gemeente Cuijk

Ontwerp bestemmingsplan

Haps, Oeffeltseweg 2c



Datum : 21 januari 2021

IDN : NL.IMRO.1684.BPBUOefweg2C-ON01

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Haps, Oeffeltseweg 2c
Identificatienummer:	NL.IMRO.1684.BPBUOefweg2C-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	21 januari 2021
Projectnummer Buro SRO:	06.50.05

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Lucassen Grondwerken
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. K. Lucassen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie**	**10**
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	10
2.2	Functies	11
Hoofdstuk 3	**Planbeschrijving**	**12**
3.1	Ontwikkeling	12
3.2	Ruimtelijke structuur	12
3.3	Functies	13
Hoofdstuk 4	**Beleidskader**	**14**
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 5	**Haalbaarheid**	**21**
5.1	Milieu	21
5.2	Water	27
5.3	Ecologie	30
5.4	Verkeer	31
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	31
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**33**
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7	**Juridische planbeschrijving**	**34**
7.1	Algemeen	34
7.2	Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 8	**Procedure**	**36**
8.1	Algemeen	36
8.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
8.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
8.4	Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting		**37**
Bijlage 1	**Schetsontwerp**	**39**
Bijlage 2	**Beeldkwaliteitsplan**	**41**
Bijlage 3	**Berekening kwaliteitsinvestering**	**43**
Bijlage 4	**Bodemonderzoek**	**45**
Bijlage 5	**Akoestisch onderzoek**	**47**
Bijlage 6	**Memo milieuzonering**	**49**
Bijlage 7	**Watertoets**	**51**
Bijlage 8	**Quickscan Flora en Fauna**	**53**

Regels 55

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 57
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 65
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 67
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 67
Artikel 4 Groen 69
Artikel 5 Wonen 71
Artikel 6 Waarde - Archeologie 5 74
Hoofdstuk 3 Algemene regels 76
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 76
Artikel 8 Algemene bouwregels 76
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 76
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 77
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 78
Artikel 12 Overige regels 80
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 81
Artikel 13 Overgangsrecht 81
Artikel 14 Slotregel 81

Bijlagen bij de regels 83

Bijlage 1 Beplantingsplan 85

Verbeelding 87

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

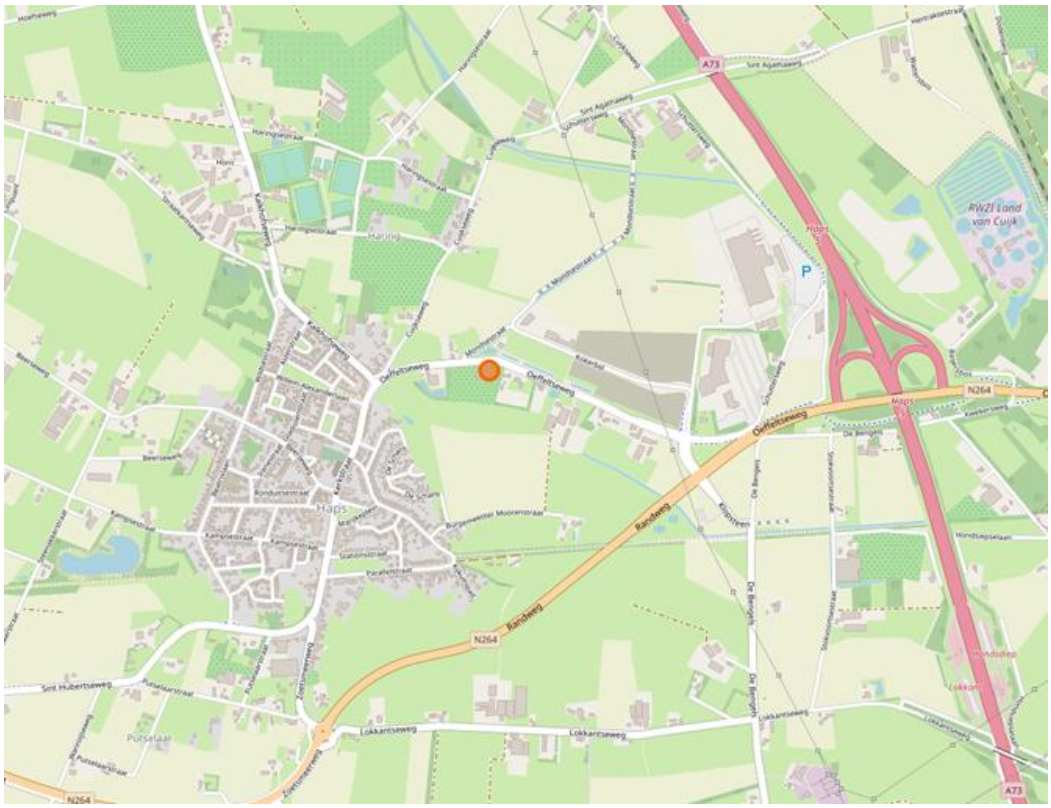
Aan de Oeffeltseweg 2c in het buitengebied van Haps is een tuincentrum aanwezig. Het tuincentrum is niet meer in bedrijf. Het voornemen is om de bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie te herontwikkelen tot een woonlocatie. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en ter compensatie van het verdwijnen van de bedrijfsgebouwen zijn twee nieuwe woningen voorzien. De gemeente Cuijk heeft in een principebesluit aangegeven onder voorwaarden mee te willen werken aan dit voornemen.

De gemeente Cuijk heeft als één van de voorwaarde om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bestaande detailhandellocatie gesteld om het zuidwestelijk deel van het bedrijvenpark Laarakker van een groenbestemming te voorzien, conform het feitelijk gebruik. Voorliggend plan bestaat om die reden uit twee deelgebieden. Vanwege het ontbreken van enig ruimtelijk effect als gevolg van de functiewijziging van de strook aan de Laarakker, wordt dit deel van het plangebied vanuit beleid (met uitzondering van subparagraaf 4.3.4) en uitvoerbaarheid verder buiten beschouwing gelaten in deze toelichting.

Het realiseren van twee nieuwe woningen binnen het perceel aan de Oeffeltseweg 2c is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie en gewenst is, wordt medewerking verleend. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

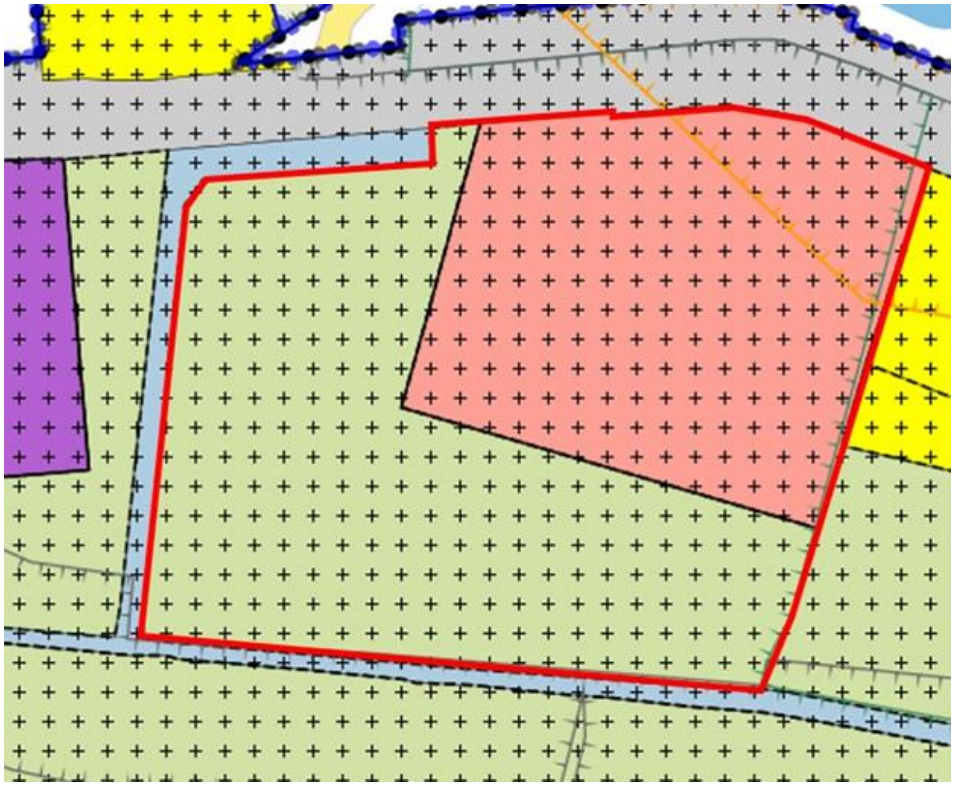
Het plangebied is gelegen aan de Oeffelseweg 2c in het buitengebied van Haps. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van toepassing, vastgesteld door de gemeente Cuijk op 19 september 2011. Dit bestemmingsplan is in 2019 voor het laatst herzien.
Het plangebied heeft de bestemming 'Detailhandel' en 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'. Verder geldt er de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en liggen er meerdere gebiedsaanduidingen over de locatie, waaronder de aanduiding 'geluidzone - industrie' over de noordoosthoek van het plangebied.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Buiten de bestaande bedrijfswoningen zijn er geen nieuwe woningen toegestaan binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Voorliggend plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Voor het bedrijvenpark geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord', vastgesteld op 25 september 2017. Ter plaatse van dit deel van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijventerrein – 2', met een bijbehorende functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Daarmee is gewaarborgd dat er alleen bedrijven zijn toegestaan tot aan milieucategorie 3.2. Voor risicovolle inrichtingen is in artikel 4.5.3 geregeld dat de PR 10^{-6} contour beperkt dient te blijven tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting of het openbaar gebied. Verder zijn er meerdere waardevolle bomen aanwezig. De bescherming van deze bomen is geregeld via de functieaanduiding 'beeldbepalende boom'.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' uit september 2017

Voor de meest zuidwestelijke hoek (voormalige toegangsweg) van het bedrijventerrein, op de afbeelding hierboven aangegeven met het rode kader, geldt dat de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar 'Groen'. Daarmee wordt voldaan aan één van de voorwaarden van de gemeente om medewerking te verlenen aan voorliggend plan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het initiatief. In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 5 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 is vervolgens een juridische plan beschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overleg momenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de Oeffeltseweg 2c in Haps. Van oudsher vormt de Oeffeltseweg de verbindingsroute van de kern Haps met het buitengebied richting Oeffelt. In de loop der jaren zijn er verspreid langs de route diverse bedrijven, landbouwgronden en woningen ontstaan. Ten noordoosten van het plangebied is bedrijventerrein 'De Laarakker' in ontwikkeling. Ten zuiden, westen en noorden van het plangebied lopen watergangen die van belang zijn voor de lokale waterhuishouding in het gebied.
De bedrijfsopstallen en de bedrijfswoning bevinden zich aan de oostkant van de locatie, binnen de percelen kadastraal bekend als 'Cuijk K 3357' en 'Cuijk K 3358', de naastgelegen agrarische gronden van perceel kadastraal bekend als 'Cuijk K 3271' zijn ook in dienst komen te staan van het tuincentrum. Zo liggen er verspreid over het terrein meerdere uitstallingsruimtes voor bloemen en planten. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande inrichting.



Luchtfoto van het plangebied (bron foto: ruimtelijkeplannen.nl)



op de voorgrond het bedrijfsgebouw met daarachter de bedrijfswoning.



watergang aan de zuidzijde van het perceel (bron: foto SRO)

2.2 Functies

Het plangebied heeft een geschiedenis als landbouwgrond. Sinds eind jaren 90 is er een tuincentrum actief, waardoor een deel van de locatie een detailhandelsfunctie heeft gekregen, met daaraan ondergeschikt een woonfunctie voor de bedrijfswoning. In de huidige situatie is het tuincentrum leegstaand.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

Het initiatief betreft het slopen van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.

3.2 Ruimtelijke structuur

Ten behoeve van de toekomstige inrichting van het plangebied is een schetsontwerp opgesteld. Navolgende afbeelding toont hier een uitsnede van. Het gehele schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 1.



Schetsontwerp van de toekomstige situatie (bron: Buro SRO)

Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt is het schetsontwerp nader toegelicht in een beeldkwaliteitsplan, zie bijlage 2. De twee nieuwe vrijstaande woningen zijn naast elkaar voorzien. Een nieuwe gezamenlijke inrit ontsluit de woningen op de Oeffeltseweg. Beide woningen krijgen één laag met kap, waarbij de bouw- en goothoogte maximaal 9 en 4,5 m bedraagt. Qua uitstraling krijgen de woningen een dorps karakter, passend bij de al aanwezige woningen aan de Oeffeltseweg. Langs de randen van de woonkavels komen groene erfafscheidingen in de vorm van hagen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het schetsontwerp nader uitgewerkt in een beplantingsplan, zie bijlage 1 van de regels. Belangrijkste uitgangspunt is het aanleggen van een bebouwing- en beplantingsvrije zichtlijn vanaf de Oeffeltseweg naar het achterliggende open gebied. Daarnaast worden als landschappelijke ingrepen bakenbomen, boomgroepen, hagen en boomgaarden aangeplant. De overige gronden behouden, in lijn met het karakter van het landschap in de omgeving, hun open en weidse karakter. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren en in stand houden van de landschappelijke elementen conform het beplantingsplan.

3.3 Functies

Op de plek van de bestaande woning en de twee nieuwe woningen krijgt de locatie een woonfunctie. Om een bijdrage te leveren aan een kwaliteitswinst en de openheid op het achterliggende landschap te behouden, krijgen de overige gronden een agrarische functie. Binnen deze agrarische functie zijn geen gebouwen toegestaan maar zijn ingrepen voorzien die bijdragen aan de algemene ontwikkeling van de in het gebied voorkomende landschapswaarden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.
In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek
Concreet is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied.

Defensie
In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensieterreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden. De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 105 meter + NAP vormen een belemmering voor een goede werking van de radar. In onderhavige situatie is van een dergelijke hoogte geen sprake.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Onderhavig initiatief maakt twee nieuwe woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat van een stedelijke ontwikkeling sprake is als een nieuw woningbouwproject 11 nieuwe woningen of meer toestaat. Daarmee is dit initiatief geen stedelijke ontwikkeling, waardoor een verdere toetsing aan de ladder niet van toepassing is.

Conclusie
Het initiatief past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.
1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water). De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek
Het plangebied ligt op basis van de Interim omgevingsverordening in de gebieden 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Navolgend wordt ingegaan op de artikelen uit de Interim omgevingsverordening die voor de voorgenomen ontwikkeling van belang zijn.

Artikel 3.16 externe werking natuur netwerk Brabant
In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.
Voorliggend plan is van een dusdanig klein schaalniveau (mogelijk maken twee nieuwe woningen) dat er geen ecologische waarden of kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant worden aangetast (zie ook paragraaf 5.3).

Artikel 3.69 Wonen in Landelijk gebied
Een bestemmingsplan dat is gelegen in landelijk gebied bepaalt dat in principe alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Een uitzonder op deze regel is opgenomen in artikel 3.78.

Artikel 3.78 Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvestiging van één of meer woningen als uit een ontwikkelingsvisie blijkt dat:
a. de woningen worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie;
b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
c. de nieuwvestiging:
    1. bijdraagt aan behoud en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit van de bebouwingsconcentratie;
    2. gepaard gaat met een fysieke tegenprestatie die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen;
    3. is bezien of een ruimte voor ruimte ontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

Lid 2
Er is sprake van een evenredige verhouding als de fysieke tegenprestatie vergelijkbaar is met de regeling ruimte voor ruimte, bedoeld in artikel 3.80.

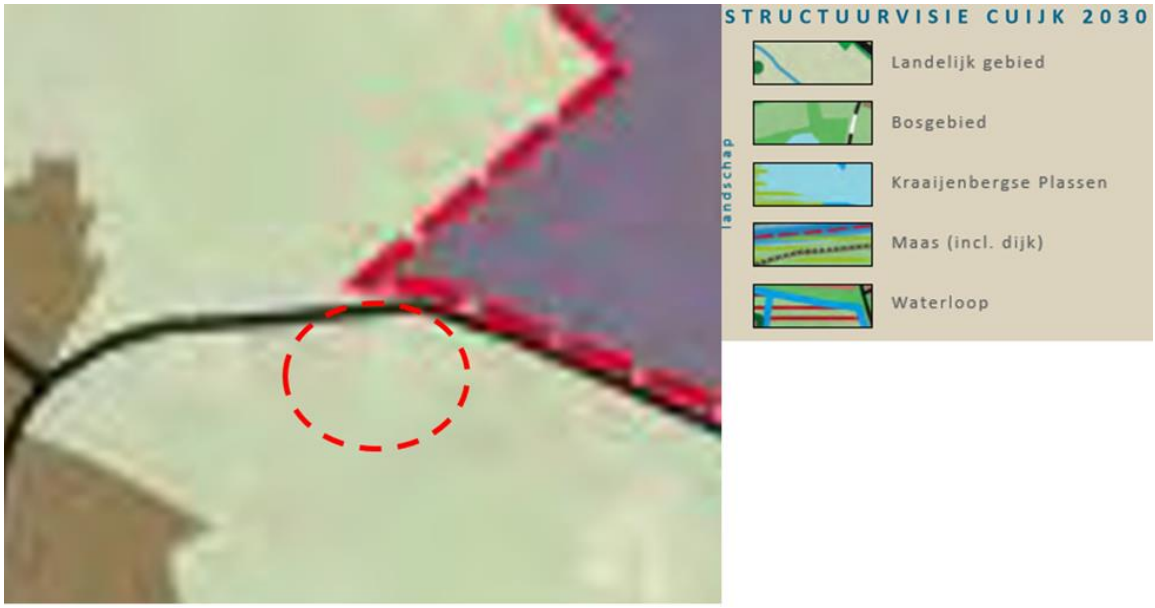
Toelichting voorwaarden:
Lid 1
a. Het plangebied is onderdeel van de bebouwingsconcentratie Oostelijke kernrandzone Haps (zie paragraaf 4.3.2).
b. Onder het Rijksbeleid, zie ook 4.1, is reeds gemotiveerd dat het toestaan van twee nieuwe woningen niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het plan voorziet ook niet in een verdere verdichting van de locatie in de toekomst.
c. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de regels). Samen met het beeldkwaliteitsplan vormt het beplantingsplan het kwaliteitskader voor de

toekomstige inrichting van het plangebied. Voor de aanleg en het beheer van het kwaliteitskader is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Hiermee wordt een een bijdrage geleverd aan ontwikkeling van de omgevingskwaliteit. Als één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan voorliggend plan heeft de gemeente Cuijk aangegeven dat om in lijn met de Ruimte voor Ruimte-regeling te handelen, per woning een bedrag van €125.000,- geïnvesteerd dient te worden in milieu- en kwaliteitswinst. Bij voorliggend plan wordt voldaan aan deze voorwaarden door de sloop van bedrijfsgebouwen, het saneren van de grond (verwijderen beplanting) en de inrichting van het plangebied conform het beplantingsplan uit bijlage 1 van de regels. De kosten hiervoor tellen mee als kwaliteitsinvestering. Het resterende bedrag wordt gestort in het gemeentelijke fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied Cuijk'. Daarmee wordt een fysieke tegenprestatie geleverd die in evenredige verhouding staat tot de ontwikkeling van de woningen. Voor een berekening van de kwaliteitsinvestering en het in het fonds te storten bedrag, zie bijlage 3.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. Daartoe is een structuurvisiekaart opgesteld, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont.



Uitsnede van de structuurvisiekaart (bron: Structuurvisie Cuijk)

Planspecifiek

Het plangebied behoort tot het landelijk gebied. De visie heeft voor de locatie geen specifieke ontwikkelingsaanduidingen opgenomen. In algemene zin streeft de gemeente naar een multifunctioneel buitengebied waarin functies niet met elkaar concurreren, met in samenhang bijdragen aan een vitaal en leefbaar platteland.

Voorliggend plan voorziet in een herontwikkeling van een locatie waarvan de bestaande functie niet meer levensvatbaar blijkt. Om verloedering te voorkomen wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt en worden twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De sloop van de bedrijfsopstallen en het aanleggen van landschapselementen zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en voorziet in het leefbaar houden van het platteland.

Het initiatief past binnen de structuurvisie Cuijk.

4.3.2 Nota bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied, Actualisatie 2017

De opstelling van de beleidsnotitie 'Bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied' dient als gemeentelijke uitwerking van genoemd provinciaal beleid. Het omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (onder andere sloop, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) dient de gemeente vast te leggen in projectbesluiten, partiële bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. De nota dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties, welke via een aparte planologische procedure kunnen worden afgewikkeld. Het is dus richtinggevend. Vanuit dit 'basisproduct' zal dus voor de initiatieven maatwerk plaats moeten vinden. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke minder ingrijpende verzoeken.

Het doel van de nota is een ontwikkelingskader en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De nota dient als ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken. Het bestemmingsplan buitengebied zal uiteindelijk als toetsingskader gaan dienen voor generieke verzoeken, welke binnenplans kunnen worden afgewikkeld.

Om een totaalkader te bieden voor het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's), Ruimte voor-Ruimte-woningen (RvR-woningen) en sloop-bonus- en plant-bonusregelingen dient de nota ook als kader voor initiatieven in het overig buitengebied. Dit kader zal over het algemeen meer het spoor van de geldende provinciale Interimstructuurvisie volgen en dus in mindere mate een verruiming van de bestaande regels kennen.

Planspecifiek

Onder het provinciale beleid, in paragraaf 4.2, is reeds gemotiveerd dat voorliggend plan een bijdrage levert aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het plangebied ligt in de oostelijke kernrandzone van Haps, zie ook navolgende afbeelding, waarvoor de openheid van het landschap een waardevolle eigenschap vormt die behouden dient te blijven. Het aanleggen van nieuw groen dat deze openheid belemmerd is niet gewenst. Ter plaatste van het plangebied (gele cirkel) is er potentie voor een zichtlijn vanaf de Oeffeltseweg op het open landschap. Een vrij aanzicht op het achterliggende open landschap wordt nu nog belemmerd door de bedrijfsbebouwing en opgaand groen. Onderdeel van dit plan, zie ook het schetsontwerp uit bijlage 1, is het aanleggen van een onbebouwde strook midden in het plangebied, waardoor een zichtlijn ontstaat vanaf de Oeffeltseweg.



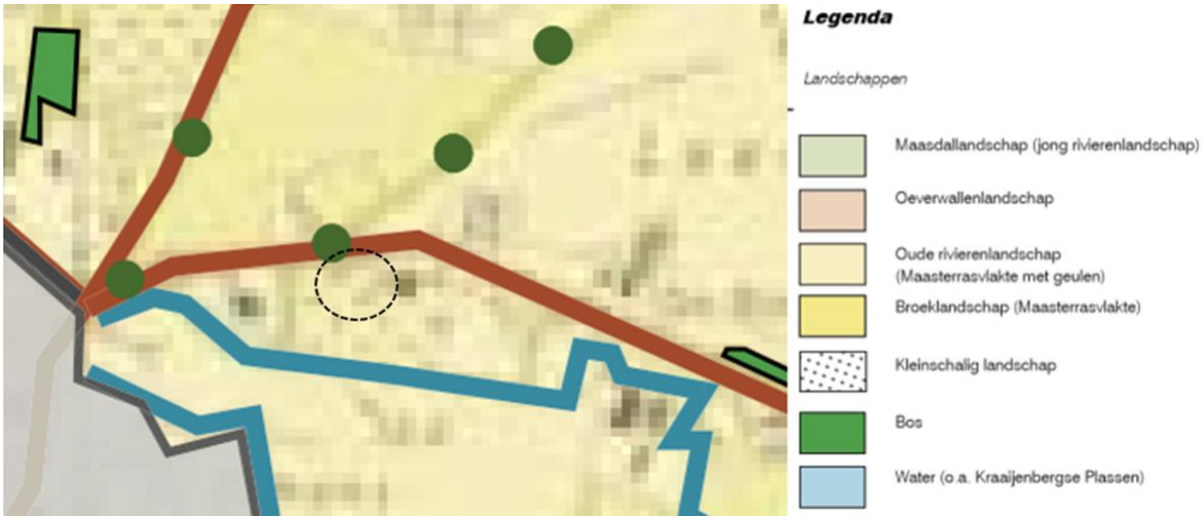
Uitsnede 'kaart ontwikkeling en versterking Oostelijke kernrandzone Haps'.

Het initiatief past binnen de Nota bebouwingsconcentraties voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021 (LOP)

Het Landschapsontwikkelingsplan Cuijk beschrijft het landschapsbeleid voor de komende 10 jaar. Het plangebied bestaat uit het buitengebied van de gemeente, inclusief de randen van de kernen Cuijk, Sint Agatha, Haps, Vianen, Beers, Linden en Katwijk.

Gezien de huidige ontwikkelingen in de landbouw zullen naar verwachting in het kader van 'Rood voor groen' en functieverandering (ruimte-voor-ruimte) huidige agrarische erven worden omgevormd tot burgererf. Erven maken een belangrijk deel uit van de landschappelijke kwaliteit. Het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting bij bestaande erven en het verplicht stellen van aanleg van erfbeplanting bij nieuwe erven draagt op lokaal schaalniveau bij aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit. Daarbij dient er aandacht te worden besteed aan de architectuur van woningen en bedrijfsgebouwen.



Kwaliteitsbeeld (bron: LOP)

Planspecifiek
De uitsnede van het kwaliteitsbeeld laat zien dat het plangebied ligt binnen het 'oude rivierlandschap'. In het LOP zijn voor dit type landschap aan de hand van landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, boomgroepen en solitaire bomen, de veelvoorkomende plant- en boomsoorten opgenomen.
Daarnaast heeft de gemeente het oude rivierenlandschap aangewezen als een top-project, waarbij het behoud en het versterken van het half open landschap centraal staat. Individuele projecten kunnen aan de hand van quick-win maatregelen een directe bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van het rivierenlandschap, bijvoorbeeld door het aanleggen van hagen en houtwallen, struwelen, bloemrijke graslanden en poelen.
De gebiedseigen landschapselementen en de quick-win maatregelen uit het LOP staan aan de basis van het beplantingsplan dat voor dit initiatief is opgesteld. Enkele landschapselementen uit het LOP die terugkomen zijn het aanplanten van solitaire bomen (eik, beuk, kastanje, walnoot en/of linde) rondom de woningen, het begrenzen van de opzichzelfstaande woonpercelen met natuurlijke afscheidingen in de vorm van hagen en het beperkt opnemen van boomgroepen aan de zuidkant (soorten: eik, berk, beuk en/of es). Het gehele beplantingsplan is als bijlage 1 van de regels opgenomen. Uitvoering en beheer van het plan is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan Cuijk.

4.3.4 Monumentale bomennota 'Bomen verdienen bescherming', 2008
In de nota zijn de beleidsuitgangspunten voor het opstellen van een 'Gemeentelijk monumentale bomenlijst' vastgesteld. Vervolgens is de lijst met monumentale bomen opgesteld. De bomen die op deze lijst staan worden positief bestemd in het bestemmingsplan en krijgen feitelijke, fysieke en juridische bescherming. Wanneer een monumentale boom op particulier terrein staat dan mag deze niet zonder kapvergunning gekapt worden. De gemeente biedt de eigenaar vaktechnische ondersteuning in de vorm van een jaarlijkse schouw en een tegemoetkoming in de kosten voor het onderhoud van de boom. Deze tegemoetkoming is opgenomen in een verordening bijdrageregeling monumentale bomen.

Planspecifiek
Onderdeel van voorliggend plan is het herbestemmen van een stuk grond van bedrijventerrein 'De Laarakker'. In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' zijn op dit deel van het plangebied meerdere beeldbepalende bomen aangewezen. Voorliggend plan voorziet in het in stand houden van de aanduiding voor deze bomen, waardoor de beschermde status van de bomen ook in de toekomst blijft gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin is geconcludeerd dat er slechts sprake is van enkele lichte verontreinigingen. Gezien de aard en mate van de verontreiniging zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en is nader onderzoek niet nodig.

Wat betreft het aspect bodem is het plan uitvoerbaar.

5.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} (fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). De grenswaarde hiervan bedraagt 40 $\mu g/m^3$.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in (paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15858587 (aan de Oeffeltseweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)	PM2,5 (Zeer Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 (µg/m^3)	20,3 µg/m^3	18,8 µg/m^3	11,6 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 woningen). Op basis van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
In het kader van voorliggende ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 5. Hierin is geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Omdat het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen niet mogelijk of niet haalbaar is, zal voor de woningen een hogere waarde aangevraagd worden. De procedure voor de aanvraag van de hogere waarde loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

Op het gebied van geluid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

- binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom:3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom: 14,0 odour units per kubieke meter lucht;
- buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom: 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
- buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom: 8,0 odour units per kubieke meter lucht.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

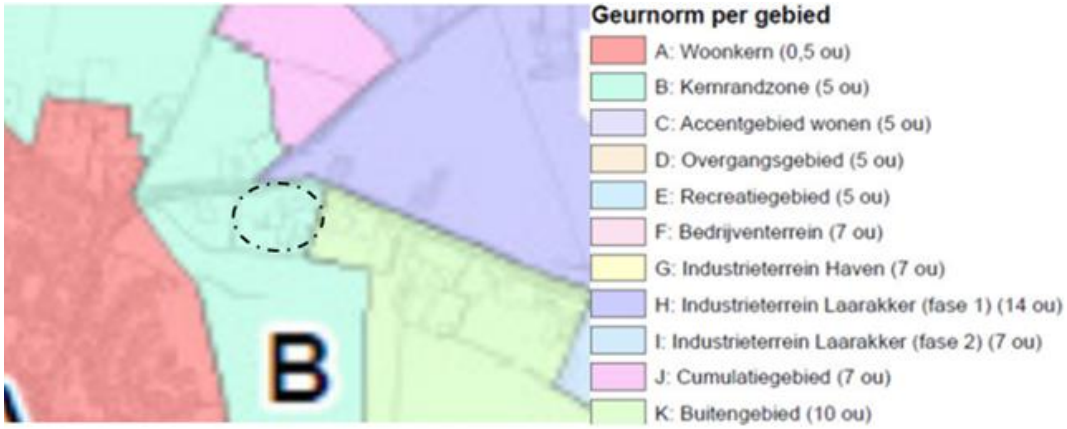
De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeente heeft een geurgebiedsvisie vastgesteld. In de gemeente Cuijk zijn circa 35 intensieve veehouderijbedrijven aanwezig. Door de aanwezigheid hiervan kan geurhinder bij omwonenden optreden. Het nieuwe geurbeleid bestaat uit de geurverordening en de geurgebiedsvisie. In de geurverordening zijn geurnormen opgenomen waaraan getoetst wordt in het kader van vergunningverlening.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in het buitengebied van Haps. Er worden twee nieuwe geurgevoelige functies (woningen) gerealiseerd, waardoor het van belang is te kijken naar het effect van veehouderijen. In de omgeving liggen enkele agrarische bestemmingen waarbinnen (intensieve) veehouderijen zijn toegestaan.

Op 180 meter afstand is een grondgebonden veehouderij aan de Oeffeltseweg 6a aanwezig. Voor

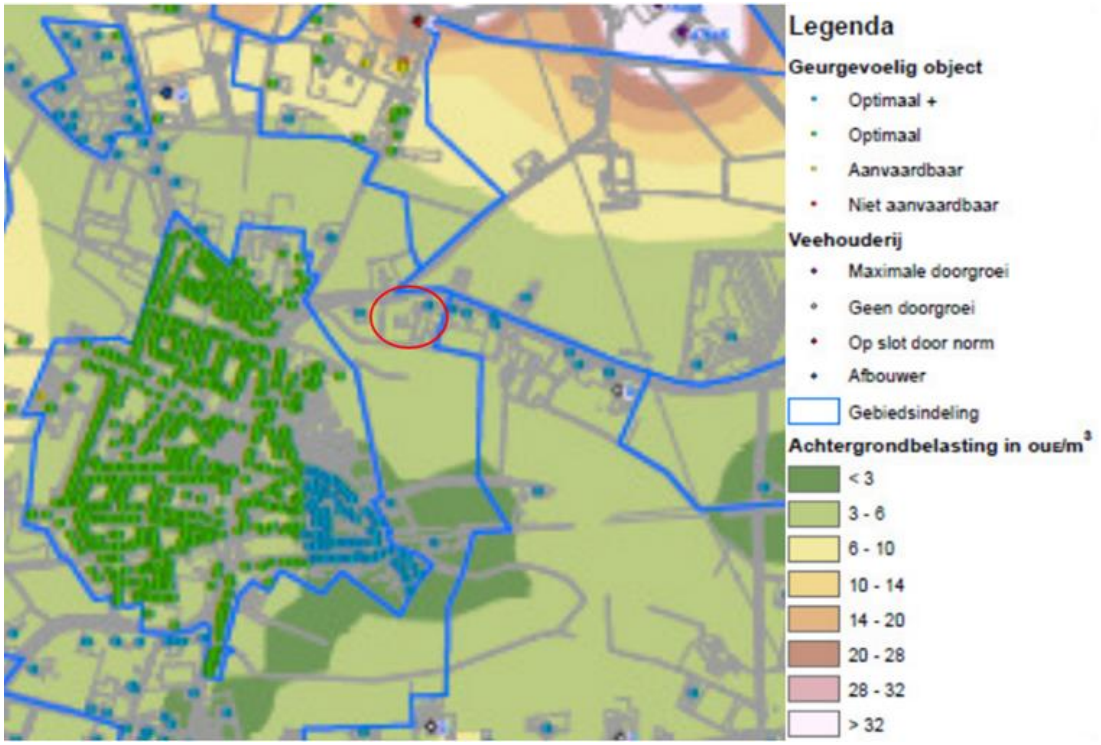
veehouderijen met vaste afstandsdieren zijn voor de gemeente Cuijk afwijkende afstanden opgenomen. In de geurgebiedsvisie, op de kaart 'Nieuwe normen', behoort het plangebied tot de kernrandzone (zie ook navolgende afbeelding).
In de kernrandzone geld voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactoren bekend een vaste afstand van 25 meter. Voor de veehouderij aan de Oeffeltseweg 6a wordt ruimschoots voldaan aan deze minimale afstandsnorm. Het bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering door de nieuwe woningen.



Geurnorm per gebied (geurgebiedsvisie 2013, gemeente Cuijk)

Aan de Oeffeltseweg 16 is een intensieve veehouderij toegestaan. Tussen deze intensieve veehouderij en de nieuwe woningen zijn meerdere bestaande woningen aanwezig. In de bestaande situatie dient de intensieve veehouderij aan de Oeffeltseweg 16 dus al rekening te houden met omliggende woningen. De nieuwe woningen zorgen niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van de intensieve veehouderij.

Voor wat betreft de verantwoording van het woon- en leefklimaat als gevolg van geur heeft de gemeente Cuijk in de geurgebiedsvisie enkele ontwikkelingsscenario's opgesteld. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het meest ongunstige scenario. De plek van het plangebied is aangegeven met de rode cirkel. Aan de hand van bestaande geurgevoelige objecten uit de omgeving, waaronder de bestaande woning binnen het plangebied, blijkt dat er sprake is van een Optimaal + klimaat ter plaatse van het plangebied. Dit is het meest optimale woonklimaat in het buitengebied. In de toekomstige situatie is er daardoor sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen uit dit plan.



Uitsnede geursituatie ontwikkelscenario normenset 1 (bron: geurgebiedsvisie Cuijk)

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

5.1.5 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

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

Planspecifiek

De gemeente Cuijk heeft als één van de voorwaarden om medewerking te verlenen aan dit plan gesteld dat het bedrijventerrein Laarakker geen hinder mag ondervinden van voorliggend initiatief. In het kader van voorliggend plan is een memo opgesteld waarin specifiek wordt ingegaan op deze voorwaarde. De memo is toegevoegd als bijlage 6. Hierin wordt onderbouwd dat het plangebied en de omgeving als een gemengd gebied kunnen worden beschouwd. De belangrijkste conclusie is dat voorliggend plan geen belemmering vormt voor de bestaande en toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein Laarakker en dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen niet wordt aangetast door het bedrijventerrein.

Overige bedrijfsvoering uit de omgeving

Naast de bedrijven van het bedrijventerrein Laarakker ligt ten westen van het plangebied een bedrijfslocatie waar bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Aangezien het plangebied en de omgeving als gemengd gebied wordt beschouwd, kan de richtafstand met één stap worden verlaagd, waardoor een richtafstand van 10 m wordt gegeven. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de bedrijfslocatie (15 m), wordt er voldaan aan de richtafstand. Het naastgelegen bedrijf wordt niet gehinderd in de bedrijfsvoering en binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

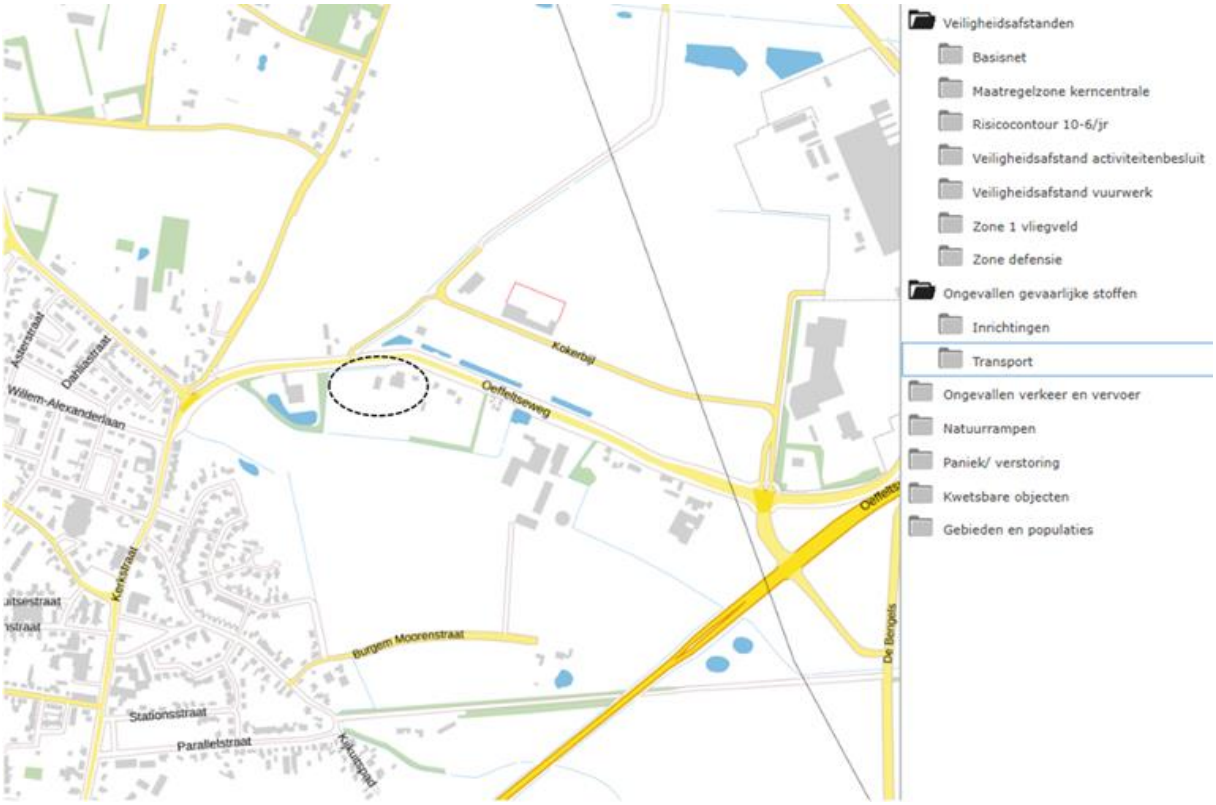
5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

Toetsingskaders zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Voor inrichtingen geldt daarnaast dat verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten. Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer sprake is van toename van het aantal personen (en daarmee een toename van het groepsrisico) of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede van de risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Op circa 175 m afstand ten noordoosten van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen (niet op de risicokaart). De nieuwe woningen liggen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de risicovolle inrichting (175 m) liggen de nieuwe woningen ook niet in het invloedsgebied. In de omgeving van het plangebied liggen geen andere risicovolle inrichtingen, transportroutes en/of buisleidingen.

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

5.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid Waterschap Aa en Maas Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m^2 en 10.000 m^2 kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1).
De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Planspecifiek:
Als gevolg van de nieuwe inrichting van het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met circa 450 m². Deze toename is te verklaren doordat het tuincentrum wordt gesloopt, waardoor er 1900 m² aan bestaand verhard oppervlakte verdwijnt (bedrijfsgebouw = 610 m² en de uitstallingsruimten in de buitenlucht met een totaal oppervlak van 2580 m²(deze gronden zijn deels doorlatend waardoor is gerekend met factor 0,5).

In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak circa 2350 m² (bebouwing: 350 m² en de tuinen rondom de twee nieuwe woningen, met een totaal oppervlak van 4000 m², waarvoor is gerekend met een factor 0,5).

Het verschil tussen de nieuwe en de oude situatie komt daarmee uit op een toename van 450 m² (2350 - 1900). De gemeente Cuijk heeft in aanvulling op het beleid van waterschap Aa en Maas bepaald dat al het hemelwater binnen een plangebied op eigen terrein dient te worden verwerkt. Voor de bedrijfswoning verandert er niets aan de bestaande situatie en gelden er geen eisen aan de berging van hemelwater. Voor de berekening van de bergingscapaciteit voor de twee nieuwe woningen wordt de rekenregel uit de Brabant Keur gehanteerd. Voor het ontwerp betekent dat: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1,0. De totale benodigde compensatie (in m³) bedraagt daarmee 2.350 m² x 1,0 x 0,06 m = 141 m³. Binnen het plangebied is ruim voldoende onverhard terrein aanwezig om hieraan te kunnen voldoen.

De twee nieuwe woningen worden aangesloten op het vuilwaterriool ter plaatse. Dit heeft voldoende capaciteit om het vuilwater van een extra woning op te vangen.

Het waterschap Aa en Maas is middels het uitvoeren van de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggende ontwikkeling. De toetsresultaten zijn toegevoegd als bijlage 7. Uit de ingevulde watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. Aangegeven wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, hieraan zal worden voldaan.

Parallel aan de noordelijke, zuidelijke en westelijke plangrens ligt een A-watergang die in het beheer is van het waterschap. In de bestaande situatie is er bij de inrichting van het plangebied nog geen rekening gehouden met deze watergang. In de toekomstige situatie zal er daarom een onderhoudsstrook van 5 m vanaf de watergang worden aangelegd (zie ook het schetsontwerp uit bijlage 1). .

Hiermee is het plan uitvoerbaar ten aanzien van water.

5.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 8. De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het NNN. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden of het NNN geen sprake.
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden.

Soortenbescherming
Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De te treffen maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling is van het aspect ecologie uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

5.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Bij het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied en het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning is gebruik gemaakt van 'Nota Parkeernormen Auto en fiets gemeente Cuijk', met een bijbehorende stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk', 'buitengebied'. Voor wat betreft de bandbreedte hanteert de gemeente de gemiddelde normen van de parkeercijfers van het CROW.

Verkeersaantrekkende werking
Het bestaande tuincentrum verdwijnt van de locatie, en daarmee ook de bijbehorende verkeersbewegingen. Voor het tuincentrum is een bruto vloeroppervlak van 600 m2 aangehouden. Het CROW hanteert voor een tuincentrum gemiddeld 16,55 verkeersbewegingen per 100 m2 BVO. In totaal komt dit neer op (16,55*6) 99,3 verkeersbewegingen per dag.
In de toekomstige situatie verdwijnt het tuincentrum en komen er twee vrijstaande woningen voor terug. Per vrijstaande woning gelden 8,2 verkeersbewegingen per dag. In totaal gaat het om 16,4 verkeersbeweging per dag.
Ten opzichte van het huidig gebruik neemt de verkeeraantrekkende werking van het plangebied aanzienlijk af, namelijk met (99,3 - 16,4) 82,9 verkeersbewegingen per dag.

Parkeren
Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen per woning is in de gemeentelijke nota een norm opgenomen van 2,4 parkeerplaatsen per vrijstaande woning in het buitengebied. Binnen het bestaande woonperceel van de bedrijfswoning als binnen de woonpercelen van de twee nieuwe woningen is voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te kunnen voldoen. In de regels van voorliggend plan is opgenomen dat er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn conform de geldende parkeernorm.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikelingen. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

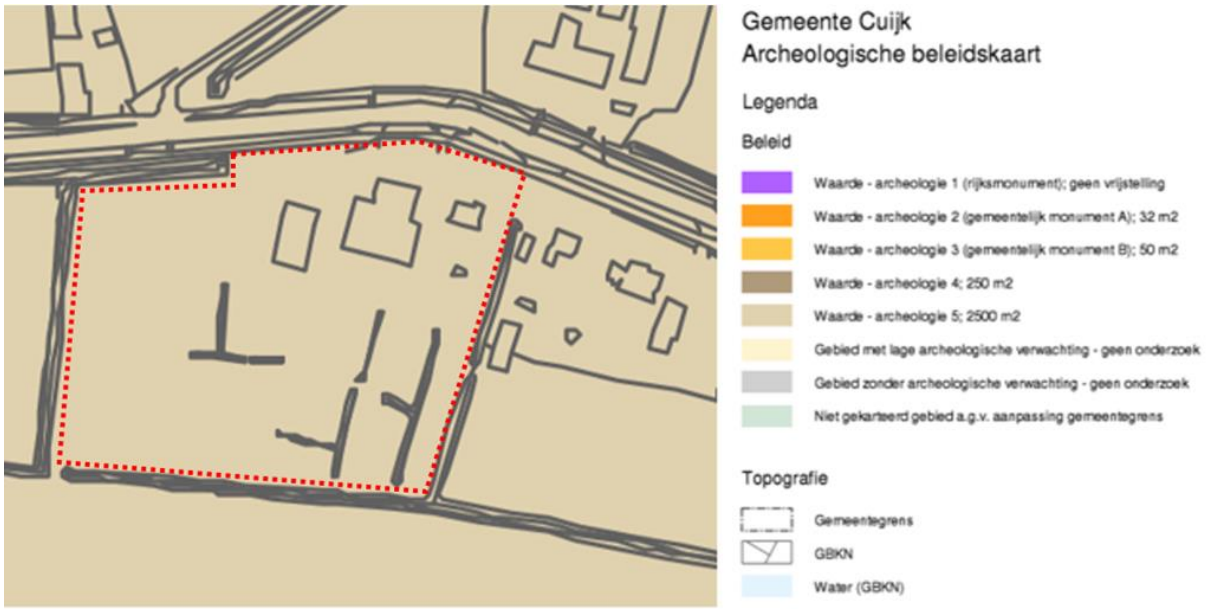
Planspecifiek

Cultuurhistorie

De gemeente heeft voor objecten en landschappen die een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, aanduidingen opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ter plaatse van het plangebied zijn deze aanduidingen niet aanwezig. De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied heeft daarmee geen negatief effect vanuit cultuurhistorie.

Archeologie

De gemeente Cuijk heeft in 2009 het Archeologisch Beleidsplan en de bijbehorende Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart. Het plangebied heeft de aanduiding 'Waarde - Archeologische 5'.



Uitsnede van de Archeologische Beleidskaart uit 2009

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' is voor gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' een onderzoeksplicht opgenomen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in bodemverstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm. De sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden als gevolg van dit plan blijven hier (ruim) onder. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Om de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem te beschermen, zal de bestaande archeologische dubbelbestemming worden overgenomen in voorliggend plan. Hiermee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Daarmee is de exploitatie van het plangebied anderszins geborgd. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De buurt wordt op de hoogte gesteld van voorliggend plan. Er worden geen zwaarwegende bezwaren uit de omgeving verwacht. Dit zal gedurende de inspraakprocedure en de zienswijzen nader aan de orde komen. Indien er geen of onvoldoende maatschappelijk draagvlak is kan het voorliggend plan in heroverweging worden genomen.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

7.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld volgens de systematiek van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2010, Herziening 2016' en 'Bedrijvenpark Laarakker Noord'. Dit plan bevat de volgende bestemmingen:
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden voor de gronden achter en tussen de nieuwe woningen. Agrarische bedrijfsvoering en het oprichten van gebouwen is niet toegestaan binnen deze bestemming.
- Groen. Deze bestemming is opgenomen om de strook binnen het bedrijventerrein 'Laarakker' te bestemmen conform het feitelijk gebruik van deze gronden. Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' dienen de monumentale bomen beschermd te worden. Werkzaamheden ter plaatse van deze gronden mogen slechts na de aanvraag van een omgevingsvergunning.
- Wonen, waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Deze bestemming staat per bestemmingsvlak één woning toe. Nieuwe woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Aan de hand van een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat het plangebied wordt ingericht conform het beplantingsplan uit bijlage 1 van de regels.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Ter bescherming van de mogelijkheden aanwezigheid van archeologische resten in de bodem is de bestaande dubbelbestemming in dit plan overgenomen.

Verder zijn de volgende algemene gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen deze zone zijn geen geluidsgevoelige objecten toegestaan.

- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' die een beperking legt op de toegestane hoogten binnen het plangebied. De hoogtebepaling van de vrijwaringszone is vastgelegd in het Barro. Dit leidt ertoe dat er een grotere hoogte is toegestaan dan genoemd in het bestemmingsplan.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de relevante instanties.

8.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van vier weken, van 16 december 2020 tot en met dinsdag 12 januari 2021, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

8.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Berekening kwaliteitsinvestering

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Memo milieuzonering

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Quickscan Flora en Fauna

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

plan
het bestemmingsplan Haps, Oeffeltseweg 2c het identificatienummer NL.IMRO.1684.BPBUOefweg2C-ON01 van de gemeente Cuijk;

bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

bebouwingsconcentratie
een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

aanbouw:
een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw.

aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aangebouwd
minimaal twee bouwwerken die aan elkaar zijn gebouwd en al dan niet een interne verbinding hebben;

afhankelijke woonruimte
een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

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;

bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

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-verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

begane grond
de eerste bouwlaag volledig gelegen boven het peil;

beroep
het uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit waarmee in het levensonderhoud wordt voorzien;

bestaand

- de bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- het gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bevoegd gezag
bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

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

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

bouwlaag of verdieping(slaag)
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op gelijk of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds, met inbegrip van de begane grond, en met uitsluiting van kruipruimte, zolder en vliering;

bouwmassa
een complex van aaneengebouwde bouwwerken;

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 vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;

bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel;

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

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

bouwwerk geen gebouw zijnde (ander bouwwerk)
elk bouwwerk, dat of ontoegankelijk is, of onoverdekt is, of geen wanden heeft;

dagrecreatie
- extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen, skeeleren, fietsen of kanoën;
- intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aanbieden van recreatieve activiteiten op een vaste locatie, zoals speeltuinen, dierentuinen of musea;

dak
elke bovenbeëindiging van een gebouw;

dakvlak
een vlak van het dak;

detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor gebruik ter plaatse.

erf
al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw, voor zover de regels van dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbieden;

extensief recreatief medegebruik
extensieve vormen van dagrecreatie die ondergeschikt zijn aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, die een kortstondig karakter hebben en in de openlucht plaatsvinden, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, paramotorvliegen en kleinschalige recreatieve luchtvaart voor zover het starten en landen betreft.

functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

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

geluidhinder
gevaar, schade of hinder, als gevolg van geluid;

gevel of gevelvlak
bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

grond(en)
de onder- en bovengrond op verschillende niveaus, alsmede water, de territoriale zee en de exclusieve economische zone daaronder begrepen;

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

hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

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

huishouden
één of meer personen die in vast verband samen leven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;

hydrologische waarde
gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied;

inrichting
elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

inrichting, seks-
een bedrijf met een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

installatie
één of een aantal bij elkaar behorende technische en/of mechanische hulpmiddelen zoals bijvoorbeeld een hijsinstallatie, antenne-installatie, waterzuiveringsinstallatie en dergelijke;

kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kap
een dak met een helling;

kleinschalig kamperen
kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen;

kleinschalig logeren
kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt zoals logeren bij de boer, bed & breakfast en dergelijke;

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

logeerplaats
voorziening ten behoeve van logies voor één persoon;

luifel
een afdak met een diepte van meer dan 0,50 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

maaiveld
het grensvlak tussen de ondergrond en de lucht;

mantelzorg
langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

milieusituatie
ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die uit een oogpunt van milieuaspecten c.q. belasting van het milieu, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking, niet gewenst is, dient rekening te worden gehouden met:
- de toegelaten gebruiksmogelijkheden in de bestemmingen;
- strijdigheid met de regels, voortvloeiend uit wettelijke bepalingen, zoals de Wet milieubeheer dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer;

monumentale boom
elke boom die is opgenomen in de gemeentelijke 'monumentale bomenlijst', behorende bij de gemeentelijke 'monumentale bomennota'.

NAP
Nieuw Amsterdams Peil;

nevenactiviteit / nevenfunctie, ondergeschikte-
activiteit, die gezien de relationele aard en geringe omvang, slechts een aanvulling is op de hoofdactiviteit;

(gewoon) onderhoud, gebruik en beheer
het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt en de detaillering, profilering en vormgeving gelijk blijft;

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

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;

onevenredige aantasting
de situatie dat een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een afbreuk van bestaande ruimtelijke belangen en waarden, die redelijkerwijs niet in verhouding staat tot de ruimtelijke belangen en waarden van de ontwikkeling;

openbaar toegankelijk gebied
weg, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van bouwpercelen door langzaam verkeer;

paardenbak / rijbak
een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden;

pand
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

peil
een denkbeeldig horizontaal vlak dat gebruikt wordt om de verticale maatvoering mee te bepalen;

plangebied
alle gronden gelegen binnen de aanduiding 'plangebied' op de plankaart;

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

radarverstoringsgebied
gebied waar beperkingen gelden ten aanzien van het bouwen ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation;

recreatie / recreatieve activiteit
alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

sociale veiligheid
het in stand houden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

straat- en bebouwingsbeeld
het in stand houden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:

- een goede verhouding tussen bouwmassa, gevelbeeld en openbare ruimte;
- een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de hoogtedifferentatie;

verbeelding
de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

verkeersveiligheid
het in stand houden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie, in het bijzonder het benodigde uitzicht op hoeken van wegen;

voorgevel
de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevel van een gebouw of, indien meerdere gevels naar het openbaar toegankelijk gebied gericht zijn, de als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen gevel;

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

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

voorziening, nuts-
voorziening voor de distributie en ontsluiting van producten en diensten van openbaar nut, zoals bushokjes, kleine pompgemalen, verkeersregelinstallaties, verdeelstations voor stroom, water en gas, telefooncellen en dergelijke;

voorzieningen, waterhuishoudkundige-
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;

vrijstaand
bouwwerk dat geheel los staat van andere bouwwerken;

waarden, archeologische-
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;

waarden, cultuurhistorische-
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;

waarden, landschappelijke-
het geheel van waarden in verband met bijzonder landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

water
alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

weg
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

werk
een constructie geen bouwwerk zijnde, zoals bestrating, drainage, kabels en leidingen en dergelijke;

wonen
het gehuisvest zijn in (een) woning(en);

woning
een voor het wonen bestemd (gedeelte van een) gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt loodrecht gemeten tot of vanuit het hart van de lijn, tenzij anders aangegeven.

2.2 Maatvoering

Alle maten zijn, tenzij anders aangegeven:

a. voor lengten in meters (m);
b. voor oppervlakten in vierkante meters (m^2);
c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m^3);
d. voor verhoudingen in procenten (%);
e. voor hoeken/hellingen in graden (º).

2.3 Bouwwerken

De bepaling van het peil

- op droge grond is het peil: de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het hoofdgebouw gelegen binnen maximaal 0,50 m van de hoogte van de weg waarop het bouwperceel ontsloten wordt, dan wel de hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer van het bestaande hoofdgebouw;
- op of in het water is het peil: het gemiddeld jaarlijks waterpeil ter plaatse van het bouwperceel.

De hoogte van de weg

De hoogte van de weg zoals die door of namens burgemeester en wethouders is vastgesteld.

De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee te vergelijken constructiedeel.

De 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 de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

De bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals rioleringen, kabels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De 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.

De inhoud van een bouwwerk

Tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

De dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

De afstand tot de bouwperceelgrens
Vanaf de bouwperceelgrens tot aan het gevelvlak van een bouwwerk.

Het bebouwingspercentage
Het oppervlak 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.

2.4 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 met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen;
b. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen en bestaande tuinen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Buiten het bouwvlak

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
c. De bouwhoogte en oppervlakte van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 4 m, respectievelijk 20 m2.
d. De bouwhoogte van kadaverkoelingen, gastanks en versomaten mag niet meer bedragen dan 2 m.
e. De bouwhoogte van ooievaarsnesten mag niet meer bedragen dan 7 m.
f. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

a. Lid 3.2.1 onder b voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. Lid 3.2.1 onder c voor het bouwen van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik met een hogere hoogte tot 8 m en/of een grotere oppervlakte tot 30 m2, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
c. Lid 3.2.1 onder f voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties en/of verbrede landbouw.
b. Het binnen gebouwen houden van dieren, al dan niet in hokken, niet op de grond, onverlet voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
c. Het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn.

d. Het in gebruik nemen van gebouwen die niet in gebruik zijn voor de uitoefening van een veehouderij, voor de uitoefening van een veehouderij.
e. Het gebruik van gronden en bouwwerken waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
c. beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. andere bijbehorende voorzieningen, waaronder reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen.
Voor deze gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m^2.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De hoogte van antennemasten, lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De hoogte van bouwwerken ten behoeve van bedrijfs- en reclameuitingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

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

4.3.1 Verboden werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. Het vellen, kappen of rooien van boombeplanting.
b. Het verlagen, ophogen of egaliseren van het maaiveld.
c. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 m.
d. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.
f. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
g. Het opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
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.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 wordt alleen verleend:

a. Voor zover het werkzaamheden betreft als bedoeld in 4.3.1 onder a: indien behoud van de beeldbepalende boom niet mogelijk is in verband met de inrichting van de gronden als bedrijventerrein en inpassing van de boom redelijkerwijs niet mogelijk is.
b. Voor zover het werkzaamheden betreft als bedoeld in 4.3.1 onder b tot en g: indien de werkzaamheden de conditie en vitaliteit van de te beschermen boom niet negatief beïnvloeden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Verwijderen van de aanduiding 'beeldbepalende boom'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'beeldbepalende boom' voor één of meerdere locaties wordt verwijderd, in het geval dat:

a. De levensverwachting van de beeldbepalende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar is.
b. De bescherming van de beeldbepalende boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt gerooid of verplaatst.
c. Zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak is toegestaan;
b. terras, tuinen, erven en terreinen;
c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.
b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m. Indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt, geldt deze afstand als minimale afstand.

5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. Nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak, of als vervangende nieuwbouw;
b. Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
c. In afwijking van het bepaalde onder b mag de woning binnen het bouwvlak worden gesitueerd, indien een bouwvlak is aangegeven.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
f. In afwijking van het bepaalde onder d en e mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.
g. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m3.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
d. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van ooievaarsnesten mag niet meer bedragen dan 7 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel van de woning niet meer mag bedragen dan 1 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking algemene bouwregels

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

a. Lid 5.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de weg mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. Lid 5.2.1 onder b voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

5.3.2 Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen

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

a. Lid 5.2.2 d en/of e en/of f voor het bouwen van woningen 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.
b. Lid 5.2.3 onder e voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op een afstand van meer dan 15 m van het hoofdgebouw mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

5.3.3 Afwijking nieuwbouw van woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor het herbouwen van de woning op een andere locatie binnen het huidige bestemmingsvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Herbouw dient plaats te vinden binnen het huidige bestemmingsvlak 'Wonen'.
b. Herbouw op een andere locatie binnen het huidige bestemmingsvlak is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
c. Bij een gesplitste woning mogen de twee woningen niet vervangen worden voor twee vrijstaande woningen.
d. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.
e. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
f. Er wordt voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

5.3.4 Afwijking bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. Lid 5.2.4 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van 2 m vóór de voorgevellijn mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
b. Lid 5.2.4 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere hoogte tot maximaal 6 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Voorwaardelijke verplichting beplantingsplan

De gronden behorende bij een perceel mogen uitsluitend worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen of zijn ten behoeve van de bestemmingsomschrijving conform artikel 5.1 en 5.2 indien:

a. alle voorzieningen en natuur- en landschapselementen zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels voor het betreffende perceel zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.

b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van de wijziging van het bij de voorwaardelijke verplichting behorende beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, waarbij geldt dat het gewijzigde beplantingsplan minimaal gelijkwaardig dient te zijn aan het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en moet voldoen aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag van de wijziging.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' 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 2.500 m² en dieper dan 50 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 omgevingsvergunning 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 2.500 m^2 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 2.500 m^2 of meer bedraagt.
c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m^2 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.
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 2.500 m^2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m^2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m^2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.

i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m^2 of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 cm.
j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m^2 of meer bedraagt.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 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 lid 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 lid 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 5'.
b. Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in lid 6.1, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden dat de sloopwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 50 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 5', 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 5' 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 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan één bouwlaag.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

8.2 Karakteristieke bebouwing

a. Het slopen van karakteristieke bebouwing, evenals het wijzigen van de maatvoering van de karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is niet toegestaan.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde onder a, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De sloop en herbouw dienen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt meer gewenst te zijn dan restauratie.
    2. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

8.3 Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming waarbinnen de (bedrijfs)woning is gelegen.
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
c. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
b. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
c. Het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.
d. Het gebruik van gronden en gebouwen voor speelautomatenhal, bingohal, discotheek of dancing.
e. Permanente bewoning van voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie en kleinschalig kamperen.
f. Het gebruik van de gronden buiten het agrarisch bouwvlak voor de opslag van mest, zoals mestzakken en foliebassins.

9.2 Beroep- en bedrijf-aan-huis

In de bestemmingen waarin een (bedrijfs)woning is toegestaan of na een omgevingsvergunning mogelijk kan worden gemaakt, is ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. Het betreft een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven.
b. Het medegebruik blijft van ondergeschikte betekenis en de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair.
c. Het betreft geen beroep of bedrijf waarvoor een milieuvergunning verleend moet worden of een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet milieubeheer.
d. Er is geen sprake van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling.
e. Het beroep of bedrijf heeft geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg, veroorzaakt door bezoekers en laden en lossen.
f. De benodigde parkeervoorzieningen voor de (bedrijfs)woning en het beroep of bedrijf worden op eigen terrein gerealiseerd.
g. Het medegebruik blijft beperkt tot de bewoners van de woning.
h. Het medegebruik blijft beperkt tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².
i. De reclame-uitingen zijn onverlicht, hebben een maximale oppervlakte van 0,2 m² en een maximale bouwhoogte van 1,2 m.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘geluidzone - industrie' mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige gebouwen worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.

10.2 radarverstoringsgebied

Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - radarverstoringsgebied' een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP.

10.3 Accentgebied boom- en vaste plantenteelt

Binnen het agrarisch bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - boom- en vaste plantenteelt' zijn, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, hoge teeltondersteunende voorzieningen toegestaan mits de afstand tot (bedrijfs)woningen op naast gelegen percelen niet minder bedraagt dan 25 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 5 m.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijking

11.1.1 Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig logeren bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. De logeerplaatsen dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
b. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig logeren mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte tot een maximum oppervlakte van 150 m².
c. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.8.

11.1.2 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven, gemengd, en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het aantal kampeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 25.
b. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van het kleinschalig kamperen, mag niet meer bedragen dan 0,2 ha.
c. De gronden die gebruikt worden voor het kleinschalig kamperen dienen direct te grenzen aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van het agrarische bedrijf of woning.
d. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
e. Het kleinschalig kamperen dient te passen binnen het toeristisch/recreatief beleid van de gemeente.
f. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.8.

11.1.3 Bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken, waarbij geldt dat:

a. Bij sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, ofwel 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 15% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m².
b. Bij in te richten of te beplanten gronden als natuur mag 5% van de oppervlakte worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ en/of 5% van de oppervlakte mag worden toegevoegd aan de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 250 m².
c. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.8.

11.1.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van paardenbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De paardenbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd.
b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
d. Bedrijfsmatig gebruik is niet toegestaan.
e. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
g. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.8.

11.1.5 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 lid 11.1.8.

11.1.6 Openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes

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 m² zal bedragen.
b. De (bouw)hoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen.
c. Voldaan wordt aan het bepaalde in lid 11.1.8.

11.1.7 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 lid 11.1.8.

11.1.8 Algemene voorwaarden

De onder 11.1.1 tot en met 11.1.7 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; en
f. de aanwezige waarden.

11.1.9 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub b, en toestaan dat een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

a. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
b. bewoning van een (vrijstaand) bijbehorend bouwwerk noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².
e. Het bevoegd gezag trekken de omgevingsvergunning in, verleend op grond van het bovenstaande, in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.1.10 Afwijken beroep- en bedrijf-aan-huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat:

a. Een volgens de Wet milieubeheer meldingplichtige beroep of bedrijf wordt uitgeoefend, onder voorwaarde dat:
    1. het beroep of bedrijf voldoet aan de regels omtrent meldingplichtige inrichtingen van de Wet milieubeheer;
    2. aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
b. Detailhandel mogelijk is, onder voorwaarde dat:
    1. het om producten gaat die specifiek ten dienste staan of voortkomen uit het beroep of bedrijf en daarmee direct verband houden;
    2. de detailhandel in economische en ruimtelijke zin ondergeschikt is aan het beroep of bedrijf;
    3. aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
c. Op de openbare weg wordt geparkeerd ten behoeve van het beroep of bedrijf, onder voorwaarde dat:
    1. het fysiek niet mogelijk is te parkeren op eigen terrein;
    2. het stedenbouwkundig niet verantwoord is te parkeren op eigen terrein;
    3. uit de verkeerssituatie ter plaatse is af te leiden dat de verkeersaantrekkende werking en het parkeren niet tot structurele problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden;
    4. aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.
d. Maximaal één personeelslid niet als bewoner staat ingeschreven, onder voorwaarde dat:
    1. aan de overige voorwaarden uit lid 9.2 is voldaan.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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 de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Parkeerregels

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de parkeernota. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.2.1 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de parkeernota. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

12.2.2 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 13.1 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.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het wijzgingsplan 'Haps, Oeffeltseweg 2c'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Verbeelding