

BESTEMMINGSPLAN DODENBERG 1, ST. AGATHA

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan Dodenberg 1, St. Agatha

- Toelichting

- Regels

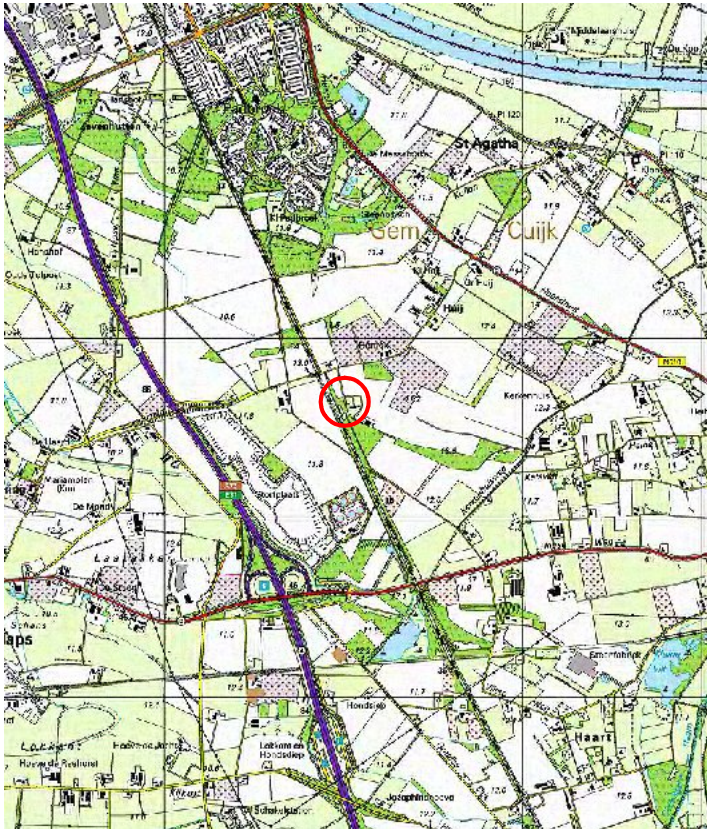
- Verbeelding schaal 1:1.000

projectgegevens:
TOE01-RTB00001-01D
REG01-RTB00001-01B
TEK01-RTB00001-01C

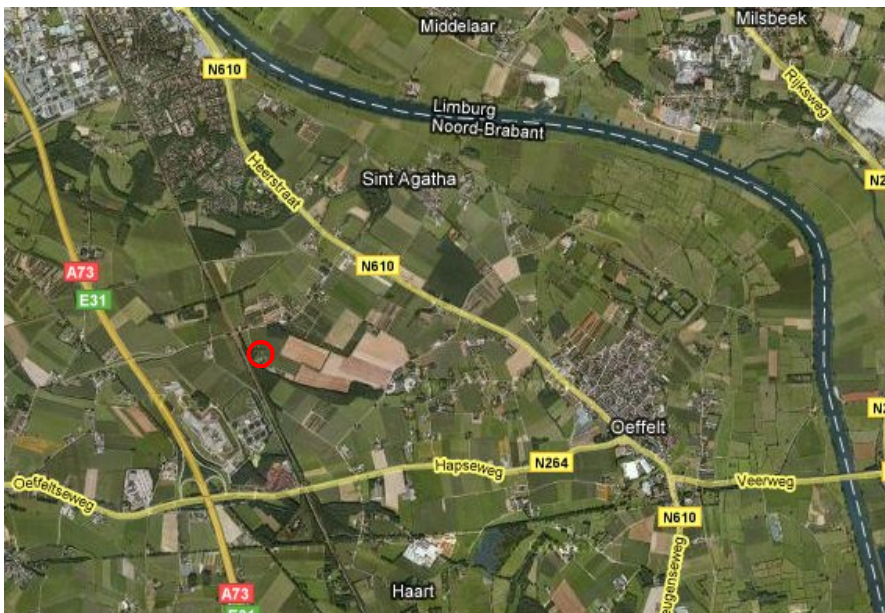
Rosmalen, 16 december 2008
Cuijk, 1 december 2009

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Leeswijzer toelichting	2
2	BELEID	2
2.1	Provinciaal beleid	2
2.2	Gemeentelijk beleid	6
3	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	8
3.1	Flora en fauna	8
3.2	Water	9
3.3	Milieuaspecten	10
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	12
4	AFWEGING	13
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	14
6	PROCEDURE	15



Figuur: Ligging topografische kaart



Figuur: Ligging luchtfoto

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee het perceel op de Dodenberg 1 te St. Agatha van Arts Boomverzorging, kadastraal bekend als gemeente Cuijk sectie C nummers 281 en 282 in Cuijk met een bestemming 'Woondoeleinden' ontwikkeld kan worden tot een hoveniersbedrijf (boomrooi- en boomverzorgingsbedrijf).

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'. Om de nieuwvestiging (legalisatie) van een hoveniersbedrijf planologisch mogelijk te maken dient het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden – hovenier/bomenrooibedrijf' te krijgen. Het betreft dat deel van het plangebied dat alleen voor de bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt inclusief de bedrijfswoning.

Op het perceel bevinden zich een woning, een aantal bijgebouwen voor opslag en stalling van machines en een betonnen bak voor de opslag van houtsnippers. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is ongeveer 350 m². Het bedrijf is op het perceel gevestigd sinds 1991. Voor zover aangetoond kan worden dat de bedrijfsactiviteiten aanwezig waren op het moment van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan (1999) vallen zij onder het overgangsrecht. Deze betreft een schuur. De nieuwe (illegale) bouwwerken vallen echter niet onder het overgangsrecht. Op het perceel bevinden zich een viertal onvergunde illegale bijgebouwen, namelijk: een machineloods/houtopslag, betonnen opslagbak voor houtsnippers en een vrijstaande machineloods. Het overgangsrecht kent een uitbreidingsruimte van 5% van het oppervlak van het bouwwerk. Dit is echter onvoldoende om alle bouwwerken te legaliseren. Er moet uitgegaan worden van nieuwvestiging. Het betreft alleen het bomenrooibedrijf en niet de woning.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de locatie gezien wordt als een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB). Het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mag maximaal 400 m² bedragen.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen ten zuiden van de kern van Cuijk (gemeente Cuijk) en ten zuidwesten van de kern van St. Agatha. Het perceel wordt omgeven door agrarisch gebied en bedrijven. In de directe omgeving bevindt ten westen van het plangebied het spoorlijn Nijmegen-Venlo, ten zuiden van het perceel de N264 en ten westen de A73.

1.3 Leeswijzer toelichting

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van alle vigerende beleidsstukken voor de locatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologische aspecten met betrekking tot het initiatief. In hoofdstuk 4 volgt de afweging die aan voorliggend bestemmingsplan is voorafgegaan. Vervolgens volgt in hoofdstuk 5 de financiële haalbaarheid op het plan. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de procedures aan de orde.



Figuur: Uitsnede Interimstructuurvisie Noord-Brabant

LEGENDA		bestaand/in studie	
Stedelijke regio	[Orange box]	[Grey line]	[Grey line]
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	[Orange box]	[Grey line]	[Grey line]
Ecologische verbindingzone	[Green dashed line]	[Green dashed line]	[Green dashed line]
GHS-natuur / in combinatie met water	[Green wavy line]	[Green wavy line]	[Green wavy line]
GHS-landbouw	[Light green box]	[Light green box]	[Light green box]
AHS-landschap	[Light green box]	[Light green box]	[Light green box]
AHS-landbouw	[Light green box]	[Light green box]	[Light green box]
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	[White box]	[White box]	[White box]
Robuuste verbinding *	[Green line]	[Green line]	[Green line]
Landschapsecologische zone	[Green line]	[Green line]	[Green line]
Nationaal landschap	[Green line]	[Green line]	[Green line]
Openheid	[Yellow dotted box]	[Yellow dotted box]	[Yellow dotted box]
Winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Toekomstig winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Langetermijnreservering winterbed	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]	[Blue hatched box]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)	[Red star]	[Red star]	[Red star]
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)	[Red star]	[Red star]	[Red star]
Stroomweg	[Blue line]	[Blue line]	[Blue line]
Regionaal verbindend net (RVN)	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Hogesnelheidslijn	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Spoorweg	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
HOV-/doorstroomas	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Vaarweg	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Intercitystation	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Stoptreinstation	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Vliegveld	[Black square]	[Black square]	[Black square]
Concentratiepunt waterrecreatie	[Blue star]	[Blue star]	[Blue star]
Attractiepark van bovenregionale betekenis	[Red star]	[Red star]	[Red star]
Militair terrein	[Green star]	[Green star]	[Green star]
Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Green box]	[Green box]	[Green box]
Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Orange box]	[Orange box]	[Orange box]
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]
Plangrens	[Black line]	[Black line]	[Black line]



Figuur: Uitsnede Paraplunota Noord-Brabant

LEGENDA			
GHS-NATUUR	Natuurparel / natte natuurparel	[Green wavy line]	[Green wavy line]
	Overig bos- en natuurgebied	[Green box]	[Green box]
	Ecologische verbindingzone	[Green dashed line]	[Green dashed line]
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten	[Orange box]	[Orange box]
	Leefgebied struweelvogels	[Yellow box]	[Yellow box]
	Natuurontwikkelingsgebied	[Yellow box]	[Yellow box]
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen	[Green box]	[Green box]
	Waterpotentiegebied	[Blue box]	[Blue box]
	RNLE-landschapsdeel	[Light green box]	[Light green box]
AHS-LANDBOUW	Glastuinbouw - vestigingsgebied	[Purple box]	[Purple box]
	Glastuinbouw - projectvestigingsgebied	[Red star]	[Red star]
	Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied	[Pink box]	[Pink box]
	Glasboomteeltgebied	[Pink box]	[Pink box]
	Landbouwonwikkelingsgebied	[Orange box]	[Orange box]
	Overig	[White box]	[White box]
Waterwingebied	[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]
25-jaarszone	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]
100-jaarszone	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]
Boringsvrije zone	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]
Regionaal waterbergingsgebied	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]
Reserveringsgebied waterberging	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]	[Blue dashed box]
Stroomweg	[Blue line]	[Blue line]	[Blue line]
Regionaal verbindend net (RVN)	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Spoorweg	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Vaarweg	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]	[Blue dashed line]
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	[Grey box]	[Grey box]	[Grey box]
Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Green box]	[Green box]	[Green box]
Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	[Orange box]	[Orange box]	[Orange box]
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	[Blue box]	[Blue box]	[Blue box]
Plangrens	[Black line]	[Black line]	[Black line]

2 BELEID

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

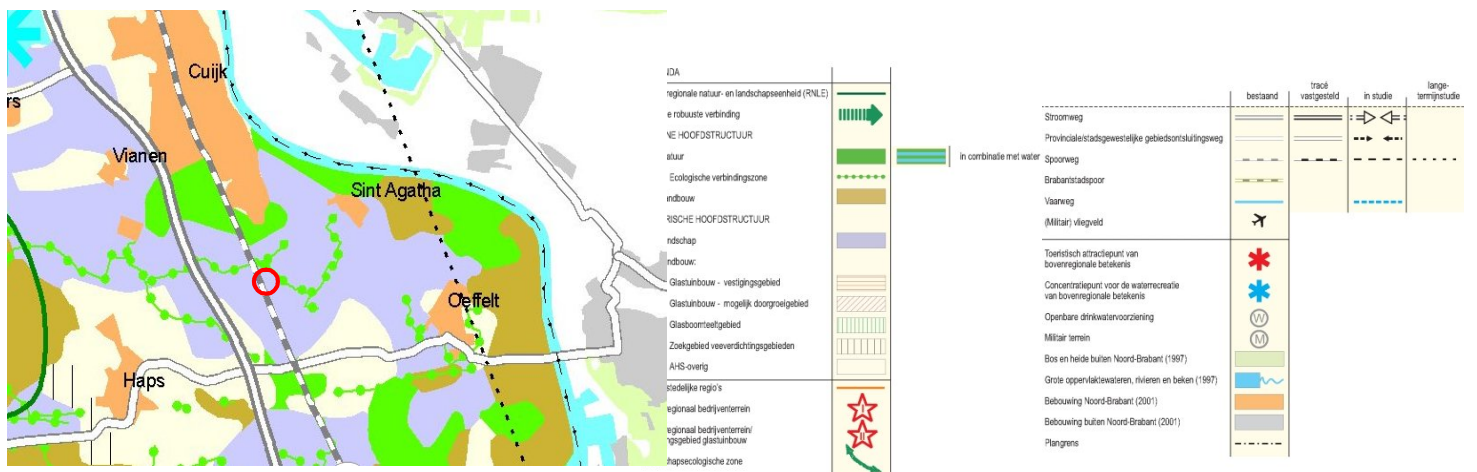
De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

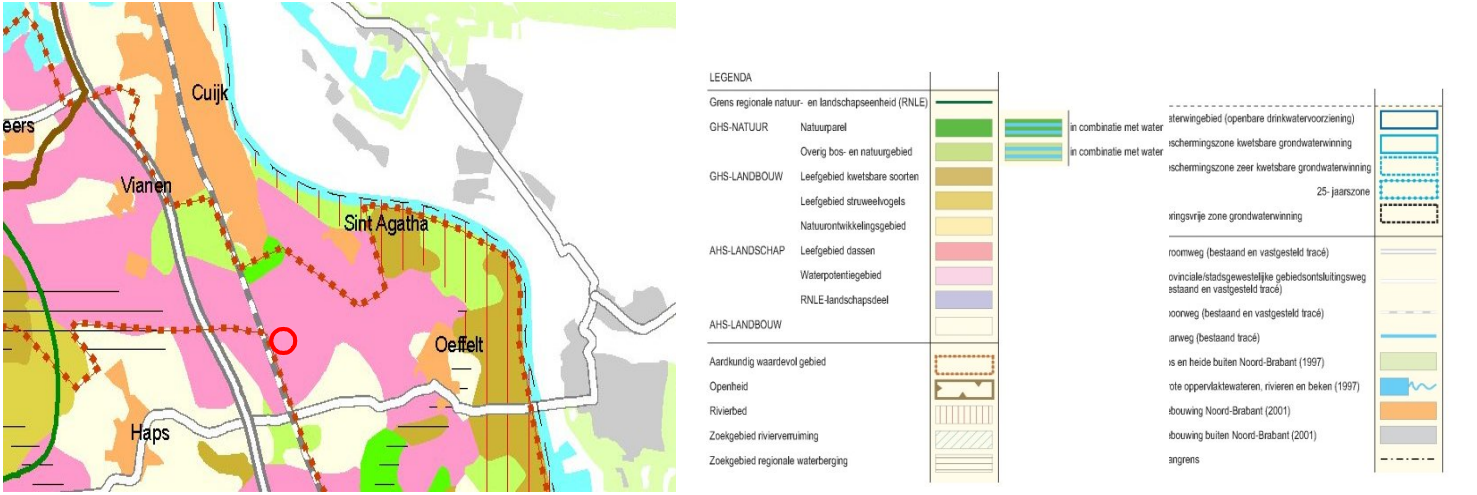
De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Het plangebied is aangeduid op de Interimstructuurvisie kaart als AHS-landschap en op de Paraplunota kaart als AHS-landschap, leefgebied dat-ten.



Figuur: Streekplan Noord-Brabant plankaart 1: Ruimtelijke Hoofdstructuur



Figuur: Streekplan Noord-Brabant plankaart 2: Elementen van de onderste laag

Streekplan ‘Brabant in balans’ 2002

Op 22 februari 2002 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant het streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. Dit plan omvat het provinciaal ruimtelijk beleid. In dit plan worden vijf leidende principes gehanteerd: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied (in Agrarische Hoofdstructuur en Groene Hoofdstructuur, nader te noemen AHS en GHS) en grensoverschrijdend denken en handelen.

Volgens plankaart 1 ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ ligt het plangebied binnen de AHS-landschap. Op plankaart 2 ‘Elementen van de onderste laag’ ligt het plangebied binnen de AHS-landschap, subzone leefgebied dassen. Daarnaast ligt het gebied binnen de aanduiding aardkundig waardevol gebied.

In de AHS staat de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop. Landbouw bedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting.

Een voormalige agrarische bedrijfslocatie is een agrarisch of niet-agrarisch bouwblok waarop in het verleden een agrarisch bedrijf werd uitgeoefend, waarvan de bedrijfsgebouwen nog geheel of gedeeltelijk bestaan. De behoefte om deze locaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten wordt in beperkte mate tegemoet gekomen. Onder bepaalde voorwaarden is vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toegestaan. De bedrijven moeten passen in de omgeving.

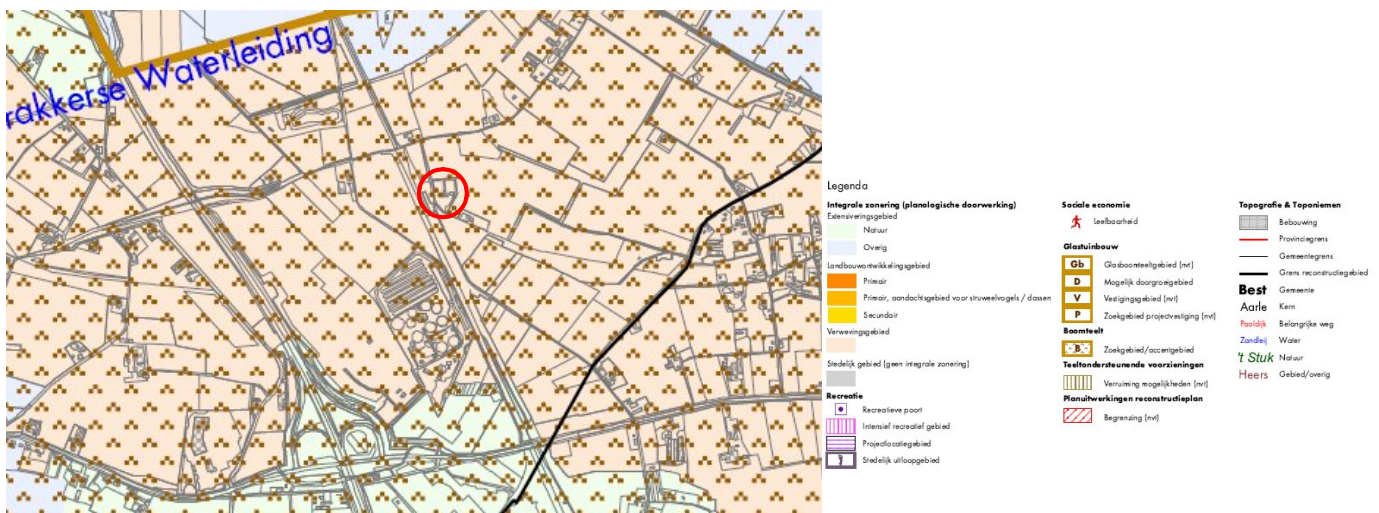
Voor het betreffende perceel is sprake van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De bedrijfsactiviteiten zijn niet direct verbonden aan het buitengebied. Het bedrijf kan gezien worden als een agrarisch verwant bedrijf. Buiten de kernrandzones is hergebruik van VAB's (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing) door agrarisch verwante bedrijven mogelijk. Het bedrijf is passend in de omgeving. De bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend op locatie. Op het perceel vindt slechts stalling van machines en opslag plaats.

Partiële herziening Streekplan Noord-Brabant (2004 / 2006)

Deze herziening is onder andere gebaseerd op de afspraken van het bestuursakkoord 2003-2007 en de overeenkomst van Cork (2003). De herziening omvat extra mogelijkheden voor woningbouw, landbouw met een neventak en verbrede landbouw, paardenhouderij, alsmede vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. In de laatste herziening is aanvullend beleid geformuleerd ten behoeve van de implementatie van de Nota Buitengebied in Ontwikkeling.

2.1.2 Reconstructieplan Peel en Maas

St. Agatha behoort tot het reconstructiegebied Peel en Maas. Het reconstructieplan Peel en Maas is op 22 april 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en op 29 juli 2006 goedgekeurd door het Rijk. Het plan geeft richting aan de ontwikkelingen die spelen in het reconstructiegebied Peel en Maas. Op plankaart 1: Omgevingskwaliteit worden geen bijzonderheden aangegeven. Op de plankaart 2: 'Sociale en Economische Vitaliteit' is het plangebied gelegen in 'verwevingsgebied' met een 'zoekgebied/accntgebied voor boomteelt'. Verwevingsgebieden zijn een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Peel en Maas heeft een sterke concentratie van boom- en vaste plantenteeltbedrijven. Boom- en vaste plantentelers krijgen steeds meer behoefte aan ondersteunende voorzieningen. Om duurzame ontwikkeling mogelijk te maken is een accentgebied boom- en vaste plantenteelt aangewezen.



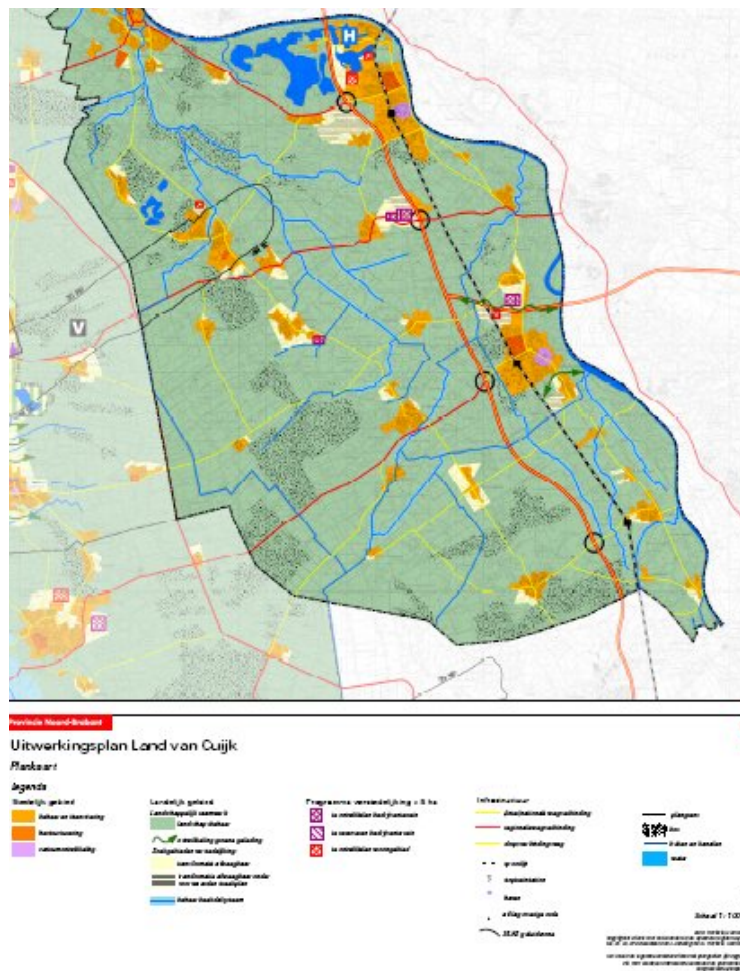
Figuur: Reconstructieplan Peel en Maas Plankaart 2: Sociale en economische vitaliteit

2.1.3 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

De centrale doelstelling van het uitwerkingsplan is om een heldere en duidelijke ruimtelijke visie te ontwikkelen voor de gehele regio Land van Cuijk. Het is een ruimtelijk plan op regionale schaal, dat zowel een kader vormt voor de toetsing van gemeentelijke plannen als een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Dit plan is mede gebaseerd op een groot aantal bestaande beleidsdocumenten. Met betrekking tot het landschap zijn er aspecten/elementen toegevoegd aan het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Het plangebied valt binnen de aanduiding 'Landschappelijk raamwerk: landschapsbeheer'. In deze gebieden is het beleid gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart.



Figuur: Uitsnede Uitwerkingsplan land van Cuijk

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Cuijk 1998' is vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk in juni 1998. Het buitengebied van de gemeente Cuijk, na de gemeentelijke herindeling die in 1994 zijn beslag heeft gekregen, omvat de buitengebieden van de voormalige gemeenten Haps, Cuijk en St. Agatha en Beers.

Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden'.

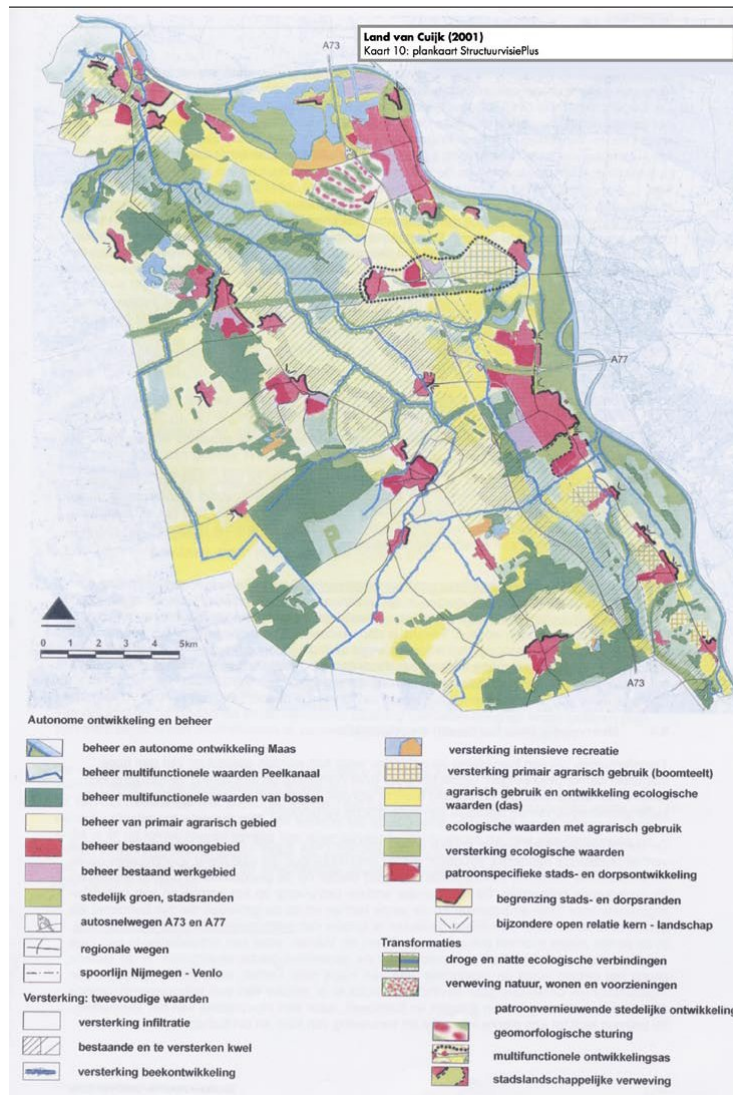
Met betrekking tot VAB's geeft het bestemmingsplan aan dat er gestreefd wordt naar voorkoming van functiewijzigingen die een verdere beperking van het landbouwkundige gebruik met zich meebrengt. Het bedrijf kan niet worden gezien als een agrarisch verwant bedrijf (hoveniersbedrijf).

In de gemeente Cuijk bevinden zich een aantal niet-agrarische bedrijven, die te onderscheiden zijn in bedrijven met een agrarisch aanverwante activiteit en bedrijven zonder een directe binding aan het buitengebied. Hoveniersbedrijven vallen onder deze bedrijfscategorie. Het behoort tot de gemeentelijke taak om voor reeds ter plaatse gevestigde bedrijven een planologisch klimaat te creëren waarin voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten in redelijkheid mogelijk blijft. Het bedrijf is geen agrarisch verwant bedrijf en niet aan het buitengebied gebonden. Echter, het is wel passend in de omgeving vanwege de aard van het bedrijf.

2.2.2 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is in 2001 vastgesteld. De StructuurvisiePlus biedt een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader waarmee sturing wordt gegeven aan de regionale ontwikkelingen. Een belangrijke bouwsteen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk is het Structuurbeeld. Het Structuurbeeld geeft op basis van de onderkende ruimtelijke kwaliteiten en knelpunten richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk. Het Structuurbeeld fungeert als het integrale ruimtelijke kwaliteitskader. Op de Structuurbeeld van het Land van Cuijk valt de initiatieflocatie onder 'versterking primair agrarisch gebruik (boomteelt)'.

Het onderhavig initiatief past binnen de doelstellingen van de StructuurvisiePlus Land van Cuijk.



Figuur: structuurbeeld StructuurvisiePlus Land van Cuijk

2.2.3 Archeologisch Beleidsplan Cuijk

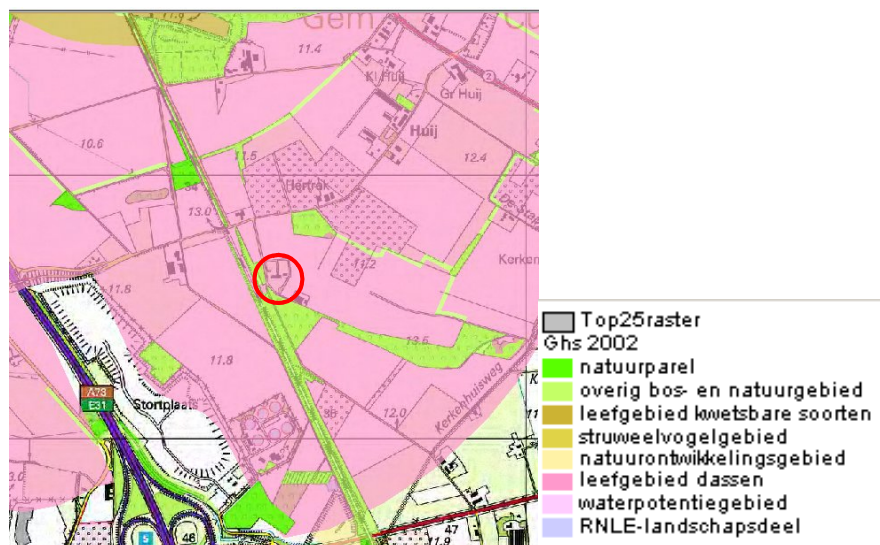
In het Archeologisch Beleidsplan Cuijk 'Bodemarchief in perspectief' uit 2005 wordt het archeologische en het cultuurhistorische erfgoed van de gemeente Cuijk geanalyseerd. Het biedt een instrument om keuzes te maken ten aanzien van dat erfgoed. De archeologische gebiedenkaart legt vast welke maatregelen in welke gebieden verplicht worden gesteld.

3 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

3.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de bebouwde kernen van St. Agatha, Oeffelt en Haps en bestaat uit bebouwing, verharding, oppervlakte water, structureel groen en tuin. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet. In dat kader heeft voor voorliggend plan een eerste verkenning van natuurwaarden plaatsgevonden. Verder bevindt er zich in de directe omgeving van het plangebied natuur, die valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS). Het plangebied en de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als Agrarische hoofdstructuur (AHS)-leefgebied dassen.



Figuur: EHS gebieden in de omgeving van het plangebied

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de legalisatie van een boomrooibedrijf (machineloods/houtopslag, houtsnipperopslag en vrijstaande machineloods). Op circa 200 m bevindt zich een dassenburcht. Gezien de afstand zal het gebied in de omgeving hooguit van belang zijn als foerageergebied. Echter, aangezien het bedrijf al geruime tijd (sinds 1991) aanwezig is en er geen sprake is van uitbreiding in voorliggend plan is de duurzame instandhouding van de burcht niet in het geding.

In het plangebied bevinden zich geen andere waarden dan hierboven besproken. Er zullen geen problemen zijn voor voorgestane legalisatie.

Conclusie

In het kader van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen zijn er geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving te verwachten.

3.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze (6) uitgangsprincipes zijn verderop, samen met de wijze waarop hieraan wordt voldaan, vermeld. De principes zijn van belang als vertrekpunt voor het overleg tussen initiatiefnemer en de waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

De gemeente Cuijk is momenteel bezig met het opstellen van een waterplan: 'Waterplan Land van Cuijk'. In dit waterplan staan de maatregelen voor al het aanwezige water in de gemeente.

Het initiatief betreft onder meer de legalisatie van enkele bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen, namelijk: een machineloods/houtopslag, betonnen opslagbak voor houtsnippers en een vrijstaande machineloods. De oppervlakte van het totaal aantal bedrijfsgebouwen binnen het plangebied bedraagt circa 265 m². Omdat de te legaliseren bedrijfsgebouwen reeds aanwezig zijn, neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie niet toe.

Afvalwater

Door legalisatie van de bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen neemt de hoeveelheid afvalwater niet toe. De afvoer van afvalwater blijft dus ongewijzigd.

Hemelwater

Omdat de bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen reeds aanwezig zijn neemt de hoeveelheid verharding ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Het hemelwater afkomstig van de daken en terreinverharding infiltreert momenteel volledig binnen het plangebied. Deze situatie blijft ongewijzigd. Een deel van het water infiltreert via een oude waterput en een ander deel via een greppel. Zowel de waterput als de greppel bevinden zich op het eigen terrein. Voor de verwerking van hemelwater vanaf de (illegale) bouwwerken is een minimale bergingscapaciteit van 13 m³ nodig. Deze bergingscapaciteit is binnen het plan aanwezig.

Uitgangsprincipes

Hierna volgen de eerder genoemde beleidsmatige uitgangsprincipes van het waterschap en de wijze waarop hier binnen het plangebied aan wordt voldaan.

1 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het hemelwater blijft binnen het plangebied, waar het infiltreert. Hiermee blijft dit gescheiden van het afvalwater.

2 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Het hemelwater infiltreert volledig binnen het plangebied. Zie: hierboven.

3 Hydrologisch neutraal bouwen

Door de ontwikkelingen/legalisatie neemt de afvoer van hemelwater uit het plangebied niet toe. Het hemelwater infiltreert volledig binnen het plangebied.

4 Water als kans

Door hemelwater te laten infiltreren via greppels (wat in deze situatie deels gebeurt) zijn de natuurlijke waterstromen zichtbaar. Dit draagt bij aan de bewustwording van deze natuurlijke waterstromen.

5 Meervoudig ruimtegebruik

Greppels maken ook deel uit van de terreininrichting en kunnen naast de functie van infiltratievoorziening een esthetische functie vervullen.

6 Voorkomen van vervuiling

Voor zo ver bekend, is binnen het plangebied geen sprake van uitlozende materialen.

Conclusie

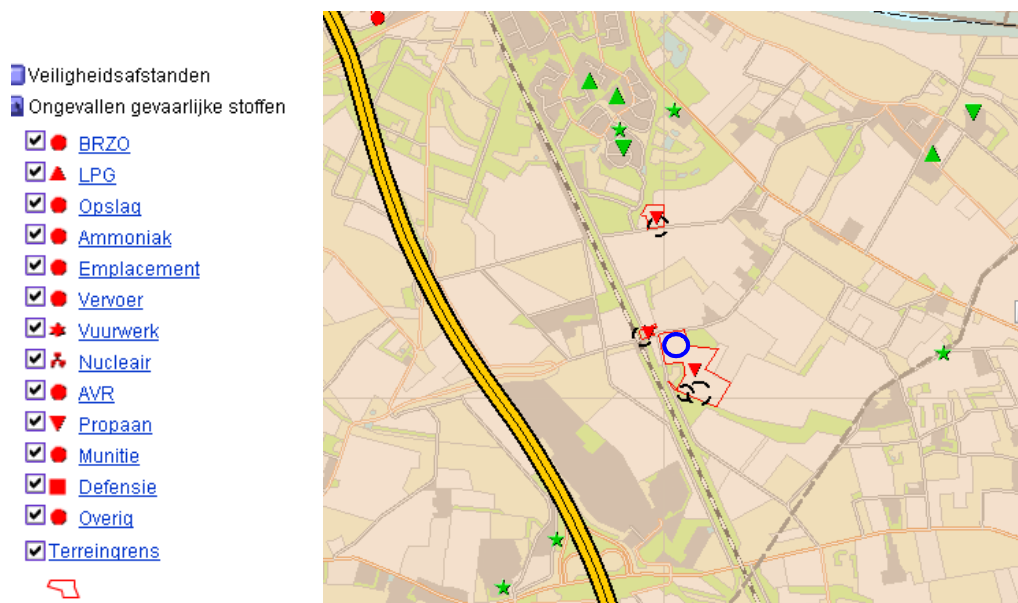
Het initiatief voldoet aan de beleidsmatige uitgangsprincipes van Waterschap Aa en Maas. Deze waterparagraaf is toegezonden aan het waterschap. Er is een positief reactie op gegeven op 3 oktober 2008.

3.3 Milieuaspecten

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een tweetal risicovolle inrichtingen. Ter hoogte van de Dodenberg 3 bevindt zich een opslagplaats van propaan. Ten noorden van het plangebied bevindt zich eveneens een opslagplaats van propaan. Het initiatief bevindt zich buiten de terreingrens van de opslagplaats aan de Dodenberg 3. Het initiatief betreft geen gevoelig object aangezien het een hoveniersbedrijf betreft. Derhalve leveren de aanwezige risicovolle inrichtingen geen belemmeringen op voor voorgestane legalisatie.

Er bevindt geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor of water. Er zijn geen planologische relevante buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied.

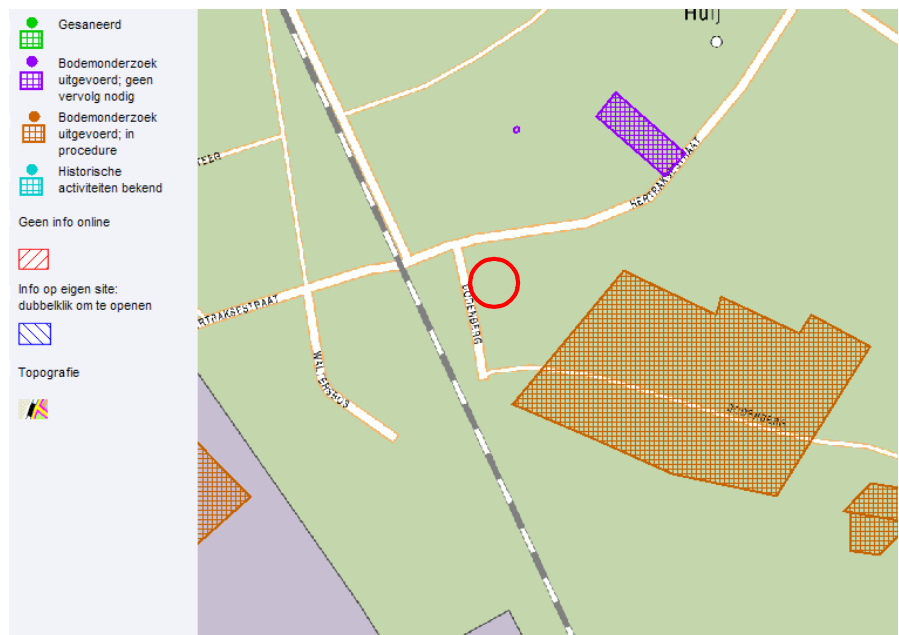


Figuur: Risicokaart Noord-Brabant

Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt. Het betreft de legalisatie van de aanwezige bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en de bedrijfsactiviteiten. Het bodemloket laat zien dat er geen verdachte gebieden zijn binnen het plangebied. Hierdoor wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Luchtkwaliteit



Figuur: Bodemloket

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn.

In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

Het betreft de legalisatie van bedrijfsgebouwen van een hoveniersbedrijf. Er zal niet in betekenende mate worden bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Derhalve zal er geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.

Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van een nieuwe woning binnen de zone van een weg. Uitzondering daarop zijn wegen die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone. Door het plangebied loopt de 50 dB(A) geluidscontour voor verkeerslawaai (voor het spoor Nijmegen-Venlo).

Het betreft hier de nieuwvestiging (legalisatie) van enkele bedrijfsgebouwen ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Hierdoor zullen er geen gevolgen zijn vanuit het aspect geluid op het initiatief. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

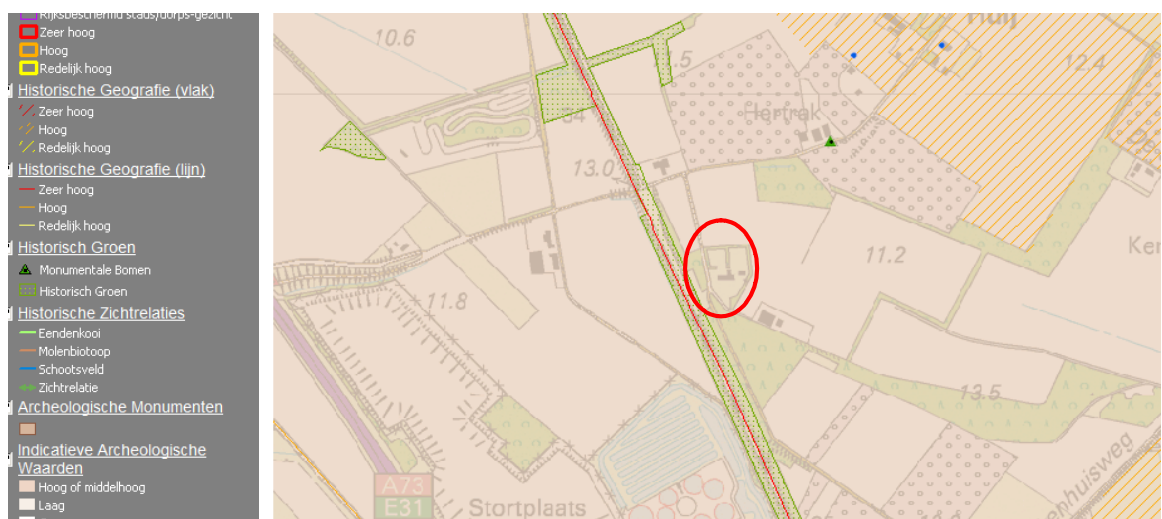
Hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich (agrarische) bedrijvigheid en agrarisch gebied. Het hoveniersbedrijf zal weinig overlast veroorzaken voor omliggende bedrijven en brengt geen risicocontour met zich mee. Omliggende bedrijven zullen niet voor beperkingen zorgen voor het voorgestane initiatief. De milieuhygiënische situatie wijzigt daarom als gevolg van het initiatief niet.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant (2006) heeft het plangebied een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden bestaat er een grote kans dat er archeologische waarden aanwezig zijn.

De mogelijke aanwezige waarden zullen niet worden geroerd aangezien het om een legalisatie van bestaande bedrijfsgebouwen gaat. Derhalve zullen er geen consequenties zijn met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie.



Figuur: Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

4 AFWEGING

Teneinde de bedrijfsgebouwen op te kunnen richten (legaliseren) is een wijziging van de bestemming nodig van 'Woondoeleinden' naar 'Bedrijfsdoeleinden – hovenier/bomenrooibedrijf'. Het is nodig om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de oprichting van de bedrijfsgebouwen mogelijk is. Daartoe is voorliggend plan opgesteld.

Gemeente

Dit plan past inhoudelijk binnen het gemeentelijk beleid.

Het gaat om een wijziging van een woondoeleindenbestemming in een bedrijfsbestemming met bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de legalisatie van illegaal gebouwde bedrijfsbebouwing en de bedrijfsactiviteiten.

Overig beleid

Het initiatief past binnen het Streekplan en het Reconstructieplan. Deze plannen vormen geen bezwaar voor het initiatief.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverleg aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het beoogde initiatief.

Natuur, landschap, water en milieu

Vanuit het oogpunt van natuur en landschap (waaronder archeologie) en ook water en milieu, brengt het initiatief geen problemen met zich mee. De aanwezige waarden zullen niet worden aangetast.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

Er is sprake van een particulier initiatief. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn.

6 PROCEDURE

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het legaliseren van de illegaal gebouwd bouwwerken en het wijzigen van de bestemming van 'wonen' naar 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf'. De gemeente geeft via een bestemmingsplanwijziging een passende andere bestemming aan de locatie. Het bestemmingsplan zal worden aangepast dat de bestemming 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf' van toepassing is in plaats van 'wonen'.

Het bouwplan van de beoogde ontwikkeling is goedgekeurd door de verschillende partijen. De bestemmingsplanherziening zal worden gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan na 1 juli 2008 ter inzage zal worden gelegd, is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE

1			REGELS
Artikel 1			Begrippen
1			
Artikel 2	Wijze	van	meten
3			

HOOFDSTUK 2

4			BESTEMMINGSREGELS
Artikel 3	Bedrijf	– Hoveniersbedrijf	/ Bomenrooibedrijf
4			

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE

3			REGELS
Artikel 4			Anti-dubbelregel
3			
Artikel 5	Algemene		gebruiksregel
3			
Artikel 6	Algemene		ontheffingsregels
3			
Artikel 7	Algemene		procedureregels
4			
Artikel 8	Overige		regels
4			

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS-

5		EN	SLOTREGELS
Artikel 9			Overgangsrecht
5			
Artikel 10			Slotregel
5			

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

plan:

het bestemmingsplan 'Dodenberg 1, St. Agatha' van de gemeente Cuijk.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels.

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft bouwhoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

aan-huis-verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met dien verstande dat woonfunctie hoofdfunctie blijft.

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarbij dit bijgebouw hoort, en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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.

bouwperceel:

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

Artikel 1 Begrippen

bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar in-gevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn-
de zijn toegelaten.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materi-
aal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, 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 goe-
deren kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoeffe-
ning van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik
ter plaatse.

functie:

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

gebouw:

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

hoofdfunctie:

functie waarvoor het hele bouwperceel als zodanig mag worden gebruikt.

mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psy-
chische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch ver-
band.

seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in
een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden ver-
richt, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder
een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksau-
tomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een
erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afme-
tingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhel-
ling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebou-
wing is georiënteerd.

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet
meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de inhoud van een bouwwerk:

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

het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

het bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

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 oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

- a voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk op een perceel, waarvan e hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een hoveniers- en boomrooibedrijf;
- b één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c aan-huis-verbonden beroepen;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e opslag en uitstalling;
- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i groenvoorzieningen;
- j water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één hoveniers- en boomrooibedrijf toegestaan.
- b Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 400 m².
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij de inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, waarbij de bestaande inhoud als maximum geldt.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d Het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 1.

3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

Artikel 3 Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf

- d De afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet minder dan 3 m bedragen.
- e De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van opslag.
- b Bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van opslag mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m bedragen.
- d De bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 3.2.3 onder e voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 15 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels, onder de milieucategorie 1.
- e Detailhandel is niet toegestaan.
- f De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.4 sub a voor het toestaan van een maximale gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen van 60 m² waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

Artikel 3 Bedrijf – Hoveniersbedrijf / Bomenrooibedrijf

- c Aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in de bijlage bij deze regels, onder de milieucategorie 1.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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 5 Algemene gebruiksregel

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:

- a het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 6 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

- a van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b van de regels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen of het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- c van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 - 3 de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d van de regels ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van een ontheffing ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

8.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d Het bepaalde onder a 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Dodenberg 1, St. Agatha'.