

VASTGESTELD

WIJZIGINGSPLAN LOKKANTSEWEG 11A TE HAPS





WIJZIGINGSPLAN LOKKANTSEWEG 11A TE HAPS GEMEENTE CUIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	26 maart 2019
Plan identificatie	NL.IMRO.1684.18WPLokkantsewg11A-VA01
Auteur(s)	Ivo van de Weijer, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Groenbonus-regeling	8
4.	Beleidskader	10
4.1	Provinciaal beleid	10
4.2	Gemeentelijk beleid	11
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	13
5.3	Bedrijven en milieuzonering	14
5.4	Bodemkwaliteit	15
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Flora en fauna	17
5.7	Luchtkwaliteit	18
5.8	Water	19
6.	Juridische aspecten	23
6.1	Verbeelding	23
6.2	Planregels	23
6.3	Toelichting op de bestemmingen	23
7.	Uitvoerbaarheid	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is het planvoornemen om een bijgebouw en zonnepanelen buiten het bestemmingsvlak aan de Lokkantseweg 11a te Haps (gemeente Cuijk) te realiseren. Om het voornemen via een omgevingsvergunning mogelijk te maken moet eerst voor de beoogde locatie de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' gewijzigd worden naar 'Wonen'.

Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen naar 'Wonen'. Op 30 oktober 2017 heeft de gemeente aangegeven in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan het planvoornemen door middel van een wijziging van het bestemmingsplan. Met voorliggend wijzigingsplan wordt het bestemmingsplan gewijzigd om het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de A73 in het oosten en het dorp Haps in het noordwesten. Deze kant van het buitengebied van Haps kenmerkt zich door grootschalige agrarische kavels. Langs de wegen staan bomen geplant. De locatie Lokkantseweg 11a is een woonlocatie en omvat een gedeelte van het kadastrale perceel Cuijk K 3304. Het plangebied is circa 5.250 m² groot. In onderstaande afbeelding (afbeelding 1) is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

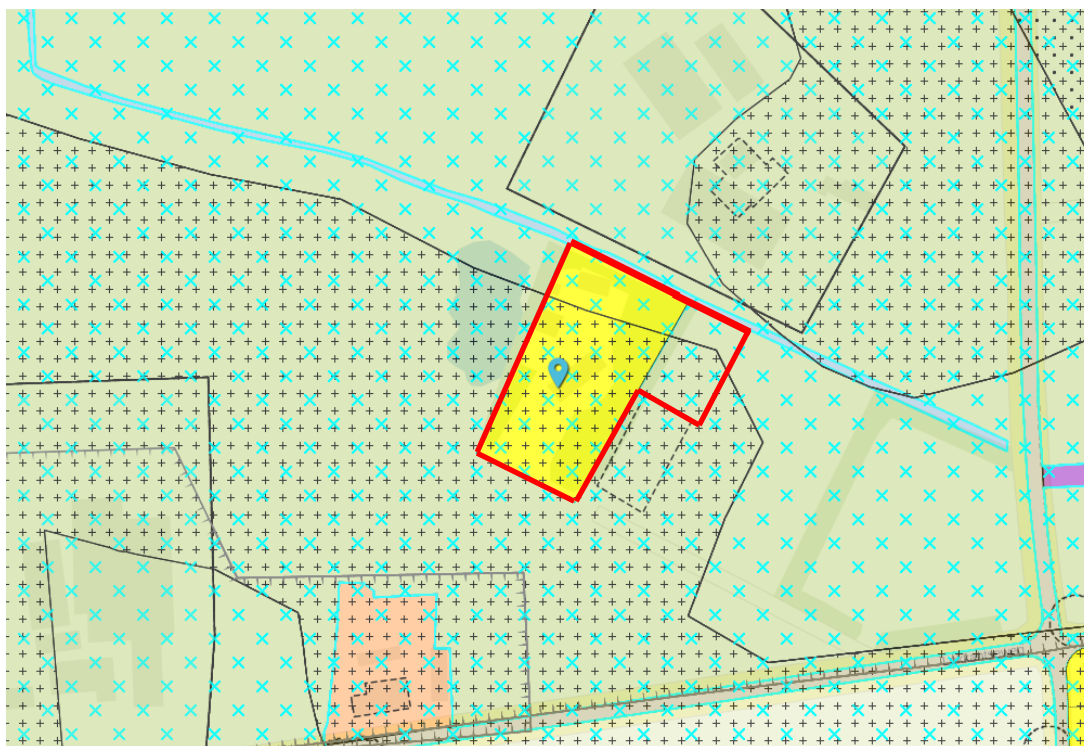
- Bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2016 (vastgesteld op 3 april 2017);
- Bestemmingsplan Buitengebied 2010 (vastgesteld 19 september 2011).

Bestemmingsplan Buitengebied 2010, herziening 2016

- Enkelbestemming 'Wonen':
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, terras, tuinen, erven, terreinen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning aanwezig zijn.
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (gedeeltelijk):
De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - accentgebied boom- en vaste plantenteelt':
Hier zijn hoge teeltondersteunende voorzieningen toegestaan mits de afstand tot (bedrijfs)woningen op naast gelegen percelen niet minder bedraagt dan 25 meter en de hoogte niet meer bedraagt dan 5 m.
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – radarverstoringsgebied':
Hier geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP.
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - teeltondersteunende kassen toegestaan':
Hier zijn teeltondersteunende kassen onder voorwaarden toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 1,5 hectare.
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied vervallen':
Hier is de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' met bijbehorende regels vervallen.

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.
De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en nutsvoorzieningen. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Op basis van artikel 4.7.11 uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' ten behoeve van de uitbreiding van het naastgelegen bestemmingsvlak 'Wonen' onder voorwaarde dat:

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied';
 - ◆ *De wijziging vindt niet op de gronden met deze aanduiding plaats. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- b. De uitbreiding van de woonbestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
 - ◆ *De uitbreiding levert geen onevenredige beperking op van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Met onderhavig planvoornemen wijzigen de afstand van de woning tot de omliggende bedrijven niet. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- c. Binnen het uitgebreide bestemmingsvlak is slechts één woning toegestaan;
 - ◆ *In de regels is bepaald dat binnen het bestemmingsvlak één woning is toegestaan. (artikel 4.1. lid b). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- d. De uitbreiding van de woonbestemming dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
 - ◆ *Zie hoofdstuk 5. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- e. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
 - ◆ *In het verleden is het terrein met behulp van Brabant Landschappelijk fraai ingepast. De percelen zijn grotendeels omzoomd door houtwallen en hagen. Aan deze voorwaarde wordt al voldaan.*
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;

- ♦ *Zie antwoord lid e. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*
- g. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied –evz' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast;
 - ♦ *Genoemde zoekgebieden worden met de wijziging niet belemmerd of aangetast. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.*

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk is de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het vigerend beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de planologische en milieukundige randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische opzet van het bestemmingsplan weer. Afgesloten is met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

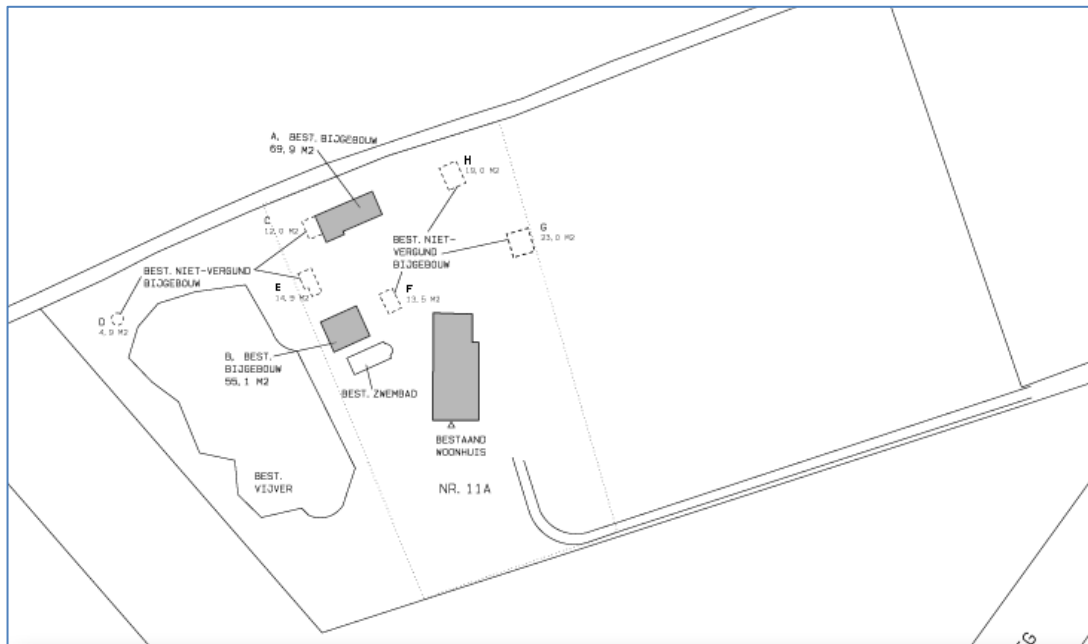
2. BESTAANDE SITUATIE

Op de locatie Lokkantseweg 11a was voorheen een paardenhouderij gevestigd. Het perceel heeft nu een woonfunctie. Het bestemmingsvlak is circa 0,42 hectare groot. Met behulp van Brabant Landschap is het terrein landschappelijk fraai ingepast in het verleden. De percelen zijn grotendeels omzoomd door houtwallen en hagen.

Op het perceel staan de volgende gebouwen/bouwwerken:

- Woonhuis;
- Zwembad;
- Bijgebouwen.

In afbeelding 3 staan de gebouwen en bouwwerken weergegeven.

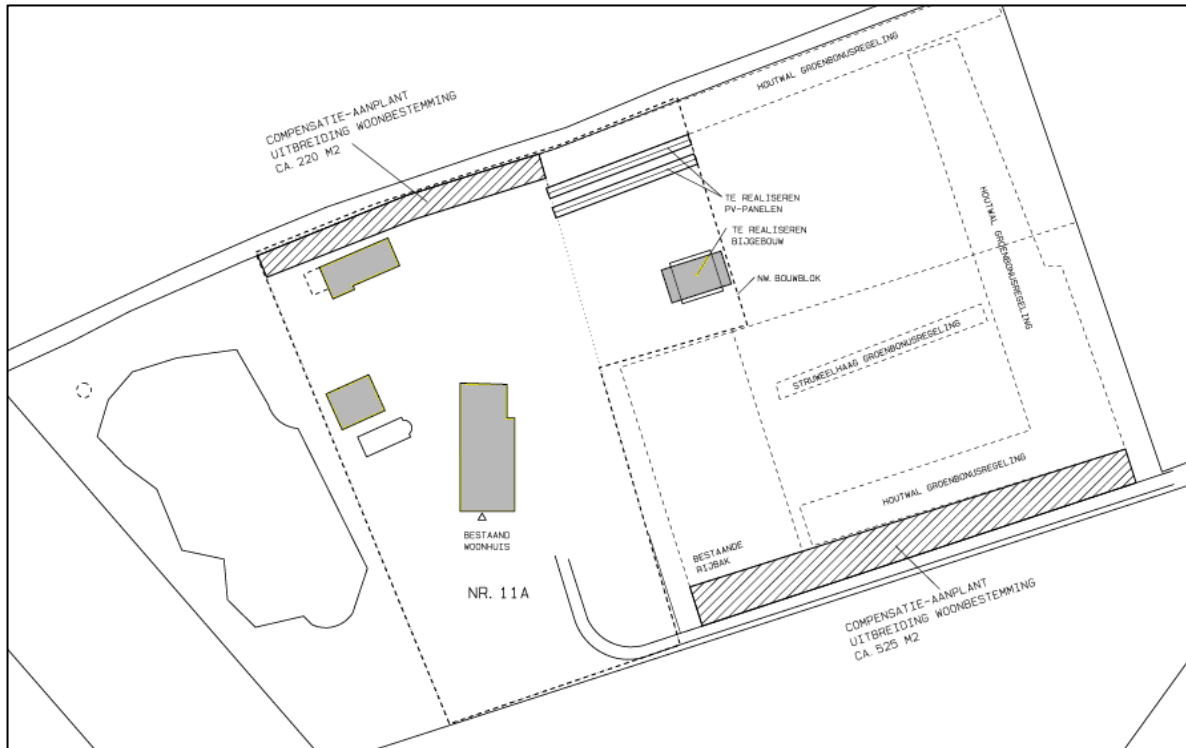


Afbeelding 3 Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Algemeen

De eigenaar is voornemens om 32 meter vanaf het bestaande woonhuis een nieuw bijgebouw te realiseren en in twee rijen 64 zonnepanelen voor eigen gebruik aan te leggen (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4 Toekomstige situatie plangebied

Met dit wijzigingsplan wordt de eerste stap gezet (woonbestemming vergroten), zodat de zonnepanelen en het nieuwe bijgebouw binnen de woonbestemming komen te liggen. De woonbestemming wordt van circa 4.200 m² vergroot naar circa 5.250 m².

De zonnepanelen en het nieuwe bijgebouw worden vervolgens met een omgevingsvergunning-procedure mogelijk gemaakt.

Zowel voor het uitbreiden van de oppervlakte aan bijgebouwen als voor de afstand van het nieuwe bijgebouw tot aan de woning wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande afwijkingsbevoegdheden. Beide afwijkingen worden bij de omgevingsvergunningaanvraag uiteindelijk verantwoord en voor zover nodig geborgen. De zonnepanelen voor eigen gebruik worden gezien als bouwwerken, geen gebouwen zijnde en worden niet hoger dan 2 meter. Dit past binnen de bestaande regels van Wonen. De zonnepanelen komen aan de noordostrand van het erf te liggen. Een andere locatie binnen het erf is niet mogelijk vanwege de beplanting (bomen).

In voorliggend wijzigingsplan zijn deze bestaande regels een-op-een overgenomen om de beoogde realisatie van het nieuwe bijgebouw en zonnepanelen mogelijk te maken.

In artikel 23.2.3. lid c (*Bijbehorende bouwwerken bij woningen*) van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat bijgebouwen niet groter mogen zijn dan in totaal 100 m². Binnen de regels van het

vigerende bestemmingsplan kan tot 250 m² aan bijgebouwen worden opgericht, mits daarvoor gecompenseerd wordt in de vorm van sloop van bestaande (overbodige) bebouwing en/of nieuwe natuurelementen. In artikel 38.1.3 (*Bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken*) is binnen het geldende bestemmingsplan een bonus-regeling opgenomen. Hierbij is landschappelijke inpassing een voorwaarde. In paragraaf 3.2 is de natuurcompensatie voor het nieuwe bijgebouw aan de Lokkantseweg 11A toegelicht.

In artikel 23.2.3. lid e (*Bijbehorende bouwwerken bij woningen*) van het vigerend bestemmingsplan is voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken opgenomen dat de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning niet meer mag bedragen dan 15 meter. In onderhavige situatie bedraagt de afstand 32 meter. In artikel 23.3.2. lid b (*Afwijking bouwregels woningen en bijbehorende bouwwerken bij woningen*) is opgenomen dat hiervan kan worden afgeweken. Wel dient aangetoond te worden dat dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.2 Groenbonus-regeling

Om het nieuwe bijgebouw te mogen realiseren neemt de initiatiefnemer deel aan de Groenbonus-regeling (artikel 10.1.3 van voorliggende wijzigingsplan). Hiervoor is door Areal op 30 januari 2017 een compensatievoorstel opgesteld. Het compensatievoorstel voor het nieuwe bijgebouw is in de bijlage van de toelichting opgenomen om aan te tonen dat het beoogde bouwplan met een omgevingsvergunning uitvoerbaar is.

Met het bouwplan wordt de oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Lokkantseweg 11a uitgebreid tot 189,4 m². Op basis van de rechtstreekse bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan is slechts 100 m² aan bijgebouwen mogelijk.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van 89,4 m² aan bijgebouwen. Dit betekent dat voor het nieuwe bijgebouw een opgave van 1.788 m² aan natuurcompensatie moet worden verricht (natuurcompensatie met een factor 20) .

De invulling van de natuurcompensatie is weergegeven in afbeelding 5 (volgende pagina).



Afbeelding 5 Natuurcompensatievoorstel, mei 2016

De natuurcompensatie zal binnen de perceelsgrenzen plaatsvinden. Het inrichtingsplan bestaat uit drie elementen: een houtwal (1), een struweelhaag (2) en nog een houtwal aan de oostzijde van het perceel (3).

Ondanks het overwegend open karakter van de omgeving van het plangebied is het gebied aan de zuidoostelijke zijde van Haps bestempeld als dassenleefgebied. De drie elementen van het plan vormen samen een robuuste verbinding ten behoeve van het foeragegebied van de das. In tabel 1 is de natuurcompensatie berekening opgenomen.

	Landschapselement	Oppervlakte (m ²)
1	Houtwal	480
2	Struweelhaag	120
3	Houtwal	1.200
		1.800

Tabel 1 Natuurcompensatie berekening

In totaal zal er ongeveer 1.800 m² aan natuurcompensatie plaatsvinden. Hiermee is aangetoond dat de aanvrager kan voldoen aan de compensatieopgave (1.788 m²) die uit de Groenbonus-regeling uit het bestemmingsplan volgt.

Op grond van deze 1.800 m² aan natuurcompensatie mag 5% daarvan aan extra oppervlakte (m²) bijgebouwen worden gebouwd. Hetgeen betekent dat in principe 90 m² aan extra bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Hiermee kan het beoogde plan (nieuw bijgebouw van 89,4 m²) gerealiseerd worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn.

De opgave is om Noord-Brabant verder te ontwikkelen als duurzame, op Europees niveau concurrerende, kennisregio met een diversiteit aan florerende economische clusters.

Voor het plangebied geldt geen van de opgaven van provinciaal belang.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Bij besluit van 14 maart 2014 (geconsolideerd per 31-7-2018) is de Verordening Ruimte 2014 van kracht. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie (19 maart 2014). Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Onderhavige locatie ligt in een ‘gemengd landelijk gebied’.

Gemengd landelijk gebied

Voorliggende plan ligt in het ‘gemengd landelijk gebied’ (artikel 7 uit de Verordening ruimte). In artikel 7.7 zijn de regels voor de functie ‘Wonen’ opgenomen. De Verordening stelt geen concrete regels ten aanzien van het voornemen.

Ruimtelijke kwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk item in de verordening. Nieuwe ruimtelijke ingrepen moeten in principe gebruik maken van bestaande bouw- en bestemmingsvlakken. De bouw van het nieuwe bijgebouw doet dat niet en wordt geplaatst buiten het huidig bestemmingsvlak. Het bouwplan wordt daarom zorgvuldig landschappelijk en ruimtelijk ingepast, waarbij de bestemming 'Wonen' aan de noordoostkant 1.050 m² groter wordt gemaakt.

Landschappelijke inpassing

Op grond van artikel 3 (Bevordering ruimtelijke kwaliteit) is een bepaalde inspanning vereist bij deze ontwikkeling. Op basis van het regionale afsprakenkader *Kwaliteitsverbetering van het landschap* (artikel 3.2 Verordening ruimte) valt deze ontwikkeling onder categorie 3 (grote impact), uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²), Horeca, Recreatie etc. Voor deze ontwikkelingen geldt de beschreven forfaitaire methode uit de notitie, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

De waarde van de huidige weidegang met agrarische bestemming (maar wel kadastraal vallend binnen hetzelfde perceel als de woonbestemming) bedraagt circa € 7,50 p/m². Voor de toekomstige situatie kan voor een toevoeging boven de 1.000 m² totale woonbestemming (bestaand en nieuw samen) een bedrag van €20,- p/m² gehanteerd worden. De kwaliteitsverbetering komt daarmee uit op (1.050 x (20 – 7,50)) x 20% = € 2.625,-. Voorzien is in een compensatie-aanplant op twee locaties met een totaal oppervlak van circa 745 m² tegen een investering van € 2.880,- (zie afbeeldingen 4 en 6). Hiermee wordt voldaan aan de gewenste investering. Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt de uitvoering van deze compensatie gewaarborgd.

=====		
COMPENSATIE-AANPLANT UITBREIDING WOONBESTEMMING		
=====		
GROTENDEELS LANDSCHAPS-EIGEN BOSPLANTSOEN, BESTAANDE UIT:		
- 5 STUKS AUCUBA A 26, -- =	130, --	
- 5 STUKS CORNUS MAS A 50, -- =	250, --	
- 3 STUKS PRUNUS NIGRA A 120, -- =	360, --	
- 20 M1 ACER CAMPESTRE A 10, --/M1 =	200, --	
- 10 M1 CORYLUS AVELLANA A 17, --/M1 =	170, --	
- 5 STUKS SAMBUCUS NIGRA A 26, -- =	130, --	
- 10 STUKS PRUNUS ROTUNDIFOLIA A 23, -- =	230, --	
- 10 STUKS PRUNUS PADUS A 33, -- =	330, --	
- 10 STUKS RIBES A 20, -- =	200, --	
- 10 M2 LONICERA A 36, -- M2 =	360, --	
- 10 STUKS AMELANCHIER A 15, -- =	150, --	
- 3 STUKS PHOTINIA RED ROBIN A 60, -- =	180, --	
- 10 STUKS BUDDLEJA A 19, -- =	190, --	
		+
TOTAAL	EURO	2880, --

Afbeelding 6 Compensatie-aanplant uitbreiding woonbestemming

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Cuijk 2030

De structuurvisie is op 25 september 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente Cuijk tot 2030.

De verdeling in verschillende landschapstypen en de daarop volgende occupatiegeschiedenis bepalen grofweg de basis voor de gebiedsindeling van de koers van Cuijk. Aangevuld met de huidige functies, de infrastructuur en de voorziene ontwikkelingen wordt voor de Structuurvisie een tweedeling gemaakt tussen:

1. Het op de hogere gronden gelegen Dynamische Cuijk en
2. Vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied. Hierin ligt vooral het agrarisch gebied, de natuurgebieden en natuurlijke kernen Haps, Vianen en Sint Agatha. Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangewezen als 'landelijk gebied – uitloop Dynamische Cuijk'. Specifiek voor het plangebied zijn geen eisen vanuit de structuurvisie opgenomen.

Wel is algemeen beleid over wonen en leefbaarheid voor de locatie in de structuurvisie van toepassing. In paragraaf 3.6.2 (Koers naar een duurzaam en veilige leefomgeving) staat hierover het volgende:

“De aanwezige natuur- en cultuurkwaliteiten in en rond de kernen vormen de basis voor het goede woonklimaat. Die ruimtelijke eigenschappen dienen behouden te worden, ook met het oog op bezoekers van buiten. Het beleid voor de kernen dient zich dan ook te richten op het duurzaam behouden, beschermen en versterken van de eigen en omliggende omgevingskwaliteiten, inclusief de natuurgebieden en het (cultuur)landschap. Tegelijkertijd moeten dezelfde omgevingskwaliteiten de gebruiks- en belevingswaarde voor de inwoners en bezoekers van de gemeente versterken. Nieuwe initiatieven dienen daarom vooral te worden beoordeeld op hun bijdrage c.q. meerwaarde aan de omgevingskwaliteit. Dat kan door te kijken naar de milieueffecten van het initiatief, het duurzame karakter, de betekenis van het initiatief voor de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en het effect vanuit verkeersbewegingen en parkeerdruk”.

Onderhavig bouwplan wordt met de Groenbonus-regeling mogelijk gemaakt. Daarbij is in het verleden het terrein met behulp van Brabant Landschappelijk fraai ingepast. De percelen zijn grotendeels omzoomd door houtwallen en hagen. Deze landschappelijke waarden worden behouden en versterkt door gebruik te maken van de Groenbonus-regeling. De (milieu)effecten zijn in hoofdstuk 5 bekeken en leveren geen beperking voor het planvoornemen op. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen het beleid van de structuurvisie.

Conclusie

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

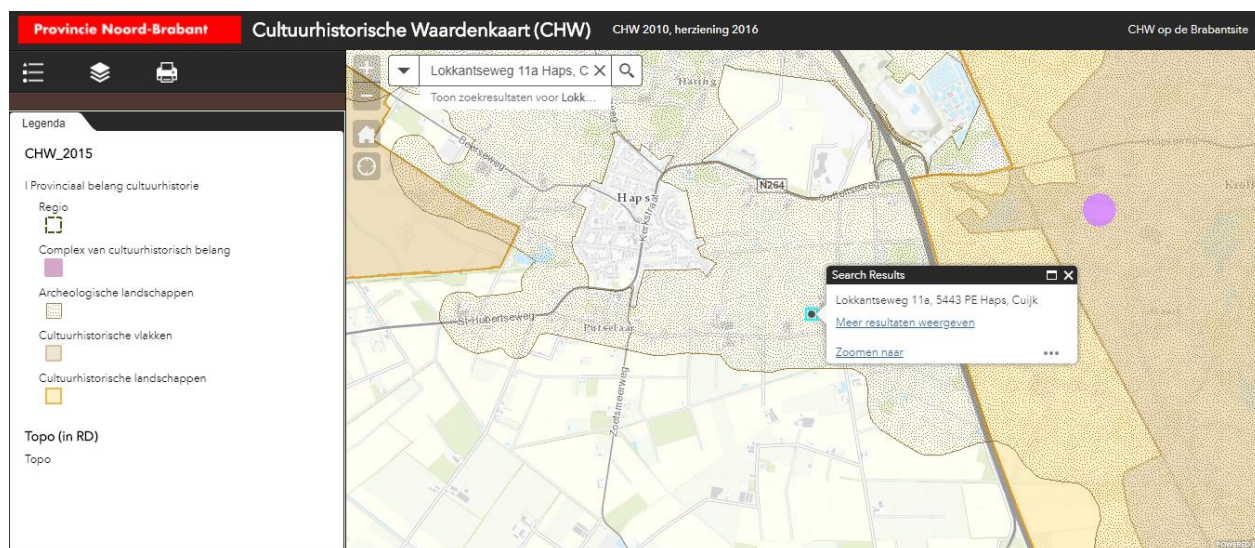
Cultuurhistorie

De locatie, nu onderdeel van het buitengebied van Haps (gemeente Cuijk). Pas op de kadasterkaart van 1867 staat de boerderij vermeld. Vanuit de geschiedenis is de omgeving van Haps deel voor deel ontgonnen. De meeste landbouwgrond is in die omgeving vanaf 1830 in cultuur gebracht, waarbij telkens boerderijen werden gebouwd, meestal langs wegen. De spoorlijn eind 19^e eeuw, de A73 in de jaren '80 en de onlangs geopende randweg hebben de meeste impact gehad op de perceelsindeling en het beeld van de omgeving. Verder heeft het gebied zich stap voor stap ontwikkeld en zijn de gebouwen en bewoning aangepast aan de eisen van de tijd. Het oprichten van een nieuw bijgebouw op de gewenste locatie is vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar.

Archeologie

De archeologische kennis van ons verleden zit in de bodem. Daarom is het van belang om, alvorens ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan, te beschouwen of waardevolle informatie op de planlocatie verwacht wordt.

De planlocatie ligt in een gebied met de aanduiding 'Archeologische landschappen' op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (zie afbeelding 7).



Afbeelding 7 Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart met globale ligging plangebied (provincie Noord Brabant)

In het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Deze dubbelbestemming is overgenomen op de nieuwe verbeelding. Hiermee blijven de archeologische waarden van het plangebied beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied ligt in het landelijk gebied (rustig buitengebied).

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 2 Richtafstanden Bedrijven en milieuzonering

Plangebied

Met onderhavig planvoornemen wijzigen de afstand van de woning tot de omliggende bedrijven niet.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Plangebied

Het gebied, dat gewijzigd wordt naar de bestemming “Wonen” en “Agrarisch met waarden – Landschapswaarden”, is in gebruik geweest als landbouwgrond en woongebied. Op deze gronden hebben nooit bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Tijdens de omgevingsvergunningaanvraag zal eventueel een bodemonderzoek plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de bodem.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid.

In deze paragraaf wordt aangetoond dat externe veiligheid niet relevant is in dit bestemmingsplan. In Haps (gemeente Cuijk) gaat het om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedsgebied van het risicobedrijf ligt.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie van risicobronnen



Afbeelding 8 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant (plangebied met rode cirkel globaal aangegeven)

Inrichtingen

De risicokaart van Noord-Brabant geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In directe omgeving is volgens de risicokaart op circa 580 meter afstand een opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig bij het adres Stokvoortsestraat 3. Het Activiteitenbesluit Bodem- en veiligheidsvoorschriften voor opslag in verpakking kent voorschriften voor het opslaan van gevaarlijke stoffen en CMR (Carcinogeen, Mutageen, Reprotoxisch)-stoffen in verpakking. Voor de opslag van meer dan 2.500 kg brandbare gevaarlijke stoffen in verpakking minder dan 10.000 kg geldt een veiligheidsafstand van ten minste 20 meter

(artikel 4.1). Basis van de afstand is het voorkomen van brandoverslag en bereikbaarheid van de opslagvoorziening bij brand. Uit onderzoek van TNO en het RIVM blijkt dat de afstand van 20 meter voldoende groot is om risicovolle situaties door het ontstaan van toxische verbrandingsproducten te voorkomen. De afstand is met 580 meter meer dan toereikend. Verder ligt de locatie op een afstand van 840 meter van het tankstation aan de A73. Daarvoor geldt dezelfde afstand van 20 meter om risicovolle situaties te voorkomen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Transport over de weg

Over de A73 vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Transport over water

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport over water met gevaarlijke stoffen plaats.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Uit de risicokaart blijkt dat op ongeveer 770 meter ten oosten van het plangebied een hoge druk aardgasleiding (Z-518-01) van de gasunie aanwezig is. Gelet op het invloedsgebied (70 meter) van de leiding is een groepsrisico berekening niet van toepassing voor de vaststelling van dit wijzigingsplan. Deze leiding heeft verder geen beperkingen of invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.6 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt de drie wetten; De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

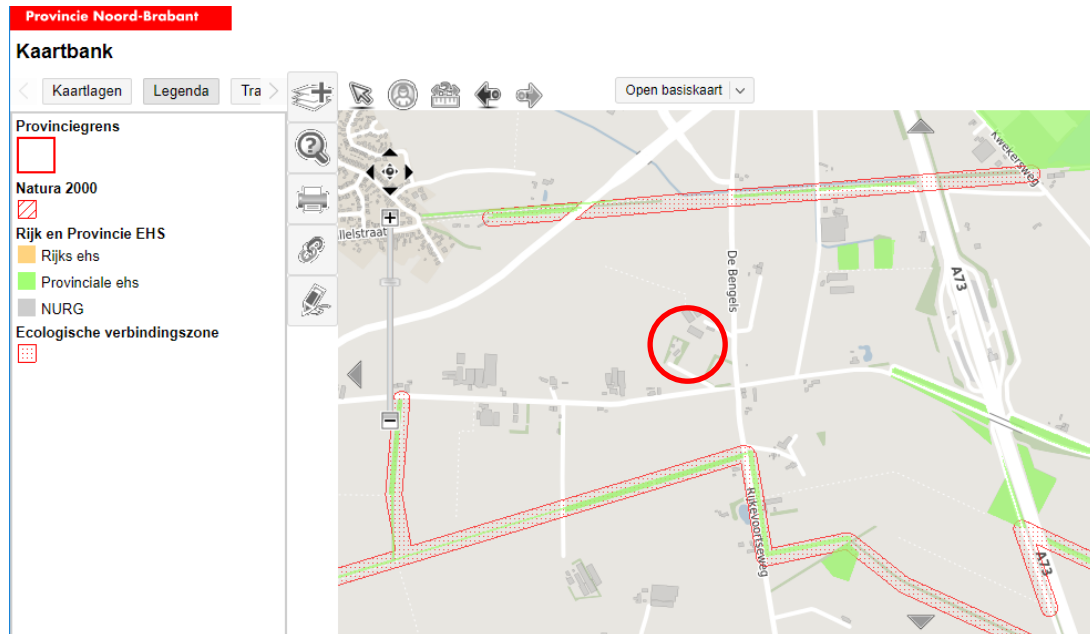
Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 vervangen wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Het doel van de wet blijft de bescherming van de biodiversiteit in Nederland. Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk nagelaten worden of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect op beschermde soorten. Vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten goed samen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Plangebied

Op de planlocatie is het in alle redelijkheid niet te verwachten dat er schade optreedt voor planten- en diersoorten. Wel is de zorgplicht van kracht.

Onafhankelijk van of er wel of niet sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming is de zogenaamde zorgplicht altijd onverminderd van kracht. De zorgplicht verplicht om te allen tijde zorg te dragen voor in het wild levende dieren en planten, onafhankelijk van de mate van bescherming.



Afbeelding 9 Uitsnede Kaartbank Natuurnetwerk (plangebied met rode cirkel globaal aangegeven)

De locatie Lokkantsesweg 11A ligt en grenst niet aan Rijks of provinciaal EHS of ecologische verbindingzone. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oeffelter Meent en ligt op circa 4,2 kilometer van het plangebied.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties die ingeval

van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Voor kantoorlocaties gelegen aan één ontsluitingsweg geldt een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m². Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Met dit wijzigingsplan wordt één extra bijgebouw mogelijk gemaakt die geen negatieve invloed zal hebben voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Water

Beleid

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft een waterbeheersplan en een watertoets opgesteld. Hierin wordt beschreven welke doelstellingen het waterschap wil halen in de periode van 2016 tot 2021. De waterwet en de verordening water Noord-Brabant zijn verwerkt in dit plan. Ook wordt er rekening gehouden met de kaderrichtlijn water die eisen stelt aan leden van de EU.

In de watertoets omschrijft het waterschap haar doelen:

- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Vuil water en hemelwater scheiden;
- Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
- Waterschapsbelangen;
- Meervoudige ruimtegebruik;
- Water als kans.

Het Waterschap Aa en Maas streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het reguliere gebruik van de gebouwen en gronden brengt geen verontreiniging van het water met zich mee.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2.000 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Plangebied

Voor het planvoornemen is de digitale watertoets ingevuld en deze is naar de gemeente Cuijk en het Waterschap AA en Maas toegezonden. In de bijlage is de samenvatting van de uitkomsten van de digitale watertoets opgenomen.

Het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie neemt toe met ongeveer 90 m². Op basis van de Brabantse Keur zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Het verhard oppervlak is minder dan 2.000 m².

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een A-watergang. Langs deze watergang is een beschermingszone gelegen. Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen deze beschermingszone. De ligging en begrenzing van de beschermingszones zijn vastgelegd in de Legger Oppervlaktewater van het Waterschap Aa en Maas. Daaruit blijkt dat de reeds bestaande bebouwing in het plangebied en het beoogde nieuwe bijgebouw niet zijn gelegen/gaan liggen binnen deze beschermingszone. Ook de nieuwe zonnepanelen worden buiten de beschermingszone geplaatst. Verder worden geen ontwikkelingen voorzien in de beschermingszone (de maximale mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zijn ingevuld). Er hoeft geen watervergunning te worden aangevraagd.

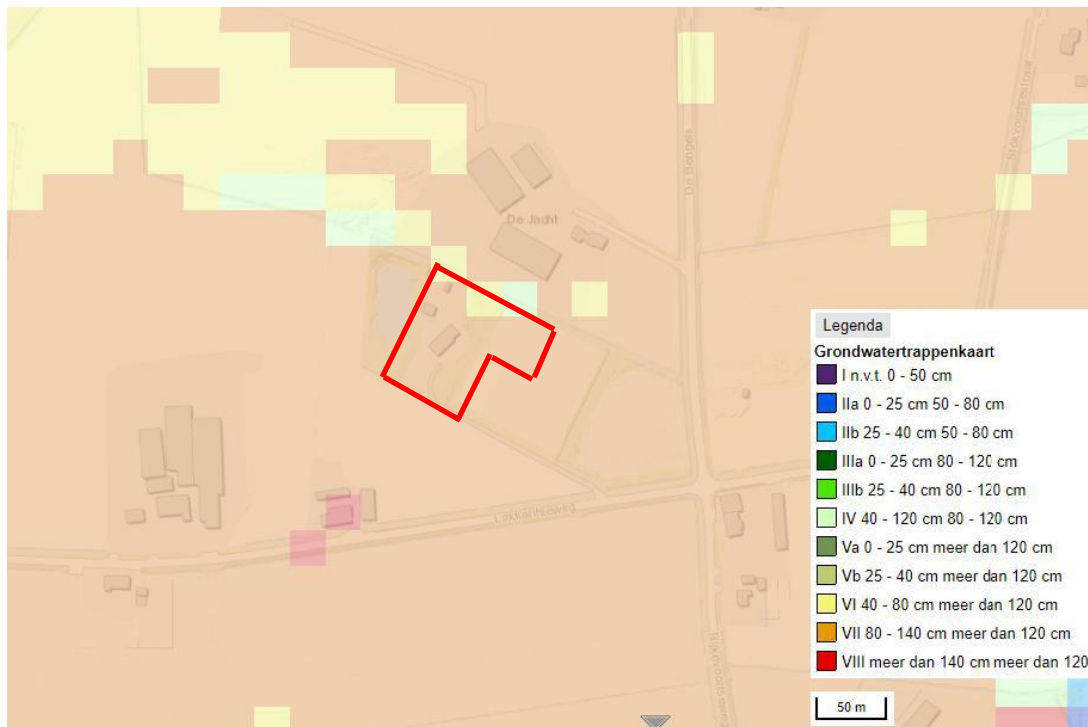


Afbeelding 10 Uitsnede legger Waterschap Aa en Maas (plangebied is groen omlijnd)

Grondwaterstand

Het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen is gestoeld op het principe dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet verlagen.

Het grondwater op de locatie wordt geclassificeerd als grondwatertrap 7. Er is door de beoogde wijziging in het gebruik geen verandering in de grondwaterstand te verwachten op de locatie.



Afbeelding 11 Grondwatertrap op locatie (bodematlas, provincie Noord-Brabant)

Vuil water en hemelwater scheiden

De scheiding van vuil water naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of watergang is van belang. Het hemelwater op de locatie wordt afgevoerd naar de anderhalve hectare landbouwgrond en infiltreert dan in de bodem. Het vuilwater (afvalwater van huishoudelijke aard) wordt afgevoerd naar de drukriolering. Bij de afvoer van schoon hemelwater worden de stappen hergebruik ingezet:

1. Hergebruik;
2. Infiltratie;
3. Buffering;
4. Afvoer.

Er wordt geen gebruik gemaakt van hergebruik van hemelwater op de locatie. Het hemelwater wat op het nieuwe bijgebouw valt trekt uiteindelijk de bodem in.

Waterschapsbelangen

Er zijn geen ruimteclaims op de planlocatie voor waterberging, de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel of de aanwezigheid en ligging van een watersysteem, een waterkering of infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen.

Meervoudige ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik, de combinatie van meerdere functies in één ruimte, wordt niet toegepast op de locatie.

Water als kans

Dit principe kan niet worden toegepast op de planlocatie.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Dit houdt in dat het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout voorkomen dienen te worden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- Dakgoten en afvoerpijpen: PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink, alle gecoat;
- Ontsluitingspaden, wegen, terrassen: voorzien van niet uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, waarbij niet meer dan één woning aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak. Tevens zijn de gronden bestemd voor terras, tuinen, erven en terreinen, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief medegebruik. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw. Bij vervangende nieuwbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter. De bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 10 m. De inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mag niet meer dan 100 m² bedragen. De zonnepanelen kunnen/ moeten gezien worden als een reguliere voorziening bij een woonfunctie, net als een terras, carport, tuinverlichting of een oprit.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 5 (Dubbelbestemming)

De voor ‘Waarde - Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen over ondergronds bouwen en onoverdekte zwembaden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en beroep- en bedrijf-aan-huis.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Binnen dit artikel is een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – radarverstoringsgebied’ opgenomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag afwijken ten behoeve van onder ander kleinschalig logeren, kleinschalig kamperen, bouwen van (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken, paardenbakken, bestemmingsgrenzen, openbare nutsgebouwtjes, mantelzorg en beroep- en bedrijf-aan-huis.

Artikel 10 Overige regels

Door het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening zijn in dit artikel algemene regels opgenomen over het parkeren. Ook wordt in dit artikel uitgelegd hoe om te gaan met verwijzingen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 12 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Wijzigingsplan ‘Lokkantseweg 11A’.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Daarom hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan Lokkantseweg 11A te Haps is opgesteld in overeenstemming met de wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Buitengebied 2010. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad.

De voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht is voor dit wijzigingsplan gevolgd. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan heeft het ontwerp van 6 februari 2019 tot en met 19 maart 2019 6 weken ter inzage gelegen. Op verzoek van waterschap is de waterparagraaf over de beschermingszone aangepast. In deze paragraaf is toegevoegd dat de nieuwe zonnepanelen buiten de beschermingszone wordt geplaatst en er geen ontwikkelingen worden voorzien in de beschermingszone (de maximale mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zijn ingevuld).

Er zijn verder geen zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan ingediend. Na vaststelling van het wijzigingsplan zal het plan hierna nog 6 weken ter inzage liggen (termijn voor bezwaar en beroep).