

Bestemmingsplan

Middelweg 12a, Molenhoek

Gemeente Mook en Middelaar



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Middelweg 12a, Molenhoek
Identificatienummer:	NL.IMRO.0944.MIDDELWEG12A-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	18 augustus 2020
Projectnummer Buro SRO:	43.10.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. G. Wullems
----------------	-----------------

Gegevens Buro SRO:

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

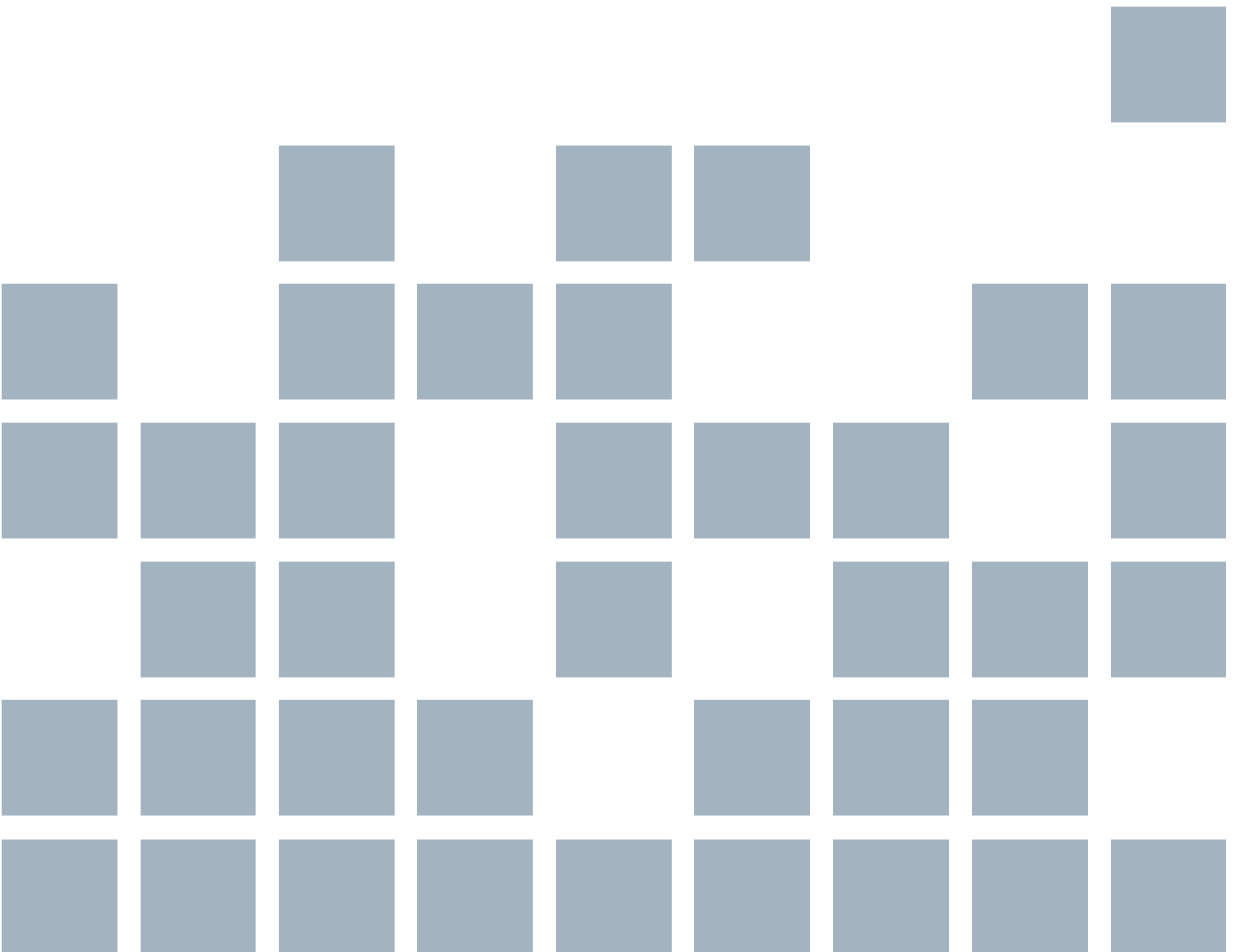


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzaamheid	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieu	19
4.2 Water	24
4.3 Ecologie	25
4.4 Verkeer	26
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6 Economische uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Wijze van bestemmen	29
Hoofdstuk 6 Procedure	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	30
6.4 Verslag zienswijzen	30
Bijlagen bij de toelichting	31
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	33

Regels	35
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Wijze van meten	42
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	43
Artikel 3 Wonen	43
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2	46
Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 6 Algemene bouwregels	48
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	48
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	49
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	51
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	52
Artikel 10 Overgangsrecht	52
Artikel 11 Slotregel	52
Bijlagen bij de regels	53
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	55
Verbeelding	57

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Middelweg 12a in Molenhoek ligt een woning met tuin. De locatie heeft als bestemming "Bedrijventerrein". De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestemming te wijzigen naar "Wonen" conform het feitelijk gebruik en achter de bestaande woning een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat mogelijk is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Middelweg 12a binnen de bebouwde kom van Molenhoek. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante rijks-, provinciale -, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Middelweg 12a binnen de bebouwde kom van Molenhoek. Aan de noordkant wordt het plangebied begrenst door de Franciscanessenstraat. In de omgeving van het plangebied liggen woningen en aan de zuidkant ligt een woon-werkgebied. Ook het plangebied, met een oppervlak van ca 4.500 m², maakt nu nog onderdeel uit van het bestemmingsplan voor dit woonwerkgebied. Het plangebied bestaat uit een vrijstaande woning, een bijgebouw en een kas voor hobbymatig gebruik. De woning en bijgebouwen worden omgeven door een fraaie tuin met bomen ter hoogte van de oostelijke en zuidelijke perceelsgrenzen. Het groen zorgt voor een natuurlijke afscheiding tussen het plangebied en de aangrenzende woningen en bedrijven. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron foto: Google Maps)

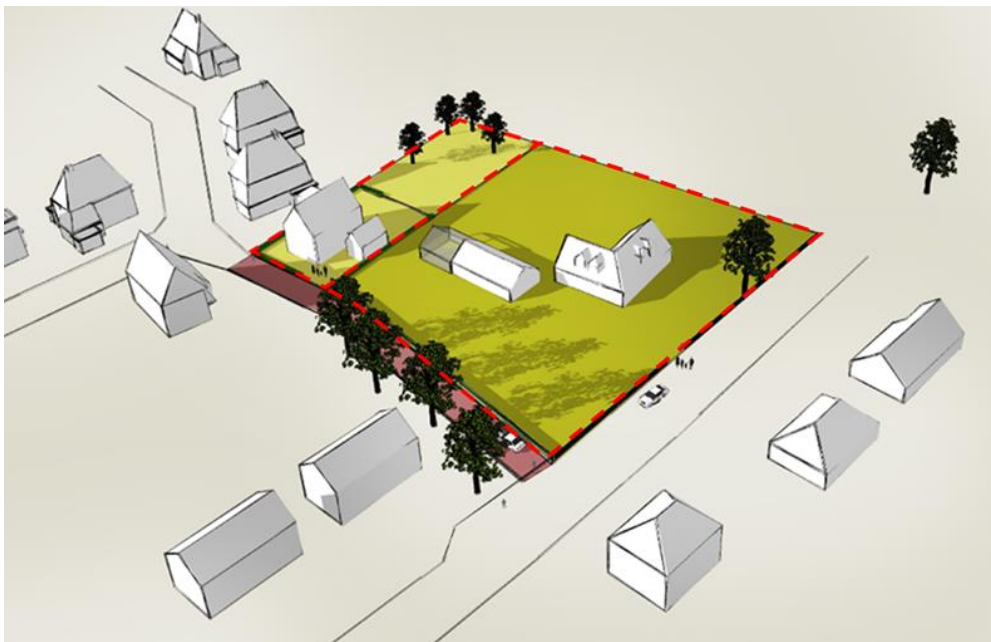


Aanzicht op de bestaande woning vanaf de Middelweg (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie krijgt het plangebied de woonbestemming. Achter de bestaande woning wordt een tweede vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Daartoe wordt de locatie gesplitst in twee woonpercelen.

De nieuwe woning staat gericht op de Franciscanessenstraat en krijgt een maximale nok- en goothoogte van respectievelijk 10- en 6 meter. De woning sluit qua massa aan op woningen uit de omgeving. Een nieuwe woning op deze plek zorgt daarbij voor een logische afronding van het woonlint van dit deel van de Franciscanessenstraat. Parkeren is mogelijk op eigen terrein.



3D-impresie van de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning in de omgeving (bron inrichtingstekening: initiatiefnemer)

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verschillende aspecten van duurzame stedenbouw worden geïntegreerd in de planvorming.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf gebeuren. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 1 juli 2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat het een locatie in bestaand stedelijk gebied betreft (inbreidingslocatie). Daarnaast zal de nieuwe woning voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Het initiatief heeft daarmee geen effect op de aspecten van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief past binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

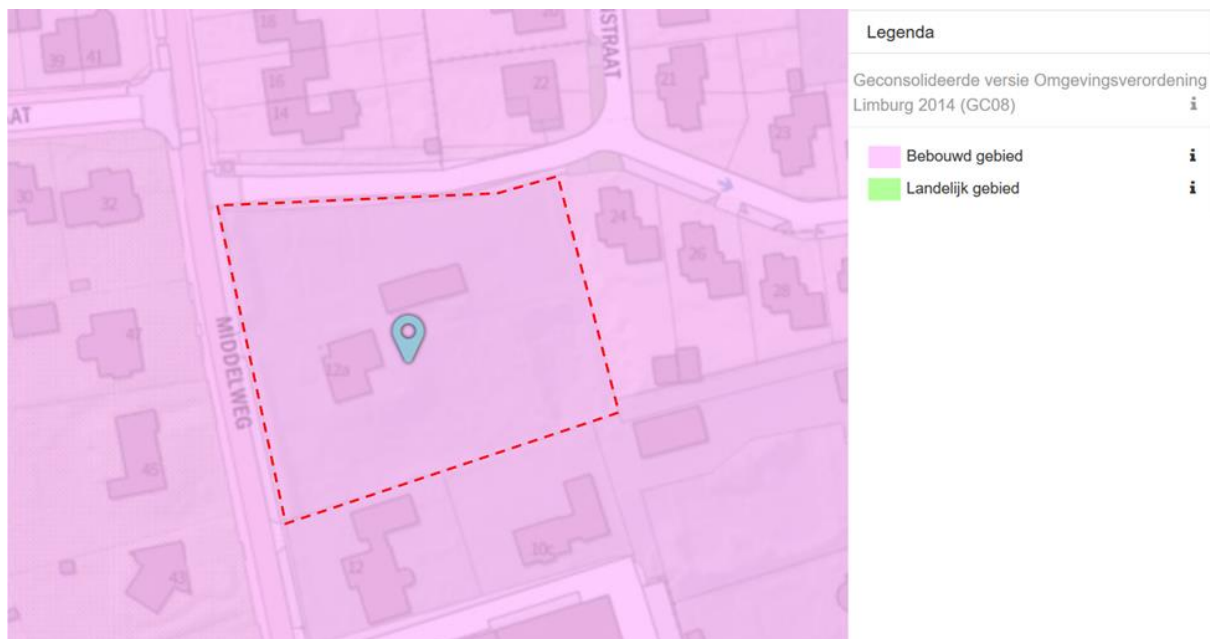
Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, met bijbehorend plan m.e.r., de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers en- Vervoersprogramma vastgesteld.

In het POL staat kwaliteit centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts in beperkte mate voor uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. In het POL is opgenomen dat het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad dient te worden afgestemd met de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (zie paragraaf 3.3.2).

Planspecifiek

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de kaart 'Duurzame verstedelijking' van de Omgevingsverordening Limburg. Het plangebied is aangeduid als bebouwd gebied (paars), oftewel bestaand stedelijk gebied. Met onderhavig initiatief wordt één vrijstaande woning gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Het bouwrecht voor de oprichting van bedrijfsactiviteiten verdwijnt van het plangebied. Hiermee past het plan binnen de principes van duurzame verstedelijking zoals omschreven in het provinciaal beleid. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.3.



Kaart Duurzame verstedelijking, Omgevingsverordening 2014

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar hebben samen een Strategische Regiovisie ontwikkeld om te bepalen waarin de gemeenten de komende tijd gaan investeren. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld voor wat betreft toerisme en recreatie in de meest brede zin van het woord. Met deze strategische regiovisie willen deze gemeenten de regio beter tot haar recht laten komen en een bestendig perspectief voor het geheel garanderen. Hierin zijn wensen en ambities geformuleerd in zeven programma's en met twee sleutelprojecten is aangegeven welke ontwikkelingen met voorrang ter hand worden genomen. Hiermee is een kwaliteitsslag te bereiken die nodig is om de leefbaarheid te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

Daarbij is gekozen voor een ontwikkelingsmodel met een onderscheidend profiel dat complementair is aan de stedelijke regio's in de nabije omgeving: in het noorden Arnhem/Nijmegen en in het zuiden Venlo. Van de groei van beide stedelijke regio's kan worden geprofiteerd, maar dan wél op de eigen manier, namelijk kleinschalig en duurzaam. De inzet is om in de regio een 'center of excellence' neer te zetten, met als steekwoorden: puur, authentiek, gastvrij en met respect voor de natuur en het landschap.

De regio heeft een aantal kwaliteiten die versterkt kunnen worden. Hierin wordt een viertal dragende functies onderscheiden waarop de hoofdprogramma's worden ingezet om de kwaliteitssprong te maken, namelijk: wonen, zorg, recreatie en toerisme en landbouw.

Planspecifiek

In de Strategische Regiovisie wordt het plangebied niet specifiek benoemd. Wel wordt benoemd dat binnen de wooneconomie nog plaats is voor een excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Er is voor gekozen om woningbouw vooral op inbreidingslocaties (verdichten en functieverandering) te laten plaatsvinden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Voorliggend initiatief sluit hier op aan. De nieuwe vrijstaande koopwoning ligt binnen stedelijk gebied op een inbreidingslocatie. Hiermee sluit het plan aan bij de Strategische regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In de Regionale Structuurvisie Wonen van de regio Noord-Limburg staat het regionaal woonbeleid opgeschreven. De regio bestaat uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas. In de visie wordt door de regio samen met de provincie Limburg sturing gegeven aan de regionale woningmarkt. De visie kent vijf inhoudelijke pijlers:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor...;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Een belangrijk ambitie die is voortgekomen uit de visie is het terugbrengen van de plancapaciteit. Op basis van de structuurvisie is afgesproken dat gemeenten die een overschot hebben aan plancapaciteit deze capaciteit terugbrengen. Afgesproken is dat gemeenten 40% van het overschot aan woningbouwplannen ten opzichte van de huishoudensgroei dienen te schrappen. De gemeente Mook en Middelaar heeft hier invulling aangegeven door twee uitleglocaties voorlopig te schrappen. Het gaat om de locatie Cuijkse Steeg te Mook en de locatie Dorpstraat 2/2a te Middelaar. In totaal gaat het om 230 bouwtitels die niet meer op de planningslijst staan. Met het schrappen van deze twee grote plannen heeft Mook en Middelaar ruimschoots voldaan aan de afspraak tot planreductie en is er weer beperkte ruimte om nieuwe woningen toe te staan. De regio wil een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van de regio. In de visie is een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Planspecifiek

Door het schrappen van 230 bouwtitels is er voldoende ruimte om één vrijstaande woning toe te voegen. Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke woningbouwkaders die regionaal zijn afgestemd op basis van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025

De Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025 geeft de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kernen Mook en Molenhoek in de periode tot 2025. De ambities van de gemeente Mook en Middelaar betreffende de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, zorg en educatie, groen en water, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zijn hierin samengebracht voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de dorpen Mook en Molenhoek. Het doel van de visie is enerzijds het aangeven van de kaders, waarbinnen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente ten aanzien van de beide dorpen aan derden.

Voor het thema wonen geldt dat vanwege de ligging nabij Arnhem/Nijmegen en Venlo, er steeds vaker een beroep wordt gedaan op deze regio. Het aantal forenzen groeit. Daarnaast is er sprake van komende vergrijzing. Deze forenzen en de vergrijzing vereisen een nieuwe kijk op wonen. De behoefte aan woningbouw wordt gerealiseerd door het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties en daarmee een efficiënt gebruik van de (open) ruimte in de kernen. Het bouwen in de compacte dorpskernen moet bijdragen aan het verbeteren van de woonmilieus en de kwaliteit van het wonen de woonomgeving.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in efficiënt ruimtegebruik door de vrijstaande woning te realiseren op een inbreidingslocatie. Het bouwrecht voor de oprichting van bedrijfsmogelijkheden binnen het plangebied komt te vervallen. Dit heeft een positief effect op de woningen uit de omgeving. De nieuwe woning kan bijdragen aan de invulling van de woningbehoefte van forenzen die naar de regio trekken. Het plan past daarmee binnen de Structuurvisie Mook & Molenhoek 2025.

3.4.2 Woonvisie gemeente Mook en Middelaar 2017-2021

Met de Woonvisie 2017-2021 stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma, de afstemming met buurgemeenten en prestatieafspraken met woningcorporatie Destion. De visie is een nadere uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Centraal staat de doelstelling: 'aantrekkelijk woon- en leefklimaat' passend bij de (veranderende) vraag van de consument, nu en straks. Om deze doelstelling te bereiken is het woonbeleid in drie pijlers verder uitgewerkt:

1. Kwaliteit woon- en leefomgeving in de dorpen;
2. De juiste woning op de juiste plek;
3. Samen werken aan een aantrekkelijke gemeente.

Voor de kwantitatieve opgave gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte van 130-300 woningen. Bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg is de plancapaciteit van de gemeente op 1 januari 2015 opgenomen. De plancapaciteit bestaat uit circa 507 woningen. Er is dus sprake van een ruime overmaat. Met het voorlopig 'on hold' zetten van de woningbouwplannen aan de Cuijkse Steeg in Mook en Dorpsstraat 2 in Middelaar wordt de plancapaciteit voor de periode tot 2025 met 230 woningen teruggebracht tot circa 280 woningen.

Wat betreft de kwalitatieve opgave zet de gemeente in op een mix aan woningtypes in huur en koop, met het accent op woningen voor kleine huishoudens, woningen die geschikt (te maken) zijn voor mensen met een beperking en kleinschalige, vernieuwende woonconcepten. In Mook en Molenhoek is ruimte voor een diversiteit aan woonvormen. Door de nabijheid en bereikbaar van Nijmegen, en de toekomstige snelfietsroute, zijn er extra mogelijkheden voor woningbouw ten behoeve van jongeren en woningzoekenden uit de stad die een volgende stap in hun wooncarrière zetten (ruimte, groen en rust).

De gemeente heeft in verhouding tot de regionale woningvoorraad gemiddeld het hoogste aandeel koopwoningen. Het aandeel appartementen is relatief laag. Woonwensen duiden op een overschot aan (gewone) eengezinswoningen. Er is vooral vraag naar ouderenwoningen en appartementen.

Kwaliteitscriteria bouwplannen

In bijlage 2 van de woonvisie benoemt de gemeente enkele criteria waar nieuwe bouwplannen aan worden getoetst. Er wordt daarbij een onderscheid gemaakt tussen criteria met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en criteria met betrekking tot de volkshuisvestelijke kwaliteit. Het afwegingskader van de criteria is uiteindelijk niet geheel doorslaggevend. Zo kan een plan dat slecht scoort toch worden ontwikkeld, omdat het bijvoorbeeld een cruciale rol speelt in de herstructurering van een wijk.

Planspecifiek

De gemeente heeft haar plancapaciteit afgestemd op de regionale afspraken. Het realiseren van één woning in het plangebied levert een kleine bijdrage aan de invulling van de kwantitatieve behoefte van 130-300 woningen in de periode 2015-2030.

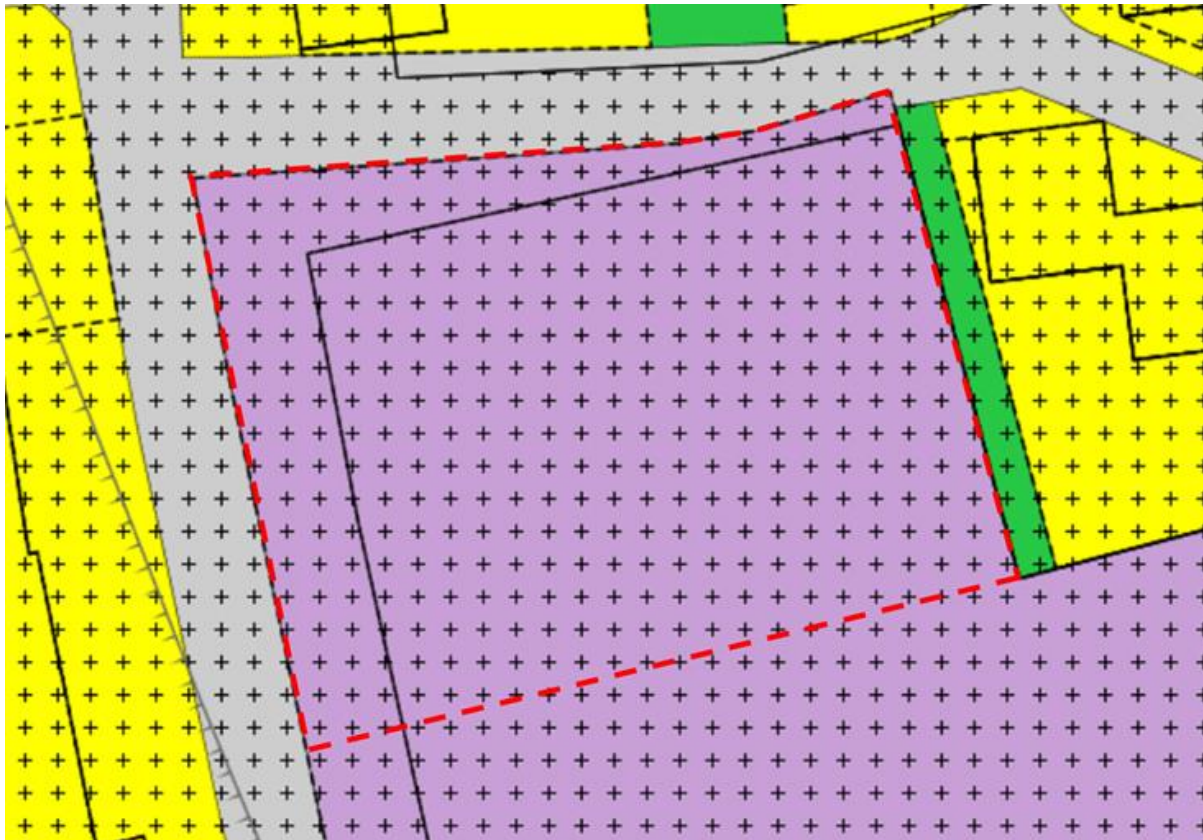
De nieuwe woning uit dit plan betreft een vrijstaande woning die tot het duurdere segment behoort. Het aantal kavels in Molenhoek waar duurdere woningen gebouwd kunnen worden is op dit moment beperkt, terwijl er wel kwalitatieve ruimte is om woningen binnen dit segment te initiëren. Een beperkte uitbreiding van het aantal duurdere woningen in Molenhoek past daarmee binnen de kwalitatieve opgave.

Het plangebied beschikt in de bestaande situatie al over een goede ruimtelijke kwaliteit. De realisatie van de nieuwe woning vindt plaats op een inbreidingslocatie, langs de Franciscanessenstraat. De woning zorgt voor een verdichting en logische afronding van het bebouwingslint langs deze weg. De toekomstige woning past daarmee binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en zal de kwaliteit versterken.

Daarmee sluit het plan aan bij de Woonvisie.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Mook en Molenhoek", vastgesteld op 4 juli 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' met een bouwvlak. Daarbinnen zijn bedrijven met bedrijfsactiviteiten tot aan milieucategorie 2 en een bedrijfswoning toegestaan. Binnen het bouwvlak geldt ook een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (10 m), maximale goothoogte (6 m). Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

Omdat de voorgenomen realisatie van een vrijstaande woning niet is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan is voorliggende herziening opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Als gevolg van dit plan verandert de functie van het plangebied van bedrijventerrein naar de bodemgevoelige woonfunctie. Om te bepalen of de kwaliteit van de bodem in lijn is met het beoogde gebruik, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 1 toegevoegd. De belangrijkste conclusie van het onderzoek luidt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor de huidige en toekomstige bestemming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15985934 (aan de Rijksweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	22,1 µg/m ³	19,9 µg/m ³	12,3 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 1 woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Wegverkeer

Het plangebied ligt aan de Middelweg. De maximumsnelheid van deze weg bedraagt 30 km/u. De weg is daarmee niet onderzoeksplichtig vanuit de Wgh. De Middelweg is een weg binnen de bebouwde kom en heeft een rustig karakter. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Verder ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg N271, waar een maximum snelheid geldt van 50 km/u.

Het plangebied ligt buiten de geluidszone van 200 meter van deze weg. Ook deze weg geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Spoorweg

Op 220 meter afstand ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn 'Nijmegen - Venlo'. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van deze spoorlijn. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is niet aan de orde.

Industrielawaai

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot aan milieucategorie 2. Ten oosten van het plangebied, voorbij de spoorlijn 'Nijmegen - Venlo', ligt een bedrijventerrein waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot aan milieucategorie 5.1. Voor beide bedrijventerreinen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' geen geluidszones opgenomen. Tevens liggen er in de bestaande situatie al meerdere woningen tussen de bedrijventerreinen en het plangebied. Vanuit industrielawaai kan daarom worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

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

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een gemengd gebied met onder andere woon- en bedrijfsfuncties. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met één stap worden verkleind.

Het plangebied grenst aan de zuidkant tegen het woon-werkterrein 'Hoeveveld', waarbij gekoppeld aan de woonfuncties bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot aan milieucategorie 2. Voor deze milieucategorie geldt, uitgaande van gemengd gebied en daarmee één afstandstap minder, een richtafstand van 10 m. De nieuwe woning zal verder van de aangrenzende percelen af worden gebouwd, op ca 30 meter. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand. De bestaande woning, die van functie wijzigt van bedrijfswoning naar reguliere woning, en het aangrenzende bedrijventerrein dienen in de bestaande situatie al rekening met elkaar te houden waardoor ook hier geen sprake is van milieuhinder.

Direct ten oosten van de spoorlijn 'Nijmegen - Venlo' ligt bedrijventerrein 'Korendal'. Daar liggen bedrijfskavels waar bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 4.2 (richtafstand gemengd gebied: 150 meter) en 5.1 (richtafstand gemengd gebied: 250 meter). De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie met een 4.2 inrichting ligt op 240 meter vanaf het plangebied, de dichtstbijzijnde 5.1 inrichting op 370 meter. In beide gevallen wordt er daarmee voldaan aan de richtafstand. Tevens tonen de bestaande woningen tussen het plangebied en bedrijventerrein 'Korendal' aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van dit bedrijventerrein.

Op basis van voorstaande kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied op basis van het aspect milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat bedrijven uit de omgeving niet worden gehinderd in de bedrijfsmogelijkheden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting. De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/ of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

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



In de omgeving van het plangebied liggen enkele potentiële risicobronnen.

Rijksweg N271

Op 200 meter ten westen van het plangebied ligt de Rijksweg N271. De weg wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De weg heeft een risicoafstand van (PR 10-6) [m] van 0 meter. De overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde van het groepsrisico is <0,1 maal de oriënterende waarde. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg vormt daarmee geen risico voor de kwetsbare objecten binnen het plangebied.

De Maas

Op 700 meter ten zuidwesten van het plangebied stroomt de Maas. De rivier wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het grootste invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) reikt tot 1.070 meter van de transportroute (stofcategorie GT3, zie tabel 2.1). Het plangebied ligt hierbinnen. Het plan voorziet in het toevoegen van één extra kwetsbaar object. De zeer geringe toename maakt geen wezenlijk verschil voor het groepsrisico.

LPG-Tankstation

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich aan de Rijksweg 41 een LPG-tankstation op circa 500 meter afstand (vulpunt). De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} voor het vulpunt bedraagt 35 meter. Daarnaast geldt een invloedsgebied van 150 meter. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en buiten het invloedsgebied. Het tankstation vormt geen risico voor de kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Planspecifiek

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning. Met het plan neemt het verhard oppervlak in beperkte mate toe. In het werkgebied van het waterschap Limburg geldt in stedelijk gebied een vrijstelling van compensatie van de toename van verhard oppervlak als het verhard oppervlak niet meer bedraagt dan 2.000 m². Met voorliggend plan is er sprake van de toevoeging van circa 500 m² aan verharding en bebouwing. Hiermee is er sprake van een vrijstelling van compensatie van een toename van verharding. In het plangebied worden het hemelwater en afvalwater gescheiden aangeboden.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Om de woning te realiseren hoeft er geen bebouwing te worden gesloopt. De inrichting van de tuin geeft ook geen aanleiding om aan te nemen dat de locatie dient als geschikt leefgebied voor beschermde soorten. Tijdens de toekomstige werkzaamheden zal de algemene zorgplicht zoals bepaald in artikel 1.11 Wnb, in acht worden genomen. Vanuit soortbescherming leidt dit plan niet tot negatieve effecten. Ook vanuit gebiedsbescherming zijn er geen negatieve effecten te verwachten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg' ligt op ruim 3 km ten oosten van het plangebied. Gelet op de beperkte bouwwerkzaamheden en gebruiksfuncties binnen het plangebied als gevolg van dit initiatief kan redelijkerwijs op voorhand worden aangenomen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase de stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden niet toeneemt. De aanvraag van een Wnb-vergunning is voor dit project niet nodig.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied ligt in de bebouwde kom in een 30 km/u-zone. De locatie wordt ontsloten via de Franciscanessenstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van het initiatief beperkt toe. De Franciscanessenstraat en het aangrenzende wegennet kunnen deze toename goed aan.

Rondom de nieuwe woning is binnen eigen terrein ruimte voor de realisatie van drie parkeerplaatsen. Daarmee sluit het plan aan op de door de gemeente Mook en Middelaar gebruikte maximale parkeernormen van het CROW voor een vrijstaande woning binnen 'rest bebouwde kom' in een weinig stedelijk gebied. In de regels van voorliggend plan is in een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat per woning drie parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

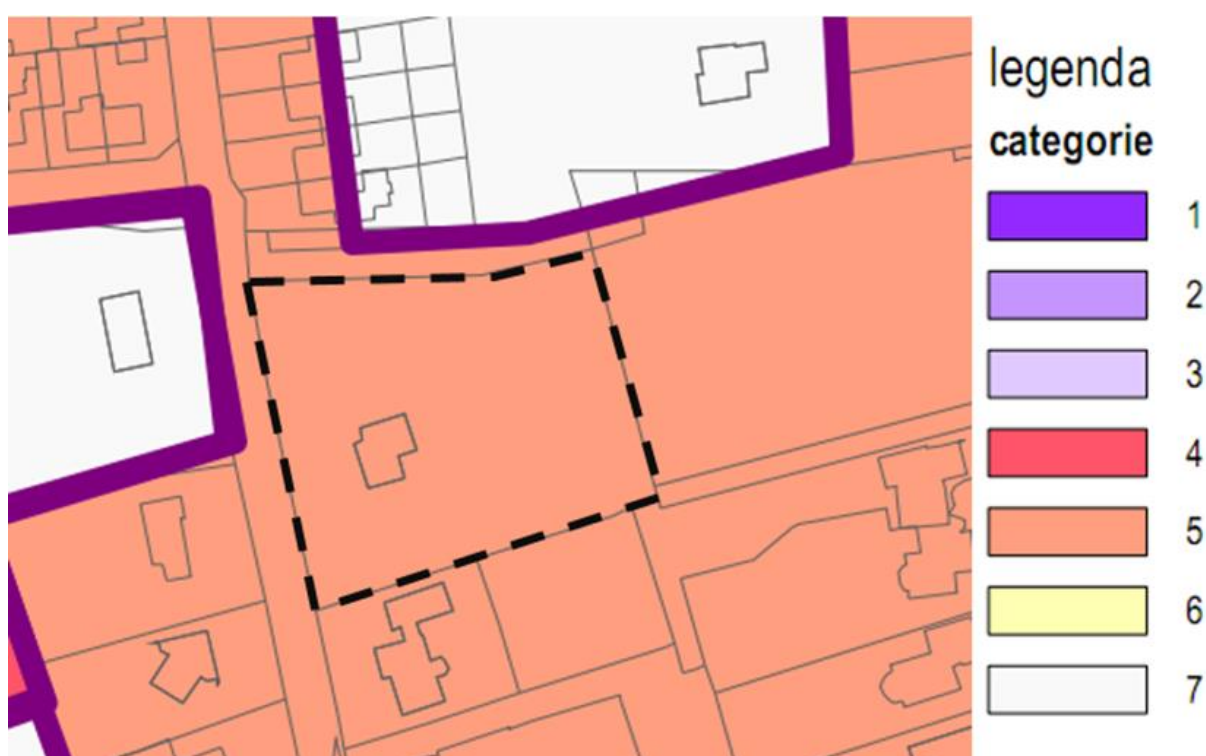
Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied en in de directe omgeving van de locatie bevinden zich geen cultuurhistorische waarden waar het plan effect op kan hebben.

Archeologie

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Mook en Middelaar. Het plangebied heeft hierop een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Voorliggend initiatief maakt één woning mogelijk en leidt tot bodemverstorende werkzaamheden ver onder het oppervlak waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' uit het vigerende bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' zal worden overgenomen. Daarmee zijn de mogelijke archeologische resten in de bodem ook bij toekomstige bodemverstorende werkzaamheden beschermd.



Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Mook en Middelaar)

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten waarin de aspecten 'exploitatie' en 'planschade' zijn opgenomen. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

Verbeelding

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Mook en Molenhoek' en bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande en de nieuwe woning. Binnen de bouwvlakken is een bouwaanduiding 'vrijstaand' en een maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte (10 m), maximale goothoogte (6 m)' opgenomen.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

In hoofdstuk 3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat binnen eigen terrein per woning 3 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende zes weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gezien de aard, omvang en locatie van het initiatief is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk. Omdat de provincie Limburg ook kleinschalige woningbouwontwikkelingen inzielt, zal het plan worden opgestuurd naar de provincie en zullen eventuele opmerkingen in voorliggend plan worden verwerkt.

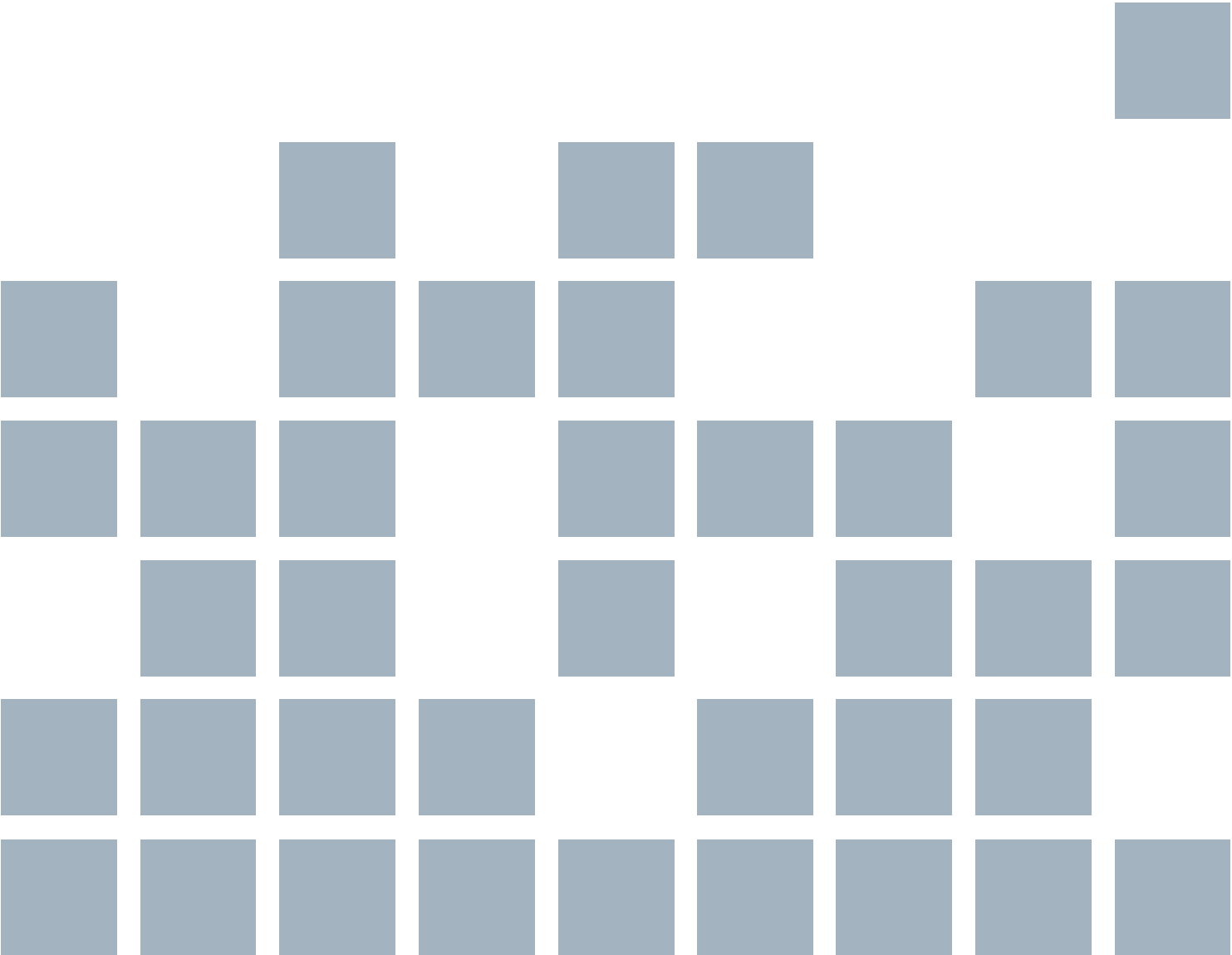
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De initiatiefnemer heeft omwonenden reeds geïnformeerd over het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

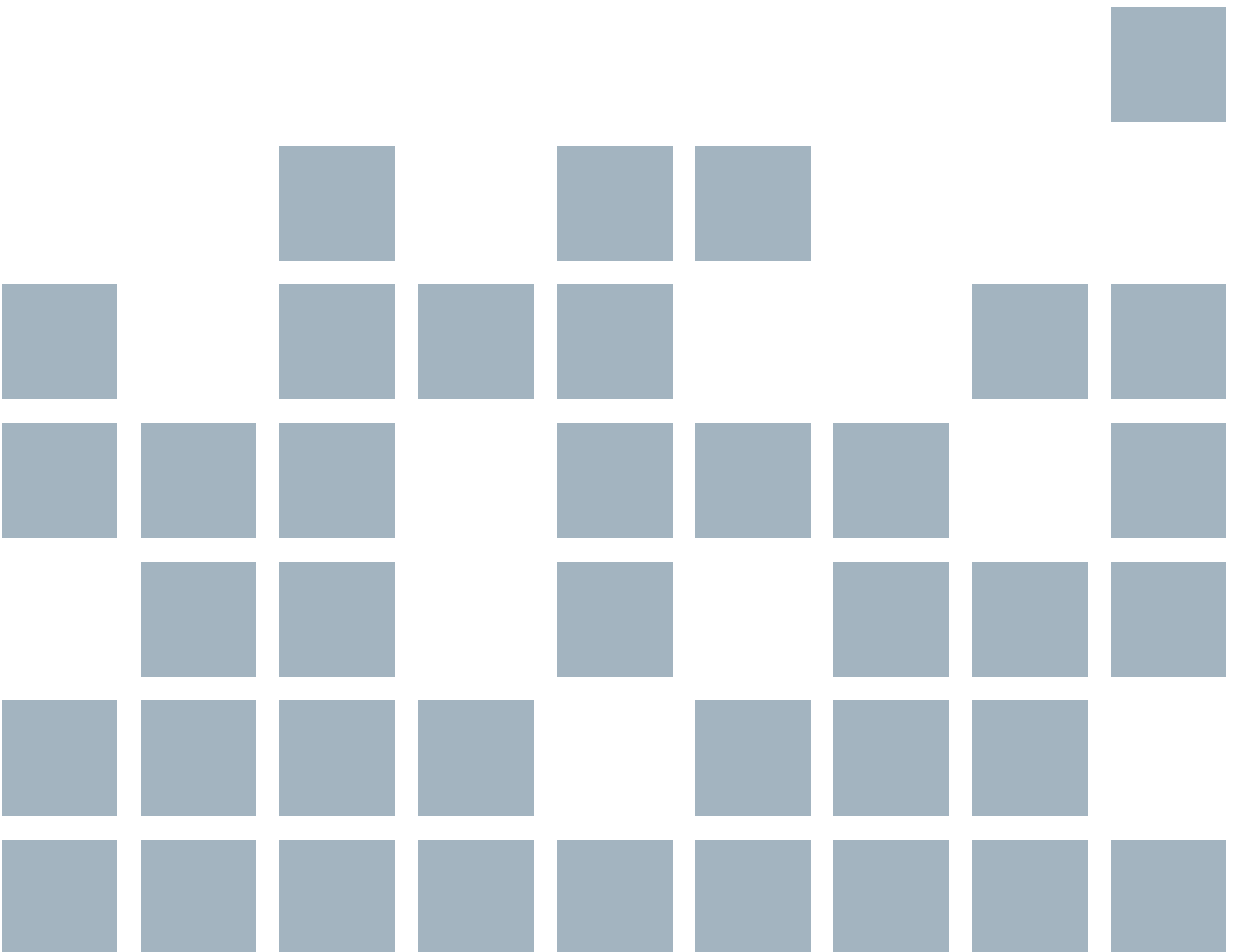
In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de inzagetermijn en de eventuele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan

het bestemmingsplan 'Middelweg 12a, Molenhoek'

bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0944.MIDDELWEG12A-ON01 met bijbehorende verbeelding, regels en bijlagen;

de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

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;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

afhankelijke woonruimte

een gedeelte in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk dat voor andere vormen van woongebruik, niet zijnde zelfstandige bewoning, deels afhankelijk is van de voorzieningen in het hoofdgebouw;

afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bed & breakfast

een kleinschalige bedrijfsmatige overnachtingaccommodatie voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner. De bewoner is tijdens het nachtverblijf aanwezig;

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;

bedrijfsmatige activiteiten aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de bedrijfsactiviteiten;

bestaand gebruik

het gebruik dat op het tijdstip van het inwerking treden van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

bestaande bouwwerken

bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

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;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

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;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

erker

een bijbehorend bouwwerk met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel;

gebouw

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

gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

kleinschalige toeristische verblijfseenheid

Een accommodatie voor kleinschalige bedrijfsmatige verblijfsmogelijkheden voor toeristisch-recreatieve doeleinden, welke gericht is op een verblijf met een beperkte duur door steeds wisselende gasten, gevestigd in of bij de (agrarische) woning van de bewoner die tevens eigenaar is en wordt gerund door de bewoner;

maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

nadere eis

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

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of ten hoogste aan drie zijden is voorzien van een (bestaande) wand;

peil

de hoogte van de kruin van de Franciscanessenstraat ter hoogte van het middelpunt van de naar deze weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

prostitutie

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

seksinrichting

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

uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn

de bouwgrens die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

zorgwoning

een woning waarin mensen die zorg nodig hebben zelfstandig kunnen wonen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de 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;

de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

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;

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

2.2

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,25 meter bedraagt.

2.3

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn.

2.4

Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, mag worden gebruikt ten behoeve van deze functie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij:
 1. vrijstaande woningen: aan twee zijden minimaal 3 m;
- c. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw, inclusief de binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal 1.200 m³.

3.2.2

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. minimaal 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn met dien verstande dat erkers zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn, mits:
 1. deze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing;
 2. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 3. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 4. de hoogte niet meer bedraagt dan het vloerpeil van de eerste verdieping dan wel, als het hoofdgebouw slechts uit één verdieping bestaat, mag de hoogte niet meer bedragen dan het hoofdgebouw;
 5. de afstand tot de bestemmingen Verkeer tenminste 3,5 meter bedraagt;
 6. in geval van een hoekwoning uitsluitend aan één gevel wordt aangebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- c. indien gebouwd aan de zijgevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken in de zijdelingse bouwperceelsgrens worden gebouwd met uitzondering van bijbehorende bouwwerken aan één zijde van het hoofdgebouw ten behoeve van een vrijstaande woning waarbij de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- d. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal 80 m² met dien verstande dat:

1. het bebouwingspercentage van het gedeelte van het bouwperceel, waarop het hoofdgebouw niet mag worden gebouwd, maximaal 60% bedraagt;
2. voor de berekening van de oppervlakten en het bebouwingspercentage op grond van dit lid niet worden meegerekend bijbehorende bouwwerken die zijn gebouwd op gronden waar tevens het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
3. in afwijking van sub 2 wel de oppervlakte van binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken wordt meegerekend die uitkomt boven de in dit artikel voorgeschreven maximale inhoudsmaat voor het hoofdgebouw inclusief de binnen het bouwvlak gebouwde bijbehorende bouwwerken.

3.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. antennes 15 meter;
- b. pergola's, tuinmeubilair, vlaggenmasten 4 meter;
- c. erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' 1 meter;
- d. erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' 2 meter;
- e. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 meter.

3.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2, nadere eisen te stellen ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit ten aanzien van:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken ten opzichte van het hoofdgebouw;
- b. de situering en afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

3.4 afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. medewerking bij activiteiten die vallen onder artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt slechts verleend, indien de nadelige gevolgen op woon- en leefomgeving worden gereduceerd;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- d. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- e. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bedrijfsactiviteiten aan huis beperkt zijn tot categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1;
- h. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- i. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- j. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

3.4.2 *internetverkoop activiteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de uitoefening van internetverkoop activiteiten aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het bedoelde gebruik door de hoofdbewoner(s) dient te worden uitgeoefend;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- f. reclame-uitingen worden bevestigd aan de voorgevel en beperkt zijn tot een afmeting van maximaal 0,5 m²;
- g. de internetverkoop op dezelfde locatie niet mag leiden tot detailhandel, waaronder verstaan wordt het met of zonder afspraak ontvangen van klanten aan huis voor bezichtiging, verkoop en/of het afhalen van producten;
- h. het aantal transportbewegingen met een vrachtwagen voor bevoorrading beperkt is tot 1 per week;
- i. er buiten de bebouwing op dezelfde locatie geen producten worden gepresenteerd;
- j. ten behoeve van de internetverkoop activiteiten maximaal 70 m² van het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk hiervoor mag worden aangewend.

Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 2

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen zijn nieuwe bouwwerken niet toegestaan, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek wel zijn toegestaan.

4.3 afwijken van bouwregels

4.3.1 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.3.2 uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2.500 m²;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen niet dieper dan 0,40 meter vanaf maaiveld plaatsvindt.

4.3.3 advies archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

4.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 meter vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

4.4.2 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen worden verleend indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

4.4.3 uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m²;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

6.1.1 ondergrondse werken

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

6.1.2 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;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak dan wel inhoud, wordt de oppervlakte dan wel inhoud van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

6.1.3 afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden begrepen in dit plan te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemmingen, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksbedrijf dan wel ten behoeve van prostitutie.

7.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen

7.2.1 Parkeernormen

In, op of onder gebouwen dan wel op het daarbij behorende terrein aan de achterzijde van de bebouwing dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als er 3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

7.2.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 7.2.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de richtlijnen uit de geldende ASVV worden nageleefd.

7.2.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een gebouw of gronden daar aanleiding toe geeft, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

7.2.4 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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen en Verkeer;
- d. de regels en worden toegestaan dat antennes worden gebouwd tot een bouwhoogte van 20 m, mits de oppervlakte van de antenne niet meer dan 10 m² bedraagt;
- e. de regels en worden toegestaan dat overige bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits deze hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- f. de regels en worden toegestaan dat waarschuwingssysteem ten behoeve van hulpverleningsdiensten worden gebouwd, mits de oppervlakte van de voorzieningen niet meer dan 10 m² bedraagt.

8.2 voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

8.3 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning, met dien verstande dat:

- a. aangetoond moet worden dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;

- b. deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
- c. op het perceel al een (bedrijfs)woning aanwezig is;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- e. per (bedrijfs)woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van mantelzorg mag worden verleend;
- f. mantelzorg in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de (bedrijfs)woning dient te hebben.
- g. maximaal 70 m² van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de mantelzorg;
- h. mantelzorg alleen is toegestaan in een afhankelijke woonruimte;
- i. het gebruik dient te worden beëindigd en de aangebrachte voorzieningen dienen te worden verwijderd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is;
- j. de woning geen recreatiewoning betreft.

8.4 bed & breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsbepalingen voor het gebruik van een deel van de (bedrijfs)woning of bijbehorende bouwwerken als bed & breakfast voorziening, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast betreft een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen bestaande bouwmogelijkheden welke ondergeschikt is aan de hoofdfunctie wonen;
- b. bed & breakfast voorzieningen mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- c. de bed & breakfast voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid. Binnen de bed & breakfast is geen keukeninrichting toegestaan. Bestaande keukeninrichting binnen de bed & breakfast voorziening zal moeten worden verwijderd;
- d. de bed & breakfast accommodatie mag maximaal 4 kamers bevatten;
- e. de totale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 70 m². Een kamer dient een minimale oppervlakte te hebben van 12 m², exclusief sanitaire ruimte;
- f. bed & breakfast voorzieningen mogen maximaal aan 8 personen tegelijkertijd verblijf bieden voor een beperkte aaneengesloten periode van gebruik voor de duur van maximaal 1 week;
- g. overnachting in verband met verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden arbeid is niet toegestaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare toename van verkeers- en parkeerdruk;
- i. indien een bed & breakfast gevestigd wordt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient tenminste 1 gevel van dit gebouw binnen een afstand van 10 meter van de woning te staan.
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 meter worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

10.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1

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

10.2.2

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;

10.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;

10.2.4

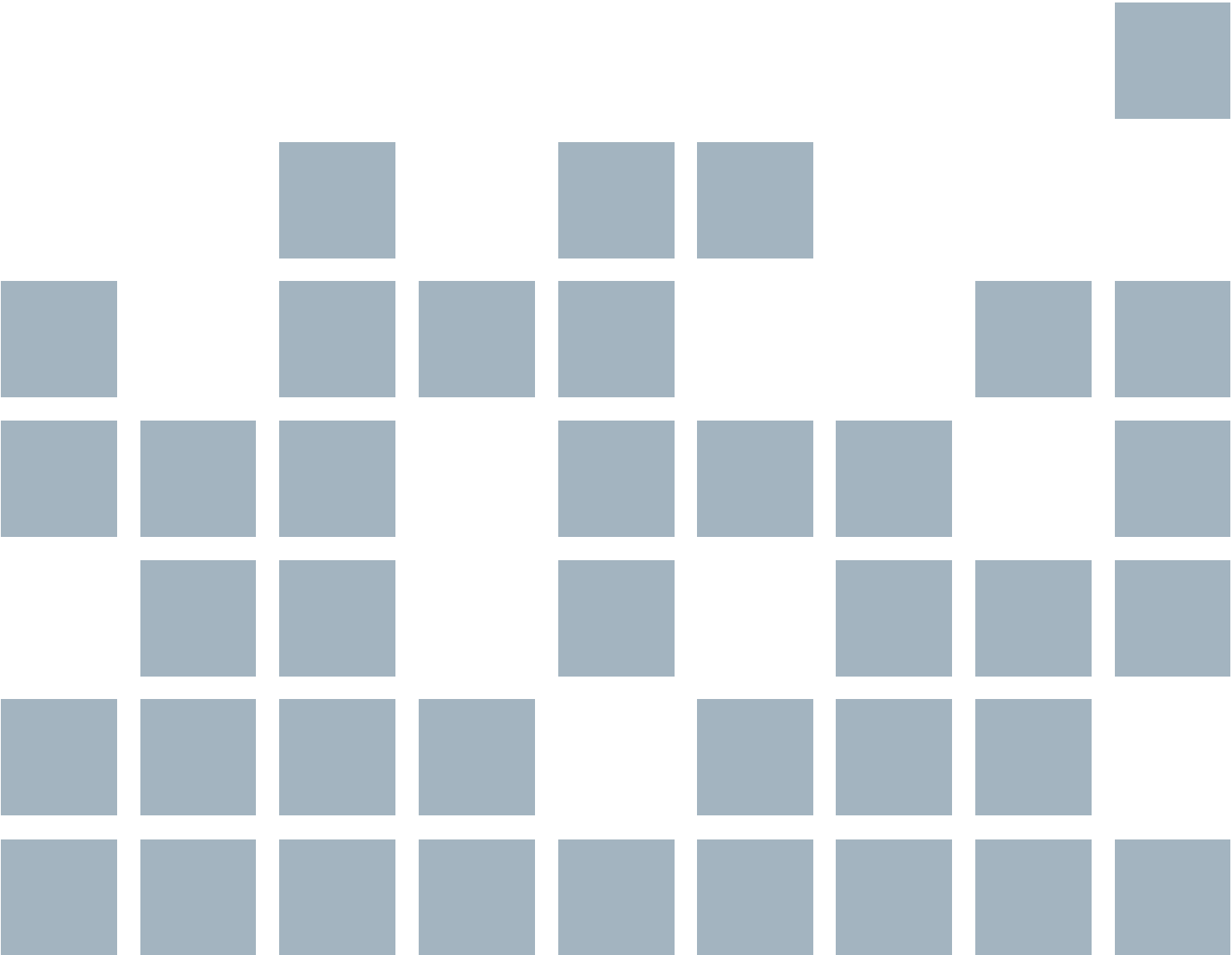
Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

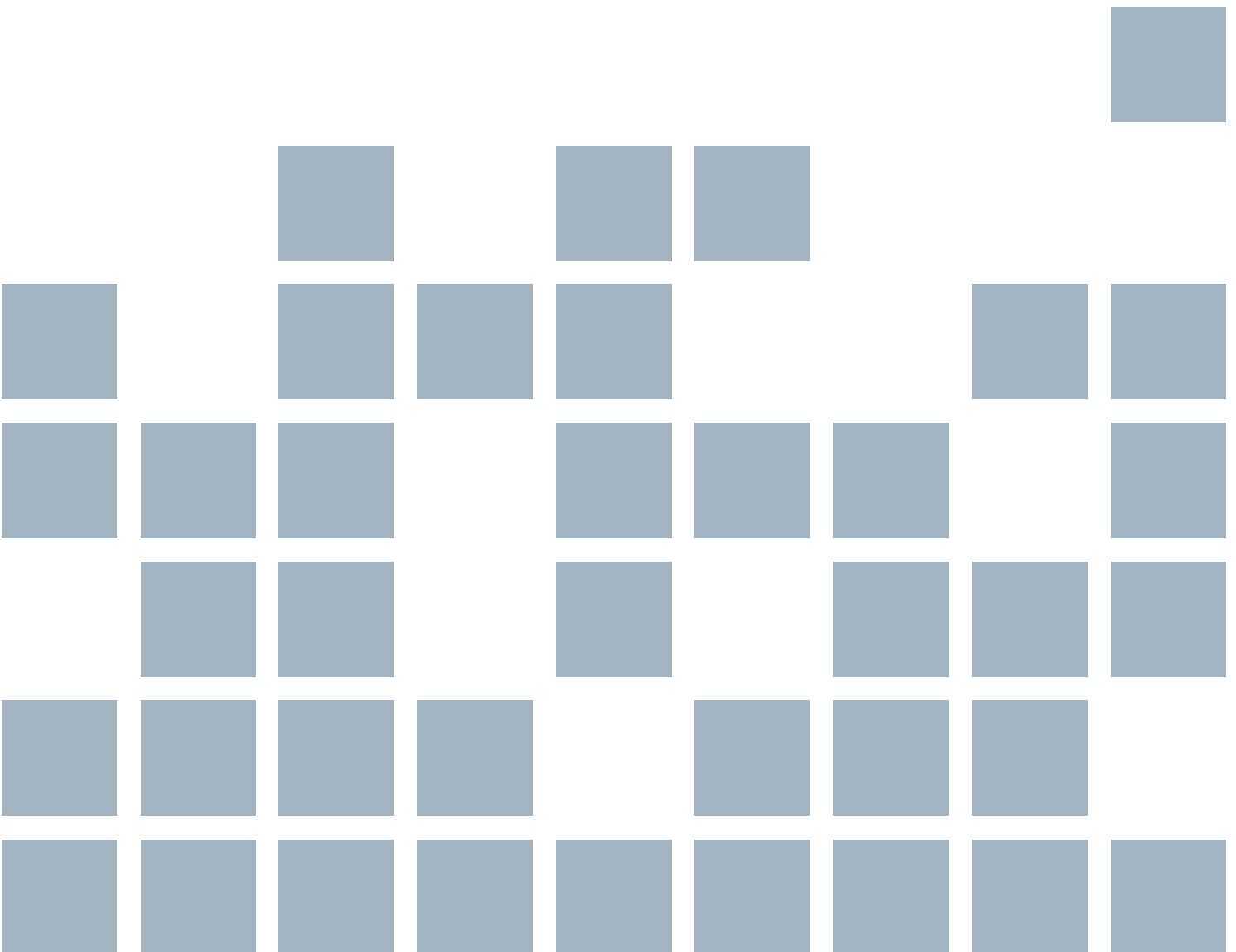
Regels van het bestemmingsplan 'Middelweg 12a, Molenhoek'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement