overgang van een besloten kamerlandschap naar een meer open gebied. Zoals aangegeven komen in het overgangsgebied van oorsprong al bebouwingsstructuren voor. In paragraaf 2.2 is de buurtschap Voorste Distelberg al genoemd. Onderhavig plangebied ligt daar net buiten en vormt een eigen ensemble van gebouwen.

Het plan vormt een toegevoegde waarde aan het landschap, doordat verouderde landbouwschuren worden vervangen door bij de streek passende gebouwen en bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Bijlage 6 bevat het stikstofdepositie-onderzoek waarin de zowel de aanleg- als gebruiksfase is beoordeeld. Daaruit volgt dat het plan geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

Soortenbescherming

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een onderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied: rapport "Quickscan flora en fauna Nieuwkuikseweg 17 te Helvoirt" (mei 2020, nr. 20-0158). Het rapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Staro concludeert dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming, mits:

1. nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de aanwezigheid van nest- en rustplaatsen van huismus en uilen bij de stal en de overkapping;
2. indien nodig, bomen en struiken worden gekapt buiten de broedperiode van vogels;
3. het verwijderen van vegetatie en opgeslagen materialen en het uitvoeren van graafwerkzaamheden wordt uitgevoerd tussen 15 september en 15 oktober.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies heeft Dorrestijn van Noordhout, groen en omgevingsmanagement een nader onderzoek naar de aanwezigheid van de kerkuil en huismus uitgevoerd: rapport "Nader onderzoek aanwezigheid kerkuil en huismus Nieuwkuikseweg 17 Helvoirt" (november 2021). Het rapport is bijgevoegd als bijlage 8.

Dorrestijn van Noordhout, groen en omgevingsmanagement concludeert dat:

1. gedurende de inventarisatierondes geen individuen van de huismus zijn waargenomen op de locaties;
2. er bij de woning geen nestlocaties van de huismus zijn vastgesteld;
3. op afstand een paar kerkuilen zijn vastgesteld;
4. binnen het projectgebied geen aantoonbare bewijzen van het leefgebied van kerkuilen zijn vastgesteld.

De potentiële verblijfplaats, zoals vastgesteld door Staro, wordt wel uit voorzorg gemitigeerd tijdens de verbouwing in de vorm van een kast (voor zowel de kerkuil als de huismus).

Op basis van dit onderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen bouwactiviteiten geen verbodsbepalingen van de Wet Natuur Bescherming worden overtreden.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027
Het Regionaal Water en Bodem programma Noord-Brabant 2022-2027 is op 3 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het

Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Brabant. Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

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

5.3.2.3 Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

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

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

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

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

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

1. Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.

2. Van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
3. Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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

- **Brabant Keur**
Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:
 1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
 2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--
 3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.
- **De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk**
De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Tevens zijn de navolgende toetsaspecten opgenomen:
 1. afvoer uit het gebied;
 2. oppervlaktewaterstanden;
 3. overlast/schade;
 4. grondwateraanvulling;
 5. grondwaterstanden.

5.3.2.4 Gemeente Vught

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

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

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

De gemeente Vught heeft een hemelwaterverordening, de 'Waterafvoeroverordening Vught 2022' opgesteld, waarmee de gemeente een instrument heeft om de bebouwde omgeving waterrobuust in te richten. Deze verordening is in werking getreden d.d. 24 juni 2022.

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

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. Uit de gegevens van het waterschap volgt dat er ter plaatse van het plangebied een gevoeligheidsfactor van 1/4 is. De waterdoorlatendheid is zeer goed.

5.3.3.2 Oppervlaktewater

Het plangebied wordt aan de zijde van de Nieuwkuikseweg begrensd door B-watergangen. Voorts is er in het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,6 tot 0,8 meter onder maaiveld (bron: Bodematlas Noord-Brabant).

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Het plan omvat de sloop van een aantal gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 911 m². De nieuwe gebouwen hebben tezamen een oppervlakte van 500 m², waarmee er per saldo een afname is van het bebouwde oppervlak. De oppervlakte van de terreinverharding blijft naar verwachting ongeveer gelijk.

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Omdat er sprake is van een afname van het verharde oppervlak, stelt het waterschap geen eisen aan de wijze van verwerking van het hemelwater. Voor een goede waterhuishouding en het voorkomen van 'natte voeten' is het wenselijk het hemelwater op te vangen.

Met toepassing van de in paragraaf 5.3.2.3 genoemde rekenregel is $(500 \times 0,25 \times 0,06 =) 8 \text{ m}^3$ aan bergingscapaciteit nodig.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

Structureel hergebruik van hemelwater is niet mogelijk. Voor onderhavig plan is daarom gekozen voor infiltratie van het hemelwater. Hiervoor wordt in de tuin een voorziening aangelegd.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Nieuwkuikseweg geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlopende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daardoor in dit geval niet. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

6.3.1 Omgevingsdialog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de directe omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. Omwonenden hebben geen bezwaren geuit tegen het voornemen. In bijlage 9 is een samenvatting van het omgevingsdialog toegevoegd.

6.3.2 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwkuikseweg 17, Helvoirt' wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2 (artikel 3)

De onbebouwde gronden in het plangebied hebben een agrarisch bestemming, die aansluit op de bestemming van het omliggende gebied. De paardenbak is met een functieaanduiding aangegeven.

Bos (artikel 4)

Het structurele groen is in de bestemming 'Bos' opgenomen.

Wonen (artikel 5)

Het feitelijke woonperceel met de gebouwen heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één woning en daarnaast bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van 500 m² toegestaan.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 6)

De in het gebied voorkomende cultuurhistorische structuren zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Daarnaast bevat het afwijkingsmogelijkheden voor een afhankelijke woonruimte en bed and breakfast.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

De algemene aanduidingsregels betreffen de groenblauwe mantel.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Deze regels bevatten de mogelijkheid om middels een wijzigingsprocedure de op de verbeelding opgenomen grenzen te verleggen.

Algemene procedureregels (artikel 13)

In dit artikel zijn algemene regels met betrekking tot de procedure opgenomen.

Overige regels (artikel 14)

In dit artikel zijn regels met betrekking tot parkeren, het aanleggen van leidingen, het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten en archeologie opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 16)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Verkennend asbestbodemonderzoek

Bijlage 4 Advies veiligheidsregio

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 7 Quicksan flora en fauna

Bijlage 8 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 9 Omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Nieuwkuikseweg 17, Helvoirt met identificatienummer NL.IMRO.0865.helvBPNieuwkuik17-ON01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bedrijf of beroep aan huis

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk 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;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.7 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;

1.8 bestaande 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;

1.9 bestaand gebruik

gebruik zoals dat rechtens bestaat of mag bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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, of een ander bouwwerk met een dak;

1.13 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 standplaats;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 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;

1.19 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.

1.20 erfbeplanting

beplanting rondom een gebouw en/of gebouwen;

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 groenblauwe mantel

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzone of die deze verbinden;

1.23 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);

1.24 hobbymatig houden van dieren

het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer;

1.25 hoofdgebouw

één 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 belangrijkste is.

1.26 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;

1.27 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;

1.28 landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie;

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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.

1.33 permanente bewoning

bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen, die elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf beschikken;

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.35 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;

1.36 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;

1.37 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.;

1.38 wonen

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning.

1.39 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.

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 met waarden - Landschapswaarden 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bodemexploitatie;
- b. en tevens voor:
 1. ter plaatse van de aanduiding, 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak', een paardenbak;
- c. hobbymatig houden van vee;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. landschapsontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapsontwikkelingsgebied';
- e. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- h. kleinschalige kampeeractiviteiten tot maximaal 15 toeristische staanplaatsen op of grenzend aan het bouwvlak;
- 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, met dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m,
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, ten behoeve van het bouwen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

- a. Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 1. het gebruik van gronden ten behoeve van glastuinbouw, gebouwgebonden teeltbedrijven- en kwekerijen;
 2. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van bouwwerken;
 3. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbakken, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak';

4. opslag van hooirollen buiten het bouwvlak;
5. het gebruik van één agrarisch bouwvlak ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven;
6. de toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij door het oprichten van gebouwen of door het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf;
7. het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, uitgezonderd en voor zover:
 - het bestaande en vervanging van bestaande open teelten van sierplanten en bomen betreft;
 - aangetoond is dat geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
 - het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Het plaatsen van retentievoorzieningen en waterbassins is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; De aanleg van mestbassins is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapsontwikkelingsgebied':
 1. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 meter opgaand of dieper dan 0,5 meter wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
 2. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur;
 3. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
 4. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m² per perceel.
- b. de aanleg van retentievoorzieningen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 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.

3.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 3.5.1 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.
- b. De in lid 3.5.1 onder b genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien sprake is van een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging naar Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De natuurontwikkeling zal plaatsvinden.
- b. De agrarische activiteiten zijn beëindigd.
- c. De gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden wijziging wensen.
- d. De overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden krijgen.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van bos met de daarop afgestemde bosbouw;
- b. in stand houden en bewaren van de samenhang van het Nationaal Landschap Het Groene Woud;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en/of abiotische waarden;
- d. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant;
- e. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. extensieve dagrecreatie/openluchtrecreatie;

met de daarbij behorende voorzieningen:

- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a. Op en in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor extensieve openluchtrecreatie, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, zijn toegestaan mits geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden en de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. zitbanken;
- d. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van waterbeheer en natuurontwikkeling bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de bouwhoogte van open erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;

4.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing dient ten behoeve van de doeleinden als genoemd in lid 4.1;
- b. plaatsing van de bebouwing buiten de bestemming 'Bos' is redelijkerwijs niet mogelijk;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en/of abiotische waarden;
- d. er geen onevenredige negatieve effecten op het Natuur Netwerk Brabant zijn;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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;
- c. kamperen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,5 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.
- b. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 m onder maaiveld.
- c. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- d. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.
- e. Het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
- f. Het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden.
- g. Het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
- h. Het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.
- i. Het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² per perceel.

4.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 4.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op de aanleg van een ecologische verbindingszone, poelen en het herplanten;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
- b. bed & breakfast als nevenactiviteit met maximaal 5 kamers binnen de planologisch toegestane bebouwing;

met de daarbijbehorende voorzieningen:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- 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 dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.800 m³ exclusief onderkeldering;
- d. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- e. het bruto vloeroppervlak van de begane grond van de woning mag niet meer bedragen dan 270 m²;
- f. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap;
- g. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt bij vrijstaande woningen minimaal 5 meter;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 500 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. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de bijbehorende bouwwerken;

5.2.3 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.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

5.3.1 Afwijken bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

het afwijken van de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m;
- het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
- door de afwijkende bouwhoogte het ruimtelijke karakter ter plaatse niet wordt aangetast;
- het bijgebouw ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw;
- er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

5.3.2 Afwijken woningsplitsing langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van één woning meer dan ingevolge die bepaling is toegestaan, binnen een langgevelboerderij, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- met de afwijking kan daardoor de instandhouding van de langgevelboerderij als zodanig worden gewaarborgd;
- de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat;
- de wijziging aanvaardbaar is vanuit een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat voor omliggende percelen;
- afwijking is uitsluitend toegestaan als wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;
- er mag geen sprake zijn van meer dan 2 wooneenheden in de langgevelboerderij;
- de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
- de commissie Ruimtelijk Kwaliteit en Erfgoed wordt hierover om advies gevraagd;

5.3.3 Afwijken herbouw andere locatie

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak indien:

- er sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige, landschappelijke- en milieukundige inpassing, mits:
- de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

5.3.4 Afwijken bouwen hoge erfafscheiding ten behoeve van veiligheid

Het bevoegd gezag kan afwijken van de maximale hoogte van erfafscheidingen voor naar de weg gekeerde perceelsgrens onder de voorwaarden dat:

- de hoogte van de erfafscheiding maximaal 2.00 m bedraagt;
- de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- belangen en het woongenot van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- detailhandel;
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- seksinrichtingen;
- kamperen;
- horeca;
- opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;

- h. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- i. de uitoefening van een bedrijf aan huis is niet toegestaan;
- j. de uitoefening van een beroep aan huis is niet toegestaan;
- k. lid i. en j. zijn niet van toepassing op een bestaand bedrijf of beroep aan huis, dat aanwezig is ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- l. derden van de yoga/fitnesszaal.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van het perceel conform de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan de overtollige bebouwing, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het onderhavige bestemmingsplan is gesloopt.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' en de aanduiding is slechts toegestaan indien: de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd:

- a. overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3.
- b. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.
- c. en duurzaam in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' is slechts toegestaan indien:

- a. er op de bouwpercelen voorzien is in regenwaterberging welke werkend aanwezig is en duurzaam instand wordt gehouden.
- b. de waterberging als bedoeld in sub a heeft een bergingsopgave van ten minste 0,06 m³ per vierkante meter verhard oppervlak

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, met voorrang mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden welke met name bestaan uit:

- a. de paden, lanen en groenstructuur;
- b. cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waardevolle gebouwen, zoals landhuizen en bijbehorende gebouwen zoals koetshuizen;
- c. buitenplaatsen;
- d. waterpartijen;
- e. bijzondere landschappelijke elementen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Het is verboden het bouwwerk ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te slopen, te verbouwen en/of uit te breiden.

6.2.2 Uitzondering

Het in lid 6.2.1 opgenomen verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die op tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
- c. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het verbouwen en/of uitbreiden van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken, indien strikte toepassing zou leiden tot een onevenredige afbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de verbouw en/of uitbreiding mag geen wezenlijke aantasting van de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk of de samenhang van gebouwen tot gevolg hebben, tenzij het herstel van de oorspronkelijke waarde betreft, en/of;
- b. de verbouw en/of uitbreiding mag geen onevenredige beschadiging van het bouwwerk tot gevolg hebben. Onder onevenredige beschadiging wordt in ieder geval verstaan:
 - c. het geheel slopen van het bouwwerk;
 - d. het substantieel wijzigen van de bouwmassa;
 - e. het aanbrengen van substantiële wijzigingen aan de gevel en/of dakvorm.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, ophogen en egaliseren;
- b. aanbrengen oeverbeschoeiing;
- c. opplanten;
- d. graven, verbreden, verdiepen, dempen, tracéverlegging (verlegging in combinatie met voorgaande) van waterpartijen- of lopen;

- e. verharden oppervlakte van minimaal 100 m².

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming en het behoud van de cultuurhistorische waarden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien 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 danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. 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 danwel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

8.4 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.

8.5 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen - en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- Het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen;
- Het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats en ligplaats van onderkomens;
- Mestbewerking van niet ter plaatse geproduceerde mest door (niet) grondgebonden agrarische bedrijven;
- Verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning;
- het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik als kamergewijs bewoond pand;
- Het gebruiken van standplaatsen voor ambulante handel.

9.2 Afwijken gebruiksregels

9.2.1 Kamerbewoning

a Kamergewijs bewoond pand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder e, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
- 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;
- geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- 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;
- niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
- per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
 - de minimale gebruiksoppervlakte 9 m² bedraagt;
 - de minimale leefoppervlakte 25 m² bedraagt;
- 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;
- 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:

- niet wordt voldaan aan het in lid 9.2.1 onder a beschreven toetsingskader;
- 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;
- kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
- 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 9.2.1 onder b genoemde verbod en de in lid 9.2.1 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

9.2.2 Aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 5 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 ongeschikt 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 100 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 als Bijlage 4 opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 100 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, 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 publieksaantrekkelijk 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. de normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 6. prostitutie niet is toegestaan.

9.3 Algemeen verbod

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 6 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.

9.4 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 9.3 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.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - beperkingen veehouderij

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden met de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' zijn naast de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beperkingen voor de veehouderij.

10.1.2 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is:

- a. de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan, met uitzondering van een grondgebonden veehouderij;
- b. toename van de bestaande bebouwing bij veehouderijen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet is toegestaan.

10.1.3 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.

10.2 Overige zone - groenblauwe mantel

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

10.3 Overige zone - stalderingsgebied

10.3.1 Algemeen

De gronden met de aanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' gelden nadere regels voor het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen.

10.3.2 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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, met dien verstande dat dit in de bestemmingen 'Natuur', 'Bos' en 'Water' niet is toegestaan.

11.2 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 100 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.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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.

12.2 Wijziging ten behoeve van ontwikkeling van Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen in de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan;
- b. aangetoond is dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden;
- c. de regels van de bestemmingen Bos, Natuur en/of Water worden van overeenkomstige toepassing verklaard met dien verstande dat wanneer gewijzigd wordt in de bestemming Water dit uitsluitend ten behoeve van de beekdalontwikkeling mag geschieden. In geval de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming Bos, mogen de gronden niet ten behoeve van bosbouw worden aangewend.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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 14 Overige regels

14.1 Parkeren

14.1.1 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. Indien het gemeentelijke parkeerbeleid niet van toepassing is, gelden de kerncijfers van de CROW.

14.2 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, van de bestemmingen Leiding - Brandstof, Leiding - Gas 1, Leiding - Gas 2, Leiding - Riool en Leiding - Water.

14.3 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).

14.4 Archeologie

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik met betrekking tot archeologie geldt dat dient te worden getoetst aan de op 19 mei 2022 door de gemeenteraad vastgestelde archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart. Daaraan worden voorwaarden verbonden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

15.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, 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 eerste lid 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Nieuwkuikseweg 17, Helvoirt'

Bijlagen bij de regels

**Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering van het
landschap gemeente Vught 2022**

Bijlage 2 Kaart sloop bebouwing

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 Lijst van bedrijfsactiviteiten