BESTEMMINGSPLAN SPEEKSTRAAT 3, VOLKEL

Opdrachtgever:
Projectnr: VKL039
Datum: 21-01-2025

BESTEMMINGSPLAN SPEEKSTRAAT 3, VOLKEL

Opdrachtgever:	
Projectnr:	VKL039
Rapportnr:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	21-01-2025

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing 8
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse 13
2.1 Bebouwing en functies 13
2.2 Ontsluiting 15
2.3 Groen en water 15

Hoofdstuk 3 Plan 17
3.1 Bebouwing en functies 18
3.2 Verkeer en parkeren 18
3.3 Groen en water 19
3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving 20

Hoofdstuk 4 Beleid 21
4.1 Nationaal niveau 21
4.2 Provinciaal niveau 22
4.3 Gemeentelijk niveau 25

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten 31
5.1 Milieu, waarden, water 31
5.2 Waterparagraaf 31
5.3 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel 37
5.4 Molenbiotoop 39

Hoofdstuk 6 Haalbaarheid 41
6.1 Kostenverhaal 41
6.2 Gemeentelijke grondexploitatie 41

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten 43
7.1 Algemeen 43
7.2 Planregels 43

Hoofdstuk 8 Procedure 45
8.1 Werkwijze nieuwe ontwikkelingen 45
8.2 Omgevingsdialoog 46
8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 46
8.4 Vaststelling door gemeenteraad 46

Bijlagen toelichting 47

Bijlage 1 Inrichtingsschets 47
Bijlage 2 Landschappelijke analyse 47
Bijlage 3 Prognose verdeling Agro 47
Bijlage 4 Beplantingsplan 47
Bijlage 5 Beplantingslijst 47
Bijlage 6 Kaart afmetingen 47
Bijlage 7 Haalbaarheidstoets 47
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 47
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai 47
Bijlage 10 Omgevingsdialoog 47
Bijlage 11 PM Nota van zienswijzen 47

Regels 49

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 51
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 59

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 61
Artikel 3 Agrarisch 61
Artikel 4 Bedrijf 63
Artikel 5 Groen - Landschapselement 69
Artikel 6 Waarde - Archeologie 71

Hoofdstuk 3 Algemene regels 73
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 73
Artikel 8 Algemene bouwregels 73
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 73
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 74
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 75
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 77
Artikel 13 Overige regels 78

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 79
Artikel 14 Overgangsrecht 79
Artikel 15 Slotregel 79

Bijlagen regels 81

Bijlage 1 Beplantingsplan 81

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Speekstraat 3, Volkel" van de gemeente Maashorst.

1.1 Aanleiding en doel

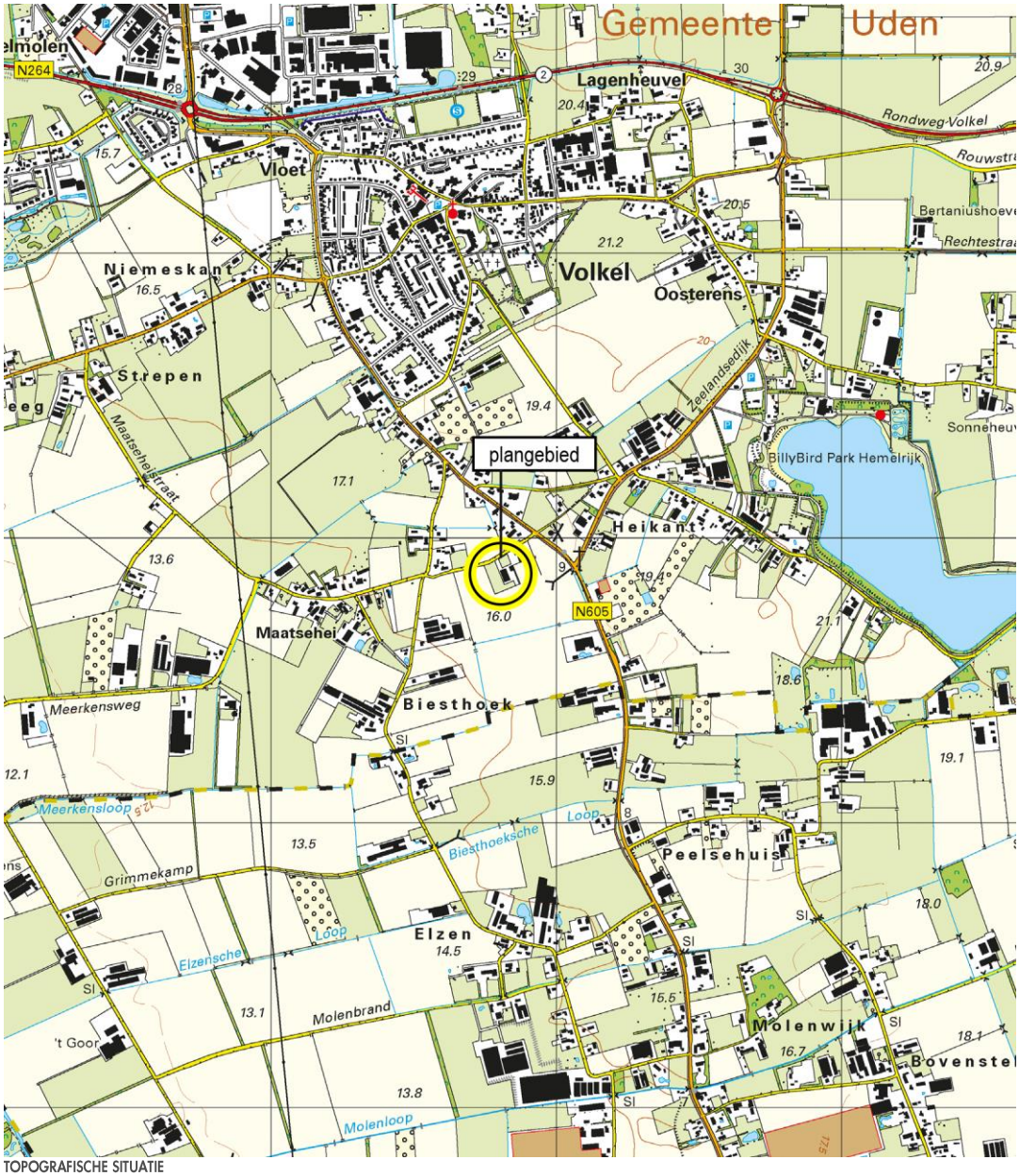
Op de locatie aan de Speekstraat 3 te Volkel is sinds 1982 een rundveebedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering is reeds beëindigd en de initiatiefnemer is voornemens om op dezelfde locatie een agrarisch technisch hulpbedrijf (kleinschalig loonbedrijf / bouwbedrijf) te realiseren. De huidige bedrijfsbebouwing komt ten dienste te staan van het nieuwe bedrijf en de huidige inpandige bedrijfswoning wordt elders op het terrein herbouwd.

De initiatieven kunnen niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan ''Partiële herziening buitengebied 2017''. De gemeente Maashorst heeft aangegeven medewerking te willen verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend rapport bevat de toelichting en regels voor het initiatief. In deze rapportage zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

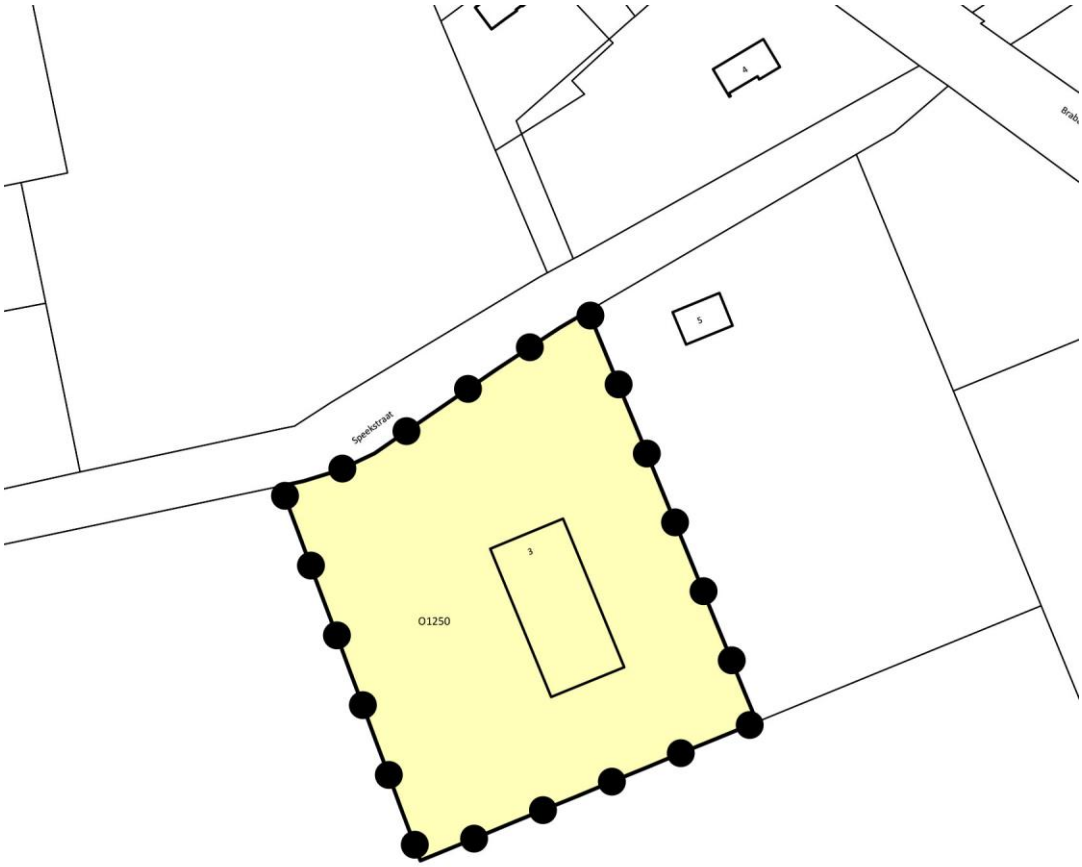
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

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

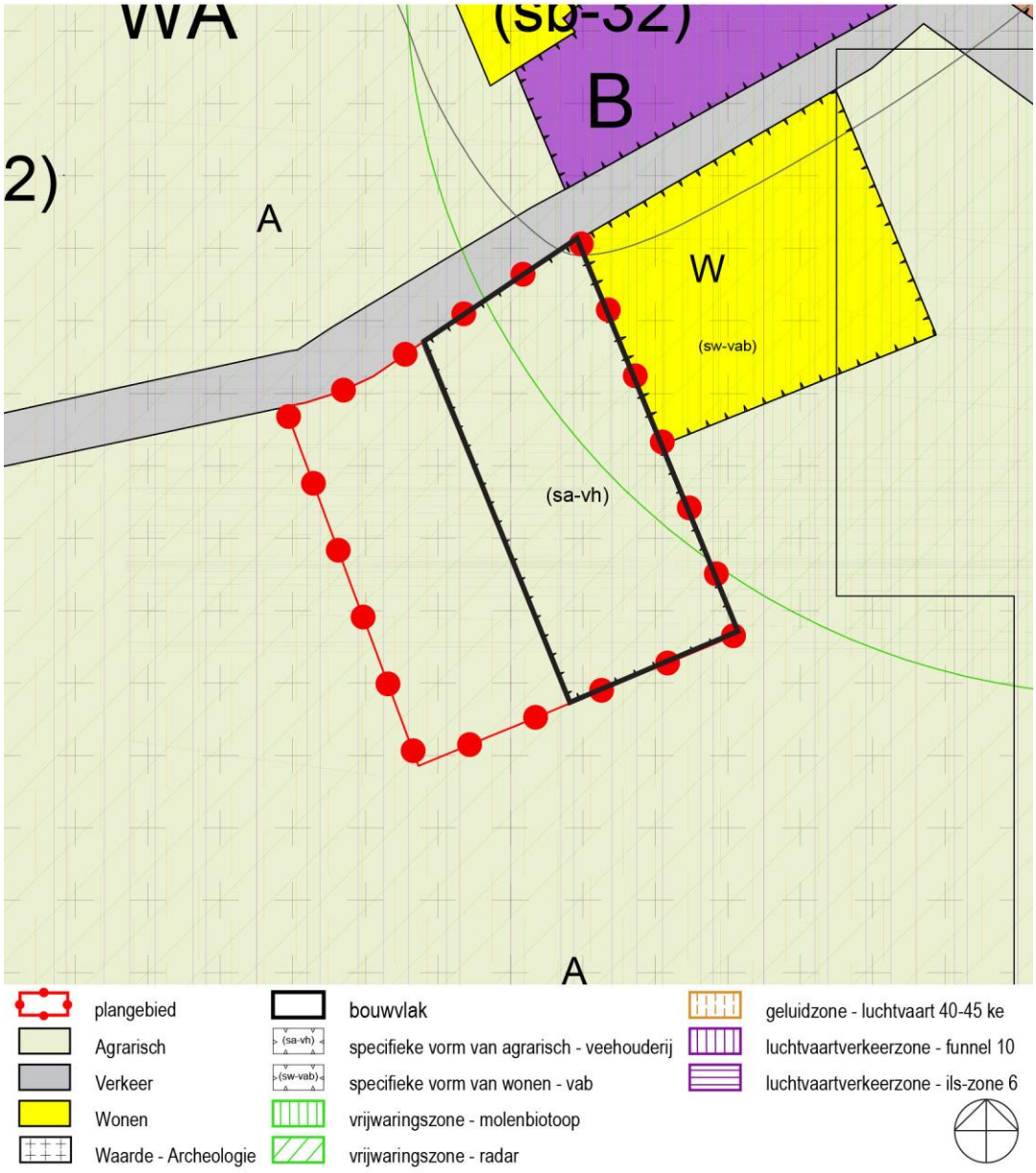


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Uden, sectie O, nummer 1250. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.310 m^2. De gronden zijn particulier in eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Partiële herziening buitengebied 2017", onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 juni 2017. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn in deze bestemming onder andere aangewezen voor:

- agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
- grondgebonden agrarische bedrijven die uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;
- één bedrijfswoning per bouwvlak tenzij door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen.

Hiernaast bevat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat verder beschreven in hoofdstuk 5.

Aan het bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' toegekend, dat een grondgebonden agrarisch bedrijf ter plaatse toestaat. Verder kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone - gemengd landelijk gebied' - dat onder bepaalde omstandigheden vergroting van het bouwvlak kan toestaan - en 'overige zone - deelgebied gemengd' - dat onder bepaalde omstandigheden vergroting van de bruto-vloeroppervlakte voor statische opslag kan toestaan.

Voorts kent het plangebied de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - luchtvaart 40-45 ke', 'luchtvaartverkeerzone - funnel 10', 'luchtvaartverkeerzone - ils-zone 6' en 'vrijwaringszone - radar' die beperkingen stellen aan de maximale hoogte van bouwwerken en geluidsbelasting ten behoeve van het functioneren van het militaire vliegveld Volkel.

Tot slot kent een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', die de aanwezige bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie en landschapswaarde van de nabijgelegen molen.

Conclusie
De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie een agrarisch technisch hulpbedrijf (kleinschalig loonbedrijf / bouwbedrijf) te realiseren. De huidige bedrijfsbebouwing komt ten dienste te staan van het nieuwe bedrijf en de huidige inpandige bedrijfswoning wordt elders op het terrein herbouwd. Dit is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Maashorst heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief middels een bestemmingsplanherziening.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de wijdere omgeving en het plangebied weer.



WIJDERE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Omgeving

Het plangebied ligt aan de Speekstraat en bevindt zich in het agrarische buitengebied van de gemeente Maashorst aan de zuidkant van Volkel. De Speekstraat is de laatste zijstraat van de N605, de gebiedsontsluitingsweg die vlak ten noorden van de Speekstraat over gaat in de bebouwde kom en doorloopt tot de kernrand van Volkel.

Het plangebied ligt in een omgeving met gemengd gebruik: agrarische doeleinden, wonen, bedrijvigheid en detailhandel komen naast elkaar voor. Aan de kruising van de Speekstraat met de N605 staat de karakteristieke molen 'De Nije Kreiter'.

Plangebied
Het plangebied, weergegeven in de directe omgeving op onderstaande afbeelding, kent een rechthoekige vorm waarop twee gebouwen zijn gesitueerd. Het hoofdgebouw met een oppervlakte van 883 m² - gesitueerd centraal op het perceel - dient als schuur voor het rundvee (678 m²), opslag/stalling materieel (139 m²) en is aan de noordkant tevens in gebruik als bedrijfswoning (66 m²).



DIRECTE OMGEVING PLANGEBIED

Het tweede gebouw met een oppervlakte van 167 m² - gesitueerd aan de oostkant van het perceel - dient als schuur waarin de agrarische hulpmiddelen kunnen worden opgeslagen of waarin de hulpmiddelen kunnen staan. Naast de gebouwen bevat het noordelijke deel van het plangebied een grasveld omringd door groene hagen op zowel de erfgrens als binnen het plangebied. Het zuidelijke deel van het plangebied, ten zuiden van de bebouwing, is in gebruik als buitenopslag. Onderstaande afbeeldingen geven een fotografische weergave vanaf de straat (noorzijde) en vanaf de oost- en westzijde (in een hoek van 45 graden).



WEERGAVE FOTOGRAFISCHE SITUATIE PLANGEBIED

2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt aan de noordwestkant ontsloten op de Speekstraat, die in oostelijke richting de N605 kruist en in westelijke richting aansluit op de Hoge Randweg. De Speekstraat heeft geen belangrijke ontsluitende functie voor het buitengebied van de gemeente Maashorst, het verkeer betreft voornamelijk bestemmingsverkeer. Hierdoor is de verkeersintensiteit relatief laag.

2.3 Groen en water

Het plangebied is functioneel ingericht met een groene entree aan de Speekstraat. Momenteel is het merendeel van het perceel verhard door toedoen van de bedrijfsvoering. In het noordelijke deel van het plangebied ligt een grasveld omringd door groene hagen op zowel de erfgrens als binnen het plangebied. De westelijke en oostelijke perceelsgrenzen worden gekenmerkt door houtsingels die reiken tot de zuidelijke perceelgrens die verder vrij is van beplanting. Het zuidelijke deel van het plangebied heeft hierdoor een open karakter. Het plangebied bevat voorts geen oppervlaktewater.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding, tevens bijgevoegd als bijlage 1 is de nieuwe inrichting van het perceel weergegeven.



INRICHTINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

Het agrarische rundveebedrijf is reeds beëindigd. De eigenaren zijn vroeger werkzaam geweest binnen de wegbouwsector en als loonwerker. Met de gecombineerde activiteiten biedt de onderneming (Verbruggen Agro) de agrarische sector ondersteuning tijdens het zaai- en oogstseizoen, alsmede in de verspreiding van mest (Agro). Daarnaast biedt het bedrijf ook een unieke dienst aan op het gebied van loonwerk en bouwactiviteiten in de vorm van wegen, sleufsilo's, verkavelingen e.d. (GWW).

Met de locatie aan de Speekstraat 3, ontstaat een goede uitvalsbasis om de hun diensten aan de agrarische sector aan te bieden. Onderhavig initiatief betreft dan ook het oprichten van een agrarisch technisch hulpbedrijf. Bijlage 3 betreft een prognose waaruit blijkt dat het gaat om een agrarisch technisch hulpbedrijf. Het nieuwe bedrijf voorziet in het stallen van agrarische hulpdiensten (machines), opslag van producten en klein onderhoud binnen de bestaande bebouwing (met een gezamenlijke oppervlakte van 1.050 m^2) en op het terrein. De bestaande oppervlakte is hierin benodigd om efficiënt en veilig te kunnen manoeuvreren op het terrein.

De huidige bedrijfswoning zal worden onttrokken uit het bestaande hoofdgebouw en zal direct aan de Speekstraat worden herbouwd, tevens zal hiervoor een gedeelte van het perceel worden ingericht als tuin voorzien van een bijgebouw. Middels de herbouw van de woning op kortere afstand van de Speekstraat (minimaal 15 meter) wordt aangesloten bij de huidige verkavelingspatronen in de omgeving. Daarnaast zorgt het vooruit plaatsen van de woning voor een logische indeling van het voorerf, waarbij het overige (privé)perceel wordt ingericht als tuin.

Het bijgebouw wordt, conform bovenstaande inrichtingsschets, gesitueerd aan de oostkant van de nieuw te ontwikkelen ontsluiting. Middels deze situering ontstaat een logische indeling van het perceel, waarbij het bijgebouw kan dienen als garage. Daarnaast zorgt een haakse positionering van het bijgebouw voor een afschermende werking in de richting van het naastgelegen perceel (extra privacy).

De woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 dan wel 10 meter. De maximale inhoud bedraagt 750 m^3 (oppervlakte van circa 130 m^2). Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 100 m^2. Hiermee wordt voldaan aan de regels voor bedrijfswoningen.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersgeneratie

De oprichting van de woning leidt daarmee niet tot een stedenbouwkundige verslechtering. De functieverandering van agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie ''ASVV 2021'' (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Maashorst wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Maashorst tot het buitengebied behoort.

Oorspronkelijke situatie
In de oorspronkelijke situatie was er sprake van een agrarische bestemming inclusief één bedrijfswoning. De verkeersaantrekkende werking hiervan is normaliter te bepalen aan de hand van de bedrijfswerkzaamheden. Gemiddeld kwamen er 6 vrachtwagens per week voor het transporteren van voer, dieren en mest. Dit leidde tot gemiddeld 12 verkeersbewegingen per week. Daarnaast kwamen er verschillende bezoekers (gemiddeld 4 per week) op locatie (dierenartsen, controleurs, etc.) die leidden tot een gemiddelde van 8 verkeersbewegingen per week. De bedrijfswoning, tenslotte, zorgen, conform de CROW publicatie, voor 9 verkeersbewegingen per etmaal. In totaal was er sprake van 83 verkeersbewegingen per week, ofwel 12 verkeersbewegingen per etmaal.

Nieuwe situatie
Binnen het plangebied bestaat in de nieuwe situatie het aantal verkeersbewegingen uit twee onderdelen: agrarisch technisch hulpbedrijf (arbeidsextensief / bezoekersextensief) en de nieuw te realiseren bedrijfswoning (koop, vrijstaand). In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Onderdeel	**Verkeersgeneratie**	**Aantal**	**Totaal**
Agrarisch technisch hulpbedrijf	4,8 per 100 m^2 bvo	1.050 m^2	50,4
Koop, vrijstaand	8,2 per woning	1 woning	8,2
Totaal			**58,6**

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe situatie gemiddeld zorgt voor 59 verkeersbewegingen per etmaal. Echter zorgt het bedrijf enkel voor de opslag van machines en worden de werkzaamheden alleen op locatie van derden uitgevoerd. Op de locatie aan de Speekstraat vindt alleen stalling materieel, opslag van producten en klein onderhoud plaats. Het werkelijke aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf bedraagt circa 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit in combinatie met de bedrijfswoning leidt tot 24,2 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie
Op basis van deze berekeningen kan worden gesteld dat in de nieuwe situatie de verkeersaantrekkende werking gemiddeld met 12 motorvoertuigbewegingen per etmaal toeneemt. Deze stijging kan zonder meer door de Speekstraat en omliggende wegen worden afgewikkeld.

3.2.2 Ontsluiting
In de nieuwe situatie zal de bestaande inrit komen te vervallen. In plaats daarvan zullen twee ontsluitingen (per saldo een toename van één ontsluiting) worden gerealiseerd aan de Speekstraat. Dit is tevens zichtbaar op de inrichtingsschets, bijgevoegd als bijlage 1.

3.2.3 Parkeren
Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Maashorst heeft hiertoe de gemeentelijke nota 'Parkeernormen Uden 2018'' vastgesteld. Van toepassing zijn de normen in het buitengebied. In het buitengebied wordt gerekend met een minimale norm van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande eengezinswoning (vanaf circa 80 m²) en 0,9 parkeerplaatsen voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf per 100 m² bvo. In de onderstaande tabel is de berekening van de parkeerkencijfers uiteengezet.

Onderdeel	**Parkeerkencijfers**	**Aantal**	**Totaal**
Agrarisch technisch hulpbedrijf	0,9 per 100 m² bvo	1.050 m²	9,5
Koop, vrijstaand	2,4 per woning	1 woning	2,4
Totaal			**11,9**

Voor onderhavig initiatief geldt dat, conform de gemeentelijke nota ''Parkeernormen Uden 2018'', ten minste in 12 parkeerplaatsen moet worden voorzien. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Onderhavig plangebied is groot genoeg om hieraan te voldoen, zie de inrichtingsschets. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen.

3.3 Groen en water
Onderhavig plan betreft de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij een bedrijfswoning wordt verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak.

In de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuren in en rondom het plangebied en de ligging van het plangebied in haar omgeving. In bijlage 2 is een volledige landschappelijke analyse bijgevoegd.

Om de nieuwe en bestaande gebouwen landschappelijk in te passen zullen ze omzoomd worden door een groen kader. Aan de westzijde langs de bestaande inrit van het bedrijfsperceel bestaat de inpassing uit een nieuw op te richten bomenrij. De bestaande beplanting direct tegen de loods en verder richting Speekstraat blijft behouden.

Aan de achterzijde (zuidkant) wordt het bedrijfspand aan het zicht onttrokken van de omgeving door de aanplant van een brede strook bosplantsoen met daarin verspreid staande bomen. Deze strook loopt ook door aan de westzijde van het kavel. De bestaande bomen blijven hier behouden en worden aangevuld met onderbeplanting van bosplantsoen.

Ter plaatse van het bedrijfsbijgebouw is de strook smaller en zal een hoge haag met de bestaande bomen de afscherming vormen richting het landschap. Verder richting Speekstraat en ook langs de Speekstraat blijft de bestaande hoge haag behouden en waar nodig aangevuld.

In bijlage 4 is het hierboven beschreven beplantingsplan toegevoegd. De noodzaak tot het opstellen van dit plan is nader toegelicht in paragraaf 4.3.4. In dit beplantingsplan wordt gedetailleerd ingegaan op de aan te planten soorten, oppervlakten en maatregelen.

3.4 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.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 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 woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woning is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen);
- er wordt gebruikt gemaakt van lucht warmte-koude opslag, of andere vormen van duurzame energie;
- de woning wordt volgens het ENG-principe gebouwd.

3.4.2 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:
- waterberging op eigen terrein;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden 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 (NOVI)

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de 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, ende 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:

a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
b. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
c. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
d. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
e. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
f. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
g. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
h. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
i. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
j. Beperken van klimaatverandering
k. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur
l. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
m. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
n. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
o. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
p. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
q. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
r. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
s. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
t. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
u. 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 is het belang ''Militaire terreinen en objecten'' aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 14.2 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie
Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

4.1.4 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.

Het initiatief omvat een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij een bedrijfswoning wordt verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie
Er is geen toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig. Het plan voldoet aan dit onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening.

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 hoofdopgaven 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 initiatief omvat een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe bedrijfsloods binnen het plangebied zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de bedrijfswoning. 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. Het ontwerp van de bedrijfswoning kan voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Het aspect hemelwaterberging is nader toegelicht in hoofdstuk 5.
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. Dit initiatief gaat niet uit van een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Door deze ontwikkeling wordt het agrarische bouwvlak weggenomen.
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de bedrijfswoning 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

Op 25 oktober 2019 hebben de Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de IOV dateert van 1 oktober 2022. De IOV 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 in lijn met de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking zal treden.

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

Onderhavig plan betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf in het 'Gemengd Landelijk gebied'. Conform artikel 3.61 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) is de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied toegestaan. Onderstaand is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

Artikel 3.61 vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in gemengd landelijk gebied
Lid 1.
Een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf als:

a. *de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;*
   Onderhavig plan voorziet in de oprichting van een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een VAB-locatie. Middels deze oprichting wordt voldaan aan een goede omgevingskwaliteit in het kader van een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang (nader toegelicht in hoofdstuk 5, effect op de omliggende functies (nader toegelicht in hoofdstuk 5) en de ontsluiting past in de omgeving (nader toegelicht in hoofdstuk 3.
b. *de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;*
   Onderhavig plan leidt niet tot een splitsing van het bouwperceel.
c. *is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
   Onderhavig plangebied beschikt niet over overtollige bebouwing.
d. *mestbewerking is uitgesloten.*
   Onderhavig plan voorziet enkel in de stalling van materiaal/materieel. Mestbewerking is hierin uitgesloten.

Lid 2.
Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.
Onderhavig plan voorziet in een bouwvlak van maximaal 5.000 m^2. Hierin wordt onder de 1,5 hectare gebleven.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderij. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing 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 meerwaardecreatie.
Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een bestaand bouwperceel betreft en hiermee leegstand wordt voorkomen. De gewenste bedrijfsvoering voorziet in behoud van de voormalige agrarische opstallen. Dit heeft als reden dat deze oppervlakte benodigd is voor de stalling van het materieel (om diefstal- en/of vandalisme tegen te gaan). Daarnaast vindt in de bedrijfsbebouwing noodzakelijk onderhoud plaats. De aanwezige agrarische sleufsilo's worden verwijderd.
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 een geurbelasting voor de omgeving;
- het realiseren van kwalitatief hoogstaande bedrijfswoning met in het landschap/gebied passende uitstraling;
- 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. Deze kwaliteitsverbetering is beschreven in paragraaf 4.3.4 waarin het project aan de gemeentelijke 'Landschapsinvesteringsregeling (LIR)' wordt getoetst.

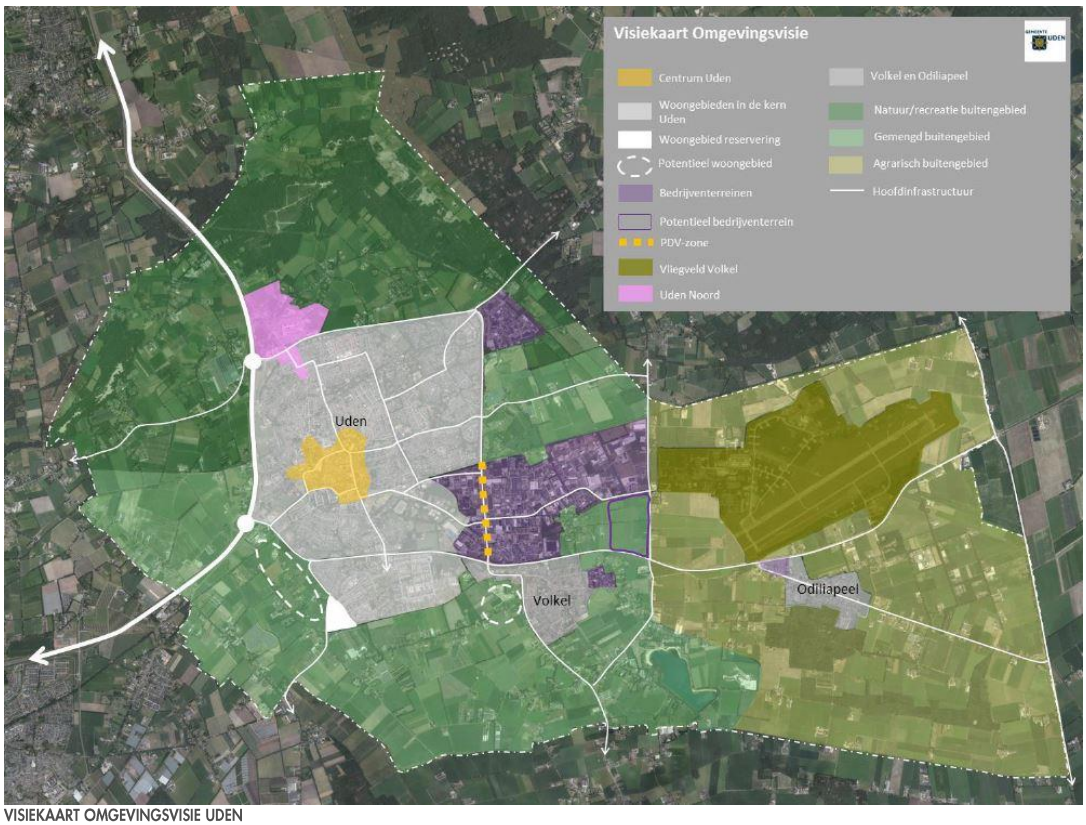
4.2.2.4 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 (hierna: Omgevingsvisie 2015) vastgesteld, die (tevens) de status van structuurvisie heeft als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie zijn de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd en daarbij is aangegeven hoe deze te bereiken zijn. De Omgevingsvisie geeft niet alleen aan wat de gemeente gaat doen (of nalaten) om de doelstellingen te bereiken, maar gaat ook in op de vraag hoe initiatiefnemers en hun initiatieven kunnen bijdragen aan het bereiken van die doelstellingen.



VISIEKAART OMGEVINGSVISIE UDEN

De Omgevingsvisie 2015 verdeelt het buitengebied in drie verschillende gebieden:
- buitengebied met accent op natuur en recreatie;
- gemengd agrarisch gebied, en;
- primair agrarisch gebied.

Het plangebied is onderdeel van het deelgebied 'Gemengd agrarisch buitengebied'. In dit deel van het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van een multifunctioneel gebruik met overwegend agrarisch grondgebruik zonder het gebied verder te laten verstenen. Nieuwe initiatieven moeten worden gecompenseerd met de sloop van bestaande bebouwing.

Het initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak. De transformatie vind plaats binnen het bestaande bouwvlak en zorgt niet voor nieuw ruimte beslag. Hierdoor is het initiatief passend binnen de 'Omgevingsvisie Uden 2015'.

Conclusie
Het project sluit aan bij de 'Omgevingsvisie Uden 2015'.

4.3.2 Ontwerp Omgevingsvisie Maashorst

Momenteel is de Omgevingsvisie gemeente Maashorst: ambities voor een toekomstbestendige gemeente in voorbereiding. Ook al is voornoemde omgevingsvisie nog geen vigerend beleid, omdat een en ander nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt hier in onderhavige toelichting illustratief aan getoetst.

In de omgevingsvisie van de gemeente Maashorst wordt een beeld geschetst van de toekomst van de gemeente. De omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving: alles wat we buiten zien, horen, ruiken of op een andere manier ervaren. In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Bijvoorbeeld over hoe de gemeente wil omgaan met wonen en hoe ruimte geboden wordt aan bedrijvigheid. Maar ook welke rol de gemeente ziet voor de natuur, hoe de gezondheid in de gemeente verbeterd kan worden en hoe de gemeente om wil gaan met de transitie van het landelijk gebied.

De omgevingsvisie bevat onder meer de volgende visie:
1. Een leven lang gezond en prettig wonen;
2. Een natuurlijke gemeente zijn;
3. Een sterke en vitale netwerkeconomie doorontwikkelen.

Ten aanzien van een sterke en vitale netwerkeconomie doorontwikkelen is het navolgende opgenomen:

''Een sterke en vitale netwerkeconomie houdt in dat ondernemers en bedrijven lokaal intensief met elkaar samenwerken. De mensen in onze gemeente zijn hier van nature sterk in, en wij willen als gemeente dit verder blijven versterken. Inwoners van onze gemeente kunnen werken in onze gemeente en lokale ondernemers kunnen lokaal ondernemen. Onze sterke netwerkeconomie heeft ook een belangrijke functie voor omliggende gemeenten. In het ziekenhuis en bij bedrijven op onze bedrijventerreinen werken bijvoorbeeld mensen uit de omgeving, en ze komen er op bezoek. Ook het centrum van Uden heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor de omliggende gemeenten. We blijven daarom inzetten op goede bereikbaarheid en regionale verbondenheid.''

Vervolgens wordt in de omgevingsvisie een onderscheid gemaakt in een viertal thema's, te weten:
1. Bodem, water en natuur;
2. Transitie landelijk gebied;
3. Mobiliteitstransitie, voorzieningen en verstedelijking;
4. Vrijetijdsbesteding, recreatie en toerisme.

Analyse
Het grondgebied van de gemeente Maashorst is hierbij ingedeeld in diverse deelgebieden. In de ontwerp-omgevingsvisie wordt onder meer aangegeven dat het verbeteren van de biodiversiteit in het buitengebied als ambitie geldt. Hier is het navolgende over opgenomen:

''In het buitengebied streven we naar biodiversiteitsherstel. Het landelijke gebied is in onze gemeente de belangrijkste verbinder tussen natuurgebieden. Bij het versterken van bestaande landschappelijke elementen en het maken van nieuwe groene verbindingen laten we ons inspireren door het historisch landschap. Agrariërs worden gestimuleerd bij te dragen aan biodiversiteitsherstel op eigen grond. Dit kan bijvoorbeeld door het terugbrengen van houtwallen; dit herstelt de historische verkaveling én zorgt voor meer biodiversiteit.''

Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijke inpassingsplan. Hiermee worden bestaande landschappelijke elementen versterkt en worden nieuwe groene verbindingen gerealiseerd. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen voornoemde gemeentelijke ambitie.

Ten aanzien van het thema mobiliteitstransitie, voorzieningen en verstedelijking wordt onder meer aangegeven dat

de gemeente oog heeft voor een gezonde woon- en leefomgeving. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken hoe deze bijdraagt aan de leefkwaliteit van de directe omgeving. Ook wordt aangegeven dat het woon- en leefklimaat aangetast kan worden door zaken als geluids-, lichten geurhinder, die veroorzaakt wordt door bijvoorbeeld bedrijven.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan een gezonde woon- en leefomgeving. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijvigheid binnen een gemengde omgeving waarbinnen onder meer woningen zijn gesitueerd in omvang teruggebracht en worden minder milieubelastende activiteiten toegestaan. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke ambitie om te streven naar ontwikkelingen die een bijdrage levert aan de leefkwaliteit in de directe omgeving.

Verder is ten aanzien van bedrijvigheid het navolgende opgenomen:

We blijven ons MKB-netwerk faciliteren. We koesteren de bestaande bedrijvigheid in de gemeente door het netwerk verder te versterken. Groeiruimte voor MKB is belangrijk in alle kernen. Nieuwe grootschalige bedrijven (bijvoorbeeld XXL-logistiek, grootschalig datacentrum) verwijzen we door naar de grootschalige bedrijventerreinen in de regio. Aangezien de ruimte in onze gemeente beperkt is, zetten we in op het benutten van de inbreidingsruimte op bestaande bedrijventerreinen. Daarbij kan gedacht worden aan het ontwikkelen van lege plekken, door na te denken over gezamenlijk gebruik van parkeerterreinen/-gebouwen of door (waar mogelijk) de hoogte in te gaan met bedrijfsgebouwen. We geven daarnaast ruimte aan bedrijfsverzamelgebouwen ter stimulering van de netwerkeconomie. De bereikbaarheid van de bedrijventerreinen is van belang, met name ook voor het goederenvervoer. Daar waar toch behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen, zijn dit de gehanteerde criteria:
- Aansluitend op bestaande bedrijventerreinen;
- Goed ontsloten via bestaande infrastructuur;
- Verbeteren ontsluiting voor actieve vervoersmiddelen;
- In de nabijheid van ov-verbindingen;
- Met inachtname van en goed ingepast t.o.v. cultuurhistorische waarde, landschappelijke waarde en belangrijke groenstructuren.''

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld en herbestemd ten behoeve van de vestiging van agrarisch-technisch hulpbedrijf ter plaatse. Hiermee wordt een passende invulling gevonden voor een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie en wordt leegstand en verrommeling voorkomen. De beoogde ontwikkeling is niet aan de orde op een bedrijventerrein, maar vindt plaats ter plaatse van een bestaande agrarische bedrijfslocatie binnen het buitengebied.

Conclusie
Het project sluit aan bij de 'Ontwerp Omgevingsvisie Maashorst'.

4.3.3 Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst

Op 3 november 2023 heeft de gemeente Maashorst het 'Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst' vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt het ruimtelijk beleid voor ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Maashorst op onderdelen geactualiseerd en geharmoniseerd. Aanleiding hiervoor is de samenvoeging van de gemeenten Uden en Landerd tot de gemeente Maashorst.

Het doel van dit interim beleid is om vooruitlopend op een definitief beleid voor het buitengebied, daar waar mogelijk en wenselijk initiatiefnemers alvast vooruit te helpen. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om continuering van het al geldende beleid, aangevuld met enkele (beperkte) aanvullende mogelijkheden op basis van dit interim beleid.

<u>Niet-agrarische functies in het buitengebied</u>
De gemeente is voornemens meer ruimte te bieden aan kleinschalige niet agrarische functies in het buitengebied, mits deze qua aard en omvang passen in de omgeving en er sprake is van proportionele kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van sanering van een VAB-locatie.

De gemeente wil in bepaalde delen van het buitengebied meer ruimte geven voor niet-agrarische functies. Zowel voor stoppende agrarische bedrijven als reeds bestaande niet-agrarische bedrijfslocaties. Uiteraard dient er in alle gevallen sprake te zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien moet de ontwikkeling passen bij de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dat is deels maatwerk.

Analyse

Onderhavig plan betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf (niet-agrarische functie). Conform het 'Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst' dient de ontwikkeling te voldoen aan de volgende uitgangspunten (regeling en toetsing is hieronder opgenomen):

a. Er dient sprake te zijn van een VAB-locatie, dus van een (voormalig) agrarisch bedrijf waarvan de agrarische bedrijfsbestemming verandert in een (niet agrarische) bedrijfsbestemming, dan wel een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied.
b. Nieuwvestiging in de vorm van een nieuw bouwperceel in het buitengebied is en blijft niet mogelijk.
c. Bij herbestemming van agrarische bedrijfslocaties dient er sprake te zijn van een afwaartse beweging door middel van het verkleinen van het bouwvlak, de sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing en afname van milieu-effecten naar de omgeving.
d. Bij bestaande bedrijfslocaties is het uitgangspunt dat de huidige omvang van het bestemmingsvlak de maximale is. Ook hier wordt gestreefd naar een afwaartse beweging.
e. Algemene richtlijn is dat het nieuwe bestemmingsvlak een omvang heeft van maximaal 0,5 ha en de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen maximaal 1.000 m². Uitzondering hierop is alleen mogelijk via maatwerk.
f. Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven mogen op grond van huidige regelgeving een omvang van maximaal 1,5 hectare hebben. Dit blijft zo.
g. De bedrijfsbebouwing mag bestaan uit hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing of uit (ver)nieuwbouw. Alle overtollige voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
h. De toegestane milieucategorie van bedrijven mag maximaal 2 bedragen, waarbij via afwijking categorie 3.1 bedrijven ook mogelijk zijn, indien dit qua hinderafstand (50 meter) met omliggende percelen mogelijk is. Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven mogen van deze milieucategorie afwijken.
i. Het moet gaan om bedrijvigheid die passend is in zijn omgeving. Dus vormen van kleinschalige, al dan niet ambachtelijke bedrijvigheid. Het zal in hoofdzaak gaan om eenmanszaken en bedrijven met een beperkt aantal werknemers;
j. Recreatieve en maatschappelijke functies dienen aantoonbaar aan het buitengebied gerelateerd te zijn;
k. Er mag geen sprake zijn van publiekgerichte dienstverlening zoals zelfstandige kantoren met baliefunctie, werkplaatsen gericht op dienstverlening aan particulieren, zelfstandige vormen van (volumineuze) detailhandel. Dit soort activiteiten genereert ongewenste verkeersbewegingen in en naar het buitengebied. Om die reden willen we ook geen bedrijfsverzamelgebouwen toestaan in het buitengebied.
l. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
m. In alle gevallen dient er sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing conform de landschapsinvesteringsregeling.
n. We willen geen solitaire bedrijfslocaties maar altijd een combinatie van bedrijfswoning en bedrijvigheid, vergelijkbaar met een woon-werkkavel. De bewoner van de bedrijfswoning dient gerelateerd te zijn aan de dagelijkse bedrijfsvoering.
o. Wanneer er behoefte is om verder door te groeien in aard of omvang kan het bedrijf verplaatsen naar een bedrijventerrein. Het is niet de bedoeling om grootschalige, publieksaantrekkende of zware niet agrarische bedrijvigheid te laten ontstaan in het buitengebied.

ad a.	Onderhavig plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijf (VAB-locatie). Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad b.	Onderhavig planvoornemen betreft niet de nieuwvestiging in de vorm van een bouwperceel. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad c.	Onderhavig planvoornemen voorziet in een verkleining van het bouwvlak en een afname van de milieu-effecten (nader toegelicht in hoofdstuk 5). Er is geen sprake van overtollige bebouwing, waardoor deze derhalve niet gesloopt kan worden. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad d.	Onderhavig plangebied betreft geen bestaande bedrijfslocatie. Hiermee is toetsing aan deze voorwaarde niet aan de orde.
ad e.	Het nieuwe (niet-agrarische) bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 0,5 ha. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde. De bedrijfsbebouwing heeft, in afwijking van deze voorwaarde een oppervlakte van 1.050 m². Dit betreft de thans bestaande bebouwing, waardoor voor dit planvoornemen maatwerk aan de orde is.
ad f.	Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Deze bedrijven mogen een maximale omvang hebben van 1,5 ha. Hieraan wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad g.	De bedrijfsbebouwing bestaat uit het hergebruik van de voormalige agrarische bebouwing. Er is geen sprake van overtollige voormalige bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad h.	Onderhavig planvoornemen betreft de oprichting van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Deze

	bedrijven mogen een maximale categorie inrichting hebben van 3.1. Hieraan wordt voldaan. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad i.	Onderhavig planvoornemen betreft een VOF van gerund door één familie, welke het bedrijf exploiteren. Deze vorm van bedrijfsvoering valt onder kleinschalige bedrijvigheid. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad j.	Onderhavig planvoornemen kent geen recreatieve en/of maatschappelijke functie. Hiermee is toetsing aan deze voorwaarde niet aan de orde.
ad k.	Onderhavig planvoornemen voorziet niet in publiekgerichte dienstverlening. Hiermee is toetsing aan deze voorwaarde niet aan de orde.
ad l.	Onderhavig planvoornemen voorziet in parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad m.	Onderhavig plan voorziet in een landschappelijke inpassing conform de landschapsinvesteringsregeling. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.3.4. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad n.	Onderhavig planvoornemen voorziet in een woon-werkkavel, waarbij de bedrijfswoning wordt herbouwd op het perceel. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
ad o.	Onderhavig planvoornemen voorziet niet in een behoefte om te groeien. Hiermee is een toetsing aan deze voorwaarde niet aan de orde.

Conclusie
Het project sluit aan bij het 'Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst'.

4.3.4 Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naar aanleiding van het uitgangspunt van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals inmiddels opgenomen in artikel 22.5 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en de daaromtrent gemaakte regionale afspraken, heeft de gemeente Uden de 'Landschapsinvesteringsregeling (LIR)' vastgesteld. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze waarop invulling is gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor het bepalen van de benodigde investering is de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied van toepassing:
- 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, tezamen tenminste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragende.

Het initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch technisch hulpbedrijf, waarbij de bedrijfswoning wordt verplaatst naar een andere locatie binnen het bouwvlak. Het initiatief valt daardoor in categorie 3. Omdat het bouwvlak kleiner is dan 1,5 ha (5.000 m^2 = 0,500 ha) bedraagt de investering 20% van de grondwaardevermeerdering. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde van de grond en bebouwing op basis van de huidige situatie en de waarde op basis van de nieuwe situatie, uitgedrukt in euro's.

4.3.4.1 Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld. Voorliggend initiatief is een zogenaamde categorie 3-ontwikkeling. De provincie eist bij een categorie 3-ontwikkeling dat sprake is van:
1. een goede landschappelijke inpassing van het perceel;
2. een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De basisinspanning moet ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond bedragen. De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap is berekend. In onderstaande schema's is de waardebepaling van de grond voor de bestaande en nieuwe situatie weergegeven.

WAARDE HUIDIGE SITUATIE

Categorie	Omvang	Eenheidsprijs	Waarde
Agrarisch onbebouwd	4.560 m²	€ 7,50/m²	€ 34.200,-
Agrarisch bouwvlak	5.750 m²	€ 25,-/m²	€ 143.750,-
Agrarisch bedrijfswoning (inpandig)	96 m²	€ 75,-/m²	€ 7.200,-
Totaal			**€ 185.150,-**

WAARDE NIEUWE SITUATIE

Categorie	Omvang	Eenheidsprijs	Waarde
Agrarisch onbebouwd	3.640 m²	€ 7,50/m²	€ 27.300,-
Bedrijven bebouwd	1.050 m²	€ 100,-/m²	€ 105.000,-
Bedrijven onbebouwd	3.950 m²	€ 50,-/m²	€ 197.500,-
Bedrijfswoning	130 m²	€ 100,- / m²	€ 13.000,-
Groen	1.670 m²	€ 2,-/m²	€ 3.340,-
Totaal			**€ 346.140,-**

Uit de berekening volgt dat de benodigde landschappelijke kwaliteitsverbetering 20% * (346.140 - 185.150) = € 32.198,- bedraagt. Deze berekening is als bijlage opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 4.3.4.3.

4.3.4.2 Feitelijke tegenprestatie

De feitelijke tegenprestatie bestaat in voorliggend plan uit het aanleggen en beheer van een landschapselementen.

De hierboven beschreven landschapselementen zijn weergegeven op het als bijlage 4 opgenomen beplantingsplan en de als bijlage 5 opgenomen beplantingslijst. De waarde van deze kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 8.519,19 en is berekend aan de hand van:

- de feitelijke aanleg van de fysieke prestatie;
- de onderhoudskosten voor een periode van 6 jaar (binnen de bestemming 'Groen') en 2 jaar ter plaatse van de 10% inpassingsverplichting (zie onderstaande alinea).

De initiatiefnemer wordt daarnaast gevraagd 10% van het bouwvlak te compenseren in de vorm van een landschappelijke inpassing van het plan. In dit geval bedraagt de totale inpassing direct aan op op het bouwvlak 33,4 % (zie gele stippellijn in het beplantingsplan). Hiermee wordt voldaan aan deze vereiste. Derhalve is in de berekening rekening gehouden met het feit dat 500 m² van de inpassing (houtsingel) valt onder de 10% inpassingsverlichting.

In de berekening is uitgegaan van de als bijlage 6 opgenomen kaart, waarop de oppervlakten van de bestemmingsvlakken staan. Deze oppervlakten zijn nodig voor de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze is als bijlage opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 4.3.4.3.

De geplande investering (€ 8.519,19) is kleiner dan van de benodigde investering (€ 32.198,-). Derhalve zal het verschil (€ 23.678,81) worden gestort in het gemeentelijke landschapsfonds (o.i.d.). Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

4.3.4.3 Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. De initiatiefnemer en de gemeente hebben daarom een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de aanleg en het beheer van de landschappelijke inpassing is vastgelegd. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van de Interim Omgevingsverordening.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

5.1 Milieu, waarden, water

Amitec BV uit Uden heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij het plan is getoetst aan de wet- en regelgeving van de uitvoeringsaspecten milieu, waarden en water: rapport 'Haalbaarheidstoets (Milieu-onderbouwing), Project: Speekstraat 3, Volkel' (7 mei 2024, 17.411-WRO.06A). Het rapport is opgenomen als bijlage 7. In dit rapport wordt verwezen naar een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijgevoegd als bijlage 8) en akoestisch onderzoek industrielawaai (bijgevoegd als bijlage 9).

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende milieuaspecten, met betrekking tot de functiewijziging van agrarisch naar agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Speekstraat 3 te Volkel, blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten zijn.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. 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).

5.2.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.2.2.1 Nationaal niveau

- Nationaal Water Programma 2022 - 2027
  De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

  Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

  Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk.

  Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

- Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie
  De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

  Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

5.2.2.2 Provinciaal niveau

- Regionaal Water en Bodem programma 2022-2027
  Het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

  Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

  Het doel van het RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Met de ambitie dat Brabant in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem heeft, dat bestand is tegen extremen.

  Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:
  - **Voldoende water** niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
  - **Schoon water** schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
  - **Veilig water** veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
  - **Vitale bodem** vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
  - **Klimaatadaptatie** aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

5.2.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2022-2027
  Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

  Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:
  1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
  2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
  3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

  Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:
  4. schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
  5. de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
  6. de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
  7. de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

  Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

- 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 m^2 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 m^2 maar minder dan 10.000 m^2 moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
  3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2 is een watervergunning nodig.

- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'
  De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:
  1. Wateroverlastvrij bestemmen
  2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  3. Voorkomen van vervuiling
  4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
  5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
  6. Meervoudig ruimtegebruik
  7. Water als kans
  8. Waterschapsbelangen

5.2.2.4 Gemeente Maashorst

- Waterafvoerverordening
  De waterafvoerverordening geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische riolering in het buitengebied. Aanvullend zijn van voormalig grondgebied Uden twee gebiedsaanwijzingen vastgesteld. In deze gebieden zijn aansluitingen van hemelwater op drukriolering

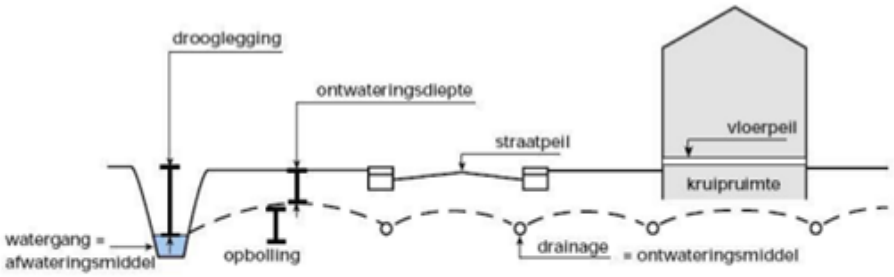
verboden. In voormalig grondgebied Landerd is deze gebiedsaanwijzing in voorbereiding, later in 2022 zal deze worden vastgesteld.

- Programma Omgevingswet Water & Riolering 2022-2024 (POW&R 2022-2024)
  Het POW&R omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en riolering. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

  Op het gebied van toename verhard oppervlak hanteren we verschillend beleid in de voormalige grondgebieden van Landerd en Uden! (Deze situatie geldt tot aan het vaststellen van een eerste omgevingsvisie gemeente Maashorst).

  Voormalig grondgebied Landerd hanteert een ondergrens van 500 m² toename verhard oppervlak (overeenkomstig het beleid van Waterschap Aa en Maas). Voormalig grondgebied Uden hanteert geen ondergrens. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd. Voor aanvullende regels aan de compenserende berging- en infiltratievoorzieningen verwijst het POW&R naar de omschrijving in de keur: hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, de belangrijkste regels zijn:
  1. De onderkant van de voorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
  2. De infiltratiecapaciteit van de bodem dient voldoende te zijn om de voorziening tijdig te legen, om zo beschikbaar te zijn voor nieuwe berging.
  3. De voorziening dient blijvend te functioneren, met name de infiltratiecapaciteit. Daarom dient de bergingsvoorziening reinigbaar en inspecteerbaar zijn.
- Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken.



Functie	Minimaal benodigde ontwatering tov maaiveld (gebaseerd op maatgevend hoogste grondwaterstand in meters)
Woningen met kruipruimte*	0,7
Tuinen/Groenvoorzieningen*	0,5
Hoofdwegen**	1,0
Secundaire wegen en woonstraten	0,7

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitworp van riolering (o.a. afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte, het monitoren van de afvalwaterketen en monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de Stedelijke Wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de gemeente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering. Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfiltreerd.

5.2.3 Watersysteem

5.2.3.1 Bodem

De bodem binnen de planlocatie wordt, mede op basis van de bodemopbouw en textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

5.2.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.2.3.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,6 - 0,8 m -mv (bron: bodematlas).

5.2.3.4 Waterschapsbelangen

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

5.2.4 Hemelwater

Uit de inrichtingsschets is af te leiden dan blijkt dat de verharding met ca. 1.000 m^2 toeneemt en de bebouwing met 230 m^2. Voor de berekening van de bergingscapaciteit betekent dit een berging van (1.230 x 1 x 0,06=) 73,8 m^3

Hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar naar een infiltratievoorziening geleidt. Gezien de planlocatie grotendeels onverhard is, kan gesteld worden dat het terrein aan de zuidzijde voldoende mogelijkheden biedt voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein.

De GHG ligt op 0,6 - 0,8 m -mv (bron: bodematlas), waardoor er geen ruimte is voor ondergrondse berging. Onderstaande afbeelding geeft daarom aan waar (geel gebied) een toekomstige wadi beoogd is.



VOORGESTELDE HEMELWATERBERGING

De beoogde wadi heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Door deze 10 cm lager aan te leggen, ontstaat een buffer van 100 m³. Mocht dit noodzakelijk zijn, kan deze ook 15-20 cm lager worden om een grotere buffer te creëren.

De wadi komt hierdoor 40 - 50 cm boven de GHG te liggen, wat voldoende wordt geacht.
Een bovengronds overloop kan aan de oostzijde, richting de Speekstraat, worden gecreëerd, waarbij de overtollig regenwater richting openbaar gebied wordt geleidt.

5.2.5 Afvalwater

In de openbare weg ten noorden van het plangebied ligt een (druk)rioolstelsel. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het riool van de oosterheidestraat. De gemeentelijke riolering voert het water af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Dit betreft een bestaande situatie.

5.2.6 Waterkwaliteit

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

5.3 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzonering;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringsgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Ter plaatse van onderhavige locatie is alleen het radarverstoringsgebied van toepassing. Het plangebied valt buiten het bereik van de andere beperkingen die derhalve niet verder worden beschreven.

5.3.1 Geluidzonering

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt tussen de 40 Ke- en 45 Ke-contour. Voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning dient hiervoor maatwerk geleverd te worden. Uit artikel 35.6.2. van de regels van het bestemmingsplan ''Partiële herziening buitengebied 2017'' volgt het onderstaande.

''35.6.2 geluidzone - luchtvaart 40 - 45 Ke
In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6 van het Besluit Militaire Luchthavens.

''Artikel 6 van het Besluit Militaire Luchthavens
In afwijking van artikel 5, eerste lid, is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in dat artikel 45 Kosteneenheden:

1. *voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;*
2. *voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen;*
3. *voor woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen die binnen het desbetreffende gebied worden verplaatst naar een locatie waar de geluidsbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is, met dien verstande dat aan de oude woning of het andere geluidsgevoelige gebouw de bestemming wordt onttrokken; of*
4. *voor woningen die ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid.''*

Binnen de 40-45 KE zone zijn geluidgevoelige functies onder voorwaarden toegestaan. Het plan voorziet in de verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning binnen het bouwvlak en dient daarmee ter vervanging van de reeds aanwezige bebouwing. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de bedrijfswoning op de locatie blijft. Onderhavig plan voldoet daarmee aan punten 2 en 4 zoals hierboven genoemd in artikel 6 van het Besluit Militaire Luchthavens. Het plan voldoet daarmee tevens aan artikel 35.6.2 onder a van de regels van het bestemmingsplan ''Partiële herziening buitengebied 2017''.

5.3.2 Obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. *de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van 1,2° oploopt tot 45 meter.*
   Het plangebied ligt binnen het obstakelvlak van de funnel. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 16,60 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 64 meter boven NAP (47,40 meter boven maaiveld) gebouwd worden. Het bouwplan blijft daar ruim onder en vormt derhalve geen belemmering voor het vliegverkeer.

2. *het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 3,6° over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP.*
   Het plangebied buiten het gebied van het IHCS. Er is geen nadere toetsing nodig.

3. *het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.*
   Het plangebied ligt in het deelgebied waar de hoogte maximaal 51,80 meter boven NAP (35,2 meter boven maaiveld) mag bedragen. Het bouwplan blijft daar onder en vormt derhalve geen belemmering voor het ILS.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

5.3.3 Radarverstoringsgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringsgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de tippen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 3.9 kilometer tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 65,90 meter boven NAP (ofwel 49,30 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringsgebied.

5.3.4 Vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben. Het project omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

5.3.5 Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

5.3.6 Industrielawaai in relatie tot Militair Vliegveld Volkel

De geluidbeslating van het industrielawaai is uitgedrukt in een 50 dB(A)- en een 55-dB(A)-contour. In gebieden met een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In het gebied tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) is een ontheffing mogelijk, op basis van een nadere afweging. Een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) op geluidgevoelige objecten is niet toegestaan.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A). Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzonering industrielawaai.

5.4 Molenbiotoop

Het plangebied bevat gedeeltelijk de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', vanwege de aanwezigheid van de molen aan de Brabantstraat 'De Nije Kreiter'. Er dient rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. De aan het plangebied toegevoegde bedrijfswoning mag geen nadelige gevolgen hebben voor de windvang en silhouetwerking van de molen. Binnen de zone gemeten van 100 meter vanaf de molen tot een afstand van 500 meter gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van de onderstaande formule wordt bepaald:

- H=X/75+0,2*Z, waarin:
    1. H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
    2. X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen;
    3. Z = askophoogte (helft van de vlucht van de wieken + belthoogte).

Hieruit volgt dat de afstand tot de molen aan de Brabantstraat 180 meter is. De askophoogte bevindt zich op circa 15 meter boven de grond. Uit de formule volgt dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning (180/75+0.2*15) = 5,40 meter mag zijn. Omdat de molen zich ruim 1 meter meer boven NAP dan de nieuwe bedrijfswoning. Hieruit volgt dat de bedrijfswoning een maximale hoogte mag hebben van 6,40 meter.

Tussen het plangebied en de molen is echter al sprake van bestaande verstorende bebouwing (de goot-en nokhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter op het adres Speekstraat 1). Indien het bouwplan in lijn met de bestaande bebouwing en bouwhoogtes wordt gebouwd, is er geen sprake van toenemende nadelige gevolgen voor de molen.

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 tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

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.

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 nadere eisen en 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 (artikel 3)

Binnen deze bestemming zijn de gronden o.a. bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen en de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen, waaronder de groenvoorzieningen bedoeld in bijlage 1 van de regels. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch technisch hulpbedrijf (kleinschalig loonbedrijf / bouwbedrijf). Ten behoeve hiervan is één bedrijfswoning, evenals (onverharde) paden, wegen en parkeer-, groen-, water- en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan.

Groen - Landschapselement (artikel 5)

Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren, zoals bedoeld in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan.

Waarde - Archeologie (artikel 6)
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de (eventuele) aanwezige archeologische waarden.

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 ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)
Dit artikel bevat regels ter bescherming van de vliegveiligheidssystemen van de militaire vliegbasis Volkel en de aanwezige molenbiotoop.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)
In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels (verwijderen van aanduidingen en omzetting naar 'Water' en 'Water - Natuurwaarden') opgenomen.

Overige regels (artikel 13)
Dit artikel bevat de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 14)
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.

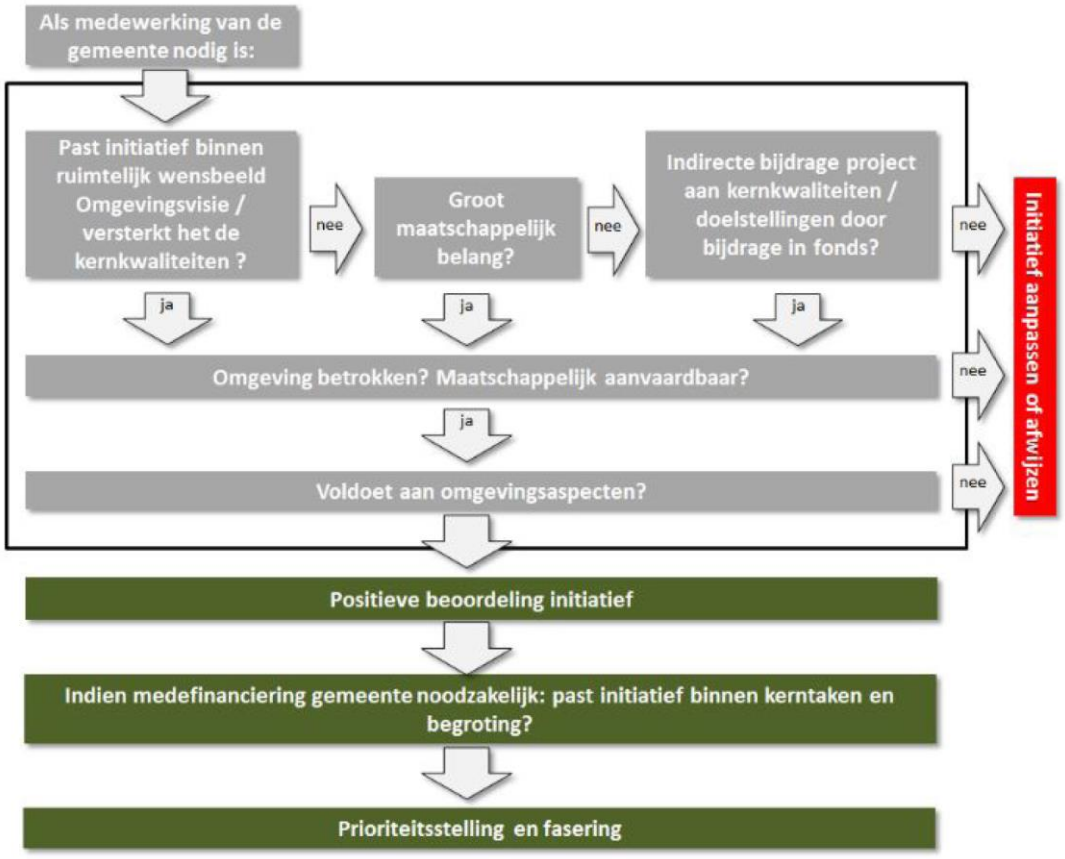
Slotregel (artikel 15)
Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:
1. Omgevingsdialoog
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Werkwijze nieuwe ontwikkelingen

In de Omgevingsvisie Uden 2015 staat de werkwijze bij nieuwe ontwikkelingen beschreven. De gemeente wil initiatieven stimuleren en ontwikkelingen mogelijk maken volgens het 'ja mits' principe, conform het volgende stroomschema:



Ten behoeve van de ontwikkeling van het initiatief is medewerking van de gemeente benodigd; een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld. In hoofdstuk 3 is beschreven hoe voorliggend initiatief past binnen de ruimtelijke kaders van de gemeente Uden. Het plan versterkt tevens aan de ruimtelijke kernkwaliteiten uit de Omgevingsvisie.

Daarnaast moet de omgeving betrokken worden bij nieuwe ontwikkelingen. Voor dit initiatief is er gekozen voor een omgevingsdialoog. De resultaten hiervan staan beschreven in paragraaf 8.2. Als laatste is het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de omgevingsaspecten. Dit is onderzocht en beschreven in hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten.

8.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. Omwonenden hebben geen bezwaren geuit tegen het voornemen (zie bijlage 10 van de toelichting).

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Speekstraat 3, Volkel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2023, gedurende 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. In de Nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 11, is aangegeven hoe er met deze zienswijze is omgegaan. Daarnaast zijn er een X aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Ook deze zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen.

8.4 Vaststelling door gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op [datum] formeel gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Landschappelijke analyse

Bijlage 3 Prognose verdeling Agro

Bijlage 4 Beplantingsplan

Bijlage 5 Beplantingslijst

Bijlage 6 Kaart afmetingen

Bijlage 7 Haalbaarheidstoets

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 10 Omgevingsdialoog

Bijlage 11 PM Nota van zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan Speekstraat 3, Volkel met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPSpeekstr3Volkel-VG01 van de gemeente Maashorst

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 aan huis gebonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.6 aan huis gebonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken met behoud van de hoofdfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;

1.7 aardkundige waarden en kenmerken
waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn;

1.8 afstand van een (bijbehorend) bouwwerk tot een gebouw
de kortste afstand van enig punt van een (bijbehorend) bouwwerk tot de gevel van een gebouw;

1.9 agrarisch bedrijf
inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegronds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf;

1.10 agrarisch-technisch hulpbedrijf
bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.11 agrarisch hulpbedrijf of agrarisch loonbedrijf
een bedrijf dat op de locatie met de daarbij passende bestemming uitsluitend of in overwegende mate gericht is op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;

1.12 antennedrager
antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.13 antenne-installatie
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.14 archeologische waarden
actuele waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.15 bebouwing
gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.16 Bebouwingscluster
vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied;

1.17 bebouwingsconcentratie
kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.18 bebouwingslint
min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied;

1.19 bebouwingspercentage
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met (bij)gebouwen en overkappingen; hierbij worden ondergrondse bouwwerken meegerekend;

1.20 bed & breakfast
een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met uitsluitend het serveren van ontbijt;

1.21 bedrijf / bedrijfsmatige activiteit
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.22 bedrijfsgebouw
een gebouw dat geschikt is voor bedrijfsmatige activiteiten, waaronder ook maatschappelijke- en sportgerelateerde activiteiten worden gerekend;

1.23 bedrijfsvloeroppervlak
de totale vloeroppervlak die wordt gebruikt voor bedrijfsmatige functies;

1.24 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.25 beperkingen veehouderij
gebied waar de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen zijn beperkt;

1.26 beperkt kwetsbaar object
een object waar ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.27 bestaand
a. De bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
b. Het gebruik van grond en bebouwing, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.
c. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande gebouwen ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de gebouwen die:
    1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
    2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
    3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

d. in afwijking van het bepaalde onder a wordt onder oppervlakte van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' verstaan de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die:
   1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, of
   2. mag worden gebouwd krachtens een vóór 21 september 2013 verleende vergunning, of
   3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;

1.28 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsvlak
geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 bewoning
het verblijf of gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf, voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.31 bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of bouwwerk geen gebouw zijnde, met een dak;

1.32 boerderij/boerderijgebouw
een gebouw, dat bestaat uit één overwegend ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij of een kortgevelboerderij;

1.33 boomhut
Gebouw of bouwwerk in de zin van de Wabo welke gebruikt wordt ten behoeve van recreatief nachtverblijf, geconstrueerd in een boom of tussen bomen en op afstand boven de grond met bijbehorende voorzieningen om de boomhut te bereiken, zoals een trap;

1.34 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.35 bouwlaag
doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.36 bouwperceel
aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken worden toegestaan;

1.37 bouwvlak
geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge het planologisch regiem gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.38 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.39 bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)
elk bouwwerk, dat niet toegankelijk is voor mensen, niet overdekt is en geen wanden heeft;

1.40 bruto-vloeroppervlak
de totale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daartoe behorende bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen en dergelijke, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen;

1.41 cultuurhistorische waarden en kenmerken
waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.42 detailhandel
bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 dienstverlening
het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.44 discotheek/dancing
een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.45 duurzame locatie
agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit, economisch oogpunt, milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het ter plaatse uit te breiden;

1.46 erfbeplanting
visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie;

1.47 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in een seksinrichting wordt uitgeoefend;

1.48 functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van bouwwerken en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.49 garagebedrijf
een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

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

1.51 geluidsgevoelige functies
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.52 geluidsgevoelige objecten
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit geluidhinder;

1.53 gemengd landelijk gebied
multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel;

1.54 geurgevoelig object
gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, zoals bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij;

1.55 groenblauwe mantel
gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone en die deze verbinden;

1.56 groenvoorziening
voorziening voor de inrichting, het onderhoud en het beheer van flora en fauna, zoals boomgeleiders, wortelkratten, bloembakken, drainage- en sproeisystemen, faunatunnels, nestkastjes en dergelijke;

1.57 hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt;

1.58 hoofdgebouw
een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het bouwperceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkst is;

1.59 hoofdverblijf
de woning waar:
a. naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen door een huishouden overnacht wordt, en
b. als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van dat huishouden aan te merken is, en
c. waar dat huishouden staat ingeschreven in de BGA;

1.60 huishouden
a. een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid;
b. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:
    1. voor onbepaalde tijd samenleven;
    2. een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
    3. eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
    4. personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats;
c. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.61 huisvesting in verband met mantelzorg
huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent of ontvangt van een bewoner van de woning;

1.62 kantoor
een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van administratieve diensten en/of het uitvoeren van handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, waarbij geen of slechts in ondergeschikte mate sprake is van rechtstreeks contact met het publiek;

1.63 kernrandzone
een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie;

1.64 kwaliteitsverbetering
er is sprake van een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het desbetreffende gebied, waarbij de landschapsinvesteringsregeling als uitgangspunt geldt. De uitvoering en de instandhouding van de verbetering moet zijn gegarandeerd;

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

1.66 landschapsinvesteringsregeling
a. de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte waarin verplicht wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

b. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;

1.67 landschappelijke waarden en kenmerken
gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.68 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 met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.69 milieuhygiënische uitvoerbaarheid
overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat voor woningen sprake is van aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;

1.70 molenbiotoop
de omgeving van een molen die van belang is voor een goede windvang;

1.71 NAP
Nieuw Amsterdams Peil;

1.72 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.73 natuurnetwerk Nederland
samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden;

1.74 natuurontwikkeling
de ontwikkeling van gebieden met een bepaalde natuurwaarde;

1.75 natuurwaarden
waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkend voor het gebied;

1.76 nevenfunctie
een activiteit die niet rechtstreeks de bedrijfs- of functie-uitoefening overeenkomstig de bestemming betreft en die van een zodanige (beperkte) bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang is dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar is en als zodanig ook functioneel aanwezig blijft;

1.77 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet of slechts in beperkte mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde gronden in de directe omgeving van het bedrijf zoals een paardenhouderij en een champignonkwekerij;

1.78 nieuwvestiging
vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel;

1.79 nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.80 omgevingsvergunning
omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.81 ondergeschikte activiteit
een activiteit waarvan de bedrijfsomzet maximaal 35% ten opzichte van de totale bedrijfsactiviteiten mag bedragen.

1.82 ondergronds bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een bouwwerk onder het ter plaatse vastgestelde peil;

1.83 onderkomen
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.84 openheid
landschappelijke waarde die wordt gekenmerkt door een landschap met een bepaalde openheid;

1.85 overstek
een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 meter;

1.86 parkeervoorziening
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen;

1.87 perceelgrens
grens van een bouwperceel;

1.88 plattelandswoning
een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die -naast het gebruik als bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf waarbij de woning behoort- mag worden gebruikt voor bewoning als burgerwoning door derden die geen functionele binding hebben met het bijbehorend agrarisch bedrijf, en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, met dien verstande dat de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van een bestaand agrarisch bedrijf;

1.89 prostitutiebedrijf
een bedrijf waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding uitgeoefend wordt.

1.90 ruimtelijke kwaliteit
kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde;

1.91 ruimtelijke ontwikkeling
bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is;

1.92 seksinrichting
een voor het publiek toegankelijke ruimte, waaronder mede begrepen vaar- en voertuigen, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet gecombineerd met elkaar;

1.93 staat van bedrijfsactiviteiten
de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals die lijst is opgenomen in de bijlage behorende bij deze regels;

1.94 statische opslag
(seizoens)opslag van goederen (en producten) die naar hun aard geen regelmatige verplaatsing behoeven, hieronder begrepen caravans, vouwwagens, kampeerauto's en boten, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;
1.95 uitbreiding

vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak;

1.96 verkoopvloeroppervlakte
in een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m^2 op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstraling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

1.97 vestiging
mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten, op het bouwvlak van een bestaand bouwperceel;

1.98 voorgevel
de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt;

1.99 voorgevelrooilijn
de denkbeeldige lijn waarin de oorspronkelijke voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan voor zover gelegen binnen het bouwvlak;

1.100 voormalige agrarisch bedrijfswoning
een bedrijfswoning in een agrarisch of niet-agrarisch bestemmingsvlak waar, al dan niet door toepassing van een beëindigingsregeling, de functie van bedrijfswoning is komen te vervallen;

1.101 vormverandering van een bouwvlak
wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.102 vrijwaringszone
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen en/of gebruik ten behoeve van een goed functioneren van bijvoorbeeld een weg;

1.103 watergang
een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

1.104 waterhuishoudkundige voorzieningen
voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke;

1.105 weg
een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.106 woning
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

1.107 wonen
het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een huis/woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding, met dien verstande dat kamerhuur in een pand beperkt is en blijft tot een huishouden plus maximaal twee personen of maximaal vier personen die geen huishouden vormen;

1.108 woonboerderij
een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij);

1.109 zoekgebied ecologische verbindingszone
gebied waarbinnen een ecologische verbindingszone is of wordt gerealiseerd;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak van een bouwperceel dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 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.

2.6 hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

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.

Voor de inhoud van een bouwwerk wordt de ondergrondse bebouwing niet meegerekend.

2.8 lengte, breedte en diepte bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren).

2.9 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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 peil

a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil.

2.12 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden in het algemeen;
   1. waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
c. (onverharde) paden, wegen en groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen op eigen terrein;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;
g. nutsvoorzieningen.

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 regels:

a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. Teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit. en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 3.2.2 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
b. 3.2.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van landschaps- en/of natuurwaarden'.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, die zijn opgenomen in de 'Tabel Bedrijven', waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak.
b. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal niet meer mag bedragen dan opgenomen in de 'Tabel Bedrijven';
c. terras, tuinen, erven en terreinen;
d. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
e. groenvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. nutsvoorzieningen;
i. bed & breakfast in bedrijfswoningen;
j. aan huis gebonden beroepen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden in het algemeen de volgende regels:

a. Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming;
b. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
c. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan;
d. in afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat tevens ondergeschikte activiteiten met een maximum omzet van 35% ten opzichte van de totale bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, conform onderstaande tabel;

TABEL BEDRIJVEN

Code	Adres	Soort bedrijf	Maximaal aantal bedrijfs-woningen	Maximale oppervlakte bedrijfs-bebouwing in m^2	Bijzonderheden
Specifieke vorm van bedrijf - agrarisch technisch hulp-bedrijf	Speekstraat 3	agrarisch technisch hulpbedrijf, met tevens een ondergeschikt kleinschalig loonbedrijf / bouwbedrijf	1	1.050 m^2	

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. De maatvoering van gebouwen binnen het bouwvlak dient te voldoen aan de eisen die i n het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte	Minimale afstand tot de as van de weg	Dakhelling bij afdekking met kap		Maximale oppervlakte dan wel inhoud	Minimale afstand tot zijdelingse en achterste perceelgrenzen	Overige regels
				min	max			
Bedrijfsgebouw	6 m	11 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen	12	55	Het bouwvlak mag tot de in de 'Tabel Bedrijven' aangegeven oppervlakte worden bebouwd, met dien verstande dat de bedrijfswoning niet meetelt in de aangegeven maximale oppervlakte	5 m	
Bedrijfswoning	6 m	10 m		12	55	750 m³		Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven' nieuwbouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning voor minimaal 30% op het geheel van de plaats van de bestaande fundering te worden gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de weg niet mag worden verkleind, tenzij is aangetoond dat de geluidsbelasting wegverkeerslawaai op de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder

bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	3 m	6 m				100 m²		bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Soort bouwwerk	Max. goothoogte	Max. bouwhoogte	Min. afstand tot as van de werg	Max. oppervlakte danwel inhoud	Overige regels
erf- en terreinafscheidingen		2 m			de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1 m
Min. afstand tot de weg		3 m	15 m bij lokale wegen; 20 m bij interlokale wegen		bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd de afstand van vrijstaande bouwwerken tot de bedrijfswoning moet meer bedragen dan 15 m.

4.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

a. 4.2.2 voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. 4.2.2 voor het bouwen binnen 5 m van of in de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 Afwijking bouwregels bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

a. 4.2.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. 4.2.2 voor het bouwen van de bedrijfswoning op een andere locatie binnen het bouwvlak, mits:
    1. dit niet leidt tot een stedenbouwkundige verslechtering;
    2. dit milieuhygiënisch uitvoerbaar is;
    3. de omliggende bedrijven niet onevenredig in de uitoefening van hun bedrijfsvoering worden geschaad.
c. 4.2.2 voor het bouwen van bedrijfswoningen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
d. 4.2.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

4.4.3 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in:

a. 4.2.3 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevelrooilijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. 4.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad .
c. 4.2.3 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op een afstand minder dan 15 m respectievelijk 20 m tot de as van de weg, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is, milieuhygiënisch uitvoerbaar is, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

4.5.2 Bed & breakfast

Bed & breakfast is toegestaan bij (bedrijfs)woningen onder de volgende voorwaarden:

a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bedrijfswoning.
b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
e. Het aantal slaapplaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.

4.5.3 Beroepen aan huis

In een bedrijfswoning en/of een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning is de uitoefening van beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m^2.
b. De activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden.
c. Parkeren geschiedt op eigen terrein
d. Detailhandel is niet toegestaan.
e. De activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijking vestiging ander soort bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het vestigen van een ander soort bedrijf dan dat op basis van de Tabel Bedrijven is toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. De bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot.
b. De vestiging betreft een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2.
c. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
d. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.

4.6.2 Afwijking ondergeschikte productiegebonden detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.5.1 voor het uitoefenen van ondergeschikte productiegebonden detailhandel, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. De bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van productiegebonden detailhandel mag niet meer bedragen dan 50 m^2 .
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. de ontwikkeling is milieuhygiënisch uitvoerbaar

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vergroting bouwvlak agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, met dien verstande dat:

a. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
b. Agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden tot maximaal 1,5 ha in 'overige zone - deelgebied agrarisch' en 'overige zone - deelgebied gemengd' en in bebouwingsconcentraties alsmede ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel'.
c. Agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven mogen hun bouwvlak uitbreiden tot maximaal 0,5 ha in het deelgebied 'natuur / recreatie'.
d. Door de uitbreiding mag het bedrijf naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren.
e. de vergroting is milieuhygiënisch uitvoerbaar .
f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
g. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

4.7.2 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, met dien verstande dat:

a. Deze wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied'.
b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden naar de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en/of 'Agrarisch met waarden- Landschaps- en Natuurwaarden', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
c. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
d. maximaal 25% van de brutovloer oppervlakte van alle overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 1.000 m^3, en/of aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m^2.
e. Het bouwvlak wordt verwijderd en de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 5.000 m^2, waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende verhardingen en bebouwing ten behoeve de woonfunctie is gesitueerd.
f. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
g. De wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
i. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

Artikel 5 Groen - Landschapselement

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen, natuurwaarden en de bijbehorende groeiplaats in het algemeen, waarbij het bepaalde in artikel 10 van toepassing is;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren;
c. behoud van paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden mogen uitsluitend hekwerken worden opgericht, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

5.3 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit en mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

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

5.4.1 Verboden werkzaamheden

a. Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
c. Het diepploegen, diepwoelen of uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,5 m onder maaiveld, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage.
d. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.
e. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
f. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m^2.

5.4.2 Uitzonderingen

a. Het in 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
b. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
c. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m^2 wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De in 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden, zoals brede landschappelijke structuren.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Indien uit het in sub b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in sub b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

6.3.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
b. Het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.
d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m2 of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt.
f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 cm.
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 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 omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
b. Voor zover de in 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning voor het slopen op of in gronden binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie'.
b. Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in 6.1, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en dieper dan 30 cm vanaf 30 cm boven het maaiveld en minder worden begeleid door een gekwalificeerd deskundige.
c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning voor het slopen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door :

a. De bestemming 'Waarde Archeologie', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. De bestemming 'Waarde Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

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 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens de in de navolgende regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de elders in deze regeling opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden.
b. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil.

8.3 Bestaande afstanden en maten

a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 en 3 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning;
c. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van paardenbakken;
d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing;
e. De buitenopslag van goederen en producten buiten een bouwvlak en voor de voorgevel;
f. Het niet in stand laten van voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van een bepaalde functie.

9.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het bedrijf als bedoeld in Artikel 4 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 weergegeven beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing binnen een periode van 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag een andere landschappelijke inrichting worden gerealiseerd, onder voorwaarde dat de inrichting van het terrein niet wezenlijk verandert en de landschappelijke inrichting door de gemeente is goedgekeurd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - luchtvaart

10.1.1 Geluidzone - luchtvaart 40 - 45 Ke

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – luchtvaart 40-45 Ke' zijn naast de voor de gronden aangewezen bestemmingen, mede aangeduid voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidgevoelige gebouwen vanwege de militaire luchthaven.

10.1.2 Bouwregels

In afwijking van de bouwregels bij de onderliggende bestemmingen gelden de volgende regels:

a. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen mogen uitsluitend nieuw worden gebouwd indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6 van het Besluit Militaire Luchthavens;
b. bestaande woningen, of nog niet bestaande woningen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 9 van het Besluit Militaire Luchthavens;
c. bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen, of nog niet bestaande andere geluidsgevoelige gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, mogen gedeeltelijk worden veranderd of gedeeltelijk worden vernieuwd waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 11 van het Besluit Militaire Luchthavens.

10.2 Luchtvaartverkeerzones

10.2.1 Luchtvaartverkeerzone - funnel

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - funnel' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan:

a. 64 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – funnel 10'.

10.2.2 Luchtvaartverkeerzone – ILS-zone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone' mag de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond niet meer bedragen dan:
   1. 51,8 m + NAP ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ILS-zone 6';
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van hogere objecten in, op of boven de grond ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, mits deze geen belemmering opleveren voor het functioneren van het Instrument Landing System van vliegbasis Volkel. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van het betrokken ILS.

10.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

10.3.1 Zoneomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

10.3.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende regels:

a. Binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd of beplanting worden gerealiseerd die hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (het verschil tussen de askophoogte en de lengte van één wiek).

b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 500 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

H=X/75+0,2*Z

waarin:
1. H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)
2. X = de afstand in meters vanaf het bouwwerk tot de wieken van de molen
3. Z = askophoogte (helft van de vlucht van de wieken + belthoogte)

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.3.2, met dien verstande dat:

a. De vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet aantoonbaar verder worden beperkt vanwege de niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing. Alvorens omgevingsvergunning te verlenen vraagt het bevoegd gezag schriftelijk advies bij de molendeskundige.
b. Toepassing van de in 10.3.2 bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

10.4 Vrijwaringszone - radar

10.4.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 49 m + NAP oplopend met 4,3 meter per kilometer vanaf de radarantenne. Indien de bouwhoogte van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan 49 m + NAP, dan geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking bouwregels

11.1.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

a. Het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. Het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen, mits het overschrijdingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.
c. Overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen.
d. Het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
   1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
   2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;
   3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
e. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:

1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.

f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 11.1.

11.1.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft en voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.1.

11.1.3 Inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen en/of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

a. Deze afwijking niet is toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - agrarisch ontwikkelingsgebied'.
b. Bij sloop van overtollige (bedrijfs)bebouwing mag maximaal 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de overtollige (bedrijfs)gebouwen worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 1000 m^3 , of met een maximum van 400 m^2 aan de maximale bruto-vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.
c. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
d. De uitbreiding van de (bedrijfs)woning is milieuhygiënisch uitvoerbaar.
e. De gesloopte bebouwing nooit mag worden teruggebouwd.
f. de gesloopte bebouwing binnen de gemeente Uden is gelegen.
g. Er dient te worden voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.
h. Voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.

11.1.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:

a. Ten behoeve van kunstwerken (zoals beelden, etc.), geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m.
b. Ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m.
c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.

11.1.5 Openbare gebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

a. De oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m^2 zal bedragen.
b. De (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
c. Voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.

11.1.6 Infrastructuur

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels en toestaan dat in het kader van het project De Maashorst als landschap van Allure fiets- en wandelpaden en parkeervoorzieningen worden aangelegd met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij geldt dat:

a. de paden en parkeervoorzieningen niet aangelegd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
b. er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
c. voldaan wordt aan het bepaalde in 11.1.

11.2 Afwijking gebruiksregels

11.2.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven dan wel kapsalons in een (bedrijfs)woning en/of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
a. De woonfunctie in overwegende mate behouden blijft.
b. Bedoeld gebruik milieuhygiënisch uitvoerbaar is en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
    1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van de (bedrijfs)woning is;
    4. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
    5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
    6. maximaal 40% van het bruto-vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en de e bijbehorend bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m^2;
    7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.
c. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken wordt tevens getoetst aan het algemene toetsingskader, zoals opgenomen in 11.1.

11.2.2 Bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor realiseren van een bed & breakfast in bijbehorend bouwwerken, met dien verstande dat:
a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bijbehorend bouwwerken.
b. De exploitatie wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
c. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
d. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
e. Het aantal slaapplaatsen mag niet meer bedragen dan 4 verdeeld over maximaal 2 kamers.
f. De vestiging van de bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
g. De afwijking is aanvaardbaar uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door een aanduiding zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving te verwijderen, indien het betreffende gebruik is beëindigd danwel de betreffende bebouwing en/of waarden niet meer aanwezig zijn.

12.2 Wijziging naar 'Water' of 'Water - Natuurwaarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' of 'Water - Natuurwaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water en/of waternatuur, met dien verstande dat:

a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid, zoals het beleid voor het natuurwerk Nederland (NNN) ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur', een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone', het landschappelijk raamwerk, beekherstel, waterberging of waterzuivering.
b. De wijziging vindt plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
    2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
    3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
    4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
b. Ten aanzien van de milieuhygiënische uitvoerbaarheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
    2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
    3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
    4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
    5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden;
    2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
    3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
    4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
    5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
    2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.
e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
    2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
    3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
    1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
    2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
    3. de bezonning;
    4. het uitzicht;
    5. privacy.

13.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Speekstraat 3, Volkel'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Beplantingsplan