

DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Overwegende:

dat de Raad van State de gemeente opdracht heeft gegeven een nieuw bestemmingsplan voor het perceel kadstraal bekend Maarheeze, sectie B nr. 577 vast te stellen;

dat op grond van de uitspraak van de Raad van State art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb niet van toepassing is;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck d.d. 1 september 2015; *reg. nr. 2015-064.6.*

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T

- A. het bestemmingsplan 'Zandblauwtje Agrarisch' in pdf-formaat (toelichting), html-formaat (regels) en gml (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1706.BPMHZ5013-VAS1 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en vast te stellen;
- B. geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten niet aan de orde is.
- C. Geen medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck in de openbare vergadering d.d. 29 september 2015.

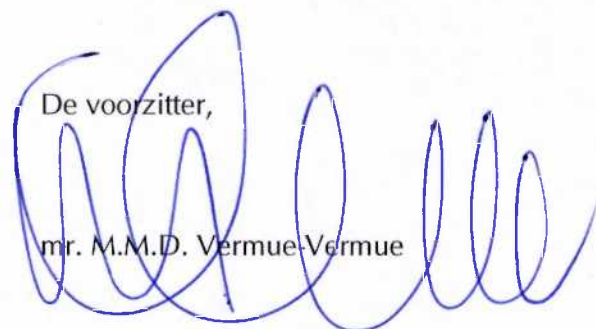
DE RAAD VOORNOEMD,

De griffier,



mr. P.J.F. Bemelmans

De voorzitter,



mr. M.M.D. Vermue-Vermue



Legenda Plangebied



plangebied

Bestemmingen enkelbestemmingen



A Agrarisch

dubbelbestemmingen



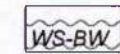
L-G

Leiding - Gas



L-HV

Leiding - Hoogspanningsverbinding



WS-BW

Waterstaat - Beschermingszone watergang

Aanduidingen gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie



wetgevingzone - afwijkingsgebied schuilhutten

figuren



G hartlijn leiding - gas



hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding

Verklaringen



ondergrond

Behoort bij besluit d.d. 29 sept. 2015
van de Gemeenteraad van Cranendonck

Mij bekend,
De griffier der gemeente Cranendonck

reg. nr. 2015 - 0647

BESTEMMINGSPLAN ZANDBLAUWTJE AGRARISCH

Gemeente Cranendonck

NL.IMRO.BPMHZ5013-VAS1

schaal:	1:1000	voorstudie:	1:1000	projectnr. BRO:	211v07507
formaat:	A3	ontwerp:	1:1000	projectnr. VWP:	15BROTE042
concept:	27-08-2015 / SH	vastgesteld:	1:1000	bestandsnaam:	15BROTE042-001.dwg



Amendement betreffende raadsvoorstel Bestemmingsplan Zandblauwtje

Raadvergadering 29 september 2015

Agendapunt 8: Bestemmingsplan Zandblauwtje

De Raad van de Gemeente Cranendonck, in vergadering bijeen d.d. 29 september 2015,
overwegende dat

- een woonbestemming op het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577, vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en milieuhygiëne niet gewenst is;

Besluit

Lid c in het voorgenomen besluit: "De onderhandelingen ten aanzien van de woningbouwontwikkeling voort te zetten" te wijzigen in:

C. Geen medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577.

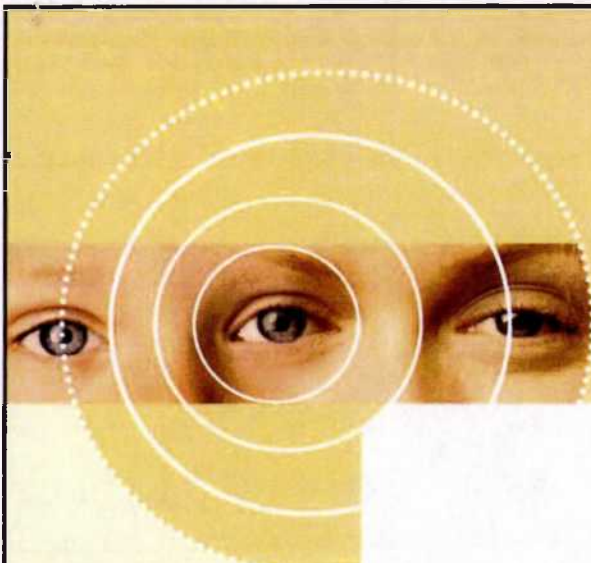
en gaat over tot de orde van de dag

Namens de PvdA-fractie,

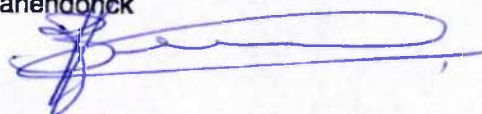
M.C.G. Beenackers- van Poppel

Amendement / Motie	
Ingediend door:	
Datum:	29 SEP 2015
Aangenomen / Niet aangenomen / Ingetrokken	

Voor: CRA, PvdA, VVD
Tegen: CDA, ELIAN



Behoort bij besluit d.d. 29 september 2015
van de Gemeenteraad van Cranendonck
Mij bekend,
De griffier der gemeente Cranendonck



Vastgesteld Bestemmingsplan

< Kom Maarheeze >

Zandblauwtje Agrarisch

Bestemmingsplan

“Zandblauwtje Agrarisch”

Kom Maarheeze

Gemeente Cranendonck

Vastgesteld

Inhoud

1	INLEIDING.....	1
1.1	Aanleiding tot dit bestemmingsplan	1
1.1.1	Voorontwerp "Kom Maarheeze"	1
1.1.2	Ontwerpbestemmingsplan "Kom Maarheeze"	1
1.1.3	Vastgesteld bestemmingsplan "Kom Maarheeze"	2
1.2	Doel van dit bestemmingsplan.....	3
1.3	Situering, planbegrenzing en oorspronkelijke bestemmingen.....	3
1.3.1	Situering en planbegrenzing	3
1.3.2	Oorspronkelijke bestemmingen.....	4
2	BELEIDSKADERS.....	5
3	BESCHRIJVING PLAN	5
3.1	Intentie van het plan	5
3.2	Bestemmingen van het plan	5
3.3	Kostenverhaal	5
3.3.1	Anterieur	6
3.3.2	Exploitatieplan.....	6
4	MILIEUASPECTEN.....	6
5	JURIDISCHE ASPECTEN.....	6
5.1	Planonderdelen	6
5.2	Opzet planregels	7
5.2.1	Inleidende regels.....	7
5.2.2	Bestemmingsregels.....	7
5.2.3	Algemene regels	8
5.2.4	Overgangs- en slotregels.....	9
6	UITVOERBAARHEID.....	9
6.1	Economische uitvoerbaarheid	9
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot dit bestemmingsplan

De gemeente Cranendonck heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan "Kom Maarheeze" vastgesteld. In het kader van de bijbehorende procedures hebben Planburo Tummers en Rutten (hierna belanghebbenden) diverse malen gereageerd. Onderstaand wordt kort het proces beschreven dat aanleiding is tot deze herziening.

1.1.1 Voorontwerp "Kom Maarheeze"

In het kader van de inspraak op het moederplan "Kom Maarheeze" hebben belanghebbenden een inspraakreactie gegeven. Deze is als volgt opgenomen in de Nota vooroverleg en inspraak:

"6. Inspreker F.

Samenvatting inspraakreactie

Aan 't Zandblauwtje/Puttendijk is een woningbouwplan gelegen voor de ontwikkeling van 5 bungalows. Hiertoe zijn de haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Verzocht wordt dit plan mee te nemen in het bestemmingsplan en indien dit niet mogelijk is, de archeologische dubbelbestemming te verwijderen.

Beantwoording inspraakreactie

Deze procedure zal niet afgerond zijn voordat Kom Maarheeze vastgesteld wordt. Voor het genoemde woningbouwplan wordt een separate procedure doorlopen. Derhalve wordt archeologische dubbelbestemming verwijderen voor het plangebied van dit project.

De ingekomen reactie is gedeeltelijk gegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Toelichting

Geen

Regels

Geen

1.1.2 Ontwerpbestemmingsplan "Kom Maarheeze"

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door belanghebbenden een zienswijze ingediend. Onderstaand een uittreksel van de Nota van Zienswijzen.

1. Indiener zienswijze a.

Samenvatting zienswijze

Aan het Zandblauwtje - Puttendijk is een bouwplan in ontwikkeling. Een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld en goedgekeurd door de gemeente. In de beantwoording van de inspraakreactie is echter aangegeven dat de procedure niet is afgerond voordat het bestemmingsplan Kom Maarheeze is vastgesteld en dat daarom de ontwikkeling niet wordt meegenomen. Dit is onvoldoende gemotiveerd, blijkens jurisprudentie. Hiervoor worden de volgende argumenten gegeven:

- a. Er is op dit moment duidelijk wat de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen zijn.
- b. Er is een ruimtelijke onderbouwing aanwezig die voldoet aan de gemeentelijke eisen.
- c. De onderhandelingen over de anterieure overeenkomst zijn in een vergevorderd stadium, verwacht wordt dat deze voor vaststelling is afgerond.
- d. De aanleg van de infrastructuur kan eventueel ook, om meer zekerheid te creëren, worden verankerd het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting.
- e. De ontwikkeling past in de Woonvisie.

Verzocht wordt het bouwplan positief te bestemmen.

Beantwoording zienswijze

Het gestelde onder a, b, d en e is correct. Echter, aangezien er nog geen anterieure overeenkomst is gesloten. Hierdoor is het kostenverhaal niet verzekerd en kan de procedure nog niet worden opgestart en kan het plan op dit moment niet worden opgenomen in het bestemmingsplan Kom Maarheeze.

Daarbij heeft het plan een dusdanige ruimtelijke impact dat in het kader van zorgvuldig bestuur en maatschappelijke uitvoerbaarheid het direct opnemen in het vastgestelde plan voor Kom Maarheeze, zonder ter inzagelegging, niet wenselijk is. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 5 februari 2013 bij voorgestelde vaststelling van de partiële herziening van Oude Boom 5 te Maarheeze (2 seniorenwoningen) aangegeven hoe belangrijk zij de zorgvuldige voorbereiding vindt, door dat ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen vanwege het feit dat omwonenden geen brief over de ter inzage legging hadden gehad.

Daarom is het niet wenselijk om in een actualisatieplan wel bij vaststelling ontwikkelingen in te voegen.

De ingekomen reactie is ongegrond

1.1.3 Vastgesteld bestemmingsplan "Kom Maarheeze"

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan hebben belanghebbenden beroep aangetekend bij de Raad van State, omdat de door hen gewenste woningbouwontwikkeling niet in het bestemmingsplan was opgenomen.

Zonder inhoudelijk de overwegingen in de uitspraak van de Raad van State weer te geven is de conclusie uit die overwegingen:

"Gelet op het vorenstaande is het besluit om aan de gronden aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, sectie B, nummer 577, geen woonbestemming toe te kennen niet afdoende gemotiveerd.

4. In hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577, is genomen in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om voor het vernietigde plandeel met inachtneming van deze uitspraak een nieuw plan vast te stellen en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling

De beslissing luidt als volgt:

"Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Cranendonck van 25 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Maarheeze", voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" voor het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577;

III. draagt de raad van de gemeente Cranendonck op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen en dit op de

De gemeente heeft niet aan deze verplichting voldaan om voor 25 april 2015 een nieuw besluit te nemen en daarom hebben belanghebbenden weer beroep aangetekend bij de Raad van State.

De Raad van State heeft hun beroep weer gegrond verklaard en de gemeente alsnog 18 weken te tijd gegeven een nieuw bestemmingsplan voor het betrokken perceel op te stellen, dus voor 25 oktober 2015. Daarbij is specifiek aangegeven dat dit niet hoefde te voorzien in een woonbestemming, zoals uit onderstaande geciteerde tekst blijkt.

"Overigens volgt uit de hiervoor bedoelde uitspraak van de Afdeling niet zonder meer dat de raad gehouden is om een woonbestemming bij recht toe te kennen.".

1.2 Doel van dit bestemmingsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van het voorgaande dan ook niet meer dan voor 25 oktober 2015 gevolg geven aan het besluit van de Raad van State, waartoe de gemeente Cranendonck door belanghebbenden zelf zijn gedwongen.

1.3 Situering, planbegrenzing en oorspronkelijke bestemmingen

1.3.1 Situering en planbegrenzing

Het plangebied betreft het perceel gelegen aan 't Zandblauwtje te Maarheeze, kadastraal bekend gemeente Maarheeze, Sectie B, nummer 577. Het perceel en de bijbehorende bestemming zijn hieronder in blauw weergegeven.



Figuur 1: Kadastrale situatie (bron: gemeente Cranendonck)

1.3.2 Oorspronkelijke bestemmingen

Onderstaande bestemmingen waren in het bestemmingsplan "Kom Maarheeze" van 2013 aan het perceel toegekend:

1. Enkelbestemming: Agrarisch
2. Dubbelbestemming: Leiding – Hoogspanningsleiding
3. Dubbelbestemming: Leiding – Gas
4. Dubbelbestemming: Waterstaat – Beschermingszone watergang
5. Gebiedsaanduiding: wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten
6. Gebiedsaanduiding: geluidszone – industrie



Figuur 2: Uittreksel bestemmingsplan Kom Maarheeze (bron: www.ruimtelijkplannen.nl)

Door de uitspraak van de Raad van State is het voorgaande bestemmingsplan "Kom Maarheeze" van 2004 weer van kracht geworden.

1. Enkelbestemming: Agrarische doeleinden
2. Dubbelbestemming: Leidingen
3. Gebiedsaanduiding: 50 dB(A) contour industrielawaai

2 BELEIDSKADERS

Een analyse van de diverse beleidskaders zijn voor het opstellen van dit plan niet relevant, omdat het gaat om het opnieuw vaststellen van de eerder toegekende bestemmingen en aanduidingen, waarvoor in het moederplan de beleidskaders zijn opgenomen. Er hebben geen relevante beleidswijzigingen plaatsgevonden die tot een andere afweging ten aanzien van dit plan zouden moeten leiden.

3 BESCHRIJVING PLAN

3.1 Intentie van het plan

Het plan beoogd nadrukkelijk geen enkele uitspraak te doen over het al dan niet medewerking willen verlenen aan de gewenste woningbouw. De gemeente Cranendonck en de belanghebbenden zijn nog steeds in onderhandeling over het ontwikkelen van het plan voor 5 patiowoningen op het perceel volgens het daarvoor ingediende plan, maar de financiële onderhandelingen nog niet afgerond zijn. Op de stand van zaken van de financiën wordt in paragraaf 3.3. Kostenverhaal nader ingegaan.

3.2 Bestemmingen van het plan

Nu het plan slechts beoogd invulling te geven aan de door de Raad van State opgelegde verplichting tot het opnieuw vaststellen van een bestemmingsplan voor dit perceel worden opnieuw dezelfde bestemmingen als destijds op 23 juni 2013 bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' aan het perceel toegewezen. Opgemerkt wordt dat het plan 'Kom Maarheeze' conform SVBP2008 was opgesteld, het onderhavige plan is omgezet naar SVBP2012. Dit heeft enkel ondergeschikte gevolgen voor de naamvoering van de gebiedsaanduiding voor de schuilhutten en enkele algemene begrippen (te weten: plan, bestemmingsplan en bouwen).

3.3 Kostenverhaal

Na uitgebreide onderhandelingen blijkt dat het wettelijk verplichte kostenverhaal, zoals dat in de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd, nog steeds niet verzekerd is en daarom kan en mag het bestemmingsplan voor woningbouw nog steeds niet vastgesteld worden.

Er zijn inmiddels al wel concepten van het bestemmingsplan voor de woningbouw, het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst gereed, maar noch ten aanzien van de

Anterieure overeenkomst, noch ten aanzien van het als *Exploitatieplan* is op dit moment volledige zekerheid ten aanzien van het verhaal van de kosten.

3.3.1 Anterieur

Ten aanzien van de anterieure overeenkomst is met de initiatiefnemer nog steeds geen overeenstemming bereikt en die zal er voor 25 oktober 2015 ook niet komen. Niet omdat partijen er niet uit willen komen, maar omdat:

- a. de financiële consequenties voor met name de gemeente nog onvoldoende inzichtelijk zijn vanwege een noodzakelijk (contra) planschaderisicoanalyse;
- b. de gemeenteraad een besluit moet nemen ten aanzien van de financiële consequenties;
- c. belanghebbenden nog niet van alle bij de planontwikkeling betrokken partijen een akkoord hebben verkregen.

3.3.2 Exploitatieplan

Ten aanzien van een exploitatieplan gelden net als voor de anterieure overeenkomst nog financiële onzekerheden die nader onderzoek vergen om tot zekerheid te komen of een raadsbesluit behoeven ten aanzien van de financiën.

Zoals in [paragraaf 6.1](#) is weergegeven mag een gemeente alleen een bestemmingsplan vaststellen als het kostenverhaal verzekerd is en dat is op het moment dat er een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied moet zijn vastgesteld niet haalbaar. Daarom *kán* en mag de gemeente Cranendonck voor dit woningbouwproject niet tijdig een passend ontwikkelingsgericht bestemmingsplan vaststellen en blijft er niets anders over dan de eerder toegewezen conserverende agrarische bestemming (en dubbelbestemmingen en aanduidingen) weer op te nemen.

4 MILIEUASPECTEN

Het plan beoogd alleen het huidige, al eerder planologisch toegestane agrarische gebruik te reguleren en daarvoor is geen onderzoek naar milieuaspecten noodzakelijk. Voor zover relevant is hierover het nodige opgenomen in het moederplan "Kom Maarheeze" van 2013.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De **toelichting** heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De **regels** bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik

van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De **verbeelding** heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen, de bouw- en functieaanduidingen en overige symbolen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor particulariseren en overheid juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek (SVBP2012) voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in de gemeentelijke standaardregels. Daarbij is tevens zoveel mogelijk afstemming gezocht met de geldende plannen in het plangebied. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels

- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De agrarisch in gebruik zijnde gronden in het plangebied zijn als zodanig bestemd en bedoeld voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfsvoering, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik.

Op deze gronden is uitsluitend ten behoeve van het agrarisch gebruik het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebouwen zijn dus niet toegelaten. Voor de gronden die grenzen aan de bebouwde kom, is met een afwijkingsprocedure de oprichting van schuilgelegenheden mogelijk.

Leiding – Hoogspanningsverbinding en Leiding – Gas

De boven- en ondergrondse leidingen die met name gelegen zijn evenwijdig aan de spoorlijn zijn opgenomen binnen deze dubbelbestemmingen. Binnen deze bestemming geldt een beschermingsregime door middel van een 'aanlegvergunningstelsel'.

Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een aanlegvergunning is verleend.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De zone van 5 m, gemeten vanuit de insteek van de Kamersvenloop is bestemd als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. Binnen deze dubbelbestemming zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen voor de bescherming tegen ongewenste invloeden op het oppervlaktewater en het efficiënt kunnen uitvoeren van beheer aan de waterloop.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels zijn de voorwaarden gesteld waaraan ontwikkelingen dienen te voldoen binnen de verschillende gebiedsaanduidingen.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. Voor het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen '*wetgevingzone - afwijkingsgebied schuilhutten*' en '*geluidzone - industrie*'.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

De toepassing van de Grexxwet richt zich voor het afdwingbare kostenverhaal, op bouwplannen.

De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in het Bro:

- de bouw van een of meerdere woningen;
- de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m²;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, er worden dan ook geen directe of indirecte nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Raad van State heeft besloten dat afdeling 3.4. Awb niet van toepassing is. Daardoor zijn de voorbereidende procedures, zoals inspraak en vooroverleg niet meer aan de orde en kan het plan rechtstreeks door de raad worden vastgesteld. Wel in het voornemen tot herziening aangekondigd, omdat dat in de Wro is geregeld en die is niet buiten werking gesteld door het besluit van de Raad van State.

Vanuit het zorgvuldigheidbeginsel zijn alle direct belanghebbenden, zijnde Planburo Tummers en Rutten en de direct aanwonenden aan 't Zandblauwtje 4, 6, 9, 11 en 13 persoonlijk, schriftelijk van het voornemen tot herziening op de hoogte gesteld.

7 PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008.

De daarin opgenomen dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is. De procedure van dit bestemmingsplan wijkt af van de reguliere procedure (inspraak > ontwerp > vaststelling), omdat de Raad van State heeft besloten dat de voorbereidingsprocedure op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) niet van toepassing is.

De procedure ziet er in dit geval daarom als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het voornemen tot herziening van het bestemmingsplan;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zandblauwtje Agrarisch

Behoort bij besluit d.d. 29 sept. 2015
van de Gemeenteraad van Cranendonck
Mij bekend,
De griffier der gemeente Cranendonck

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Leiding - Gas	10
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	12
Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8 Algemene bouwregels	16
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13 Overangsrecht	21
Artikel 14 Slotregel	22

2



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Zandblauwtje Agrarisch' met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPMHZ5013-VAS1 van de gemeente Cranendonck.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aanduiding

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

1.4 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bebouwing

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

1.6 Bestaand

- a. bebouwing: zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;
- b. gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.7 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.10 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.11 Bouwlaag

Het doorlopende geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en viering.

1.12 Bouwperceel

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

1.13 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.14 Bouwvlak

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

1.15 Bouwwerk

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

1.16 Evenement

Al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen.

1.17 Extensief recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.18 Gebouw

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

1.19 Geluidsgevoelige functies (in de zin van de Wet geluidhinder)

Hieronder worden verstaan: woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan de genoemde (t.w. verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven), alsmede de terreinen die behoren bij de andere gezondheidszorggebouwen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, alsmede woonwagendplaatsen.

1.20 Geluidzoneringsplichtige inrichting

Een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.21 Landschappelijke inpassing

Inpassing in het omringende landschap door bij de situering in te spelen op de landschappelijke kenmerken en/of door het gebruik van beplanting die past bij het landschapstype ter plaatse, om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

1.22 Natuurlijke waarden

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.23 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.24 Ontmoetingsplaats

Plaats ingericht ten behoeve van het samenkomen van mensen met gelijke leeftijd, gezindheid of interesse, zoals jongeren en ouderen.

1.25 Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.26 Prostitutie

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

1.27 Seksinrichting

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

1.28 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.29 Water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer waterafvoer, en waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera.

1.30 Wet/wettelijke regelingen

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



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De hoogte van een windturbine

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

2.7 De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.8 De bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

De gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde bouwperceel zijn of mogen worden opgericht op grond van verleende vergunning of zijn opgericht op grond van artikel 2.3, lid 1 BOR juncto artikel 3 van bijlage 2 BOR, met inbegrip van de oppervlakten van (gedeelte van) gebouwen die volledig onder peil zijn gelegen.

2.9 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren.

2.10 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. behoud en herstel van de aan het gebied eigen zijnde landschappelijke waarden;
- c. een agrarische functie met natuur- en landschapswaarden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. landschappelijke inpassing;

met de daarbij behorende:

- f. erven en terreinen;
- g. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag geheel worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. buiten het bouwvlak mogen gebouwen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut niet meer mag bedragen 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. voor paardenbakken geldt dat deze zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede, voorzover bestaand, buiten het bouwvlak. De oppervlakte van een nieuw op te richten paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1. onder a. teneinde buiten het bouwvlak het bouwen van een schuilhut toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een schuilhut kan uitsluitend worden toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied schuilhutten';
- b. per perceel is maximaal één schuilhut toegestaan;
- c. de oppervlakte van het perceel waarop de schuilhut wordt gesitueerd, dient minimaal 2.500 m² te bedragen;
- d. de oppervlakte van een schuilhut mag maximaal 30 m² bedragen;

Zandblauwtje Agrarisch

- e. de afstand tot de perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- f. de goothoogte mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- h. voldaan wordt aan de beleidsregels "Beleidsregels Schuilhutten en Paardenbakken";
- i. een omgevingsvergunning als bedoeld in deze bepaling kan uitsluitend aan de eigenaar van het betreffende perceel worden verleend; per eigenaar kan maximaal één omgevingsvergunning als bedoeld in deze bepaling worden verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. kamperen;
- b. opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het behoud van natuurlijke waarden.

Artikel 4 Leiding - Gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding - Gas'.

4.2.2 Bouwen

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het permanent opslaan van goederen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse

"Zandblauwtje Agrarisch" (vastgesteld)

netten vormen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

5.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

5.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3,00 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende hoogspanningsverbinding.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aan de andere aan de grond gegeven bestemmingen, primair bestemd voor het beheer en onderhoud van de binnen het plangebied gelegen waterloop, alsmede voor de ontwikkeling en bescherming van de ecologische waarden van de waterloop.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen binnen de aangegeven beschermingszone van de watergang worden gebouwd, ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ten behoeve van beheer en onderhoud van de betreffende watergang, met dien verstande dat:

- a. de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 3,50 meter;
- b. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Door middel van een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de watergang, van het bepaalde in lid 6.2.1 en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap en de Keur van het waterschap in acht wordt genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

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

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4,00 meter onder peil.

8.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

16



Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 6 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die is nader aangeduid in de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een erotisch (getint) bedrijf of (straat)prostitutie;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 Bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' (de 50 dB(A)-contour) geldt dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidbelasting als gevolg van industrielawaai, tenzij uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1 onder a. en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd dan wel functies worden toegestaan, mits de geluidbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen en/of functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een door burgemeester en wethouders verleende hogere grenswaarde.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40,00 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.

11.2 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels om toe te staan dat evenementen of festiviteiten worden gehouden met een maximum van 3 evenementen of festiviteiten per locatie per jaar, met uitzondering van plaatselijk kermissen en carnavalsactiviteiten, met een maximale duur van één dag, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

rekeninghoudend met de aard van de activiteit en de te verwachten belasting voor de directe omgeving.

11.3 Ontmoetingsplaatsen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het gebruik van een deel van een gebouw dan wel het oprichten van een gebouw voor een ontmoetingsplaats, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van de ontmoetingsplaats niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. de bouwhoogte van de ontmoetingsplaats niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3,00 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiemee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub 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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zandblauwtje Agrarisch' van de gemeente Cranendonck.

22

