



Ruimtelijke ordening en Milieu, Mestwetgeving,
Productierechten, Taxaties en bemiddeling onroerende zaken



Bestemmingsplan - Heidse Peelweg 40 Ysselsteyn -

Inrichting: P.J.G. Claessens
Heidse Peelweg 40
5813 AJ Ysselsteyn

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.
Ir. H.J. Makkinga
Dorpstraat 55
6095 AG Baexem
Tel. 0475 – 494407
Fax. 0475 – 492363
Gsm. 06 – 12740466

Datum: 20 december 2011

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. ALGEMEEN	4
1.1. HUIDIGE SITUATIE	4
1.2. GEWENSTE ONTWIKKELING	4
2. BELEIDSUITGANGSPUNTEN	6
2.1. RIJKSBELEID	6
2.2. PROVINCIAAL BELEID: POL	6
2.3. GEMEENTELIJK BELEID: BESTEMMINGSPLAN	7
2.4. GEMEENTELIJK BELEID: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF 2015.....	8
2.5. WOONVISIE	8
2.6. KADERNOTITIE WONEN	9
2.7. RUIMTELIJKE VISIE YSSELSTEYN	10
2.8. AFWEGING BELEID	10
3. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	11
3.1. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	11
3.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
3.3. BEELDKWALITEIT	12
3.4. BELEID	12
4. ONDERZOEK.....	14
4.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	14
4.2. MILIEUASPECTEN	14
4.2.1. <i>Algemeen</i>	14
4.2.2. <i>Bodem</i>	14
4.2.3. <i>Geluid</i>	15
4.2.4. <i>Externe veiligheid</i>	15
4.2.5. <i>Milieu – invloed bedrijvigheid</i>	16
4.3. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	18
4.4. NATUUR EN LANDSCHAP	20
4.5. FLORA EN FAUNA	21
4.6. KABELS EN LEIDINGEN	22
4.7. VERKEERSTECHNISCHE ASPECTEN	22
4.8. DUURZAAMHEID	22
4.9. RISICO-INVENTARISATIE PLANSCHADE.....	22
4.10. WATERHUISHOUDING	23
4.11. CONCLUSIE	24
5. JURIDISCHE VORMGEVING	25
5.1. PLANSTUKKEN	25
5.2. TOELICHTING OP DE ANALOGIE VERBEELDING	25
5.3. TOELICHTING OP DE REGELS	25
6. PROCEDURE	26
7. OVERLEG EN INSpraak	27
7.1. INLEIDING.....	27
7.2. RESULTATEN OVERLEG EX. ARTIKEL 3.1.1. BRO	27
7.3. ONTWERP	27
7.4. VASTSTELLING.....	28

REGELS

VERBEELDING

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan en waterplan
- Bijlage 2 Bodem vooronderzoek (projectnummer B1066)
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai (rapportnummer 210-YHP40-il-v1)
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (rapportnummer 2010-YPH40-srm2-v1)

TOELICHTING

1. Algemeen

1.1. Huidige situatie

De heer Claessens exploiteert aan de Heidse Peelweg 40 een leghennenbedrijf als hoofdtak. Daarnaast is er een neventak aanwezig in de vorm van een timmerwerkplaats. Het leghennenbedrijf omvat ca. 3.300 m² gebouwen waarin scharrelhennen worden gehouden. De ruwbouw van de stallen dateert gedeeltelijk uit 1971 en voor een ander gedeelte uit 1989 en 1991. De inrichting van de gebouwen is in de jaren 1989-1991 vernieuwd. Hiernaast is een loods (ca. 2000) aanwezig waarin houtmaterialen worden opgeslagen voor het timmerbedrijf. Een werkplaats met beperkte omvang is nog aanwezig in een gedeelte van de pluimveestallen. Deze werkplaats zal worden vervangen bij sloop van de pluimveestallen.

Kenmerkend door de locatie is dat deze volledig tegen de kern van Ysselsteyn aan ligt. De ligging kan worden aangemerkt als kernrandzone. Het achterliggend gebied kan daarbij als agrarisch gebied met openheid worden aangemerkt.



Figuur: topografische ligging van het initiatief

1.2. Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om twee bouwkavels á 750 m² te ontwikkelen in plaats van de huidige bebouwing met pluimveestallen. De kern van de tegenprestatie is de sloop van ca. 3.300 m² stallen die gebruikt worden voor de pluimveehouderij.

Na beëindiging van het pluimveebedrijf zal het inkomen volledig komen uit het timmerbedrijf. Dit is een eenmanszaak, waarbij continuering van de huidige activiteiten het doel is. Een verdere groei van de activiteiten op die plek ligt niet in de bedoeling. Wel zal het wegvallen van de werkplaats in de bestaande gebouwen gecompenseerd moeten worden door nieuwbouw. Deze kan dan naast de bestaande loodsruimte worden gerealiseerd. De oppervlakte die na de nieuwbouw in gebruik is ten behoeve van het timmerbedrijf is ca. 790 m².

Door het zetten van deze stappen wordt op een aantal punten kwaliteitswinst behaald. Ons inziens zijn dit minimaal de volgende verbeteringen:

- Er wordt een bedrijf ontmanteld dat zeer dicht tegen de kern van Ysselsteyn aan ligt;
- De bijdrage aan de geurbelasting van dit bedrijf op de geur gevoelige objecten wordt volledig weggenomen;
- Door de ontmanteling wordt de luchtkwaliteit (met name op het aspect (fijn)stof) aanmerkelijk verbeterd.

- Het aantal transportbewegingen lang de kern verminderd;
- De geluidsbelasting op de nabijgelegen woningen wordt verminderd;

Hiertegenover staat de handhaving van een beperkte activiteit als timmerbedrijf (eenmanszaak). In vergelijking met de omgevingsbelasting van de leghennentak, is dit een activiteit die slechts zeer gering belastend is voor de omgeving. Dit zal in de toelichting verder worden toegelicht.

De gemeente Venray heeft per brief d.d. 25 november 2009 (kenmerk Prin090094) aangegeven mee te willen werken aan een ruimtelijke procedure om de gewenste ontwikkelingen op deze locatie mogelijk te maken.

Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de beleidsuitgangspunten, de stedenbouwkundige aspecten en de uitgevoerde onderzoeken voor het realiseren van de nieuwe stal.

2. Beleidsuitgangspunten

2.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

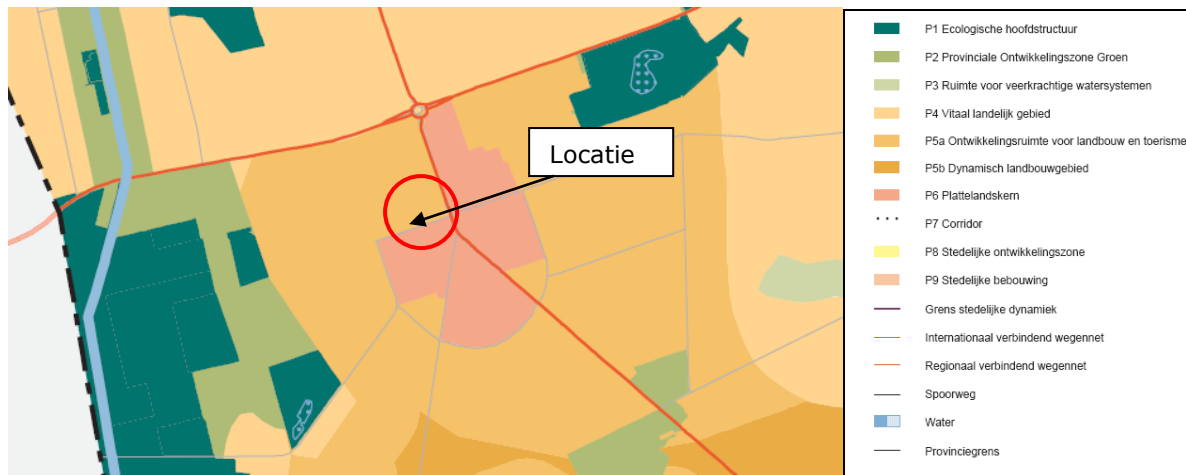
De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

De Nota Ruimte doet uitspraken die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Gepleit wordt voor verdergaande decentralisatie en deregulering. Het onderhavige initiatief is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Wel kan worden geconcludeerd dat het initiatief bijdraagt aan het vitaal platteland en het creëren van economische dragers in het buitengebied.

2.2. Provinciaal beleid: POL

Provinciale Staten van Limburg hebben op 22 september 2006 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit kan als een actualisatie van het POL 2001 worden gezien. In het POL heeft de provincie het beleid voor de fysieke omgeving van Limburg vastgelegd. POL2006 is een plan op hoofdlijnen. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, Europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. Deze hoofdlijnen worden vertaald in POL-aanvullingen, beleidsnota's, beleidsregels, programma's en verordeningen. Samen vormen al deze documenten een flexibel, samenhangend geheel: het POL-stelsel.

In het POL 2006 is de locatie ingedeeld in een zogenaamd perspectief 5a - gebied (P5a). Een P5a-gebied is omschreven als ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme. Dit is eenzelfde indeling als in het POL van 2001 is gedaan. Een dergelijk gebied heeft een overwegend landbouwkundig karakter waarbij op kleinere schaal woonbebouwing voorkomt. Op lokale schaal zijn natuur- en landschapswaarden aanwezig. De inrichting en ontwikkeling van de gebieden wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid. Het initiatief van de heer Claessens op de Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn past binnen deze gegeven kaders van de provincie. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid voor deze locatie.

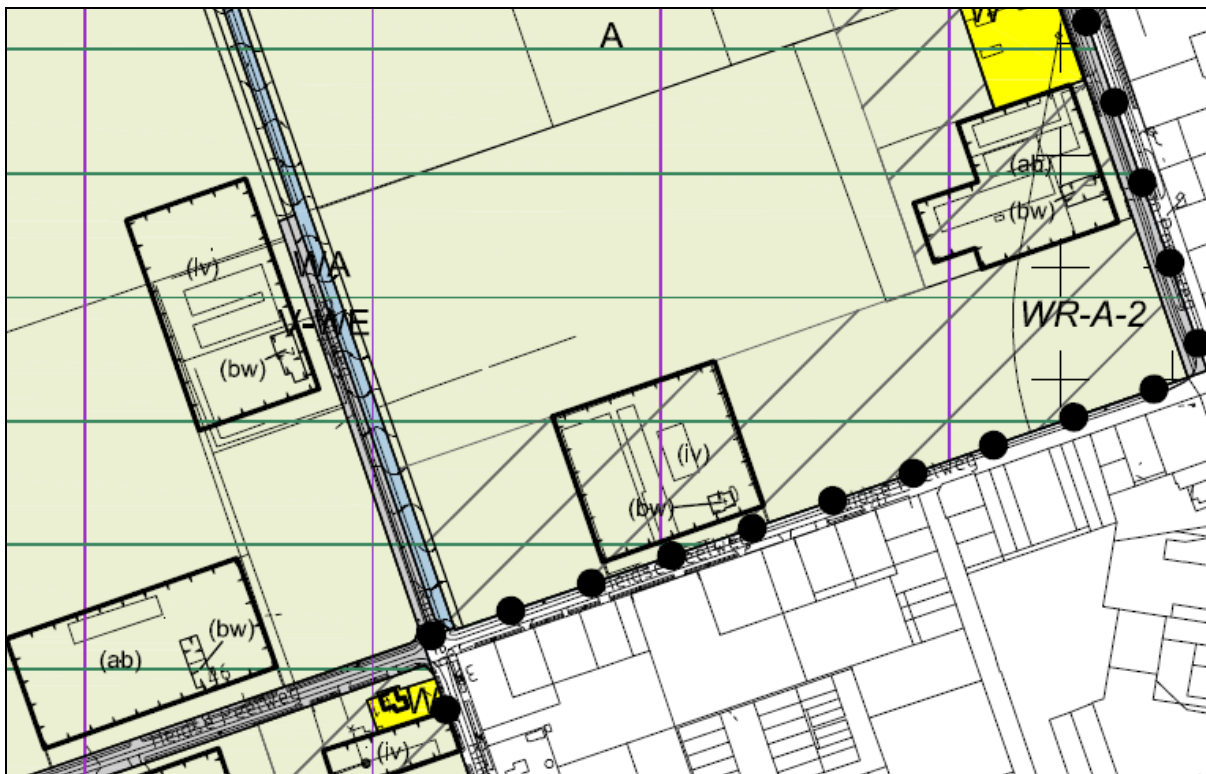


Figuur: Ligging initiatief in POL2006 Perspectieven

2.3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

Bij besluit van 14 december 2010 heeft de gemeenteraad van Venray het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Er bestaat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn loopt van 28 januari 2011 t/m 10 maart 2011. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus op 11 maart 2010 in werking. In dit plan wordt uitgegaan van dit vastgestelde plan.

In dit bestemmingsplan heeft de locatie Heidse Peelweg 40 momenteel de bestemming Agrarisch, met daarbij als gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied", "luchtvaartverkeerszone", en "overig – agrarisch gemengd" en als functieaanduidingen "intensieve veehouderij" en "bedrijfswoning". Hieronder is een uitsnede van de plankaart van dit betreffende bestemmingsplan weergegeven.



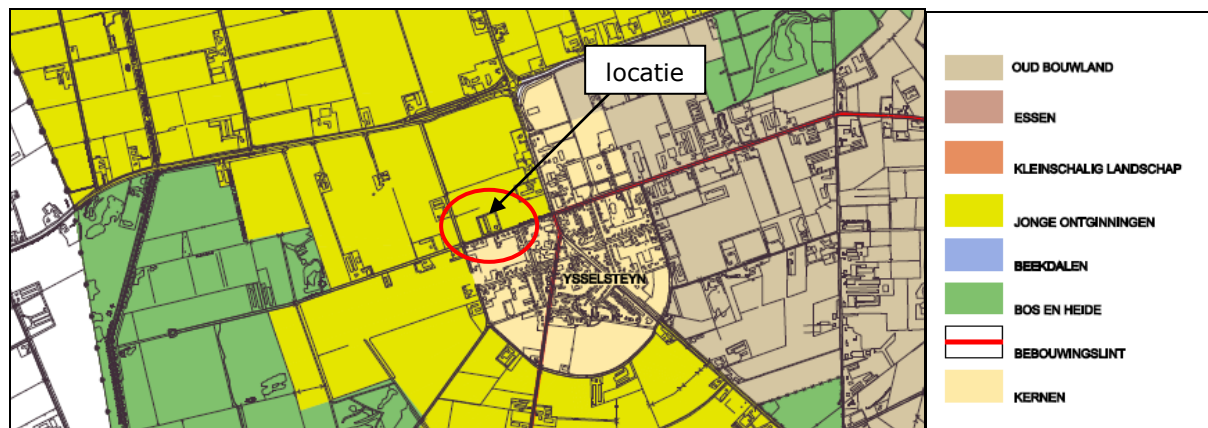
Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Venray (bron: gemeente Venray)

2.4. Gemeentelijk beleid: ontwikkelingsperspectief 2015

Het ontwikkelingsperspectief Venray 2015 is vastgesteld op 23 september 2008. In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het Ontwikkelingsperspectief omvat voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

De locatie Heidse Peelweg 40 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray. Met betrekking tot dit buitengebied wordt in het Ontwikkelingsperspectief verwezen naar de landschapsvisie, die de gemeente Venray in het kader van het bestemmingsplan buitengebied heeft gemaakt. Hierin worden de kwaliteiten van de verschillende landschappen van Venray beschreven. De visie is uitgangspunt voor het opstellen van de kwalitatieve normen van het (herziene) bestemmingsplan buitengebied.

De landschapsvisie onderscheidt een zestal gebieden: essen landschap, beekdalen landschap, jong ontginningslandschap, kleinschalig landschap, bos/heide landschap en oud bouwland landschap. Geen gebied maar wel kenmerkend in het landschap zijn de bebouwingslinten. De locatie Heidse Peelweg 40 ligt in het gebied "jonge ontginningslandschap", zoals te zien is op onderstaand figuur.



Figuur: uitsnede uit de Landschapsvisie van Venray (bron: gemeente Venray)

Het ontginningslandschap bestaat uit zowel agrarische gronden als uit bos- en natuurterreinen waar een grootschalig, rechtlijnig verkavelingspatroon kenmerkend is. De jonge heideontginningen zijn nu open en grootschalige landbouwgebieden. De sloop van de pluimveestallen op de Heidse Peelweg 40 zal een positief effect hebben op de openheid van het landschap. Omdat de nieuwe ontwikkeling compact blijft (de woningen en de nieuwbouw voor het timmerbedrijf), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de type landschap ter plaatse. Hierdoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling van het initiatief past binnen het "jonge ontginningslandschap" en derhalve binnen de landschapsvisie van de gemeente Venray.

2.5. Woonvisie

Venray heeft de ambitie te voorzien in alle woonwensen. Om deze ambitie kracht bij te zetten heeft de gemeente Venray in september 2007 een Woonvisie opgesteld. In deze visie wordt enerzijds aandacht besteed aan belangrijke thema's als leefbaarheid, duurzaamheid en wonen in combinatie met welzijn en zorg. Anderzijds bevat het een analyse van de bestaande woningmarkt.

De locatie Heidse Peelweg 40 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray. Met betrekking tot dit buitengebied wordt gesteld dat Venray de agrarische sector prioriteit in het buitengebied geeft, maar dat het ook openstaat voor nieuwe economische dragers. Nieuwe woningbouw is slechts beperkt en onder voorwaarden mogelijk:

- als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf;
- ter vervanging van bestaande woningen;
- bij woningsplitsing met als doel behoud van cultuurhistorische waardevolle panden;

- als financieringsmiddel voor groene ontwikkelingen of voor sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen.

Met dit laatste wordt bedoeld op zogenaamde “rood voor groen” en “ruimte voor ruimte” – regelingen. Belangrijkste voorwaarde van het toevoegen van ‘rode’ functies zoals woningbouw, is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied, het ‘groen’, tegenover moet staan. Het ‘rood’ is geen doel op zich maar wordt als (financierings)middel gezien om een kwaliteitsdoel te bewerkstelligen. De woningen kunnen alleen aan de randen van dorpen of in bebouwingslinten worden ontwikkeld en niet midden in het buitengebied. Bij voorkeur vindt de kwaliteitsverbetering in de directe nabijheid plaats.

Het initiatief op de Heidse Peelweg 40 behelst nieuwbouw van twee woningen. Deze woningen worden gerealiseerd als zijnde (financierings)middel voor de sloop van de pluimveestallen. Zoals hierboven aangegeven past deze ontwikkeling in de Woonvisie van de gemeente Venray. De woningen worden gerealiseerd op de plaats waar momenteel de pluimveestallen staan. De woningen zullen geen beperkingen geven voor agrarische bedrijvigheid in de omgeving van het initiatief. Derhalve kan worden gesteld dat het initiatief passend is binnen de woonvisie van de gemeente Venray.

2.6. Kadernotitie Wonen

Er is door de gemeente Venray een Kadernotitie Wonen opgesteld. Deze Kadernotitie is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders op 8 februari 2011. De doelstelling van deze kadernotitie is tweeledig:

- door het formuleren van sturende beleidskaders wil de gemeente haar regisserende rol met betrekking tot het beleidsveld Wonen vergroten en vraag en aanbod beter op elkaar aan laten sluiten.
- Het op onderdelen verfijnen van de Woonvisie 2007, inclusief een herziening van het woningbouwprogramma.

De kadernotitie Wonen biedt hiermee een aangepast afwegingskader voor woningbouwinitiatieven op het grondgebied van de gemeente Venray.

In de kadernota Wonen wordt een aantal beleidskaders geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met de woningmarkt. Deze kaders zijn leidend voor het grondbeleid. De belangrijkste richtinggevendende kaders zijn:

- Bij woningbouwinitiatieven ligt de nadruk op het toevoegen van ontbrekende schakels in de woningvoorraad van de desbetreffende kern.
- In kernen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door vastgestelde woningbouwplannen, worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt. Dit geldt ook voor individuele woningbouwinitiatieven. Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde. Deze initiatieven mogen niet concurreren met de bestaande initiatieven.
- Vraaggestuurd bouwen (bouwen naar behoefte) wordt het credo, indien er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld.
- Gezien de grote toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder, dient in de woningbouw ingespeeld te worden op deze groep mensen. Levensloopbestendig of flexibel bouwen wordt het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan.
- Woningbouwinitiatieven met enkel koopappartementen in de kern Venray worden afgewezen met uitzondering van bijzondere segmenten (bijv. zorg/senioren).
- Gemeente Venray wil het plaatsen van tijdelijke woonunits faciliteren.
- Er wordt een uitvoeringsprogramma arbeidsmigranten opgesteld.
- De gemeente Venray werkt niet meer mee aan het realiseren van nieuwe (en dus extra) provinciale Ruimte voor Ruimte kavels op het grondgebied van de gemeente.
- Er zijn beperkte afzetmogelijkheden voor RvR-kavels (nee, tenzij). De gemeente Venray geeft prioriteit aan gemeentelijke RvR-kavels die het realiseren van reconstructiedoelen op het eigen grondgebied ondersteunen. Het maatschappelijk rendement staat hierbij voorop. Venray reserveert in haar woningbouwprogramma een aantal woningen specifiek voor RvR-kavels / woningen. Voor de periode tot 2015 worden hiervoor in eerste instantie maximaal 15 woningen gereserveerd/gelabeld.

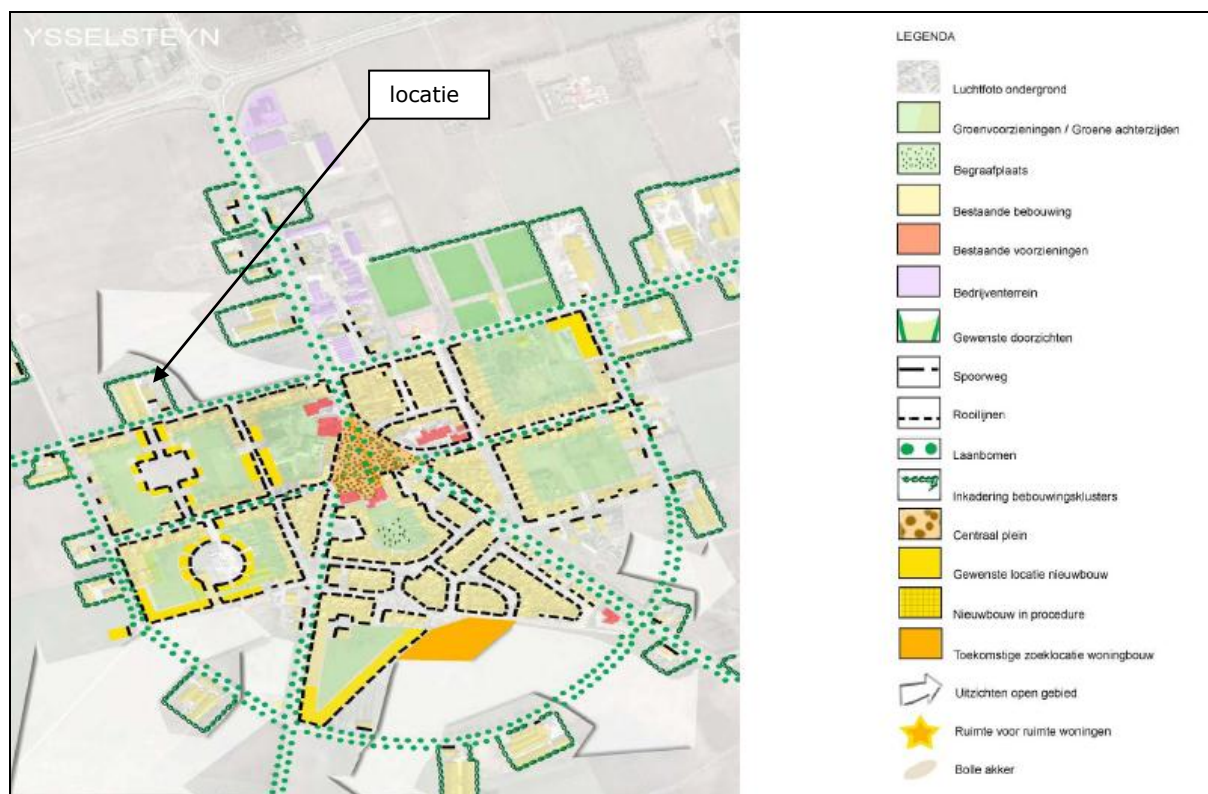
Omdat onderhavig initiatief vóór het opstellen van voorgenoemde kadernota Wonen is ingezet, vallen de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen in het kader van dit initiatief niet onder de

kadernota Wonen en het hierin genoemde maximale aantal te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen voor de periode tot 2015.

2.7. Ruimtelijke visie Ysselsteyn

Bij de behandeling van het ontwikkelingsperspectief (zie hoofdstuk 2.4.) is tussen de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders afgesproken dat als aanvulling van het Ontwikkelingsperspectief 10 ruimtelijke visies voor de dorpen worden opgesteld. Het rapport "Ruimtelijke Visie Ysselsteyn" vormt hier een onderdeel van. In deze visie (vastgesteld door de Raad op 18 december 2007) is het dorp Ysselsteyn geanalyseerd, zowel ruimtelijk als functioneel. Aan de hand van deze analyse is een visie opgesteld voor de toekomst. Hierna wordt nader ingegaan op deze visie en of het initiatief mogelijk past binnen deze visie.

De ruimtelijke visie van Ysselsteyn heeft tot doel om een beeld te vormen over de wenselijke ontwikkelingen voor een lange periode. Leefbaarheid is daarbij een belangrijk speerpunt. Voor Ysselsteyn is het streven om de kern te verlevendigen en de diversiteit van inwoners uit te breiden. Ruimtelijk gezien wordt ingezet op een versterking en afronding van de bestaande orthogonale structuur. Met betrekking tot de locatie van initiatief kan is het perceel in de visie aangemerkt als ingekaderd bebouwingscluster. Doordat het gebied in het zachte overgangsgebied tussen het dorp en het buitengebied is gelegen, past het initiatief van de heer Claessens binnen het ingekaderde bebouwingscluster en derhalve ook binnen de ruimtelijke visie van Ysselsteyn.



Figuur: Ruimtelijke visie van Ysselsteyn (bron: gemeente Venray)

2.8. Afweging beleid

De gewenste ontwikkelingen van initiatiefnemer zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Wat betreft het provinciaal beleid kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling op deze locatie past binnen het POL2006. Wat betreft het gemeentelijk beleid kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het Ontwikkelingsperspectief, de Woonvisie, de Kadernotitie Wonen en de Ruimtelijke Visie Ysselsteyn. De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

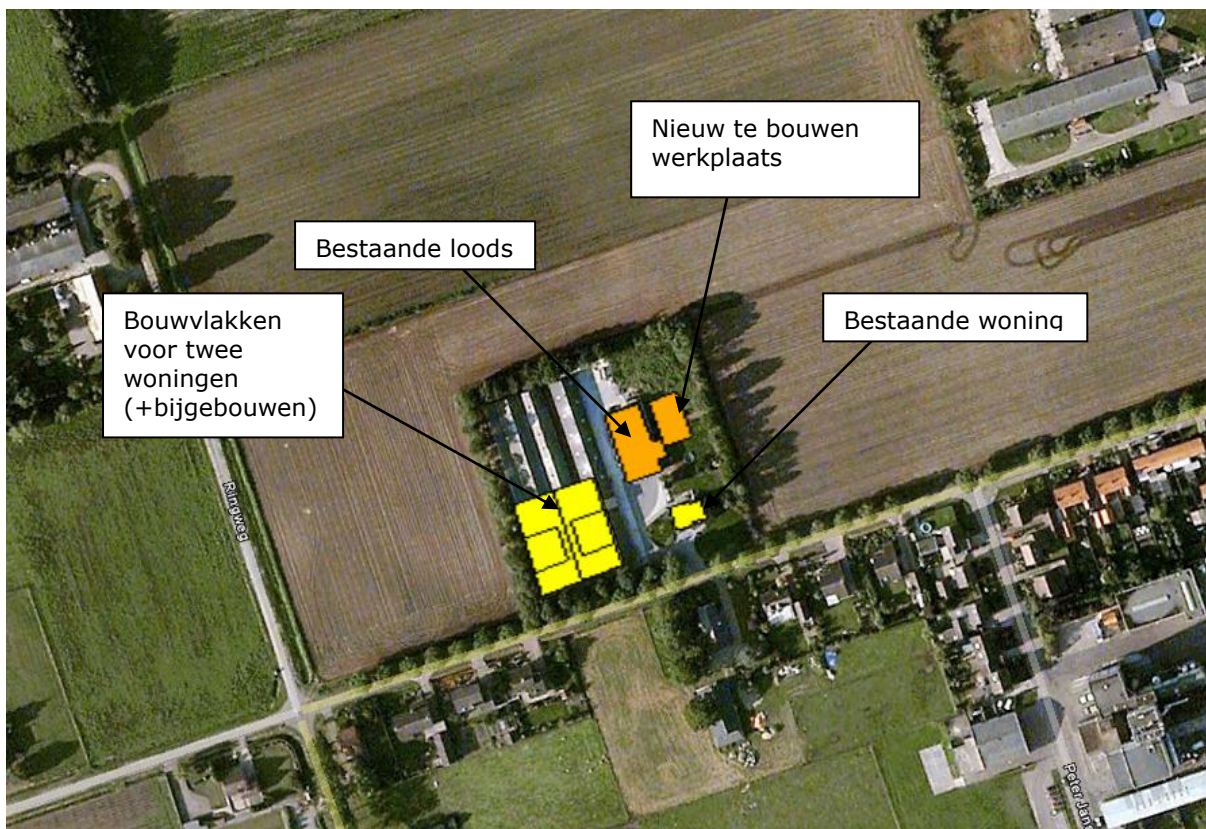
3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig vindt er een wijziging plaats. Er zullen pluimveestallen worden gesloopt, ca. 3.300 m², en er zullen twee woningen (met eventueel bijbehorende bijgebouwen) worden gerealiseerd op dezelfde plaats. Daarnaast zal de bestaande timmerwerkplaats, welke nu gesitueerd is in een pluimveestal, worden verplaatst. De nieuwe werkplaats zal naast de bestaande loodsruimte worden gerealiseerd. Op deze manier ontstaat er een compact geheel voor wat betreft het timmerbedrijf. De maximale goothoogte van de nieuwbouw zal 5,5 meter zijn, de maximale bouwhoogte zal 10 meter zijn.

Voor de twee nieuw te realiseren woningen zijn twee bouwvlakken bekend. De exacte bouwplannen zullen bekend worden nadat de kavels zijn verkocht en er een plan met de nieuwe eigenaar/eigenaren wordt opgesteld.

Er is wel een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de woningen en het timmerbedrijf zo vloeiend mogelijk in de omgeving te laten integreren. De uitstraling van de nieuwbouw zelf zal worden beoordeeld door de welstandscommissie overeenkomstig de door de gemeente vastgestelde welstandsnota. Onderstaand figuur laat de stedenbouwkundige verandering zien.



Figuur: weergave van het initiatief

3.2. Landschappelijke inpassing

Bijgevoegd is het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1). Dit in de vorm van een tekening waarop de ligging van de bestaande bebouwing, de toekomstige bebouwing en de beplanting wordt weergegeven en een toelichting hierop.

3.3. Beeldkwaliteit

Voor onderhavig initiatief is geen zelfstandig beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeld in de straat blijft nagenoeg gelijk. Er zullen twee woningen (met eventueel bijbehorende bijgebouwen) worden gerealiseerd en er zal een nieuwe werkplaats voor het timmerbedrijf worden gerealiseerd. De gewenste ontwikkelingen zullen bij de aanvraag bouwvergunning worden getoetst door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit aan de nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deze nota geeft criteria die worden gehanteerd om te beoordelen of gebouwen voldoen aan de redelijke eisen van welstand. Om de gewenste ontwikkelingen zo vloeiend mogelijk in het straatbeeld op te nemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 1.

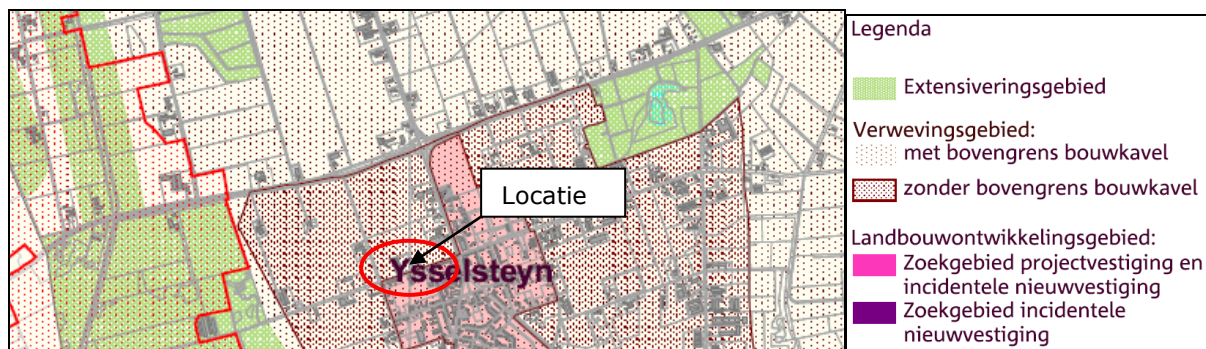
3.4. Beleid

Reconstructieplan

Middels de vaststelling van het reconstructieplan op 5 maart 2005 door de Provinciale Staten, heeft de provincie Limburg invulling gegeven aan de verplichting zoals die voortkomt uit de reconstructiewet. Wezenlijk voor de intensieve veehouderij is de indeling van het plangebied in:

- extensiveringsgebieden;
- verwevingsgebieden;
- landbouwontwikkelingsgebieden;

Het initiatief ligt in een verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is een gedeelte van het reconstructiegebied, gericht op een verweving van landbouw, wonen en natuur. Hier kunnen intensieve veeteeltbedrijven en de andere functies duurzaam naast elkaar blijven bestaan. Hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij is hier alleen onder specifieke voorwaarden mogelijk. Het initiatief betreft een beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf en realisatie van twee nieuwe wooncontingenten en een timmerbedrijf. Zoals hierboven aangegeven is het gebied gericht op verweving van diverse functies. Het initiatief past derhalve in het Reconstructieplan.



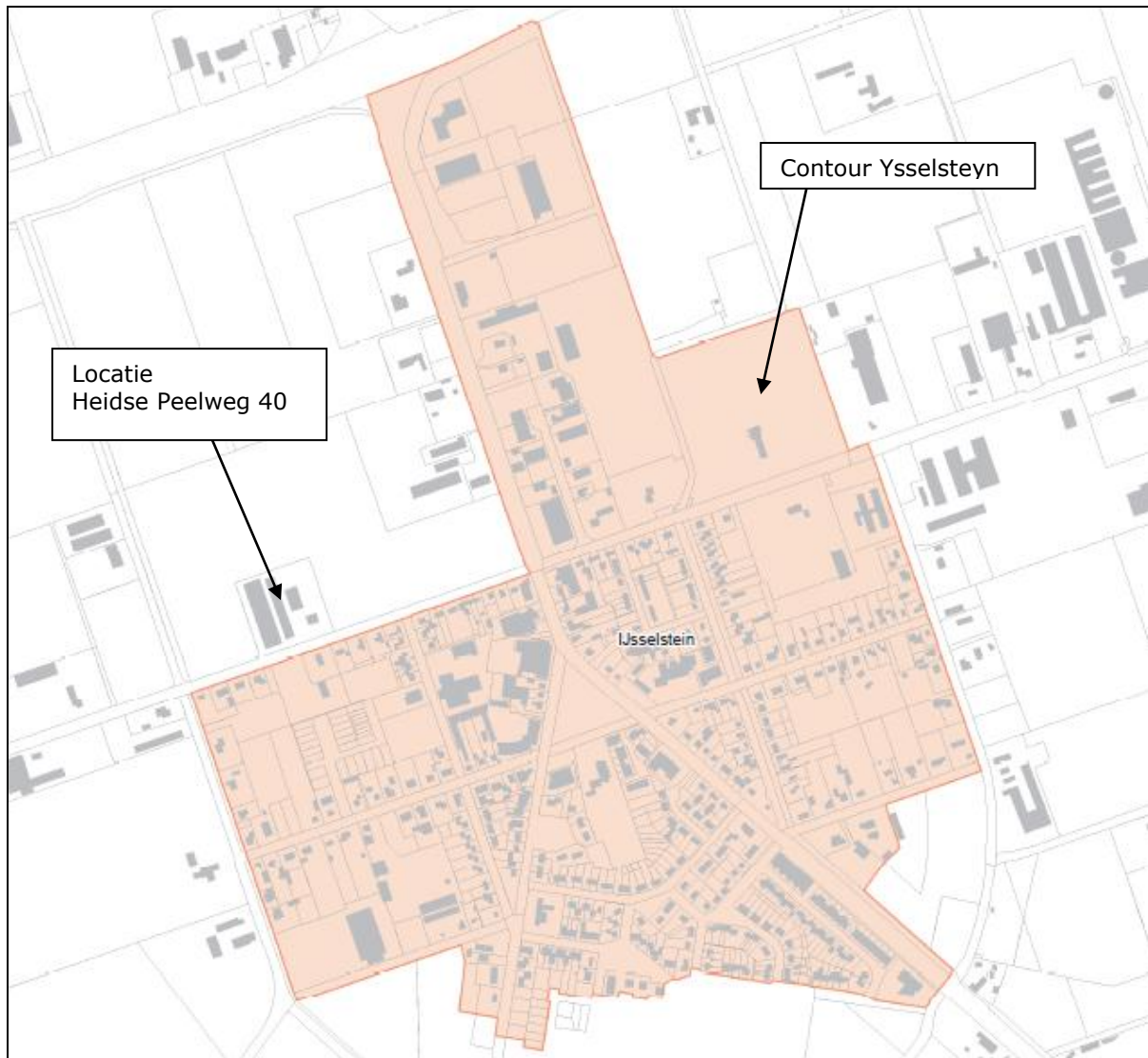
Figuur: Ligging initiatief in Reconstructieplan

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 12 januari 2010 vastgesteld.

Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkaavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen).

De uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu hangt samen met de ligging van de contouren. Deze contouren zijn lijnen die rond de kernen zijn getrokken en daarmee het onderscheid tussen buitengebied en stads- en dorpsgebied aangeven. De contouren zijn in twee contourenatlassen vastgelegd. Hieronder is de contour van Ysselsteyn weergegeven.



Figuur: contour Ysselsteyn uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (bron: provincie Limburg)

Het initiatief is niet binnen de contour van Ysselsteyn gelegen. Derhalve kan worden gesteld dat het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is voor het initiatief. Er zal derhalve een kwaliteitsbijdrage moeten worden geleverd om het initiatief te realiseren. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Een initiatiefnemer kan ook zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitvoeren, bijvoorbeeld de sloop van bebouwing. Dit vormt dan onderdeel van zijn kwaliteitsbijdrage. De normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

Voor het initiatief aan de Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gemeente Venray en de provincie Limburg. Er is overeengekomen dat er een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd á € 33.000,- ten behoeve van het project 'herinrichting Loobekdal' van de gemeente Venray.

De realisatie van de kwaliteitsverbetering moet aanvullend via privaatrechtelijke weg worden geregeld. Er zal dan ook een privaatrechtelijke overeenkomst worden opgesteld tussen het bevoegd gezag en de initiatiefnemer voor de voorgestelde ontwikkelingen op de Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn.

4. Onderzoek

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het, na voorliggende wijziging, te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. De gemeente loopt hier geen ontwikkelingsrisico in.

Onderhavig initiatief leidt tot de realisatie van een of meer woningen en bedrijfsbebouwing. In deze gevallen is de grondexploitatiewet van toepassing en dient er een anterieure overeenkomst gesloten te worden. Deze overeenkomst zal worden opgesteld en zal worden ondertekend door initiatiefnemer.

Bij het vaststellen van een herziening van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij menen door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Bij toekenning van een planschadeclaim is de gemeente verplicht een schadebedrag aan de eiser uit te keren. Dergelijke claims zijn kosten waarvan de gemeente Venray van oordeel is dat deze niet voor haar rekening behoren te komen. Aan alle indieners van bouwplannen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is wordt, ook ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid, een planschadeovereenkomst voorgelegd. Initiatiefnemer en gemeente Venray sluiten daarom voor het herzien van het bestemmingsplan een planschadeverhaalovereenkomst, waardoor een mogelijke succesvolle planschadeclaim voor rekening van aanvrager komt. Er is derhalve geen risico voor de gemeentelijke kas.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Algemeen

Er is een vergunning ingevolge van artikel 8.4. Wet Milieubeheer voor de gehele inrichting door de gemeente Venray voor het houden van 20.000 scharrelleghennen in traditionele huisvesting.

4.2.2. Bodem

Bij het wijzigen van de bestemming en nieuwbouw van gebouwen dient er beoordeeld te worden of de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik. Dit kan door middel van een bodemonderzoek conform NEN5740. Voor betreffend initiatief zal voor de gewenste ontwikkelingen, met name voor wat betreft de realisatie van de twee woningen, ook een dergelijk onderzoek noodzakelijk zijn. Echter, momenteel staan er nog pluimveestallen op deze locatie, en is het niet mogelijk de gewenste boringen en onderzoeken voor dit onderzoek uit te voeren. Er is daarom nu een bodemvooronderzoek uitgevoerd conform NEN5725. Na sloop van de stallen zal het verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 worden uitgevoerd. Indien blijkt uit het na de sloop uit te voeren verkennend bodemonderzoek (conform de NEN 5740) dat de bodemkwaliteit niet voldoet aan de bodemkwaliteitseisen welke gesteld zijn voor de beoogde functie, zal door de initiatiefnemer, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, maatregelen getroffen worden om de bodemkwaliteit te verbeteren teneinde de bodemgesteldheid te laten voldoen aan de gestelde eisen.

Hierna volgen de resultaten van het bodemvooronderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door BodeminZicht te Veghel (d.d. 9 mei 2011, projectnummer B1066). In het rapport, wat tevens als separate bijlage is bijgevoegd bij deze toelichting, wordt het volgende geconcludeerd.

“Op basis van de verzamelde gegevens wordt bepaald of de locatie mogelijk als verdacht beschouwd dient te worden vanuit milieutechnisch oogpunt. Op de onderzoekslocatie is geen

sprake van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de geplande bouwactiviteiten ter plaatse.”

4.2.3. Geluid

Ten behoeve van het initiatief zijn een tweetal akoestische onderzoeken uitgevoerd. Voor de realisatie van het timmerbedrijf is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en voor de realisatie van de twee nieuwe woning is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op deze beide onderzoeken

Timmerbedrijf

Er is door M&A Milieuadviesbureau BV te Helenaveen een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (d.d. 24 februari 2010, rapportnummer 210-YHP40-il-v1). Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting. In dit onderzoek is de geluidsuitstraling van het timmerbedrijf bepaald aan de hand van de bedrijfsactiviteiten. Er wordt in dit onderzoek onder andere geconcludeerd dat in verband met de Wet milieubeheer procedure, er geen bezwaren bestaan uit akoestisch oogpunt. Verder kan worden geconcludeerd dat ook uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het timmerbedrijf, zowel binnen als buiten de nieuwe woningen aan de Heidse Peelweg als goed betiteld kan worden.

Nieuw te realiseren woningen

Er is door M&A Milieuadviesbureau BV te Helenaveen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 24 februari 2010, rapportnummer 2010-YHP40-srm2-v1). Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd bij deze toelichting. De woningen worden geprojecteerd in het invloedsgebied van de Heidse Peelweg. De Heidse Peelweg is een 30 km-weg. De locatie van de woningen is in het binnenstedelijk gebied. Conform de Wet geluidhinder heeft een 30 km-weg geen geluidzone. In dit onderzoek is de geluidsbelasting op de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt. De volgende conclusie is in het rapport weergegeven: Met behulp van de resultaten kan worden afgeleid dat de woningen aan de Heidse Peelweg, bij een worst-case benadering met als uitgangspunt 1.000 voertuigen per dag, een maximale geluidbelasting hebben van 53 dB. Gezien de minimale geluidwerings-eis voor nieuwbouwwoningen in het Bouwbesluit van 20 dB, zal het maximaal toelaatbaar binnenniveau in de woningen niet boven de 33 dB komen. Geconcludeerd wordt dat, uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat, zowel binnen als buiten de nieuwe woningen aan de Heidse Peelweg als goed betiteld kan worden.

4.2.4. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart Limburg, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat er in de omgeving (ca. 1 km) van het initiatief twee risicovolle activiteiten voorkomen. Het betreffen hier een tankstation aan de Jan Poelsweg 3 te Ysselsteyn en een bovengrondse propaantank van Vleesvarkensbedrijf J. Nooyen aan de Deurneseweg 177 te Ysselsteyn. Het tankstation is op voldoende afstand, ca. 200 meter, gelegen van het initiatief. De propaantank heeft een risicocontour van 20 meter. Het initiatief aan de Heidse Peelweg 40 is gelegen op een afstand van ca. 730 meter en derhalve dus ook op voldoende afstand gelegen.

Binnen de inrichting vinden geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van de externe veiligheid nodig zijn. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van de gewenste bedrijfsontwikkelingen.

4.2.5. Milieu – invloed bedrijvigheid

Er dient gekeken te worden of in de omgeving van het initiatief functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Nieuw te realiseren woningen

Gebleken is dat met betrekking tot de realisatie van de twee woningen in de directe omgeving van het initiatief geen (agrarische) bedrijven gevestigd zijn die een milieutechnische belemmering veroorzaken voor de realisering van de gewenste bedrijfsontwikkelingen. De nieuw te realiseren woningen vormen derhalve geen belemmering voor nabijgelegen bedrijfsontwikkelingen. Ook is er gelet op de achtergrondbelasting op de locatie van de te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Timmerbedrijf

De twee belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering zijn de richtafstandenlijst en de omgevingstypen. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstanden en andere kenmerken gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor beide omgevingstypen zijn richtafstanden gegeven die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven.

Richtafstandenlijst

Het timmerbedrijf wordt ingedeeld bij de categorie Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m². Hieronder een tabel met de bijbehorende richtafstanden en de bijbehorende toelichting:

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

	Afstanden in meters ⁽¹⁾				Categorie ⁽³⁾	Indices	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar ⁽²⁾		Verkeer ⁽⁴⁾	Visueel ⁽⁵⁾
Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.							
- Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. <200 m ²	0	30	50	0	3.1	1G	1

Tabel: richtafstandenlijst "Bedrijven en Milieuzonering"

(1) Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar: bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- In Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- In Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- Ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

(2) Gevaar: in de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

(3) Categorie: de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel: Richtafstanden bij verschillende milieucategorieën

Voor onderhavig initiatief is de afstand van 50 meter voor wat betreft geluid en de aangegeven milieucategorie weergegeven. De aanwezige woningen in de directe omgeving zijn op voldoende afstand gelegen van het initiatief. De bouwvlakken van de nieuw te realiseren woningen zijn wel binnen een afstand van 50 meter gelegen. Hoewel de richtafstanden geen harde afstandseisen zijn, wordt wel voldaan aan de gewenste richtafstand voor de aanwezige woningen.

(4) Verkeer: ook de verkeersaantrekkende werking kan van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis.

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Onderhavig initiatief is ingedeeld in categorie 1. Er wordt een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking verwacht. Wat betreft de ontsluiting kunnen de aan- en afvoerende voertuigen via de Heidse Peelweg naar de N277 (Jan Poelsweg) en vervolgens naar de N270 (Venray – Helmond) en de A73 (Nijmegen – Maasbracht). Op deze manier zullen omwonenden en inwoners van Deurne en Liessel weinig tot geen last ondervinden van verkeer van en naar dit bedrijf.

(5) Visueel: de index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten. Hoge kolossale industriële bouwwerken hebben een index gelijk aan 3, een klein kantoorgebouw een index gelijk aan 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig.

Onderhavig initiatief is ingedeeld in categorie 1. Er wordt derhalve geen visuele hinder verwacht door de nieuwbouw. Daarnaast is er ook een landschappelijk inpassingsplan gemaakt om de nieuwbouw landschappelijk optimaal in te passen.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

Provinciaal beleid

Met betrekking tot archeologie is in het POL als uitgangspunt opgenomen dat het archeologische erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats moet worden beschermd. In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg staat beschreven wanneer een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is: voor plangebieden groter dan 2.500 m²; voor archeologisch waardevolle terreinen (of op minder dan 50 meter afstand) aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart Limburg; en voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde, aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, moet bij voorgenomen activiteiten vooronderzoek naar archeologische waarden plaatsvinden.

Gemeentelijk beleid

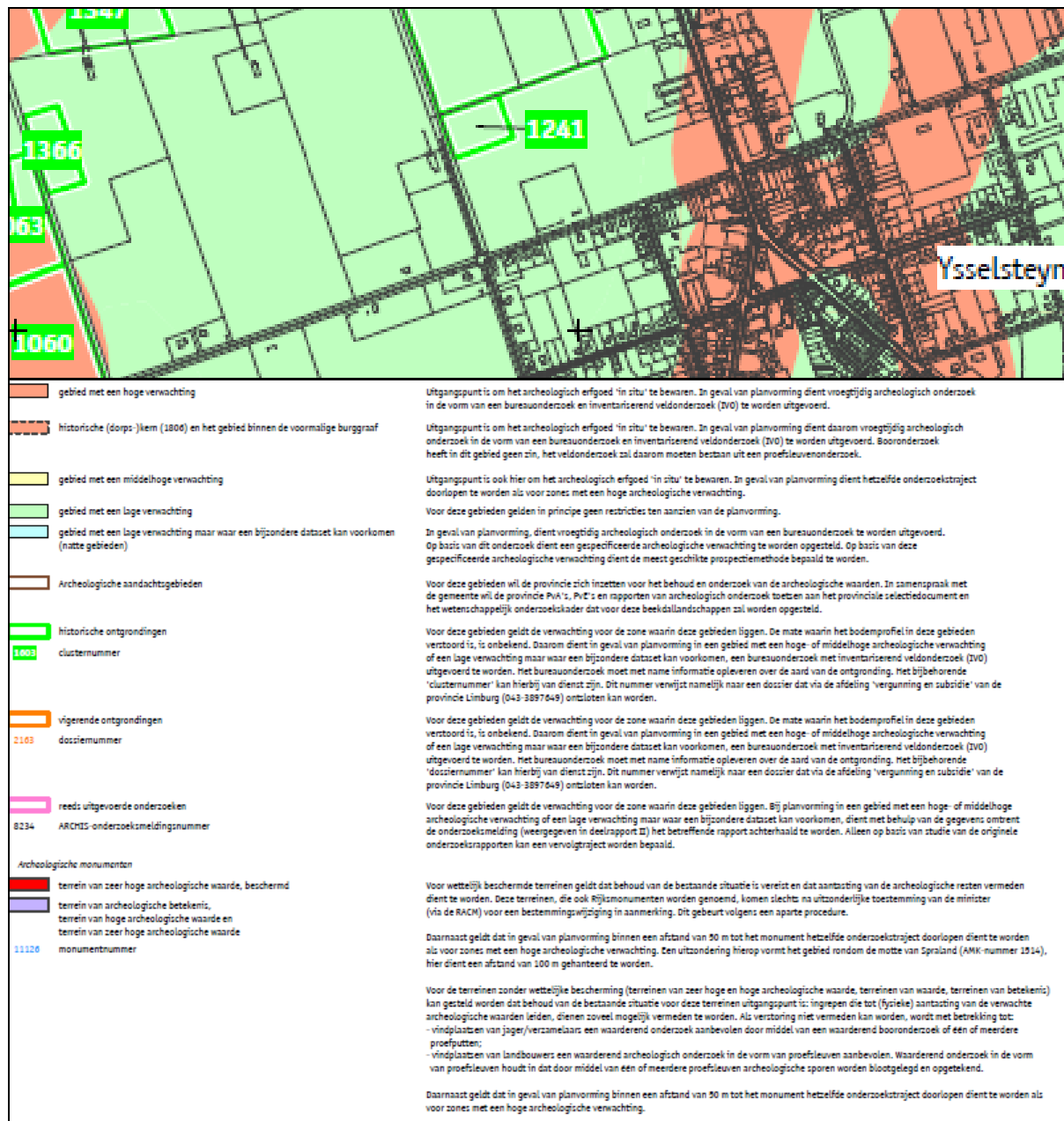
De gemeente Venray heeft in 2008 de archeologische verwachtingenkaart en cultuurhistorische beleidskaart vastgesteld ("Begrensd verleden een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardekaart voor de gemeente Venray"). Deze vormt de basis voor de bescherming die bij bestemmingsplannen moet worden opgenomen en bij projectbesluiten moet worden gerespecteerd.

De gemeentelijke archeologische advieskaart geeft aan waar in geval van planvorming archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Onderzoek is nodig in de volgende gevallen:

- In gebieden met een hoge of middelhoge verwachting;
- In gebieden met een lage verwachting, maar waar een bijzondere dataset kan voorkomen;
- In provinciale archeologische aandachtsgebieden;
- In wettelijk beschermde archeologische terreinen (rijksmonumenten). Terreinen van deze categorie komen slechts na toestemming van de minister voor een bestemmingswijziging in aanmerking;
- In niet wettelijk beschermde terreinen van (zeer) hoge archeologische waarde, van waarde of van betekenis;
- In historische (dorps-)kernen;
- In een gebied met een straal van 50m rond terreinen als bedoeld onder d en e;
- In een gebied met een straal van 100m rond het terrein van de motte Spraland (rijksmonumenten r. 1514);
- In een gebied met een straal van 50m rond archeologische vindplaatsen.

Archeologisch onderzoek hoeft niet plaats te vinden als een plangebied kleiner is dan 100 m², tenzij gelegen in een gebied als bedoeld onder g, h en i.

Hieronder is een uitsnede weergegeven van de Archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Venray.



Figuur: uitsnede Archeologische verwachtingenkaart (bron: gemeente Venray)

Hieruit blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met een lage verwachting. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Het plangebied, waar enige verstoring plaatsvindt door de bouw van de nieuwe werkplaats, is ca. 275 m² groot en momenteel in gebruik als grasland. De grond waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is momenteel bebouwd met pluimveestallen. Deze grond is bij de bouw van deze stallen al zodanig verstoord dat de kans op archeologische vondsten zeer laag is. Gezien dit feit en het feit dat er een lage verwachtingswaarde geldt op deze locatie kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden op betreffende locatie.

Indien er bij de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen worden aangetroffen, dient dit conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz, 2007) per direct gemeld te worden bij het bevoegd gezag.

4.4. Natuur en Landschap

Ecologische Hoofdstructuur

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)-gebieden zijn gebieden waar natuurrealisatiedoelstellingen zijn geformuleerd. Dit betekent dat deze gebieden op termijn uit natuur zullen bestaan. Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)-gebieden kunnen worden gezien als zoekgebied voor de aanleg van nieuwe natuur. Uit onderstaand kaartje blijkt dat de locatie niet is gelegen in of in de nabijheid van een POG gebied en/of een EHS-gebied. Hierdoor zal het initiatief geen negatieve effecten veroorzaken voor (de realisatie van) die gebieden.



Figuur: Ligging initiatief in de EHS en POG

Natuurbeschermingswet

Nederland kreeg in 1967 voor het eerst een Natuurbeschermingswet. Deze wet maakte het mogelijk om natuurgebieden en soorten te beschermen. Op den duur voldeed de wet niet meer aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming. Daarom is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt die alleen gericht is op gebiedsbescherming. De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Met betrekking tot de locatie Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn zijn binnen een afstand van 3.000 meter één Natura2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het gebied "Deurnsche Peel en Mariapeel" en is gelegen op ca. 2.300 meter afstand. Dit gebied heeft de status 'habitatrichtlijngebied', "vogelrichtlijngebied" en "beschermde natuurmonument". Daarnaast is op ca. 1.200 meter het gebied "Rouwkuilen" gelegen. Dit gebied heeft de status "Staatsnatuurmonument".

Zoals aangegeven zal het intensief veehouderijbedrijf op de locatie Heidse Peelweg 40 worden beëindigd. Er zal in de toekomst geen ammoniakemissie afkomstig van leghennen meer zijn vanuit deze locatie. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op bovenstaande gebieden door het initiatief.

4.5. Flora en fauna

Algemeen

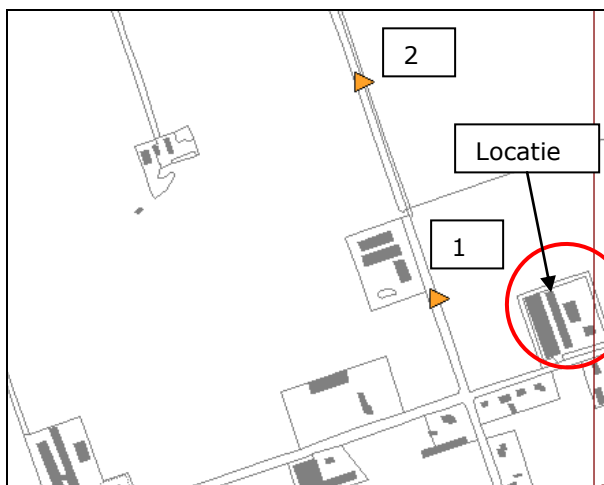
De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). De gebiedsbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4..

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

De provinciale flora- en faunagegevens (www.limburg.nl) zijn geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en of plantensoorten. Hieronder worden deze gegevens weergegeven.

Flora

Op het perceel voor de uitbreiding komen geen waardevolle flora voor. Het huidige grondgebruik is deels bebouwd met pluimveestallen en erfverharding en deels grasland. In de omgeving van het gebied zijn een aantal beschermde planten aangetroffen, zoals te zien is in onderstaand overzicht van de vegetatie. Deze vegetatie ligt op voldoende afstand van de voorgenomen activiteit. Er kan dus aangenomen worden dat de voorgenomen activiteit hier kan plaatsvinden zonder dat negatieve effecten optreden op de vegetatie.



Flora gegevens (Bron: natuurgegevens Provincie Limburg)

1. Opname x189y389-8 (onderzocht in: 2004)

Soort	Bedekking
Grijskruid	101-1000 (geclusterd)
Hazenpootje	101-1000 (geclusterd)
Knoopkruid	26-100 (geclusterd)
Moerasrolklaver	11-25 (lokaal)
Zachte wikke	11-25 (lokaal)

2. Opname x189y389-5 (onderzocht in: 2004)

Moerasvergeet-mij-nietje	1-10 (lokaal)
Moeraswalstro	101-1000 (geclusterd)
Slanke waterweegbree	11-25 (verspreid)
Veelwortelig kroos	101-1000 (verspreid)

Fauna

Op het perceel voor de nieuwbouw zijn geen waarnemingen geweest van broedvogels (zie onderstaand figuur). Op de percelen rondom betreffende perceel zijn wel waarnemingen geweest van broedvogels, zoals weergegeven in onderstaand figuur. De aangegeven soorten kenmerken zich door het creëren van broedgelegenheden in vochtige graslanden en rondom bebouwing. Er is een visueel beoordeeld of de pluimveestallen misschien een broedplaats zijn voor vogels en/of een verblijfplaats voor vleermuizen. Er is geen nesten aangetroffen van vogels en ook zijn er geen vleermuizen aangetroffen. Door de sloop van de pluimveestallen en de aanleg van extra beplanting rondom en op het perceel wordt er nieuw habitat gecreëerd voor broedvogels. Voor zover er een verstoring op zou kunnen treden, kan dit als een compenserende maatregel worden gezien. Bij de sloop van de stallen zal ook rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.



Bron: natuurgegevens Provincie Limburg

Conclusie

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven. De Flora- en faunawet die zich richt op soortenbescherming kent geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De voorgenomen ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Door de uit te voeren landschappelijke en natuurlijke verbeteringen zal het plangebied door de ontwikkeling zelfs meer aantrekkelijk worden gemaakt voor de plaatselijke flora- en faunasoorten.

4.6. Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, de betreffende locatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van de nieuwbouw belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen. Deze vormen derhalve geen belemmering voor het initiatief op de Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn.

4.7. Verkeerstechnische aspecten

Voor verkeer en parkeren is de "toetssteen verkeer, parkeren en openbare verlichting" vastgesteld. Na sloop van de pluimveestallen zal het aantal aan- en afvoerbewegingen middels vrachtauto's afnemen. Het aantal aan- en afvoerbewegingen per week ten behoeve van de inrichting is daarom, met maximaal 40 middels personenauto's, 26 middels bestelauto's, 8 middels vrachtwagens en 6 middels tractoren, beperkt. Er is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig op de locatie. De bestemmingswijziging zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.8. Duurzaamheid

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en wordt er ruimte gecreëerd voor infiltratie van hemelwater.

4.9. Risico-inventarisatie planschade

Op het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is op dit moment bebouwing aanwezig. Op het perceel waar de nieuwe werkplaats wordt gerealiseerd, is op dit moment geen bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie wordt daar wel bebouwing en bijbehorende activiteiten

toegestaan. Stedenbouwkundig vindt er een kleine wijziging. Door de bestemmingswijziging worden de bouwmogelijkheden (en hoogtes van de gebouwen) op het perceel verkleind. Gezien de ligging en situering van de nieuwe bebouwing, is geen planschade te verwachten.

4.10. Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan

moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Waterbeheersplan 'Orde in water, water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei beschrijft hoe men binnen het plangebied de waterkeringen en het regionale watersysteem op orde wil brengen en houden. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap gedurende de planperiode 2010 – 2015.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

Conform de bodemkaart van Nederland wordt aan het maaiveld zandgrond aangetroffen, die kan worden gekwalificeerd als zwaklemig fijn zand.

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterwin- of waterbeschermingsgebied.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.

Hemelwater

Er is een infiltratiegreppel/sloot aanwezig om het hemelwater afkomstig van bebouwing en verharding op te vangen. Het initiatief omvat sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van twee woningen (met eventueel bijgebouwen) en een loods met bijbehorende erfverhardingen. In totaal zal er 3.300 m² aan stallen worden gesloopt en er zal ca. 240 m² aan erfverharding (voor de stallen) worden verwijderd.

Er zal een nieuwe loods worden gerealiseerd met een oppervlak van ca. 275 m². Achter de bestaande en nieuwe loods zal nieuwe erfverharding worden aangelegd met een oppervlak van ca. 580 m². De twee bouwvlakken voor de woningen hebben een oppervlak van ca. 1.180 m².

Samengevat:

Sloop totaal: 3.540 m²

Nieuwbouw totaal: 2.035 m²

Afname verhardingen: 1.505 m²

De aanwezige sloot/greppel heeft een lengte van 250 meter, een doorsnede van 1 m² en een gemiddelde diepte van 0,80 meter. De inhoud van deze sloot/greppel is dus 200 m³.

Uitgaande van de opvang van een T-100 bui van 80 mm in 48 uur, zal er voor een oppervlak van 2.035 m² een opvangvoorziening van minimaal 171 m³ moeten worden gerealiseerd. De aanwezige sloot/greppel heeft een inhoud van 200 m³, en derhalve voldoende omvang om het water op te vangen.

De grondwaterstanden ter plaatse zijn volgens de stroomgebiedsvisiekaarten een GLG van tussen de 120 en 180 cm en een GHG van 80 - 140 cm. Dit betekent dat bij een gemiddelde diepte van 0,80 meter er vrijwel nooit sprake is van grondwater in deze voorziening.

Voorts zullen er qua bouwmaterialen niet uitloogbare materialen worden gebruikt zodat dit geen negatieve invloed op de waterkwaliteit heeft. Het opgestelde waterplan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 1) van deze toelichting.

Overleg waterbeheerder

Betreffend plan is van zo'n beperkte omvang dat het beneden de ondergrens valt van de watertoets, dat wil zeggen dat het verhard oppervlak minder als 2.000 m² toeneemt en de locatie niet valt in een 'aandachtsgebied'. Voor dergelijke plannen is geen wateradvies meer nodig van het waterschap, maar kan deze door de gemeente worden beoordeeld op waterhuishoudkundige aspecten.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.11. Conclusie

De ontwikkelingen op de Heidse Peelweg 40 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Middels het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie Limburg zal onder andere de locatie landschappelijk worden ingepast en zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak op de locatie worden geïnfiltreerd.

In deze toelichting zijn de gewenste ontwikkelingen op ruimtelijke en milieutechnische aspecten getoetst. Na afweging van deze aspecten kan worden geconcludeerd dat er ruimtelijk gezien geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Heidse Peelweg 40 te Ysselsteyn.

5. Juridische vormgeving

5.1. Planstukken

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in planregels en vrijstellingen heten afwijkingen. Het bestemmingsplan is vervat in één kaart, planregels en toelichting.

5.2. Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale bouwhoogtes.

5.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied Venray" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 december 2010) en het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).

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 anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6. Procedure

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Procedure

De procedure van ontwerp bestemmingsplan tot inwerkingtreding onder de Wet ruimtelijke ordening ziet er als volgt uit:

- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend.
- 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, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken 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.

7. Overleg en inspraak

7.1. Inleiding

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

In beginsel dient de wettelijke geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten: er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies; De bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties.

7.2. Resultaten overleg ex. Artikel 3.1.1. Bro

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Rijk

Er komen geen rijksbelangen in het plangebied voor. Overleg met het rijk is niet benodigd.

Provincie

Er heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit vooroverleg is het plan niet gewijzigd.

Overige instanties

- De Kwaliteitscommissie Limburg geeft per brief d.d. 20 september 2011 (kenmerk JN/RO/K 11-27) een positief advies voor het plan.
- Het Waterschap Peel en Maasvallei geeft per brief d.d. 27 mei 2011 (kenmerk ka/menno/wt/2011.10416) voor het plan een positief wateradvies.

Er zijn geen andere instanties waarvan belangen in het geding komen door het initiatief.

7.3. Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heidse Peelweg 40 Ysselsteyn' heeft vanaf 5 augustus 2011 tot en met 15 september 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is de volgende reactie ontvangen:

De provincie Limburg heeft per brief d.d. 15 september 2011 (met kenmerk 2011/52121) laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan voor hen geen aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

7.4. Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 40 Ysselsteyn' is op 20 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venray.

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels	30
Artikel 1. Begrippen	30
Artikel 2. Wijze van meten	40
HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels	41
Artikel 3. Agrarisch	41
Artikel 4. Bedrijf	46
Artikel 5. Wonen	50
HOOFDSTUK 3. Algemene regels	54
Artikel 6. Anti-dubbeltelregel	54
Artikel 7. Algemene aanduidingsregels	54
Artikel 8. Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 9. Algemene wijzigingsregels	54
Artikel 10. Overige regels	55
HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels	56
Artikel 11. Overgangsrecht	56
Artikel 12. Slotregel	56
BIJLAGE 1. Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Heidse Peelweg 40 Ysselsteyn” van de gemeente Venray.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0984.BP11001-va01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat. Het gebouw kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-gebonden-beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang, aard en intensiteit met behoud van de woonfunctie (in ruimtelijke en visuele zin), uitgeoefend kan worden.

1.7 aan-huis-gebonden-bedrijf:

het aan huis – geheel of overwegend door middel van handwerk – uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit bedrijvigheid in de cat. 1 en 2 als genoemd in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van woonfunctie kan worden uitgeoefend, met hieraan ondergeschikte en kleinschalige detailhandel welke direct in verband dient te staan met de ter plaatse toegestane bedrijfsactiviteiten.

1.8 aanvullende kwaliteitsverbetering:

Bestaat uit één of meerdere van de onderstaande componenten:

- architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- opruimen oude gebouwen/verharding;
- herinrichten bouwkavel onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- het aanbrengen van extra milieureducerende maatregelen op het gebied van geluid, geur, ammoniak, stof of trilling;
- voor intensieve veehouderij bij meerdere bedrijfslocaties de toepassing van de beste locatiemethode: gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen zal plaatsvinden.

1.9 abiotische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot de aanwezigheid van natuurlijke grondwaterstromen en een voor het gebied typerende bodemopbouw.

1.10 adviescommissie:

de commissie die landschappelijke inpassingsplannen en aanvullende kwaliteitsverbeteringsvoorstellen beoordeelt, met als toetsingskaders ondermeer het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijke Kwaliteitskader.

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf met een minimale omvang van 20 Nge, dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren evenals een productiegerichte paardenhouderij inclusief pensionstal.

1.12 (agrarisch) bedrijfsgebouw:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

1.13 agrarische bedrijfsvoering:

de bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf.

1.14 agrarisch grondgebruik:

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren;

1.15 ambachtelijk:

door middel van handwerk, op traditionele wijze.

1.16 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden die worden bepaald door de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.17 bebouwing:

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

1.18 bebouwingsoppervlak:

een op de verbeelding aangegeven oppervlakte in vierkante meters, dat de omvang van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1.19 bed & breakfast:

recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt.

1.20 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten.

1.21 (agrarische) bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.22 beeldkwaliteitsplan:

het plan, zoals vastgesteld op 14 december 2010, waarin aandacht wordt besteed aan de relatie tussen een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en bestaande karakteristieken, landschappelijke en visuele waarden van een gebied.

1.23 bestaand:

ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

1.24 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijgebouw:

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

1.27 bouwen:

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

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 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.

1.33 burgerwoning:

een woning bedoeld ter huisvesting van een huishouden, niet zijnde een woning behorend bij een (agrarisch) bedrijf of andere inrichting.

1.34 camping:

een kampeerterrein, met de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing zoals een kantine, een kampwinkel, een bedrijfswoning, een groepsaccommodatie en andere facilitaire voorzieningen en gebouwen, waarop kan worden overnacht in tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans en in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.65 ook in stacaravans, tenthuisjes, trekkershutten en/of chalets. En in tegenstelling tot een kampeerterrein als bedoeld in 1.65 het gehele jaar geopend mag zijn.

1.35 caravan:

een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.36 cultuurhistorische waarde:

de waarden aan een gebied of opstal toegekende waarde met betrekking tot de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden.

1.37 dagrecreatief medegebruik 1:

extensieve vormen van dagrecreatie die in de open lucht plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere is; hieronder worden in ieder geval verstaan: wandelen, fietsen, paardrijden of kanoën.

1.38 dagrecreatief medegebruik 2:

tijdelijk medegebruik van grasland akkerbouwgrond of onbebouwde agrarische grond voor kleinschalige dagrecreatie die in de open lucht plaatsvindt, waaronder kleinschalige recreatieve luchtvaart ten behoeve van luchtballonvaren en ultralights.

1.39 detailhandel:

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

1.40 doelmatige (agrarische) bedrijfsvoering:

het op efficiënte, effectieve, economische en bedrijfstechnisch correcte wijze uitvoeren van de bedrijfsprocessen van een bedrijf met inbegrip van de resulterende producten en diensten en de externe relaties met klanten, leveranciers, partners en anderen.

1.41 eigen terrein:

Het terrein dat is uitgegeven in erfpacht, is verhuurd of in gebruik gegeven aan, dan wel in eigendom is van een natuurlijke persoon of rechtspersoon, welke de betreffende gronden gebruikt ten behoeve van een middels de regels van dit plan ter plaatse toegestane functie.

1.42 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend (escortservices, bemiddelingsbureaus, overigen). Een escortbedrijf is een aparte functie en derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming valt zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.43 gebiedskwaliteit:

Gebiedskwaliteit is opgebouwd uit vier, onderling samenhangende, aspecten:

- a. Landschappelijke structuur
De wijze, waarop de totstandkomingsgeschiedenis van een gebied afleesbaar is in de huidige situatie.
- b. landschappelijke elementen
De intrinsieke waarde van samenhangende ecologische en groenstructuren en watersystemen en de visuele waarde van de (afwisseling) van groene en gebouwde kwaliteiten.
- c. Verkavelingstructuur/ bebouwingsstructuur
De wijze waarop de ruimte in een gebied letterlijk geordend is: open/gesloten, de verdeling van bebouwd/onbebouwd, de functionele verdeling en de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur
- d. Functionele structuur
De kwaliteit van de gebouwde omgeving, zowel de kwaliteit van de elementen op zich, als de kwaliteit van de onderlinge samenhang en de relatie met andere kwaliteitsaspecten.

De inhoudelijke beoordeling van de gebiedskwaliteit is opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK).

1.44 gebouw:

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

1.45 groepsaccommodatie:

een accommodatie waarbij door een groep of groepen van personen gezamenlijk van voorzieningen gebruik wordt gemaakt en waar logiesgelegenheden aanwezig zijn voor groepen personen.

1.46 hemelwaterproblematiek:

de problemen die ontstaan voor het afvoeren en bergen van hemelwater door toename van het verharde grondoppervlak.

1.47 herbouw:

na algehele sloop van het bestaande gebouw (woning) wordt nagenoeg hetzelfde teruggebouwd.

1.48 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dan noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.49 intensieve veehouderij:

het bedrijfsmatig houden van dieren zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. Waar in dit bestemmingsplan wordt gesproken over intensieve veehouderij wordt in principe bedoeld op het hebben van een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor

de roodvleesproductie, geiten, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders, voorzover er geen sprake is van hoofdzakelijk grondgebonden voerproductie.

1.50 kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.51 kampeerplaats:

standplaats ten behoeve van een kampeermiddel.

1.52 kampeerterrein:

terrein of een deel van een terrein met ten hoogste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in kampeermiddelen met uitzondering van stacaravans en welke uitsluitend geopend mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober van het betreffende jaar.

1.53 kas:

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

1.54 kas, permanent teeltondersteunend:

kassen, die blijvend op een bedrijf aanwezig zijn, uitsluitend ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt.

1.55 kas, tijdelijk teeltondersteunend:

kas die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt en maximaal zes maanden per jaar bedraagt, mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

1.56 kleinschalige verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatie in de vorm van:

- kleinschalig kamperen, of
- maximaal 5 vakantiewoningen of trekkershutten voor totaal maximaal 20 personen met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning, of;
- logiesvoorzieningen voor maximaal 20 personen met een oppervlakte van maximaal 15 m² per persoon, of;
- een groepsaccommodatie voor maximaal 20 personen met een oppervlakte van maximaal 15 m² per persoon, of;
- een bed & breakfast mits de voorziening niet groter is dan 100 m².

1.57 kleinschalig kamperen:

kleinschalig (tot 25 kampeerplaatsen) kampeerterrein (tussen 15 maart tot en met 31 oktober), waarbij uitsluitend zijn toegestaan kampeermiddelen en eenvoudige ondersteunende voorzieningen zoals watertappunten, sanitairgelegenheid, informatieborden en zitbanken. Stacaravans zijn niet toegestaan.

1.58 kleinschalig bedrijf:

een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten dat naar aard en omvang kleinschalig is en passend is binnen de milieucategorie 1 of 2.

1.59 logies:

gelegenheid om te overnachten voor personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.60 manege:

een bedrijf dat is gericht op het lesgeven in paardrijden aan derden en daarvoor paarden en/ of pony's houdt, zulks al dan niet in combinatie met een of meer van de volgende activiteiten of voorzieningen: verenigingsaccommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen.

1.61 mantelzorg:

langdurige zorg, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg voor huisgenoten overstijgt.

1.62 milieucategorie:

weergave van de zwaarte van bedrijvigheid, zoals die in de handreiking Bedrijven en milieuzonering aan ieder type bedrijvigheid is toegekend, en in dit plan is vertaald naar een Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.63 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

1.64 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van bodemkundige, hydrologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in samenhang.

1.65 nge:

nederlandse grootte-eenheid: een binnen dit plan toegepaste maat (norm) voor het bepalen van de productieomvang van een agrarisch bedrijf, bepaald door de som van de waarden, die wordt verkregen door voor de verschillende gewassen en diersoorten het bijbehorende bruto standaardsaldo te vermenigvuldigen met het overeenstemmende aantal eenheden.

1.66 nieuwbouw:

het oprichten van een nieuw gebouw waarbij geen rekening wordt gehouden met de verschijningsvorm van een eventueel gesloopt gebouw op die locatie.

1.67 nieuwvestiging:

nieuw op te richten inrichting op een locatie waar eerder geen bebouwing bestond dan wel waar bebouwing aanwezig was met een andere functie dan die van de nieuwe inrichting. Hieronder valt ook verplaatsing van bedrijven.

1.68 omgevingskwaliteit:

samenhangende systeem van water, milieu-, natuur- en landschapskwaliteit.

1.69 ondergronds:

beneden het peil.

1.70 onevenredige aantasting van de aanwezige waarden:

het resultaat van een ruimtelijke ingreep heeft een verhoudingsgewijs te groot nadelig effect op de aanwezige waarden in dat gebied.

1.71 (straat)prostitutie:

het zich (op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg resp. openbare ruimten bevindend voertuig) beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele dienste ten behoeve van een ander tegen vergoeding. (Straat)prostitutie is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.72 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdingang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein dat het bouwwerk omgeeft.

1.73 permanente teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.74 ruimtelijk kwaliteitskader (RKK):

gemeentelijk toetsingskader, zoals vastgesteld op 14 december 2010, ter toetsing van de gebiedskwaliteiten en visueel-landschappelijke waarde bij nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen.

1.75 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde dan wel onderkomen, 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 of niet in combinatie met elkaar. Een seksinrichting is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.76 stacaravan:

een onderkomen, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot dag- of nachtverblijf van een of meer personen, die elders hun hoofdwoonverblijf hebben, en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.77 standplaats:

plaats voor kampeermiddelen op een kampeerterrein of een camping danwel voor woonwagens op een woonwagenstandplaats.

1.78 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen/ constructies met als doel het gewas te forceren tot meer groei en/ of de oogst te spreiden. Het gaat daarbij om zowel vervroegen als verlaten ten opzichte van normale open teelt en/ of beschermen tegen weersinvloeden, ziekten en plagen wat leidt tot een betere kwaliteit product.

1.79 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor dag- en/of nachtverblijf.

1.80 trekkershut:

een eenvoudig primitief houten gebouw, geen woonkeet, chalet, caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft / hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt als recreatief nachtverblijf.

1.81 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen die korter dan 6 maanden, al dan niet aaneengesloten, in het jaar aanwezig is.

1.82 tijdelijke werknemers:

Tijdelijke werknemers die legaal (op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning) niet permanent in de gemeente verblijven en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.83 verbouw:

het verrichten van bouwwerkzaamheden waarbij wezenlijke delen van de bestaande bouw aanwezig moeten blijven.

1.84 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van één volwaardige arbeidskracht, waarvan het voortbestaan ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd (minimaal 70 Nge). Bovendien dient sprake te zijn van een duurzame volwaardigheid. Hiermee wordt bedoeld dat de volwaardigheid ook feitelijk aanwezig is in de vorm van gebouwen. Als de omvang van het bedrijf bepaald wordt door het huren van gronden, is sprake van duurzaamheid indien het bedrijf minimaal drie jaar in functie is.

1.85 voorgevelrooilijn:

de snijlijn van het naar de weg gekeerde gevelvlakken van een woning (niet zijnde de voorkant van een erker) of (agrarisch) bedrijfsgebouw (dat het dichtst bij de weg is gelegen) en het grondvlak, waarop de woning/(agrarisch) bedrijfsgebouw zich bevindt, waarbij de voorgevelrooilijn doorloopt tot de perceelsgrenzen.

1.86 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden.

1.87 woon- en leefklimaat:

woon- en leefklimaat waarbij wordt voldaan aan de wettelijke normen van alle relevante milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

1.88 woonunit:

ruimte ten behoeve van tijdelijke huisvesting.

1.89 woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van één woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 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 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 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.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. dagrecreatief medegebruik 1;
- c. dagrecreatief medegebruik 2;
- d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- e. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening;
- f. bestaande voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, inen uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

- g. hobbyweides zijn toegestaan;
- h. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens tijdelijk opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden;
- b. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- c. het gebruik van gronden voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden voor het bewerken van agrarische producten;
- e. het gebruik van gronden als containerteeltvelden buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf;

- f. het gebruik van gronden ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten;
- g. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- h. het gebruik voor mantelzorg;
- i. het gebruik van hagelnetten;
- j. bevi-inrichtingen;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.4 onder b van de planregels ten behoeve van het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie, inclusief eventueel andere niet-agrarische functies op het bouwperceel, ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 - 4. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
 - 5. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 6. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - 7. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding 'overig - agrarisch gemengd' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 8. het kampeerterrein gelegen is binnen het bouwvlak ofwel binnen een strook van 100 m aan een zijde (niet zijnde de voorzijde) ofwel aan de achterzijde, direct aansluitend aan het bouwvlak of een bestemmingsvlak wonen. In het laatste geval dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 3.6 onder b te worden aangevraagd;
 - 9. de inrichting van het kampeerterrein niet leidt tot onevenredige aantasting van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
 - 10. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 11. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Nieuwvestiging agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en nieuwvestiging van agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven, toestaan daar waar geen bouwvlak is opgenomen, onder de voorwaarden dat:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- b. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en komt te liggen aan een goede infrastructurele ontsluiting.
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- d. op de verbeelding wordt een 'bouwvlak' opgenomen met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- g. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- j. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- k. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

- l. op de verbeelding wordt een aanduiding 'agrarisch bedrijf' opgenomen;

3.6.2 Vergroting Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Agrarisch wijzigen in bestemming Bedrijf ten behoeve van vergroting van een bestaand bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
- c. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' 200 m bedraagt;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/of voorziening wordt ingepast;
- g. vergroting van het bedrijf is toegestaan tot een maximum van 10%, waarbij het volume niet mag worden vergroot;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;

Artikel 4. Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een niet aan het buitengebied gebonden bedrijf zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten dat naar aard en omvang kleinschalig is en passend is binnen de milieucategorie 1 of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven'.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen waaronder groen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan;
- voor zover op de verbeelding aangeduid, mag de maximale bebouwingsoppervlakte, alsmede de aangegeven goot- en bouwhoogte met ten hoogste 10% worden overschreden, met dien verstande dat het maximale bebouwingsoppervlak niet van toepassing is op de bedrijfswoning(en), aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning;
- één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de daarbij behorende bijgebouwen, waarbij de bijbehorende tuin binnen het bouwvlak dient te zijn gelegen.

4.2.2 Bedrijf

Voor de bouwwerken behorend tot het niet-agrarische bedrijf gelden de volgende eisen:

a. bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max. 5,5 meter
Bouwhoogte	Max. 10 meter
Dakhelling	Min. 12°
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 meter
Afstand tussen twee bedrijfsgebouwen	Max. 20 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 meter

b. bedrijfswoningen:

Inhoud, inclusief aan/bijgebouwen t.b.v. het wonen	Max. 1.075 m ³
Goothoogte	Max. 4,5 meter
Dakhelling	Min. 12° en max. 45°
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 meter

c. aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

Goothoogte	Max. 3 meter
Dakvorm en -helling	Afgestemd op dakvorm en -helling bedrijfswoning
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 meter

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	Bouwhoogte
Erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn	Max. 2 meter
Erf- en terreinafscheidingen, voor de voorgevelrooilijn	Max. 1 meter
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. 3 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 meter
Oppervlakte ten behoeve van bedrijfswoning, uitgezonderd een onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

- e. ondergeschikte bouwdelen (tussenlid, kleine, lage aanbouwen, dakkapellen etc) zijn wat betreft hoogte en verschijningsvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 4.2.2. onder a tot en met d;
- f. bij nieuwbouw dienen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 3 meter of hoger, op een minimale afstand van 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel van de bedrijfswoning te worden gesitueerd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één woning toegestaan met dien verstande dat de daarbij behorende aan- en bijgebouwen en uitbreiding van de woning buiten de gronden met deze aanduiding is toegestaan;
- h. in aanvulling op artikel 4.2.1 onder a en 4.2.2 onder g dienen aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m. van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;
- i. vervangende nieuwbouw vindt plaats op de bestaande fundamenteën;
- j. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
 - 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 - 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 - 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 - 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 - 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 - 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder c en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' onder de volgende voorwaarden:
 - 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 - 2. de afstand buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 - 3. dit vanuit verkeerkundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 - 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 - 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.
- b. artikel 4.2.2 onder a, b en c van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
 - 1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
 - 2. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 - 3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 - 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
 7. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- c. artikel 4.2.2 onder b en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
1. gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied;
 2. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 6. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
 8. het percentage van het gesloopte volume dat mag worden teruggebouwd als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ gebouwen dat gesloopt wordt (sloopvolume)	Maximaal binnen bouwvlak terug te bouwen aantal m ³ (bebouwingsvolume)
Tot 250 m ³	Tot 250 m ³ mag 100% worden teruggebouwd
Van 250 tot 1.000 m ³	70% van het gedeelte dat meer is dan 250 m ³ + 250 m ³
Van 1.000 tot 4.000 m ³	50% van het gedeelte dat meer is dan 1.000 m ³ + 775 m ³
Meer dan 4.000 m ³	20% van het gedeelte dat meer is dan 4.000 m ³ + 2.275 m ³

9. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt;
- d. artikel 4.2.1 onder b van de planregels en uitbreiding van een bedrijf met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfskleinschalige bedrijven' toe te staan, waarbij de hoogte (in kubieke meters) of de bebouwingsoppervlakte (in kubieke meters) wordt aangepast, indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de voorwaarden dat:
1. de uitbreiding voor bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfskleinschalige bedrijven' bedraagt maximaal 25% van de bestaande inhoud;
 2. het volume dat wordt uitgebreid ten behoeve van bedrijven met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfskleinschalige bedrijven' bedraagt niet meer dan de helft van het totale gesloopte volume;
 3. gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied;
 4. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 5. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 7. de te slopen gebouwen dienen door middel van een eerder daarvoor afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen te zijn vergund dan wel te vallen onder het overgangsrecht;
 8. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 9. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten,

- fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen slooppvolume;
- e. artikel 4.2.2 onder b en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan, met dien verstande dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
- f. artikel 4.2.2 onder b en toestaan dat indien de bedrijfswoning is gelegen in een hoofdgebouw dat groter is dan 1075 m³, het gehele hoofdgebouw inpandig mag worden verbouwd tot woning, onder de voorwaarden dat:
1. het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk worden aangetast;
 2. de bestaande bebouwingsoppervlakte niet wordt vergroot;
 3. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. het aantal woningen gelijk blijft, woningsplitsing is niet toegestaan;
- g. artikel 4.2.2 onder f van de planregels en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering op een afstand minder dan 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de noodzaak tot een kortere afstand kan worden aangetoond;
- h. artikel 4.2.2 onder h van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- i. artikel 4.1 van de planregels en logiesgelegenheid voor maximaal 20 tijdelijke werknemers toestaan, met dien verstande dat:
1. de oprichting van een tijdelijke (maximaal 5 jaar) logiesgelegenheid (woonunit) is toegestaan mits aangetoond is dat gebruik van bestaande bebouwing voor een logieseenheid niet mogelijk is en wordt alleen toegestaan ter overbrugging naar structurele huisvesting;
 2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt;
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minimaal 1 toilet en douche per 6 personen;
 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding 'overig - agrarisch gemengd' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van opstallen voor permanente of tijdelijke huisvesting, uitgezonderd huisvesting binnen bedrijfswoningen;
- b. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden, behoudens verband houdend met het binnen de bestemming op de grond gerichte gebruik van gronden en opstallen;
- c. het gebruiken van gronden voor buitenopslag;
- d. het gebruik voor mantelzorg;
- e. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- g. inrichtingen vallend onder de categorieën genoemd in artikel 2.1, derde lid van het Besluit omgevingsrecht;
- h. bevi-inrichtingen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.1 onder e van de planregels en activiteiten toestaan met een andere bedrijfsmatige aard, onder de voorwaarden dat:
 1. sprake is van een gelijke of verminderde milieukundige en ruimtelijke impact;
 2. de omzetting is slechts toegestaan naar een bedrijf als opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. artikel 4.5 onder c en buitenopslag tot 2,5 meter hoog toestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de opslag wordt ingepast;
- c. artikel 4.5 onder d van de planregels en toestaan dat de bedrijfswoning, aan- of bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 2. sprake is van een medische indicatie door een van gemeentewege erkende instelling;
 3. het ten behoeve van de mantelzorg ingerichte vloeroppervlak maximaal 70 m² bedraagt;
 4. er geen tweede woning(eenheid) mag ontstaan;
 5. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- d. artikel 4.1 onder b van de planregels en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven' een bedrijf in de milieucategorie 3.1 wordt uitgeoefend onder de voorwaarden dat:
 1. het bedrijf qua aard en omvang vergelijkbaar is met een bedrijf in de milieucategorie 1 of 2;
 2. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- e. artikel 4.1 onder i en 4.5 onder f van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf toestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huisgebonden-bedrijf;
 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen – waaronder parkeervoorzieningen – noodzakelijk zijn.
 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- f. artikel 4.5 onder e van de planregels en toestaan dat bestaande bebouwing wordt gebruikt voor logiesgelegenheid voor maximaal 20 tijdelijke werknemers, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel en wordt ingepast in het bestaande bouwvolume;
 2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt.
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minimaal 1 toilet en douche per 6 personen;
 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding 'overig - agrarisch gemengd' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 5. Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m². Een en ander met daarbij behorende voorzieningen zoals verhardingen en ontsluitingen, tuinen, groen en parkeren.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de volgende eisen gelden:

a. burgerwoningen:

Inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen	Max. 875 m ³
Goothoogte	Max. 4,5 meter
Dakhelling	Min. 12° en max. 45°
Afstand tot agrarische bedrijfsgebouwen	Min. 25 meter

b. aanbouwen en bijgebouwen bij de woning:

Goothoogte	Max. 3 meter
Dakvorm en -helling	Afgestemd op dakvorm en -helling woning
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 meter
Afstand tot de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'	Min. 10 meter

c. bouwwerken, geen gebouw zijnde

	Bouwhoogte
Erf- en terreinafscheidingen, achter voorgevelrooilijn	Max. 2 meter
Erf- en terreinafscheidingen, voor voorgevelrooilijn	Max. 1 meter
Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 3 meter
Oppervlakte ten behoeve van woning, exclusief onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max. 50 m ²

- d. ter plaatse van het bouwvlak is één woning toegestaan, met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen met dien verstande dat de uitbreiding van de woning buiten het bouwvlak is toegestaan;
- e. in aanvulling op artikel 5.2 onder d dienen aan- en bijgebouwen bij met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;
- f. ondergeschikte bouwdelen zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd van het gestelde onder artikel 5.2 onder a, b en c;
- g. binnen de fundering van de woning en/of het bijgebouw bij de woning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben;

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmeting en inpassing van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een verantwoorde landschappelijke inpassing van de woning met bijgebouwen;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2 onder a en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied;
 2. er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
 6. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
 8. het percentage van het gesloopte volume dat mag worden teruggebouwd als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ gebouwen dat gesloopt wordt (sloopvolume)	Maximaal binnen bouwvlak terug te bouwen aantal m ³ (bebouwingsvolume)
Tot 250 m ³	Tot 250 m ³ mag 100% worden teruggebouwd
Van 250 tot 1.000 m ³	70% van het gedeelte dat meer is dan 250 m ³ + 250 m ³
Van 1.000 tot 4.000 m ³	50% van het gedeelte dat meer is dan 1.000 m ³ + 775 m ³
Meer dan 4.000 m ³	20% van het gedeelte dat meer is dan 4.000 m ³ + 2.275 m ³

9. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt;
- b. artikel 5.2 onder e van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast;
- c. artikel 5.2 onder d en toestaan dat een woning wordt opgericht buiten het aangewezen bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 2. de afstand buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 3. dit vanuit verkeerskundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan;
- d. artikel 5.2 onder c en het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met grotere afmetingen, zoals tennisbanen, (paard)rijbakken en/of stapmolens met de bijbehorende voorzieningen toestaan, onder de voorwaarde dat de bouwwerken zorgvuldig worden ingepast, waarbij de inpassing door de erfinrichting, beplanting en/of vormgeving moet bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
- e. artikel 5.2 onder a en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
- f. artikel 5.2 onder a en een grotere inhoudsmaat voor woningen toestaan, met dien verstande dat:
 1. de woning gelegen is in een hoofdgebouw dat groter is dan 875 m³. Het gehele hoofdgebouw mag in pandig worden verbouwd tot woning;
 2. de bestaande bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

4. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
5. het aantal woningen gelijk blijft; woningsplitsing is niet toegestaan;
- g. artikel 5.2 onder a en b van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
 6. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;
 7. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. elke vorm van detailhandel;
- c. het gebruik ten behoeve van horecadoeleinden;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een sexinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie.
- e. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- f. het splitsen van woningen;
- g. het gebruik voor mantelzorg.
- h. het gebruik van de woning voor huisvesting van tijdelijke werknemers.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.5 onder h van de planregels en toestaan dat de burgerwoning worden gebruikt als tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:
 1. logiesgelegenheden worden ingepast binnen de bestaande bebouwing;
 2. de leefruimte minimaal 10 m² per medewerker bedraagt en er sprake is van met minimaal 1 toilet en douche per 6 personen;
 3. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. artikel 5.5 onder a van de planregels en toestaan dat de gronden bij een burgerwoning worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 1. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 2. kampeermiddelen maximaal 50 m achter de voorgevelrooilijn geplaatst worden;
 3. indien het kampeerterrein gedeeltelijk gelegen is buiten de bestemming wonen dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van artikel 5.6 onder a te worden aangevraagd;
 4. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen wordt opgericht;
 5. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden blijven;
 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

7. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
8. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- c. artikel 5.1 onder a en 5.5 onder e van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf, anders dan een verblijfsrecreatieve voorziening, toestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of het aan-huisgebonden-bedrijf;
 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen – waaronder parkeervoorzieningen – noodzakelijk zijn;
 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- d. artikel 5.5 onder f en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
 2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast;
 3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 4. splitsing in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is niet toegestaan;
 5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
 6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
 7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat:
 - gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied;
 - alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
 - de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
 8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
 9. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
 10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
- e. artikel 5.5 onder g van de planregels en toestaan dat de woning, aan- of bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
 1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 2. sprake is van een medische indicatie door een van gemeentewege erkende instelling;
 3. het ten behoeve van de mantelzorg ingerichte vloeroppervlak maximaal 70 m² bedraagt;
 4. er geen tweede woning(eenheid) mag ontstaan;
 5. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;

5.7 Wijzigingsbevoegheid

5.7.1 Nieuwvestiging recreatiebedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Recreatie' onder de voorwaarden dat:

- a. de locatie aansluitend gelegen is aan de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd'.
- b. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/ voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- d. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 6. Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7. Algemene aanduidingsregels

7.1 Luchtvaartverkeerzone

In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone', ter aanduiding van de obstakelvrije zone van het luchtvaartterrein, enig bouwwerk te bouwen, enig roerend goed, houtopstanden en/of beplantingen te hebben of aan te brengen, danwel de bodem op te hogen, met een grotere hoogte dan 72 meter.

7.2 Reconstructiewetzone – verwevingsgebied

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de planregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. afmetingen in de planregels en op de verbeelding met een maximum van 10%.

8.2 Afwegingskader

Een in artikel 8.1. genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bijdragen aan het behoud en/of versterking van de aanwezige gebiedskwaliteiten.

Artikel 9. Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsbevoegdheid

9.1.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. bestemmingsgrenzen met max. 10 meter verschuiven, of
- b. functieaanduidingen van de verbeelding verwijderen.

9.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 9.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 10. Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Voorwaardelijke bepaling

Ter plaatse van het op de bijbehorende verbeelding aangegeven bestemmingsvlak Wonen dienen alvorens er bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen dit vlak eerst de bestaande opstallen (die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezig zijn op dit vlak) te worden gesloopt.

10.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 1 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. brandblusvoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

10.4 Oprichting van (beperkt) kwetsbare objecten

Nieuwe (kwetsbare) bestemmingen als bedoeld in artikel 1, eerste lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen niet gebouwd worden binnen (geprojecteerde) 10-6-risicocontour voor het plaatsgebonden risico van aanwezige risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), het Besluit Transportroutes externe veiligheid (Btev) en / of het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

10.5 Oprichting van risicovolle activiteiten

De 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico van nieuwe risicobronnen zoals (onder meer) bedoeld het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering Vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS), het Besluit Transportroutes externe veiligheid (Btev) en / of het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) mogen niet over (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten komen te liggen.

10.6 Strijdig gebruik

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken, doen gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 11. Overgangsrecht

11.1. Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

- a. 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,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. 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.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- e. lid 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.

11.2. Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heidse Peelweg 40 Ysselsteyn', gemeente Venray.

BIJLAGE 1. Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-2008		OMSCHRIJVING		
	nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	2
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	2
0162		KI-stations	30	2
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:		
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	30	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	2
10821	0	Verwerking cacao's en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	2
1073		Deegwarenfabrieken	50	3.1
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	30	2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	30	2
1814	A	Grafische afwerking	10	1
1814	B	Binderijen	30	2
1813		Grafische reproductie en zetten	30	2
1814		Overige grafische activiteiten	30	D 2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN		
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	30	2
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	2
26, 27, 33	-			
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	2
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	2
29	-			
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
9524	2	Meubelstofbedrijven b.o. < 200 m²	10	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
32991		Sociale werkvoorziening	30	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID		
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	30	2

SBI-2008		OMSCHRIJVING		
	nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
45, 47	-			
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30	2
45204	B	Autobekledingen	10	1
45205		Autowasserijen	30	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
46	-			
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
461		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
4622		Grth in bloemen en planten	30	2
4634		Grth in dranken	30	2
4635		Grth in tabaksprodukten	30	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	30	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	30	2
464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	30	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	30	2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	30	2
46735	4	zand en grind:		
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	30	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	30	2
46752		Grth in kunstmeststoffen	30	2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	30	2
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	30	2
47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
562		Cateringbedrijven	30	2
49	-	VERVOER OVER LAND		
493		Taxi-bedrijven	30	2
50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	30	2
791		Reisorganisaties	10	1
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10 D	1
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
531, 532		Post- en koeriersdiensten	30	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
7711		Personenautoverhuurbedrijven	30	2
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30 D	2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE TECHNOLOGIE		

SBI-2008		OMSCHRIJVING		
	nummer		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
58, 63	B	Datacentra	30	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 D	1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	10	1
8891	2	Kinderopvang	30	2
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE		
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	30	2
8552		Muziek- en balletscholen	30	2
85521		Dansscholen	30	2
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10	1
931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	30	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9603	0	Begrafenisondernemingen:		
9603	1	- uitvaartcentra	10	1
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	30	2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10 D	1