BESTEMMINGSPLAN JAGERSWEG 9, HAELEN

Opdrachtgever:	Jozef Verhoeven metaalrecycling
Projectnr:	VKL086
Datum:	13 april 2023

BESTEMMINGSPLAN JAGERSWEG 9, HAELEN

Opdrachtgever:	Jozef Verhoeven metaalrecycling
Projectnr:	VKL086
Rapportnr:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	13 april 2023

Opsteller:
RVHE

Verificatie:
HVG

Validatie
RVHE

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

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Plangebied en begrenzingen 8
1.3 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten 10

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie 13
2.1 Algemeen 14
2.2 Ruimtelijke structuur 14
2.3 Functionele structuur 14

Hoofdstuk 3 Beleidskader 15
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal niveau 16
3.3 Gemeentelijk niveau 18

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 21
4.1 Doelstelling en uitgangspunten 21
4.2 Landschappelijke inpassing 21
4.3 Ontwikkelingen nabij plangebied 21

Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten 23
5.1 Milieu 23
5.2 Waarden 27
5.3 Waterparagraaf 28

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten 29
6.1 Algemeen 29
6.2 Planregels 29

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 31
7.1 Economische uitvoerbaarheid 31
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid 31
7.3 Procedure 31

Bijlagen bij de toelichting 33

Bijlage 1 Advies Kwaliteitscommissie 33
Bijlage 2 MER-aanmeldnotitie 33
Bijlage 3 Stikstofdepositie-onderzoek 33
Bijlage 4 Verbeelding 33

Regels 35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 37
Artikel 1 Begrippen 37
Artikel 2 Wijze van meten 41

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 43
Artikel 3 Bedrijf 43
Artikel 4 Verkeer 46
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5 47

Hoofdstuk 3 Algemene regels 49
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 49
Artikel 7 Algemene bouwregels 49
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 50
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 51
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 53
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 54
Artikel 12 Algemene procedureregels 54
Artikel 13 Overige regels 55

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 57
Artikel 14 Overgangsrecht 57
Artikel 15 Slotregel 57

Bijlagen bij de regels 59

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten 59
Bijlage 2 Nota Kwaliteit 59
Bijlage 3 Parkeerkencijfers 59
Bijlage 4 Kaarten met landschappelijke elementen 59

PM Vaststellingsbesluit 61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding en plangebied

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Jagersweg 9, Haelen" van de gemeente Leudal.

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Jagersweg 9 te Haelen is Jozef Verhoeven metaalrecycling gevestigd. Het bedrijf is met de bestemming 'Bedrijf' opgenomen in het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016". Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn echter twee kleine locaties nabij en respectievelijk grenzend aan de bedrijfsbestemming niet correct bestemd. Meer specifiek betreft het:

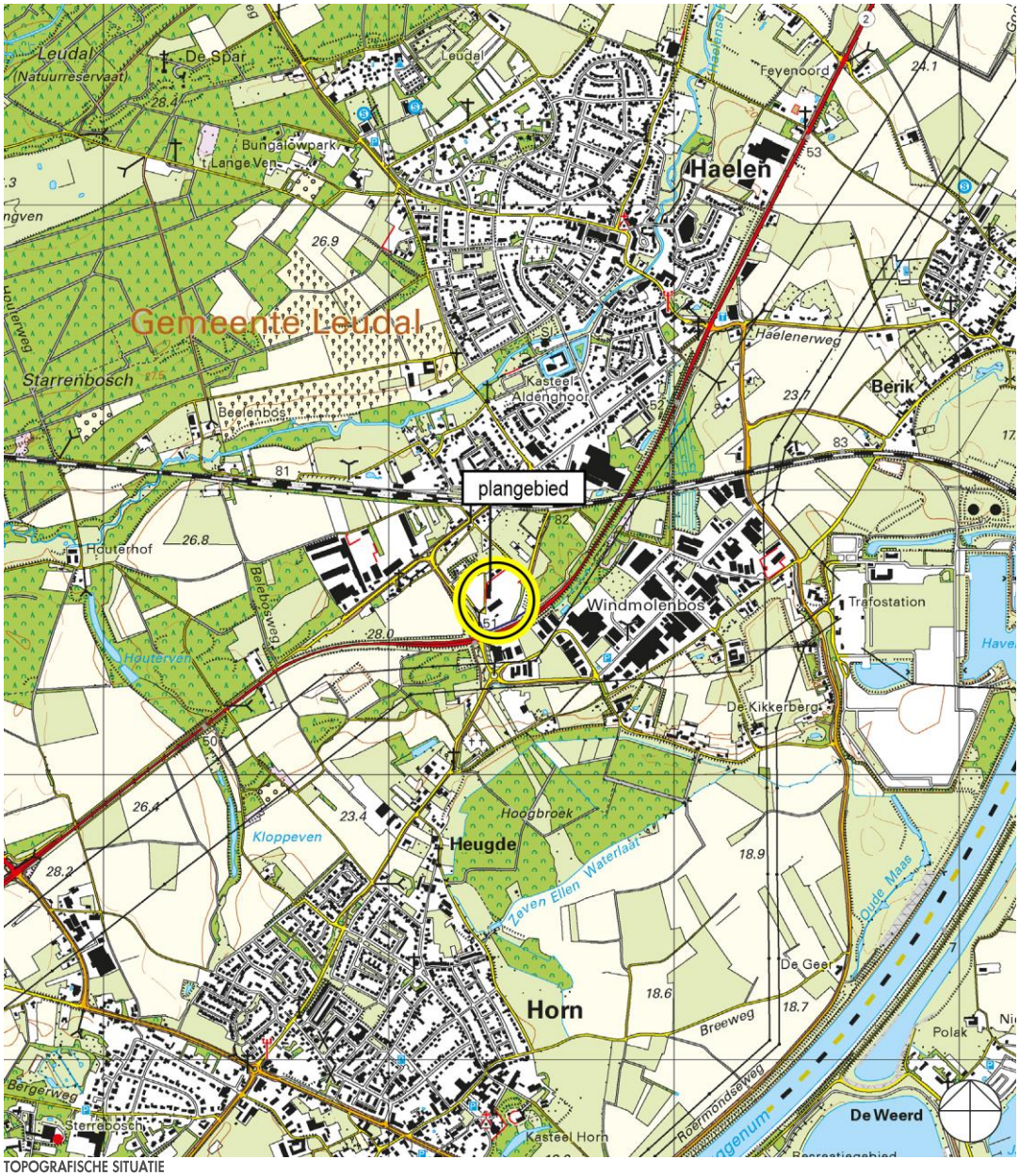
- het perceel B2094, dat al langere tijd in gebruik is als parkeer- en rangeerterrein bij het bedrijf, maar waar de bestemming 'Natuur' is opgenomen;
- de strook grond aan de oostzijde van de vigerende bedrijfsbestemming, die sinds langere tijd onderdeel is van het bedrijfsterrein, maar waar eveneens de bestemming 'Natuur' is opgenomen.

De gemeente Leudal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan een correctie van het bestemmingsplan, door middel van een herziening daarvan. Daarbij geldt de voorwaarde dat een financiële bijdrage ten behoeve van het voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering moet worden geleverd.

Voorliggende toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied en begrenzingen

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend en is het huidige bedrijfsterrein aangegeven.

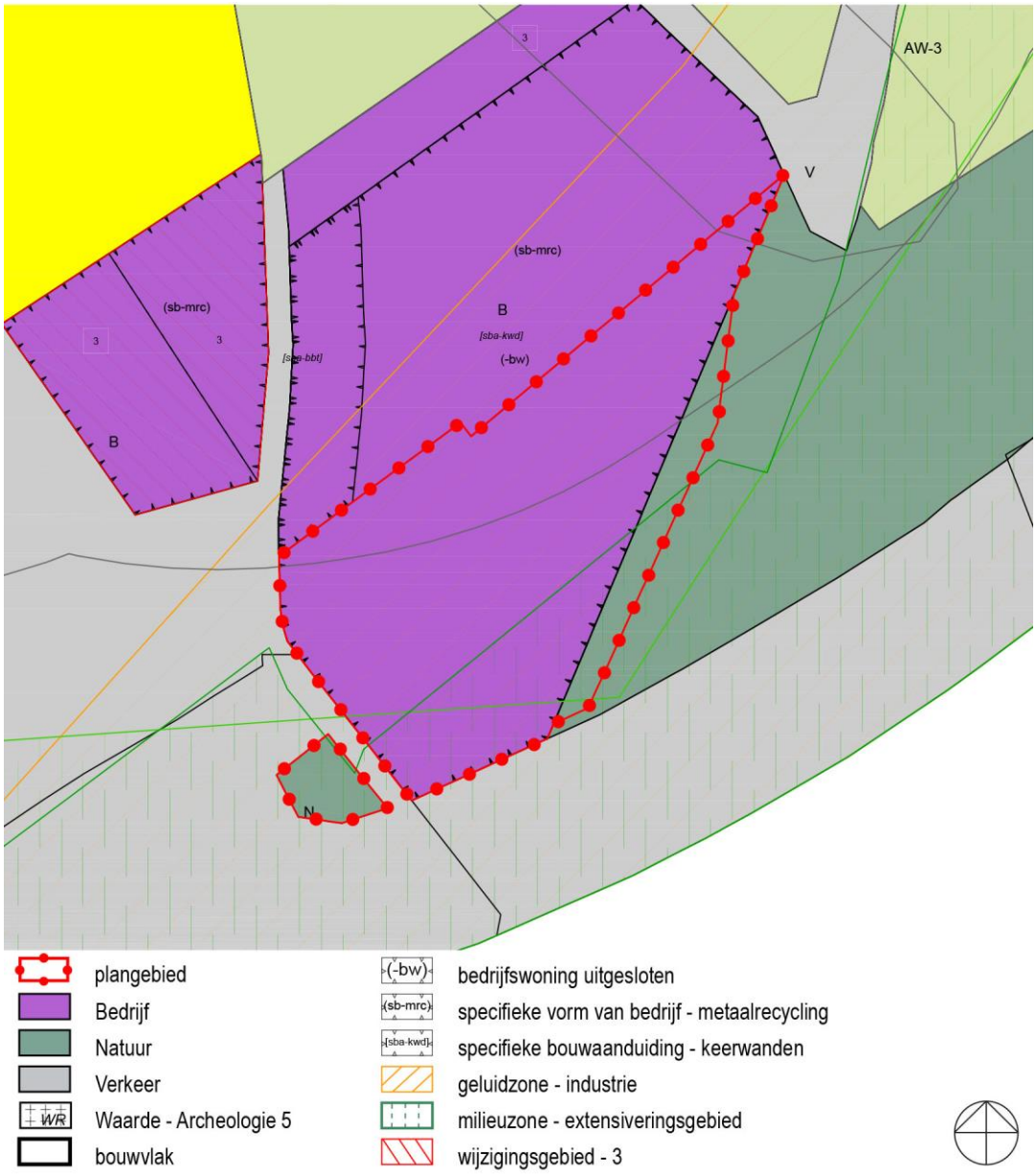


KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Leudal, sectie B, nummers 419 (gedeeltelijk), 420 (gedeeltelijk), 624 (gedeeltelijk), 626, 1673, 2053 (gedeeltelijk), 2094 en 2407 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.000 m^2. De gronden zijn, op perceel 624 (gedeeltelijk) na, particulier eigendom. Middels de anterieure overeenkomst is afgesloten dat ook perceel 624 (gedeeltelijk) na vaststelling van dit bestemmingsplan particulier eigendom wordt.

1.3 Overzicht geldende ruimtelijke instrumenten

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016", vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juli 2018. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden behorende bij Jozef Verhoeven metaalrecycling zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en 'Natuur'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden onder andere aangewezen voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalrecycling' tevens voor een metaalrecyclingbedrijf'; tuinen en erven; en groenvoorzieningen.

Ter plaatse van de bestemming 'Natuur' zijn de gronden andere aangewezen voor behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Deze bestemming voorziet niet in de bedrijfsvoering, zoals uitgevoerd door het metaalrecyclingbedrijf en het parkeer- en rangeerterrein op het perceel B2094.

Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang.

Ter plaatse van het plangebied gelden voorts de gebiedsaanduidingen:
- 'geluidzone - industrie' - geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai;
- 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding' - geen gevoelige objecten toegestaan;
- 'milieuzone - boringsvrije zone' - verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld;
- 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' - uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van intensieve veehouderij niet toegestaan;
- 'overige zone - kernrandzone'- geen uitbreiding van de bestaande intensieve veehouderij niet toegestaan. Hieronder wordt de uitbreiding van het aantal dieren verstaan.
- 'overige zone - landschappelijke elementen' - behoud van bestaande landschappelijke elementen.

Ter plaatse van het plangebied geldt de bouwaanduiding:
- 'specifieke bouwaanduiding - keerwanden' - ter plaatse van deze aanduiding mogen keerwanden worden geplaatst met een maximale bouwhoogte van 5 meter ter hoogte van de bestemmingsgrens en in het overige deel (ten minste 12 meter uit de bestemmingsgrens) met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Tussen de bestemmingsgrens en de 12 meter in het plangebied mogen de keerwanden qua bouwhoogte geleidelijk oplopen.

Conclusie
De huidige bedrijfsvoering past niet binnen de bestemming 'Natuur' behorende bij het vigerende bestemmingsplan ''Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016''. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

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



2.1 Algemeen

Het plangebied ligt nabij de kruising van de Galgenbergweg en de N273 aan de Jagersweg. Binnen het plangebied is metaalrecyclingbedrijf Jozef Verhoeven Metaalrecycling gevestigd. Behorende bij dit bedrijf is het perceel B2094 in gebruik als parkeer- en rangeerterrein voor klanten en leveranciers, stalling van eigen voertuigen en aanhangwagens en voor het wisselen van container bakken.

2.2 Ruimtelijke structuur

Direct grenzend aan de noordkant van het plangebied bevindt zich Jan Verhoeven Metaalrecycling. Dit bedrijf voert dezelfde werkzaamheden uit. Onderhavig bestemmingsplan heeft echter geen gevolgen voor dit bedrijf en wordt derhalve niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied wordt ontsloten door de Jagersweg, een zijstraat van de Galgenbergweg die een verbindende functie heeft tussen de dorpskern van Haelen en de N273. De verkeersintensiteit van de Jagersweg is relatief laag.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is in gebruik door het metaalrecyclingbedrijf en wordt op de zuidelijke en oostelijke perceelsgrens omgeven door grote groene hagen ter afscherming van het bedrijf. Hierdoor wordt bij omwonende en passerende het zicht weggenomen op het bedrijf. Naast deze groene hagen bevat het plangebied geen groenstructuren. Tevens is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

- Rijksbeleid;
- Provinciaal beleid;
- Gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor het project zijn geen van de nationale belangen aan de orde. Er hoeft derhalve ook geen toetsing aan het Barro en het Rarro plaats te vinden.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Projecten waarbij minder dan 400 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gerealiseerd worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Voorliggend initiatief betreft enkel de planologische herbegrenzing van een bestaand bedrijf (zonder bouwmogelijkheden). De bebouwing en omgeving zal conform huidige situatie worden behouden. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

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

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Net als het Rijk (zie paragraaf 3.1.1) werkt ook de provincie Limburg, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, aan een Omgevingsvisie. Deze is in december 2020 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en zal na vaststelling door Provinciale Staten het POL vervangen. Tot die tijd dient de planvorming te worden getoetst aan de Omgevingsvisie POL2014.

In de visie geeft de provincie aan hoe ze wil inspelen op de belangrijkste hoofdopgaven voor de komende jaren:
a. het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied
b. een toekomstbestendige innovatieve en duurzame economie en landbouwtransitie
c. klimaatadaptatie en energietransitie.

Daarbij hanteert de provincie een aantal Limburgse principes
a. streven naar een inclusieve gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid
b. De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk.
c. Meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld
d. Zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Inzetten op sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar volgende generaties (voorzorgsbeginsel).

Analyse
Onderhavig planvoornemen betreft enkel de planologische herbegrenzing van een bestaand bedrijf (zonder bouwmogelijkheden). Dit sluit aan bij de hoofdopgave: *''het realiseren van een aantrekkelijke, sociale gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk/bebouwd gebied als het landelijk gebied''*, omdat middels de planologische herbegrenzing een veilige leefomgeving wordt gewaarborgd.

Daarnaast sluit onderhavig plan aan bij de volgende provinciale principes: *''De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers en er is dus ruimte voor maatwerk''* en *''Meer stad, meer land. Variatie in gebieden moet gekoesterd worden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukke stedelijke gebieden ontwikkeld''.*

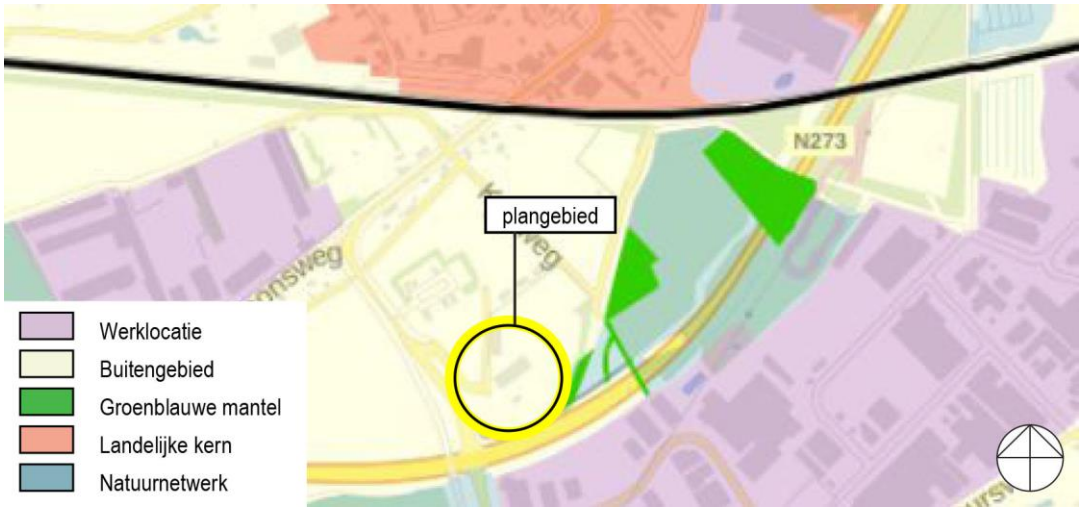
Conclusie
Het initiatief is passend binnen de 'Provinciale Omgevingsvisie (POVI)'.

3.2.2 Omgevingsvisie Limburg 2021

Op 1 oktober 2021 is door de Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie Limburg 2021 vastgesteld en is in werking getreden. Hiermee komt de Omgevingsvisie POL2014 te vervallen.

De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen we nog keuzes maken. Daarbij kiezen we voor maatwerk en houden we rekening met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als we afwegingen maken, doen we dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- Er wordt zowel ingezet op duurzame verstedelijking als op transitie van landelijk gebied;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds;



UITSNEDE OMGEVINGSVISIE LIMGBURG 2021

Analyse
Het plangebied ligt in de zone 'Buitengebied'. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

De provincie bekijkt ontwikkelingsprojecten vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij deze keuzes wordt rekening gehouden met samen- hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast wordt

de opgave altijd bezien in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe trajecten zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve omgeving.

Onderhavig planvoornemen betreft enkel de planologische herbegrenzing van een bestaand bedrijf (zonder bouwmogelijkheden). Hiermee wordt aangesloten bij het aspect klimaatbestendige en klimaatadaptieve omgeving.

Conclusie
Zowel de aard van de ontwikkeling sluit aan bij de 'Omgevingsvisie Limburg 2021'.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie december 2018) stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.
Het hoofdstuk 'Ruimte' (hoofdstuk 2) is gericht op doorwerking van het ruimtelijke beleid van de POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Analyse
Het plangebied ligt gedeeltelijk in de 'Goudgroene natuurzone'. Binnen deze zone zijn geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toegestaan, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten (artikel 2.6.2). Dit verbod is niet van toepassing op een individuele, kleinschalige ingreep die leidt tot verbetering van de 'Goudgroene natuurzone' in het desbetreffende gebied (artikel 2.6.5), indien:

a. de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van de Goudgroene natuurzone in het desbetreffende gebied;
b. de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve versterking van de Goudgroene natuurzone;
c. de oppervlakte natuur van de Goudgroene natuurzone ten minste gelijk blijft, en
d. de kwaliteitswinst niet wordt gefinancierd uit reguliere middelen voor realisatie van de Goudgroene natuurzone.

ad a.	Hoewel het plangebied in de verordening is aangeduid als 'Goudgroene natuurzone', is feitelijk al geruime tijd sprake van een bedrijfsterrein. Het planvoornemen omvat hierdoor niet het wegnemen van bestaande natuur. Bovendien ligt het niet in de lijn der verwachting dat het in de verordening beoogde gebruik daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.
ad b + c.	Hoewel er sprake is van een bestemmingscorrectie, is compensatie noodzakelijk. Voor het perceel B2094 heeft in het kader van de aanleg van de omleiding N273 al compensatie plaatsgevonden. Ter compensatie van het overige deel van het plangebied betaalt de initiatiefnemer aan de provincie Limburg een compensatiebijdrage. De provincie voorziet vervolgens in de aanleg van nieuw natuurgebied. Het plan inclusief compensatie leidt niet tot een afname van de oppervlakte 'Goudgroene natuurzone'. Door het aanleggen van de nieuwe natuur op een strategische locatie kan er bovendien sprake zijn van een kwalitatieve versterking.
ad d	De kwaliteitswinst wordt behaald door de financiële bijdrage door de initiatiefnemer.

Conclusie
Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 Structuurvisie gemeente Leudal

Door de gemeente Leudal is op 14 april 2010 de Structuurvisie ''Leudal'' vastgesteld, waarin de gemeentelijke structuren voor een periode van 10 tot 15 jaar is vastgelegd.

Het plangebied is onderdeel van de werkgebieden van de gemeente. De structuurvisie voorziet in ontwikkelingen die primair plaatsvinden op bestaande bedrijventerreinen of op nieuwe te ontwikkelen bedrijventerreinen, aansluitend op bestaande terreinen, waarbij in eerste instantie aansluiting dient te worden gezocht bij bedrijventerrein Laak en/of bedrijventerrein Ittervoort.

Het plan omvat een bestemmingscorrectie van een bestaande bedrijfsbestemming. Het plan leidt niet tot de nieuwvestiging van een bedrijf.

Conclusie
Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de structuurvisie ''Leudal''.

3.3.2 Beleidsnota Gebiedsgericht Geluidbeleid Gemeente Leudal

Door de gemeente Leudal is op 9 oktober 2014 de Beleidsnota 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Leudal - Actualisatie - Evaluatie 2014'' vastgesteld, waarin de gemeente het in 2011 vastgestelde geluidbeleid op enkele punten heeft aangepast.

Het doel van dit geluidbeleid is het streven naar een zodanige geluidskwaliteit dat in de directe leefomgeving slechts verwaarloosbare risico's voor de gezondheid worden gelopen en geen ernstige hinder wordt ondervonden. Hierin wordt lokaal geluidbeleid toegepast om het geluid binnen de gemeente zo goed mogelijk te beheersen en te reguleren.

Analyse
Onderhavig planvoornemen maakt geen deel uit van het gezoneerde bedrijventerrein 'Zevenellen - Windmolenbos'. Desalniettemin ligt onderhavig plangebied wel binnen de geluidcontour van dit gezoneerde bedrijventerrein. Omdat middels onderhavig bestemmingsplan geen geluidsgevoelige inrichtingen of objecten worden mogelijk gemaakt is dit aspect niet van toepassing.

Conclusie
Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de Beleidsnota 'Gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Leudal - Actualisatie - Evaluatie 2014''.

3.3.3 Nota kwaliteit gemeente Leudal

Op 2 februari 2010 heeft de gemeente Leudal, gelijktijdig met de structuurvisie, de Nota kwaliteit vastgesteld. In de nota kwaliteit is het beleid van de gemeente opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. De nota vertaalt het provinciale beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu 2010, in concrete beleidsuitgangspunten voor de gemeente. De gemeente Leudal heeft in de nota het beleid uit het Limburgs Kwaliteitsmenu onverkort opgenomen. Daarmee is het beleid uit het Limburgs Kwaliteitsmenu onverkort van toepassing op ontwikkelingen in de gemeente Leudal.

Bij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied eist het Limburgs Kwaliteitsmenu een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zie paragraaf 4.2. Het gaat daarbij vooral om de 'niet gebiedseigen' ontwikkelingen. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd, zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van het soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Als onderdeel van de afspraken tussen provincie en gemeente wordt de (minimale) drempelwaarde voor een aantal ontwikkelingen opgenomen in de gemeentelijke kwaliteitsmenu's. Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van de kwaliteitsbijdrage.

3.3.3.1 Benodigde investering

Ruimtelijke ontwikkelingen worden in de provincie Limburg ingedeeld in 13 categorieën. Voorliggend plan leidt tot de planologische uitbreiding van een solitair bedrijf in het buitengebied. De provincie eist bij deze ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage van € 35,- per m² nieuw te bestemmen bedrijfsterrein.

Uit de berekening volgt dat de benodigde kwaliteitsbijdrage 922 m² x € 35,- = € 32.270,- bedraagt. Deze berekening is als bijlage opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, zie paragraaf 3.3.3.2. De Kwaliteitscommissie heeft hiermee ingestemd (zie bijlage 1).

3.3.3.2 Zekerstelling kwaliteitsbijdrage

De realisatie van de kwaliteitsverbetering inclusief de betaling van de financiële bijdrage is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Hiermee is de kwaliteitsbijdrage verzekerd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

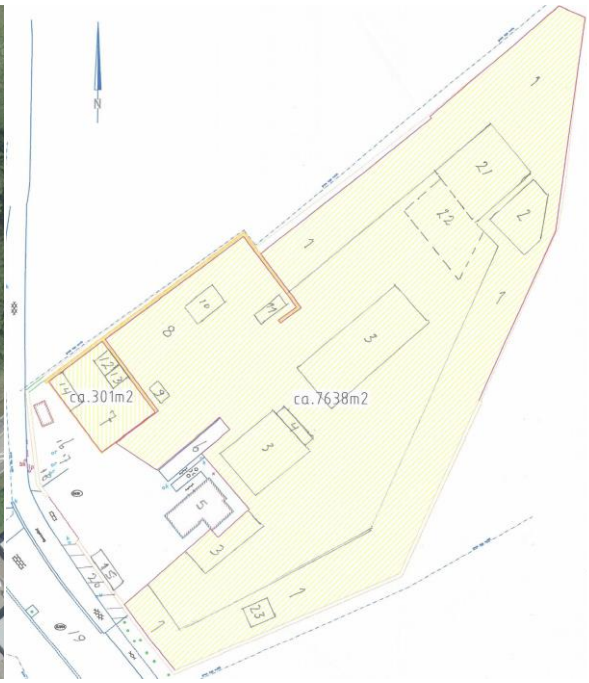
In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

4.1 Doelstelling en uitgangspunten

Onderhavig bestemmingsplan betreft, zoals eerder aangegeven, uitsluitend een bestemmingsgrenscorrectie; zodat deze overeenkomt met de feitelijke situatie. Hoewel het bedrijfsterrein planologisch wordt vergroot, vindt er feitelijk geen vergroting van het bedrijf plaats. De bestaande bedrijfsvoering wordt in dezelfde omvang voortgezet. Het plangebied blijft hierin onveranderd ontsloten via de Jagersweg en de Galgenbergweg. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe.

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie (met zwart omlijnd de bebouwing) en de aanwezige vloeistofdichte vloeren weergegeven.





4.2 Landschappelijke inpassing

Het bedrijfsterrein is thans voldoende landschappelijk ingepast. Er worden geen nieuwe groenstructuren of oppervlaktewater aangebracht. Echter dient het initiatief wel te voldoen aan de 'kwaliteitsverbetering van het landschap', doordat het gelegen is buiten de bebouwde kom van Haelen. Dit aspect is thans toegelicht in paragraaf 3.3.3.

4.3 Ontwikkelingen nabij plangebied

Voor zover bekend zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen ontwikkelingen die momenteel in voorbereiding dan wel in uitvoering zijn.

Hoofdstuk 5 Onderzoeksaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:
1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

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

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

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

5.1.1.2 Analyse

Het initiatief omvat geen uitbreiding van bebouwing en betreft geen bestemmingswijziging naar een gevoeligere functie. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:
- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving
Een metaalrecyclingbedrijf (SBI-code 5157.2/3) betreft een categorie 3.2-bedrijf met een richtafstand van 100 meter. Binnen deze afstand, gemeten vanuit de nieuwe bedrijfsbestemming, bevinden zich geen milieugevoelige objecten.

Invloed omliggende inrichtingen op plan
Het plan omvat geen milieugevoelige objecten.

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

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

5.1.3.2 Analyse

Met het initiatief worden geen kwetsbare objecten toegevoegd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

5.1.3.3 Conclusie

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

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

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

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geurgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

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

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

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

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat geen nieuwe geluidgevoelige objecten. Een nadere toetsing aan het aspect geluidhinder is niet aan de orde.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

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

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit
Het initiatief leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor heeft dit initiatief geen direct effect op de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat
Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

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

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

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen.

Endotoxinen
Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m^3) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode.
Omdat thans nog een toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 600 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse
Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect endotoxinen kan achterwege blijven.

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

Analyse
Het plan omvat geen nieuwe milieugevoelige objecten. Een nadere beoordeling aan het aspect geitenhouderijen kan achterwege blijven.

5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

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

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

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

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

Analyse
Het plan leidt niet tot het toevoegen van woningen of andere functies waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Milieueffectrapportage

5.1.8.1 Inleiding

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

5.1.8.2 Analyse

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.
Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient een vormvrije m.e.r.- beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een MER-aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Deze MER-aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

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

5.2.1.2 Analyse

Het oostelijke deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Het initiatief zorgt derhalve niet voor een nieuwe verstoring van de gronden. Hierdoor is een onderzoek niet noodzakelijk.

Er kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst alsnog bodemingrepen plaatsvinden. Daarom is de vigerende archeologische dubbelbestemming in voorliggend plan overgenomen.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

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

5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

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

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Limburg.

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden namelijk niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.
Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Daarnaast geldt gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat de verstoring door licht, geluid en optische verstoringen die voortvloeien uit het plan niet voor significante gevolgen zorgen.

Soortenbescherming
Het plan omvat uitsluitend een correctie van bestemmingen voor een bestaand bedrijf. Er vinden geen ontwikkelingen plaats die de mogelijk aanwezige natuurwaarden verstoren. Aanvullend wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

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

5.2.3.3 Conclusie
Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Limburg
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid
De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:
- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;
- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.3.3 Watersysteem
Het initiatief leidt uitsluitend tot een planologische bestemmingscorrectie, zodat deze overeenkomen met de feitelijke situatie. Hierin vinden geen fysieke ontwikkelingen plaats, waardoor de waterhuishoudkundige situatie ongewijzigd blijft.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

6.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

Deze bestemming is gelegd op het oostelijke plangebied. Ter plaatse zijn niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2, alsmede een metaalrecyclingbedrijf.

Verkeer (artikel 4)

Aan het westelijke plangebied is de bestemming 'Verkeer' toegekend.

Waarde - Archeologie 5 (artikel 5)

De gebieden met een archeologische verwachtingswaarden zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart bestemd als 'Waarde - Archeologie'. Ter plaatse van het plangebied geldt waarde 5, overeenkomstig de nummering van de archeologische beleidskaart.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

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

Algemene bouwregels (artikel 7)
Dit artikel bevat regels ten aanzien van ondergronds bouwen en ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en afwijkende bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)
In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Tevens zijn regels ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)
Dit artikel bevat de regels die ter plaatse van de opgenomen gebiedsaanduidingen gelden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)
In dit artikel is een aantal algemene en specifieke afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)
Dit artikel bevat een aantal algemene wijzigingsregels.

Algemene procedureregels (artikel 12)
In het artikel 'Algemene procedureregels' is de procedure voor zijn voorde nadere eisen verwoord.

Overige regels (artikel 13)
Binnen het artikel 'Overige regels' is de prioritering van dubbelbestemmingen bepaald.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht (artikel 14)
Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

Uit de gemeentelijke grondexploitatie volgt dat voldoende middelen aanwezig zijn om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

7.2.1 Inspraakprocedure

Het bestemmingsplan wordt niet ter inzage gelegd ten behoeve van de wettelijke inspraakprocedure.

7.2.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

7.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienwijzen zullen ter zijner tijd worden opgenomen.

7.2.4 Omgevingsdialoog

Naar aanleiding van een door de buurman ingediend handhavingsverzoek wordt onderhavige procedure doorlopen. Gezien het feit dat de buurman de enige, in de omgeving aanwezige, omwonende/gebruiker betreft is ervoor gekozen om geen omgevingsdialoog te houden. Achterliggende reden is dat er thans een mediatontraject is afgerond (zonder succes). Het voeren van een omgevingsdialoog is derhalve niet doelmatig.

7.3 Procedure

7.3.1 Terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht.

7.3.2 Vaststelling gemeenteraad

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

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies Kwaliteitscommissie

Bijlage 2 MER-aanmeldnotitie

Bijlage 3 Stikstofdepositie-onderzoek

Bijlage 4 Verbeelding

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
het bestemmingsplan Jagersweg 9, Haelen met identificatienummer NL.IMRO.1640.BP22HnJagersweg9-VG01 van de gemeente Leudal.

1.2 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

1.4 antenne-installatie
zendinstallatie ten behoeve van telecommunicatie.

1.5 archeologische waarde
de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

1.6 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.8 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer (agrarische) bedrijfsactiviteiten.

1.9 bedrijfsvloeroppervlak
de totale overdekte vloeroppervlakte van de begane grond en eventuele verdieping(en) van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.10 bedrijfswoning
een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting.

1.11 beeldkwaliteit
het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing met de karakteristieken van de locatie en omgeving door middel van aandacht voor stedenbouwkundige aspecten, architectuur, cultuurhistorie en landschap.

1.12 bestaand
a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik is toegestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig zijn krachtens een omgevingsvergunning of krachtens een omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd;

c. bestaande stikstofemissie: De stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:
   1. een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de Bijlage 13 bij deze regels; dan wel
   2. een onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.
   3. indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als hiervoor bedoeld, is de bestaande stikstofemissie de stikstofemissie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van vee in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, gebaseerd op de gegevens zoals opgenomen in de fiscale jaarrekening en rekening houdend met de op dat tijdstip feitelijk aanwezige stalsystemen en voorzieningen ter beperking van de stikstofemissie.

1.13 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

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

1.18 bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.20 erotisch (getint) bedrijf
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een erotisch (getint) bedrijf wordt in elk geval verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.21 evenementen
een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek, kunst, hobby, tuin, vrije tijd en sociaal cultureel vlak.

1.22 extensiveringsgebied

een gebied waarbinnen het primaat ligt bij verbetering van groene en blauwe waarden en van de milieukwaliteit en waarbinnen op grond van de regels beperkingen gelden ten aanzien van de ontwikkeling van intensieve veehouderij. Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is binnen een extensiveringsgebied niet toegestaan. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het extensiveringsgebied blijven behouden.

1.23 gebouw

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

1.24 kwaliteitscommissie

de commissie (of diens opvolger) belast met de advisering van het bevoegd gezag over de landschappelijke inpassing van (bouw-)activiteiten en compensatiemaatregelen.

1.25 Limburgs Kwaliteitsmenu

het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering, met daarin verwerkt de aanpassingen zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg op 2 januari 2012 en alle aanpassingen die daarin nog verwerkt zullen worden.

1.26 metaalhandel en recycling

een inrichting met name gericht op het op- en overslaan, sorteren en bewerken van nieuwe metalen en metalenvoorwerpen, metaalvoorwerpen, metaalafvalstoffen, shot-pit (koepelovenslak), kabelreststoffen en metaal-/kunststofstrengen van papierfabrieken, alsmede het op- en overslaan en sorteren van accu's en batterijen, het op- en overslaan van bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke stoffen, het uitvoeren van proeven met nieuwe technieken en nieuwe afvalstoffen, een transportbedrijf en een inrichting voor onderhoud aan eigen materieel.

1.27 Nota kwaliteit

de Nota Kwaliteit van de gemeente Leudal, waarin de uitgangspunten waarbinnen de gemeente initiatiefnemers voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Leudal een kwaliteitsbijdrage gaat vragen, ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu, zoals opgenomen als bijlage 2 bij deze regels.

1.28 ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde

werken, geen bouwwerken zijnde, die onder peil plaatsvinden.

1.29 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen inclusief bermsloten (tertiaire watergang/C-watergang) of zijkanten. Tot de openbare weg behoren ook trottoirs, voetpaden, voetgangersgebieden, rijwielpaden en parkeerplaatsen/-terreinen. Watergangen met een primaire (A-watergang) of secundaire (B-watergang) functie behoren niet tot de openbare weg.

1.30 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 overtollige bedrijfsbebouwing

bestaande bebouwing die bij omschakeling naar een andere functie niet nodig is voor het kunnen uitoefenen van die functie, dan wel die de maximaal toelaatbare oppervlakte en/of inhoud van de bebouwing volgens de regels in dit plan voor die functie overschrijdt.

1.32 parkeervoorziening

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.33 peil

a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. Voor gebouwen in het talud van de dijk; de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de van de dijk afgekeerde zijde van het gebouw.
c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 POL belangen

(ruimtelijke) belangen waarvan de provincie met haar Provinciaal OmgevingsPlan heeft aangeven dat die op provinciaal niveau van belang zijn.

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met/voor een ander tegen vergoeding.

1.36 relatie

een koppelteken tussen twee bouwvlakken danwel twee bestemmingen en/of aanduidingen.

1.37 stedenbouwkundig beeld

het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

1.38 straatmeubilair

op, aan of boven de openbare weg respectievelijk openbare ruimte geplaatste of hangende goederen, waaronder begrepen zitbanken, lantaarnpalen, prullenbakken, fietsenrekken, bloembakken-/potten, spandoeken, vlaggenmasten, (uithang-)borden, abri's, bushaltes, (straat-)verlichting en dergelijke.

1.39 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer alsmede kleinschalige (ondergrondse) voorzieningen voor afvalverzameling.

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.41 weg

een voor het openbaar verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeervoorzieningen.

1.42 wettelijke regelingen

indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders bepaald.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij de regels is gevoegd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalrecycling' tevens voor een metaalrecyclingbedrijf';
c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan.

met de daarbij behorende:

d. tuinen en erven;
e. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
f. groenvoorzieningen;
g. voorzieningen van algemeen nut;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
c. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de openbare weg dient minimaal 20 meter te bedragen.
d. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7,2 meter.
e. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.
f. Aan een omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.2, met dien verstande dat een locatie waar reeds voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gerealiseerd, niet opnieuw getoetst hoeft te worden aan de Nota Kwaliteit. De gerealiseerde kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen in stand te worden gehouden.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen overkappingen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
b. De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
c. Andere overige bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keerwanden' keerwanden worden gebouwd, onder de volgende bepalingen:
    1. ter plaatse van de bestemmingsgrens bedraagt de maximale bouwhoogte 5 meter;
    2. in het overig deel binnen de bestemming én tenminste twaalf meter uit de bestemmingsgrens bedraagt de bouwhoogte maximaal 8 meter, waarbij de hoogte van de keerwand tussen de bestemmingsgrens en twaalf meter uit de bestemmingsgrens geleidelijk op mag lopen van 5 meter naar maximaal 8 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de landschappelijke inpassing (bebouwde en onbebouwde beeldkwaliteit) van het bouwvlak c.q. de kavel:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
c. teneinde te waarborgen dat een compacte situatie ontstaat vanuit ruimtelijk oogpunt;
d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
f. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
h. ter waarborging van de externe veiligheid;
i. ter waarborging van de natuurlijke- en of landschappelijke waarden van het gebied.

Omtrent het stellen van de nadere eisen worden de regels uit de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, in acht genomen. Indien sprake is van 'POL belangen' winnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie in en in andere gevallen kunnen burgemeester en wethouders advies bij de kwaliteitscommissie inwinnen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Situering bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen op een afstand van minder dan 20 meter uit de grens van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. het realiseren van de gebouwen uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
b. aangetoond wordt dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
c. de bedrijfsgebouwen landschappelijk worden ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
d. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de grens van het bouwvlak niet minder dan 10 meter mag bedragen;
e. het realiseren van de bedrijfsgebouwen uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van omwonenden;
g. de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd is;
h. geen sprake is van een beperking voor omliggende (agrarische) bedrijven.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt naast het bepaalde in artikel 8.1 in elk geval gerekend:

a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
b. wonen, behoudens in een bedrijfswoning;
c. bedrijfsactiviteiten, niet genoemd in 3.1;
d. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
e. kamerbewoning.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 onder a, niet in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten wordt genoemd. Voor bedrijven in categorieën 3 en hoger van de Lijst van bedrijfsactiviteiten kan deze afwijkingsregel niet worden toegepast.

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:
a. geluid;
b. geurproductie;
c. stofuitworp en gevaar;
d. waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem;
e. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
f. de visuele hinder;
g. verkeersaantrekkende werking;
h. ruimtelijke uitstraling en stedenbouwkundig beeld.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging bestemming in 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:
a. geen sprake is van een duurzame locatie;
b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd;
c. ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is;
d. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omliggende waarden;
f. de (agrarische) functie van omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing niet wordt belemmerd;
g. de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
h. voldaan wordt aan de milieuwetgeving met betrekking tot geluid, geur en bodem;
i. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid en geurhinder;
j. de meest recente regionale woonvisie en gemeentelijk woningbouwprogramma in acht wordt genomen;
k. sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.2;
l. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
m. de landschappelijke inpassing dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten, pleinen en paden met hoofdzakelijk een verkeer- c.q. verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. straatmeubilair;
f. voorzieningen van algemeen nut;
g. geluidwerende voorzieningen;
h. kunstwerken en - objecten;
i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.
j. oeververbindingen (bruggen);
k. het met APV-vergunning innemen van verkoopstandplaats(en);
l. (week-)markten.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en/of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter.
b. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter.
c. Overkappingen zijn niet toegestaan.
d. De bouwhoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse (dubbel)bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.1.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

a. Indien het oprichten van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, wordt de omgevingsvergunning pas verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Het bepaalde in lid 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:
    1. het een overige bouwwerk betreft dat voor archeologisch onderzoek noodzakelijk is;
    2. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
    3. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m^2;
    4. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m^2 en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak;
c. Indien uit het in lid 5.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
e. Indien het bepaalde in lid 5.2.1 onder c sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen waartoe ook wordt gerekend vergraven, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
b. het aanleggen of verbreden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
e. het aanleggen van bos of boomgaard die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als zodanig kunnen worden aangemerkt.

5.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing:

a. werkzaamheden, normale onderhouds-, gebruiks- en beheerswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
c. op werken of werkzaamheden die verband houden met het aanbrengen van sleufloze drainagesystemen;
d. de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 1.000 m^2;
e. de grootte van de bodemingreep groter is dan 1.000 m^2 en de verstoring zich beperkt tot 40 cm onder het oppervlak

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:
    1. archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
    2. het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of;
    3. de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.
b. Indien uit het in lid 5.4.3 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische resten van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen worden verstoord, kunnen burgemeesters en wethouders aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Bij het aantreffen van archeologische waarden van nationaal belang, vragen burgemeester en wethouders – alvorens de vergunning te verlenen – de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, dan nadat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een verklaring van geen bezwaar heeft gegeven.
d. Indien het bepaalde in lid 5.4.3 onder b sub 3 van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan 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; of
b. aan gronden 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 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepalingen m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

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

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Indien geen bouwvlak is opgenomen, zijn ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
b. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen.
c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter onder peil.
d. Bij het berekenen van de geldende oppervlakte- en inhoudsmaten, wordt de oppervlakte of inhoud van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

7.1.3 Afwijken van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouder kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken buiten de het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak of indien geen bouwvlak aanwezig is, anders dan onder gebouwen, mag maximaal 10% bedragen van het bestemmingsvlak met een maximum van 150 m^2;
b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 meter te bedragen, behalve wanneer de bebouwing die op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan reeds aanwezig is dichter tot de as van de weg staat; in dat geval is die afstand bepalend;
c. de ondergrondse bouwwerken dienen geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 meter.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die legaal gebouwd zijn, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

8.1.1 Bestaand legaal gebruik

Bestaand legaal gebruik wordt niet als strijdig gebruik aangemerkt.

8.1.2 Algemeen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt, behoudens voor zover in de specifieke bestemmingsregels anders geregeld, in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
b. gebruik voor wonen;
c. (permanente) opslag van goederen, materialen en het stallen van machines in de openlucht, anders dan vergund;
d. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, anders dan vergund;
e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, anders dan vergund;
f. het opslaan van mest en mestproducten afkomstig van een andere locatie dan de bedrijfslocatie alsmede de mestverwerking hiervan, anders dan vergund.

8.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 8.1.2 onder c ten behoeve van uitstalling van goederen en materialen ten behoeve van verkoop, onder de voorwaarden dat:

a. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering;
b. de waarden van de onder- en omliggende bestemmingen niet onevenredig geschaad worden;
c. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast.

8.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

8.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen uit bijlage 3 bij de regels worden nageleefd.

8.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m en maximaal 3,25 m bij 6,00 m bedragen.

8.2.3 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.1 indien aangetoond is dat in de directe omgeving (een straal van circa 250 meter) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

8.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - industrie

9.1.1 Bouw- en gebruiksregels

Ten aanzien van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

9.1.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, indien de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

9.2 Milieuzone - boringsvrije zone

9.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' is het verboden de grond te roeren inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

9.2.2 Uitzondering

Artikel 9.2.1 is niet van toepassing op werken waarvoor Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend.

9.3 Milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' geldt dat die gronden zijn aangewezen als extensiveringsgebieden waarbinnen uitbreiding, hervestiging, nieuwvestiging en omschakeling van intensieve veehouderij niet mogelijk is danwel onmogelijk wordt gemaakt, met uitzondering van vormverandering om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en gezondheid, mits voldaan wordt aan de daarvoor geldende voorwaarden. Bestaande bouwmogelijkheden binnen het bestaande onbenutte bouwvlak én ter plaatse van het 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' blijven behouden.

9.4 Overige zone - kernrandzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone' mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bestaande intensieve veehouderij. Uitbreiding van het aantal dieren is niet toegestaan.

9.5 Overige zone - landschappelijke elementen

9.5.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' dienen de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen die als bijlage 4 bij de regels zijn gevoegd, zoveel mogelijk te worden behouden.

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

a Vergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke elementen' voor zover gelegen buiten het bouwvlak, op danwel in de landschappelijke elementen, zoals nader aangegeven op de kaarten met Landschappelijke elementen, die als bijlage 4 bij de regels zijn gevoegd, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m^2;
b. het dempen, graven en vergraven van watergangen, met uitzondering van het aanleggen van dammen en bruggen;
c. de aanleg van verharde wandel- en fietspaden;
d. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.
e. het ophogen of afgraven van de gronden;
f. het vellen of rooien van landschappelijke elementen;
g. het beplanten van gronden met bomen of andere houtopstanden;
h. het verwijderen van de landschappelijke elementen zoals aangeduid in bijlage 4.

b Uitzonderingen

Het onder a bepaalde is niet van toepassing voor:

a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
d. werken of werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing;
e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

9.6 Vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding

9.6.1 Bouw- en gebruiksregels

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding' geldt dat geen gevoelige objecten mogen worden gerealiseerd.

9.6.2 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.6.1 ten behoeve van het toelaten van gevoelige objecten, mits aangetoond is dat het magneetveld ter plaatse lager is dan 0,4 microtesla of sprake is van gewichtige redenen. Alvorens bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Verleende omgevingsvergunningen of andere toestemmingen

Een omgevingsvergunning, vrijstelling, ontheffing of afwijking die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is verleend voor een bouw- en/of gebruiksactiviteit waarvoor ingevolge deze regels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist, wordt gelijkgesteld met een dergelijke omgevingsvergunning.

10.2 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, tot maximum 2 meter, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, tot maximum 2 meter, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 meter.

onder de voorwaarden dat:

d. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
e. de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

10.3 Verkoopstandplaats

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het innemen van een verkoopstandplaats voor zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte, en/of -geteelde agrarische producten, met dien verstande dat de verkoopstandplaats uitsluitend in de maanden april tot en met juli mag worden ingenomen.

10.4 Antenne-installaties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het bestemmingsplan voor het oprichten van:

a. antenne-installaties op daken van bestaande gebouwen, voor zover niet vergunningsvrij, waarbij plaatsing op gebouwen niet zijnde woningen de voorkeur heeft, en geen sprake is van:
    1. een monument;
    2. aantasting van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse;
    3. aantasting van het woonklimaat.
b. vrijstaande antenne-installaties die niet op bestaande gebouwen worden opgericht, mits:
    1. de bouwhoogte van de antenne-installatie maximaal 40 meter bedraagt;
    2. de antenne-installatie inclusief de bijbehorende technische installaties en de bedrading worden ingepast in de omgeving;
    3. geen sprake is van landschappelijk en/of ruimtelijke verstoring;
    4. zo veel mogelijk gebruik wordt gemaakt van:
        - site sharing;
        - plaatsing op bestaande overige bouwwerken;
        - enkele hoge masten in plaats van meerdere lage masten;
    5. bij het oprichten van antenne-installaties wat betreft plaatsing daarvan de hier genoemde volgorde wordt aangehouden:

- in eerste instantie moet de antenne-installatie worden geplaatst op, aan of bij infrastructurele werken;
- indien plaatsing zoals genoemd onder I. om technische redenen niet mogelijk is, wordt de antenne-installatie bij gebouwen geplaatst;
- indien plaatsing zoals genoemde onder I. en II. niet mogelijk is, wordt plaatsing aan de rand van bossen voorgestaan;
- indien plaatsing zoals genoemd onder I., II., en III. niet mogelijk is, wordt plaatsing in open gebied toegestaan.

10.5 Kortlopende evenementen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsbepalingen en kortlopende evenementen toestaan, onder de voorwaarde dat:

a. een evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief het opbouwen en afbreken;
b. er maximaal 3 evenementen per jaar per afzonderlijk perceel plaatsvinden;
c. er geen sprake is van een onevenredig effect op de natuurlijke waarden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter, het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot en activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen niet binnen het extensiveringsgebied zijn toegestaan;
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter. Uitbreiding van activiteiten ten behoeve van intensieve veehouderijen zijn binnen het extensiveringsgebied niet toegestaan;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden gewijzigd.

11.2 Nota Kwaliteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de Nota Kwaliteit te wijzigen indien na het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een actuelere versie is vastgesteld, met dien verstande dat alsdan de actuelere versie de Nota Kwaliteit vervangt.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

a. het ontwerpbesluit ligt gedurende tenminste twee weken voor een ieder ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
d. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verhoudingen tussen bestemmingen

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

13.2 Verbetering omgevingskwaliteit

Indien bij een ontwikkeling invulling moet worden gegeven aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, gelden de volgende bepalingen:

a. er dient voldaan te worden aan de eisen die gesteld worden in de Nota Kwaliteit, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels;
b. indien een ontwikkeling niet is opgenomen binnen de Nota Kwaliteit dient sprake te zijn van een landschappelijke inpassing van de bebouwing al dan niet gecombineerd met andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen. Dit dient voorzien te zijn van een advies van de kwaliteitscommissie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Jagersweg 9, Haelen'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Nota Kwaliteit

Bijlage 3 Parkeerkencijfers

Bijlage 4 Kaarten met landschappelijke elementen

PM Vaststellingsbesluit