



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



Projectbesluit - Kempkensberg 4 Ysselsteyn -

Inrichting: Maatschap Coopmans - Slangen
Kempkensberg 4
5813 AE Ysselsteyn

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.
Ir. H.J. Makkinga
Dorpstraat 55
6093 AG Baexem
Tel. 0475 - 494407
Fax. 0475 - 492363
Gsm. 06 - 12740466

Datum: 15 november 2010

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. ALGEMEEN	4
1.1. HUIDIGE SITUATIE.....	4
1.2. GEWENSTE ONTWIKKELING	5
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	7
2.5. WOONVISIE	8
2.6. AFWEGING BELEID.....	8
3. STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	9
3.1. STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	9
3.2. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	9
3.3. BEELDKWALITEIT	10
3.4. BELEID	10
4. ONDERZOEK.....	12
4.1. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	12
4.2. MILIEUASPECTEN	12
4.2.1. Algemeen.....	12
4.2.2. Bodem.....	12
4.2.3. Geluid.....	13
4.2.4. Geurhinder.....	13
4.2.5. Externe veiligheid.....	13
4.2.6. Milieuzonering	14
4.3. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	14
4.4. NATUUR EN LANDSCHAP	16
4.5. FLORA EN FAUNA	16
4.6. KABELS EN LEIDINGEN	18
4.7. VERKEERSTECHNISCHE ASPECTEN	18
4.8. DUURZAAMHEID	19
4.9. RISICO-INVENTARISATIE PLANSCHADE	19
4.10. WATERHUISHOUDING	19
4.11. CONCLUSIE	21
5. PROCEDURE EN OVERLEG.....	22
5.1. PROCEDURE	22
5.2. OVERLEG	22

REGELS

VERBEELDING

SEPARATE BIJLAGEN

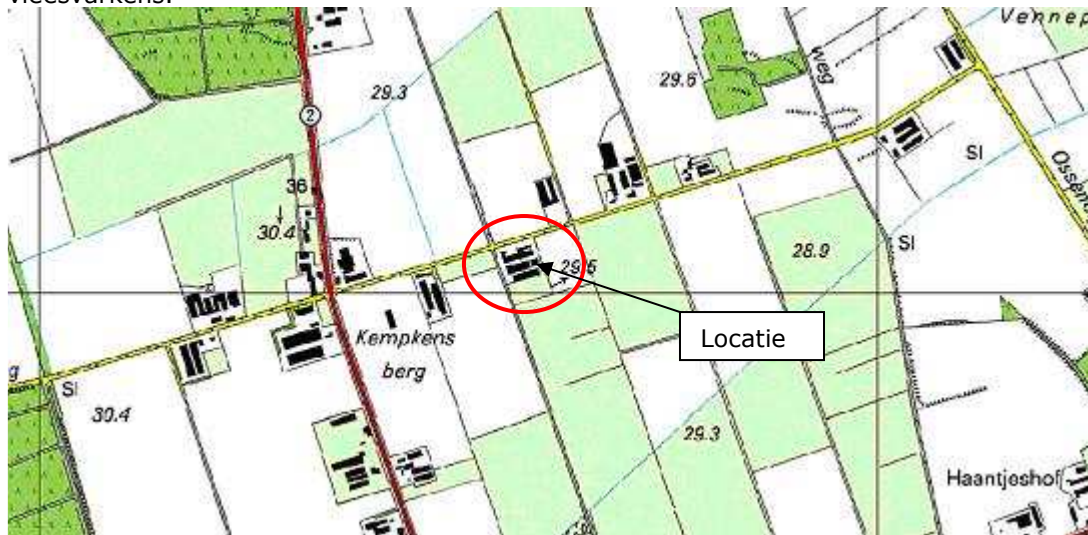
- Bijlage 1 Situatietekening Kempkensberg 4 Ysselsteyn
- Bijlage 2 Bestemmingsplanregels Buitengebied 1981: artikel 6
- Bijlage 3 Ontwerp-bestemmingsplanregels Buitengebied 2009: artikel 3
- Bijlage 4 Inpassingsplan BOM+
- Bijlage 5 Bedrijfsontwikkelingsplan BOM+
- Bijlage 6 Historisch bodem vooronderzoek (rapportnummer B1014)
- Bijlage 7 Vergunning Wet Milieubeheer (WM) 2009
- Bijlage 8 Geurberekening behorende bij vergunning WM 2009
- Bijlage 9 Brief dhr. Coopmans: 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid', d.d. 17 juli 2010

TOELICHTING

1. Algemeen

1.1. Huidige situatie

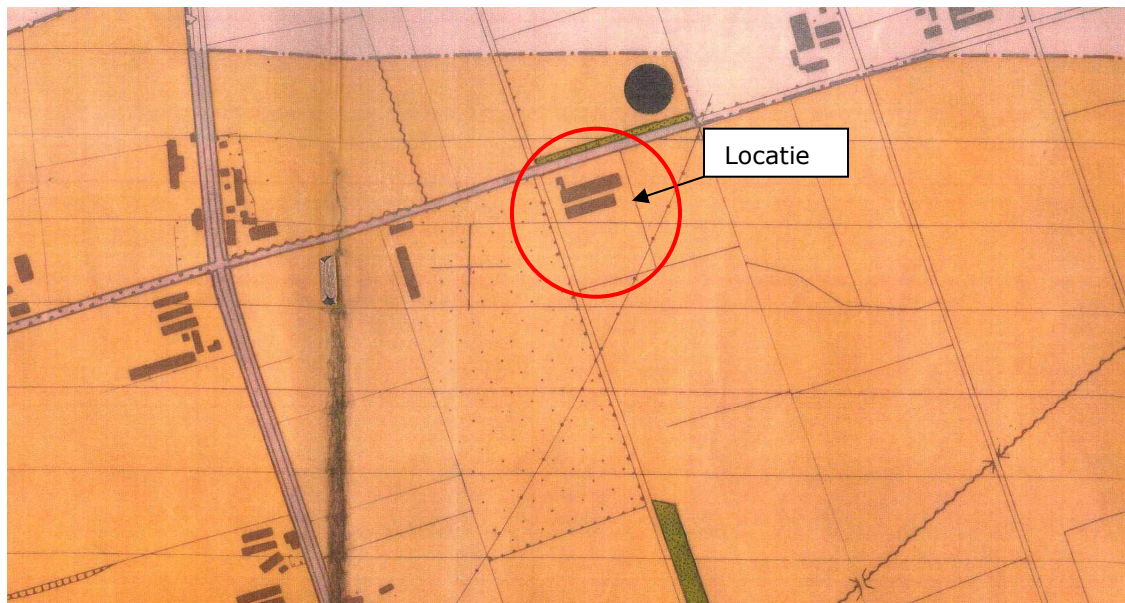
De maatschap Coopmans - Slangen heeft op de locatie Kempkensberg 4 te Ysselsteyn een locatie met een varkensbedrijf. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie Y, nummer 50 en 51. De maatschap heeft een vergunning in het kader van artikel 8.4. Wet Milieubeheer voor het houden van 405 zeugen, 1478 gespeende biggen, 2 dekberen, 60 opfokzeugen en 3.384 vleesvarkens.



Figuur: topografische ligging van het initiatief

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van het initiatief vallen binnen het planologisch regime van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" uit 1981. Voor de gronden is reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan "Buitengebied" d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is vernietigd verklaard door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is. Hieronder een uitsnede uit het bestemmingsplan "Buitengebied" 1981.



Figuur: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Venray 1981

1.2. Gewenste ontwikkeling

Maatschap Coopmans – Slangen wil het bedrijf uitbreiden met een nieuwe vleesvarkensstal met acht afdelingen groot 1.172 m². Door deze uitbreiding ontstaat een gesloten varkensbedrijf. Dit brengt voor de maatschap Coopmans – Slangen belangrijke voordelen met zich mee zoals:

- het ontvangen van een betere prijs van het eindproduct, doordat er door deze nieuwe stal ruimte ontstaat om beter te kunnen inspelen op de marktontwikkelingen;
- het efficiënter kunnen werken op het bedrijf doordat de biggen niet hoeven te worden afgevoerd bij het bereiken van het normale aflevergewicht van 25 kilogram;
- Er ontstaat een betere controle op de kostprijs van de varkens.

Conform het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Venray is geconstateerd dat het bouwen van de nieuwe stal niet passend is. De locatie van de stal voldoet niet, omdat de afstand tot aan de perceelsgrens minimaal 5 meter dient te bedragen. Verder overschrijdt de lengte van de stal de maximale lengte (50 meter) zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan.

Wat betreft de afstand tot aan de perceelsgrens wijkt het initiatief af van het vigerende en het ontwerp bestemmingsplan. Er is voor deze dergelijke afstand gekozen vanwege de brandveiligheid. Vanwege het gevaar voor brandoverslag gaat de brandweer niet akkoord met de situering van de nieuwe stal dichterbij de bestaande stallen. Er dient een afstand van 5 meter tussen de stallen aangehouden te worden. Ook de breedte van de nieuw te bouwen stal kon niet aangepast worden. Er is voor een dergelijke breedte (en lengte van de stal) gekozen om zo het gewenste aantal dieren te kunnen houden (in verband met de geslotenheid van het bedrijf). Hierdoor zal de afstand tot aan de perceelsgrens kleiner zijn dan 5 meter. Er is een situatietekening als separate bijlage bijgevoegd (bijlage 1). Hierop staan de afstanden weergegeven.

De gemeente Venray heeft per brief d.d. 12 maart 2010 (kenmerk ba090307) aangegeven mee te willen werken aan een ruimtelijke procedure om het bouwen van de stal toch mogelijk te maken. Hiertoe zal een procedure ex. artikel 3.10 WRO gevolgd moeten worden om te komen tot een projectbesluit.

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.

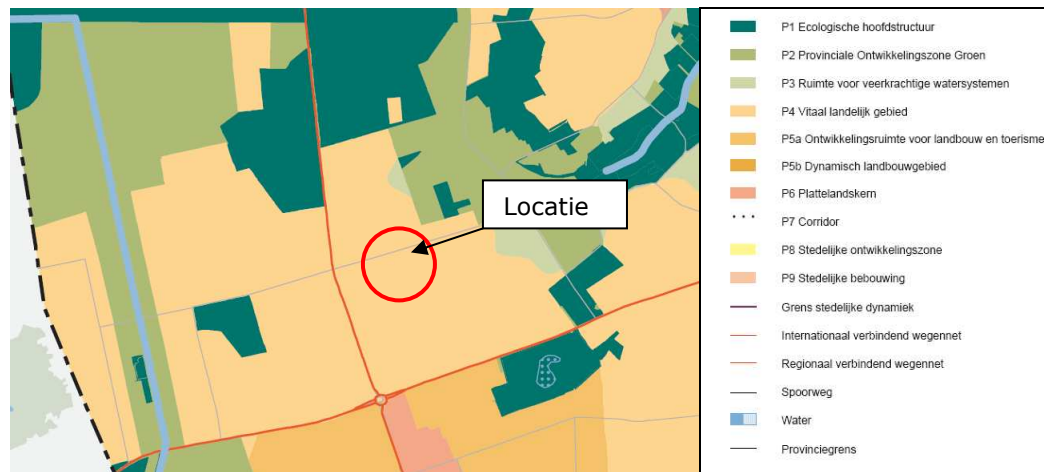
De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte 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 4 - gebied (P4). Een P4-gebied is omschreven als een vitaal landelijk gebied. Dit gebied heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Door de ligging van de locatie in het P4-gebied, waarin de ontwikkeling van agrarische bedrijven wordt toegestaan, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.



Figuur: Ligging initiatief in POL2006 Perspectieven

2.3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan

De gronden van het initiatief vallen binnen het planologisch regime van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld d.d. 25 augustus 1981 en goedgekeurd d.d. 4 januari 1983). Voor de gronden is reeds een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, te weten bestemmingsplan "Buitengebied" d.d. 17 mei 2005. Het goedkeuringsbesluit van dit plan is vernietigd verklaard door de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan uit 1981 weer vigerend is. In het bestemmingsplan Buitengebied 1981 is de locatie gelegen in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke openheid (AG-LO). Deze gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoelstellingen, alsmede voor het behoud van de aldaar voorkomende waarde van landschappelijke openheid. De gebruiks- en bouwregels vanuit dit bestemmingsplan zijn als separate bijlage (bijlage 2) bijgevoegd.

In 2008 is een (her)start gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Venray. Op 8 december 2009 heeft het College van Burgemeester en Wethouders groen licht gegeven voor het vrijgeven van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2009" voor de inspraak. De locatie Kempkensberg 4 is in de ontwerp bestemmingsplan gelegen in Agrarisch gebied, met een agrarisch bouwblok met aanduiding (iv) en een bedrijfswoning (bw). De gebruiks- en bouwregels vanuit dit ontwerp-bestemmingsplan (artikel 3) zijn als separate bijlage (bijlage 3) bijgevoegd. In dit artikel is tevens een ontheffingsbevoegdheid (artikel 3.4 lid k) opgenomen om het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de perceelsgrens toe te staan. Voorwaarde hierbij is wel dat het bouwen in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is dit het geval. Andere voorwaarde is dat voldaan dient te zijn aan de eisen gesteld in artikel 39.3 van de planregels. Middels de uitvoering van de aangegeven landschappelijke inpassing (zie bijlage 4) wordt voldaan aan deze voorwaarde. En als laatste voorwaarde wordt aangegeven dat er aangetoond dient te worden dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is. Hier wordt tevens in hoofdstuk 1 nader op ingegaan. In overleg met de brandweer is de afstand tussen de bestaande stallen en de nieuwbouw vastgesteld op 5 meter. Ook zijn er voldoende voorzieningen aanwezig en voldoende bereikbaar die kunnen dienen als bluswatervoorziening (zie bijlage 9).

De geplande nieuwbouw is in het ontwerp-bestemmingsplan wel gelegen in het aangegeven agrarisch bouwblok. In verband met de realisatie van erfafscheidingen / landschappelijke inpassing is zowel in het vigerende bestemmingsplan als het ontwerp-bestemmingsplan een minimale afstand van 5 meter tot de perceelsgrens aangegeven voor het bouwen van gebouwen.

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 Kempkensberg 4 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 ontginningenlandschap, kleinschalig landschap, bos/heide landschap en oud bouwland landschap. Geen gebied maar wel kenmerken in het landschap zijn de bebouwingslinten. De locatie Kempkensberg 4 ligt in het gebied "jonge ontginningenlandschap". Het ontginningslandschap bestaat uit zowel agrarische gronden als uit bos- en natuurterreinen waar een grootschalig, rechtlijnig verkavelingspatroon kenmerkend is. De jonge heideontginningen zijn nu grootschalige landbouwgebieden. Hierdoor kan worden gesteld dat de ontwikkeling van een intensief veehouderijbedrijf past binnen het "jonge ontginningenlandschap" 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 Kempkensberg 4 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, zoals in de vorm van 'rood voor groen' regelingen. Het initiatief op de Kempkensberg 4 behelst geen nieuwbouw van woningen. Tevens zullen de gewenste ontwikkelingen geen beperkingen geven voor woningen in de omgeving. Derhalve kan worden gesteld dat het initiatief passend is binnen de woonvisie van de gemeente Venray.

2.6. 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 en het Reconstructieplan. De gemeente is bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Deze voorwaarden zijn dat er voldoende afstand gehouden moet worden van de bestaande stallen (5 meter) in verband met brandoverslag en dat de nieuwbouw landschappelijk ingepast dient te worden. Middels een projectbesluit kan worden geanticipeerd op deze nieuwe planologische ontwikkeling in dit gebied.

3. Stedenbouwkundige aspecten

3.1. Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig vindt er een kleine wijziging plaats. Er zal een nieuwe stal worden gerealiseerd naast de bestaande stallen. Voor wat betreft de locatie van de nieuwe stal is gekozen om deze naast (op één lijn) de bestaande stallen te realiseren. Er wordt tevens aangesloten bij de goot- en nokhoogte van de bestaande stallen. De nieuwe stal zal een goothoogte hebben van 2,50 meter en een nokhoogte van 5,185 meter. Dit komt nagenoeg overeen met de hoogte van de bestaande stallen. Bovendien is er een inpassingsplan gemaakt om het bedrijf zo vloeiend mogelijk in de omgeving te laten integreren. De uitstraling van de nieuwe stal 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

De landschappelijke inpassing van de nieuwe staldelen dient een bijdrage te leveren aan de landschapskwaliteit. Het doel is de structuur van het landschap te versterken. Het feit dat de locatie gelegen is in een ontginningslandschap vraagt om een eenvoudige rechtlijnige beplanting op de grens van het huisperceel. Niet gewenst zijn bosachtige begroeiingen. Aan de voorzijde langs de Kempkensberg (noordzijde bedrijf) staan eikenbomen. Hiermee is de voorzijde van het bedrijf afgeschermd.

De grens aan de westzijde van het bedrijf bestaat uit een landweg die toegang geeft tot de achterliggende grondpercelen. Deze landweg ligt voor de helft op het erfperceel. Door het plaatsen van een rechtlijnige beplanting langs deze landweg wordt een visuele erfgrens gerealiseerd al loopt deze niet precies op de werkelijke erfgrens. Deze beplanting kan enkele meters breed zijn. Het is mogelijk bomen met beperkt brede kruinen op te nemen. Te brede bomen zijn niet mogelijk omdat deze dan de doorgang op de landweg versperren. Op deze strook worden tien haagbeuken opgenomen in een beukenhaag over de gehele lengte (diepte) van het perceel. In de tuin zijn aan deze



zijde al diverse struiken en bomen aanwezig en is een groene haag aanwezig die het zicht op de eerste stal onttrekt. Achter de haag aansluitend aan de privé-tuin staan ter hoogte van de tweede stal een rij met fruitbomen. Deze zullen bij verdere ontwikkeling de inpassing versterken.

De oostzijde van de kavel bestaat uit de bedrijfsontsluitingsweg en een bedrijfshek. Deze staat op de erfgrans. Er is geen ruimte voor beplanting. Op negen plaatsen wordt tegen het hekwerk een haagbeuk geplaatst die toch het aangezicht moet breken vanuit de weg Kempkensberg. Deze haagbeuken moeten zeer smal worden gehouden door begeleidingssnoei om geen hinder te geven aan de beweerkbaarheid van het aangrenzende perceel als voldoende doorgang op de bedrijfsweg voor aan- en afvoerend vrachtverkeer. Aan de achterzijde (zuidzijde) is de nieuwbouw van de vleesvarkensstal gepland. De strook achter de te bouwen stal en de achterperceelgrens is ca. 3,1 meter. Deze strook kan niet breder zijn omdat om brandveiligheidsredenen volgens de brandweer een afstand tussen de bestaande en de geplande stal minimaal 5 meter moet zijn. De beplanting wordt daarom als elzenhaag uitgevoerd die smal opgaand kan worden gesnoeid. Deze strook wordt gemaakt over de gehele breedte van ca. 100 meter aan de achterzijde. Landschappelijk wordt door deze beplanting het beeld van de jonge ontginningen maximaal versterkt.



Bijgevoegd is het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 4). Dit in de vorm van een tekening waarop de ligging van de bestaande bebouwing, de toekomstige bebouwing en de toekomstige beplanting wordt weergegeven en een omschrijving van de beplantingen.

3.3. Beeldkwaliteit

Voor onderhavig initiatief is geen zelfstandig beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeld in de straat blijft nagenoeg gelijk. Er zal een nieuwe stal 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 inpassingsplan opgesteld. Deze is te vinden in bijlage 4.

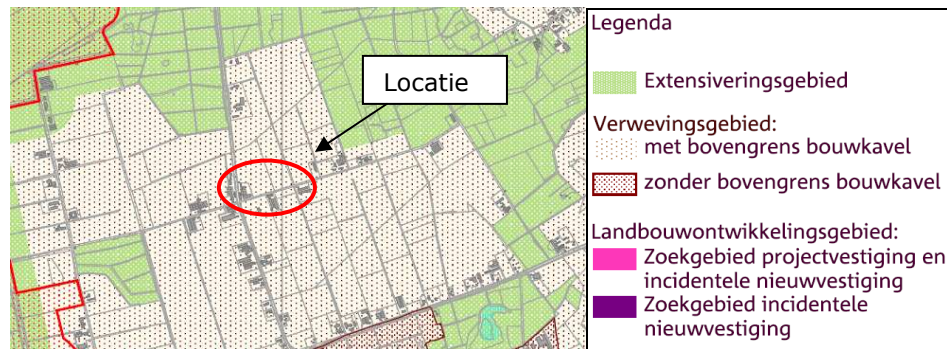
3.4. Beleid

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 uitbreiding van een intensieve veehouderij. Zoals hierboven aangegeven is in een verwevingsgebied uitbreiding van een intensieve veehouderij mogelijk. Het initiatief past derhalve in het Reconstructieplan.



Figuur: Ligging initiatief in Reconstructieplan

Bouwkavel op maat plus (BOM⁺)

Het bouwkavel-op-maat, plus-principe is een aanvullende regeling, en een verdere uitwerking van het bouwkavel op maat principe van september 2003 - op het POL. In het bedrijfsontwikkelingsplan wordt beschreven wat de plannen zijn, welke effecten deze hebben op de omgeving en welke tegenprestatie wenselijk/mogelijk is.

Een basispakket gericht op landschappelijke inpassing en water is standaard. Er wordt voor deze regeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Bedoeld inpassingsplan met waterplan en bedrijfsontwikkelingsplan (resp. bijlage 4 en 5) zijn als bijlagen opgenomen.

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 de, 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 niet tot een vergroting van het agrarisch bouwblok. Daarnaast is het te realiseren gebouw niet als zijnde hoofdgebouw te benoemen. In deze gevallen is de grondexploitatie wet niet van toepassing en hoeft er geen anterieure overeenkomst gesloten te worden.

Bij het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade in te dienen, indien zij denken, in casu door het initiatief, schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven. Het risico op een vergoeding tot planschade hoort bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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 hun rekening behoren te komen. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft besloten om aan alle indieners van bouwplannen die met toepassing van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro moeten worden verleend of waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, een planschadeovereenkomst voor te leggen. Hierdoor wordt de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Initiatiefnemer en gemeente Venray sluiten derhalve voor het nemen van het projectbesluit een planschadeverhaalovereenkomst. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. 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 verleend in 2009. Met deze vergunning kunnen 405 zeugen, 1478 gespeende biggen, 2 dekberen, 60 opfokzeugen en 3.384 vleesvarkens gehouden worden. Deze vergunning is bijgevoegd in de bijlagen (bijlage 7).

4.2.2. Bodem

Er is door Bodeminzicht te Veghel een historisch vooronderzoek conform NEN 5725 naar de bodemkwaliteit ter plaatse uitgevoerd. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd (bijlage 6). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er ter plaatse geen milieutechnische zaken naar voren gekomen zijn die aanleiding vormen voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat ter plaatse geen tot slechts licht verhoogde gehalten aan verontreinigingen aanwezig zullen zijn. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, op basis van het vooronderzoek, geen belemmering voor de voorgenomen bouwplannen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie

afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.2.3. Geluid

In de milieuvergunning van 2009 is een paragraaf opgenomen betreffende het "geluid" afkomstig van de inrichting (zie bijlage 7). Er is in deze vergunning geconcludeerd dat, gezien de aard en omvang van de (akoestisch relevante) werkzaamheden en activiteiten kan/mag in alle redelijkheid worden aangenomen dat aan de in deze vergunning opgenomen geluidnormen wordt voldaan.

4.2.4. Geurhinder

In de milieuvergunning van 2009 is een paragraaf opgenomen betreffende de "geurhinder" (zie bijlage 7). Deze paragraaf wordt hieronder beschreven:

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De geurhinder van veehouderijen dient op basis van de methodiek, zoals aangegeven in deze wet en de gelijknamige regeling, te worden getoetst.

In de wet zijn normen vastgesteld voor geurgevoelige objecten. Ingevolge artikel 1 Wgv zijn geurgevoelige objecten gebouwen die geschikt zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een vergelijkbare wijze worden gebruikt. De geurbelasting en de normen worden uitgedrukt in (Europese) odour units (OUE) per kubieke meter. Er worden normen onderscheiden voor concentratiegebieden (zoals bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden. De gehele gemeente Venray is gelegen in een concentratiegebied.

Toetsing dient plaats te vinden aan de volgende normen (artikel 3, eerste lid Wgv):

- Geurgevoelige objecten in concentratiegebied, binnen de bebouwde kom: 3,0 OUE/m³.
- Geurgevoelige objecten in concentratiegebied, buiten de bebouwde kom: 14,0 OUE/m³.

Bijgevoegd in bijlage 8 is een geurberekening uitgevoerd met V-stacks. Uit deze berekening blijkt dat het initiatief voldoet aan de gestelde normen.

Op grond van artikel 4, eerste lid van de Wgv dient de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter te bedragen en buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter te bedragen.

In afwijking van artikel 3, eerste lid Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter en buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.

Ingevolge artikel 5 Wgv moet de afstand aan de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object binnen en buiten de bebouwde kom respectievelijk 50 en 25 meter bedragen.

Relevante geurgevoelige objecten, in de omgeving van de inrichting zijn:

- de dichtsbij gelegen woning, niet zijnde een veehouderij, aan de Peelweg 8, ligt op circa 400 meter.
- De dichtsbij gelegen burgerwoning in de bebouwde kom van Ysselsteyn, ligt op circa 1.700 meter.
- De dichtsbij gelegen woning behorende bij een veehouderij, aan de Kempkensberg 2, ligt op circa 210 meter.

Er wordt derhalve voldaan aan de gestelde afstanden.

4.2.5. 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 onbeschermd 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.

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.

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 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 één risicovolle activiteit voorkomt. Het betreft hier een buisleiding van de Gasunie. Deze is op voldoende afstand gelegen (ca. 700 meter) van het initiatief. 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.

4.2.6. Milieuzonering

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 2007.

Gebleken is dat in de directe omgeving van het initiatief geen (agrarische) bedrijven gevestigd zijn die een milieutechnische belemmering veroorzaken voor de realisering van de gewenste bedrijfsontwikkelingen.

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.

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

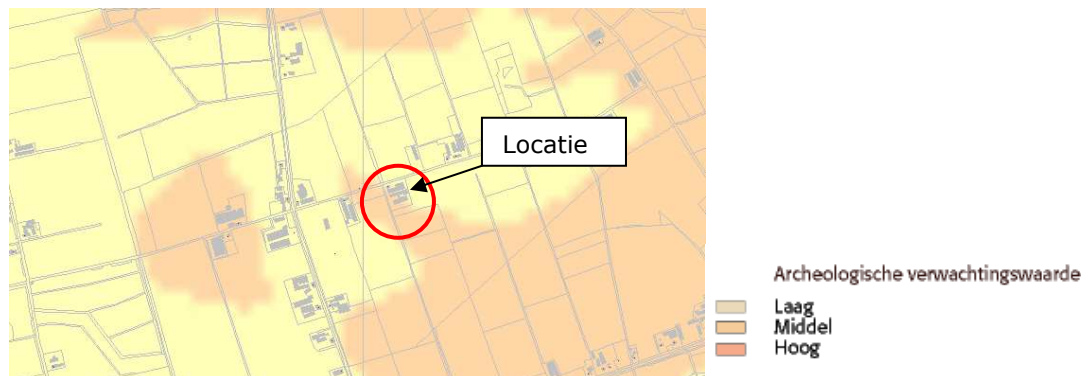
De gemeentelijke archeologische advieskaart geeft aan waar in geval van planvorming archeologisch onderzoek dient te worden verricht. Onderzoek is nodig in de volgende gevallen:

- 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.

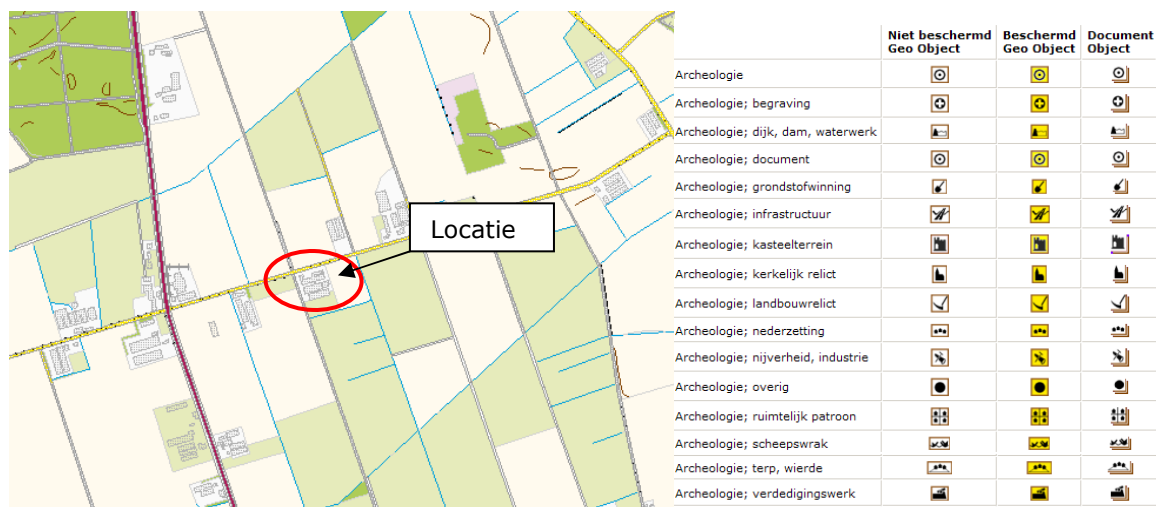
Archeologisch onderzoek hoeft niet plaats te vinden als een plangebied kleiner is dan 100 m², tenzij gelegen in een gebied als bedoeld onder g, h en i.

Hieronder zijn de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de Archeologische Monumentenkaart Limburg te vinden van de betreffende locatie. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is te zien dat er op deze locatie een lage/middelhoge verwachtingswaarde geldt. En op de Archeologische Monumentenkaart is te zien dat er zich binnen een afstand van 50 meter zich geen archeologisch waardevolle terreinen bevinden.

Het plangebied, waar enige verstoring plaatsvindt door de bouw van de nieuwe stal, is ca. 1.200 m² groot en momenteel in gebruik als grasland. De grond op de locatie Kempkensberg 4 is bij de bouw van de naastgelegen vleesvarkensstal zodanig verstoord dat de kans op archeologische vondsten zeer laag is. Gezien dit feit kan worden geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden op betreffende locatie.



Figuur: Ligging initiatief in de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (Provincie Limburg)



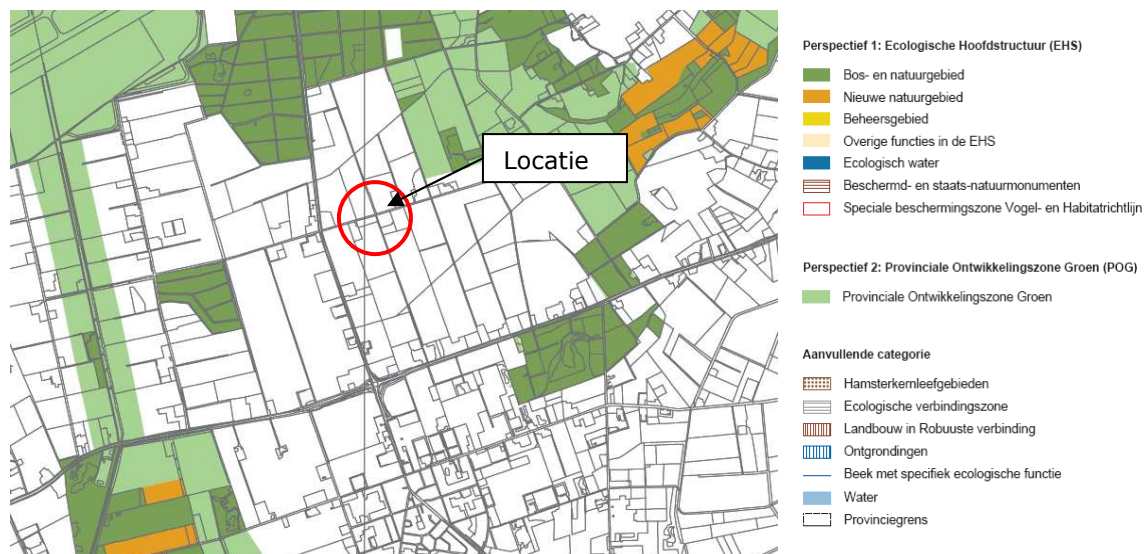
Figuur: Ligging initiatief in de Archeologische Monumentenkaart (Kennisinfrastuctuur Cultuurhistorie)

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 natuurrealisatie-doelstellingen 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 Kempkensberg 4 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. 2.700 meter afstand. Dit gebied heeft de status 'habitatrichtlijngebied', "vogelrichtlijngebied" en "beschermde natuurmonument". Daarnaast is op ca. 1.100 meter het gebied "Rouwkuilen" gelegen. Dit gebied heeft de status "Staatsnatuurmonument".

Zoals te zien is de vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer (bijlage 7) is er sprake van een afname van ammoniak. Hierdoor zijn door de realisatie van de gewenste ontwikkelingen geen negatieve effecten te verwachten van de inrichting op een dergelijk gebied.

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.

Voor de volledigheid zijn de opgaven van het Natuurloket (www.natuurloket.nl) en de provinciale flora- en faunagegevens (www.limburg.nl) geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde diersoorten.

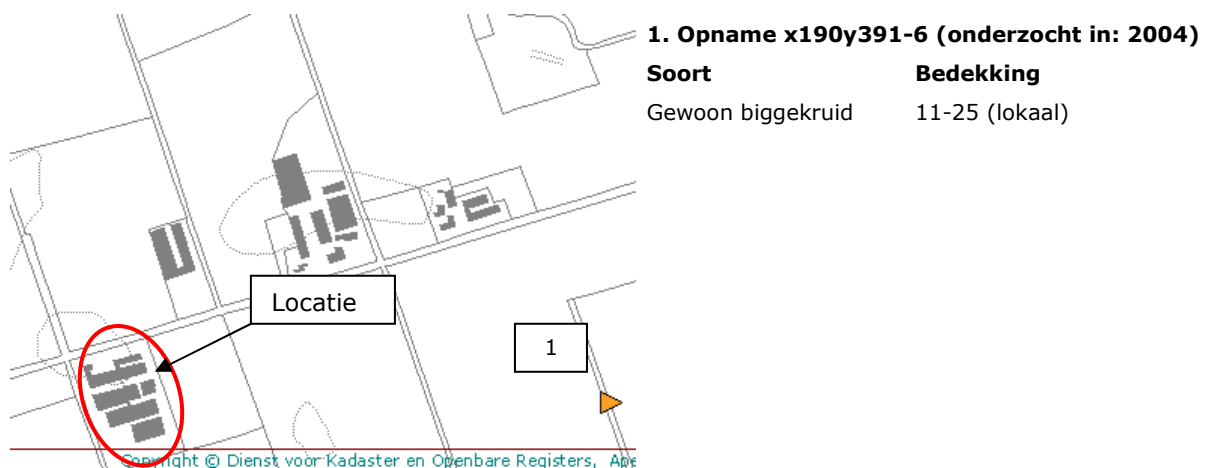
Het Natuurloket geeft per km-vak een weergave van diverse soortengroepen. Voor het betreffende km-vak (x:190 y:391) zijn niet alle soortengroepen onderzocht. Het Natuurloket maakt melding van:

- geen beschermde vaatplanten (matig onderzocht);
- geen beschermde mossen (matig onderzocht);
- geen beschermde korstmossen (niet onderzocht);
- geen beschermde paddestoelen (niet onderzocht);
- enkele beschermde zoogdieren (slecht onderzocht);
- geen beschermde broedvogels (niet onderzocht);
- geen beschermde watervogels (redelijk onderzocht);
- geen beschermde reptielen (niet onderzocht);
- enkele beschermde amfibieën (matig onderzocht);
- geen beschermde vissen (niet onderzocht);
- geen beschermde dagvlinders (redelijk onderzocht);
- geen beschermde nachtvlinders (niet onderzocht);
- geen beschermde libellen (niet onderzocht);
- geen beschermde sprinkhanen (niet onderzocht);
- geen beschermde ongewervelden (niet onderzocht).

Uit de opgaven is naar voren gekomen, dat op de kavel zelf geen soorten voorkomen die beschermd wordt in het kader van de flora- en faunawet. Dit behoudens de algemeen voorkomende soorten die met de inwerkingtreding van de AmvB zijn vrijgesteld van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Gezien het huidige gebruik van de gronden als grasland is niet te verwachten dat er een verstoring van de habitat van niet algemeen voorkomende en derhalve beschermde diersoorten plaatsvindt. Hierna volgt een nadere toelichting.

Flora

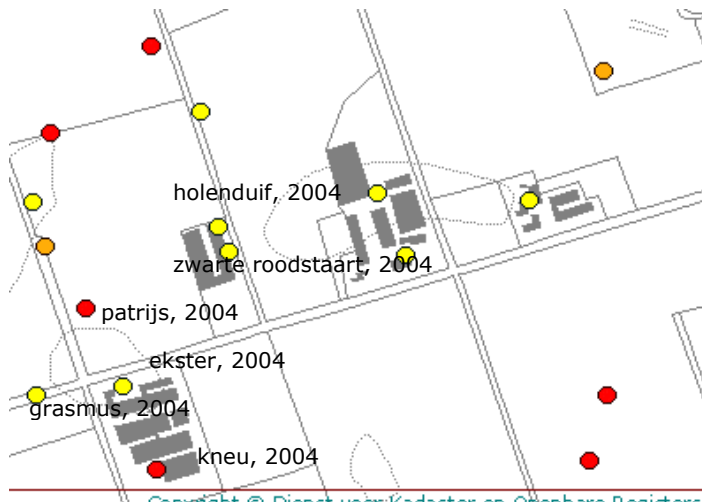
Op het perceel voor de uitbreiding komen geen waardevolle flora voor. Het huidige grondgebruik is stal en erfverharding. In de omgeving van het gebied zijn ook een aantal beschermde planten aangetroffen, zoals te zien is in onderstaand overzicht van de vegetatie. Deze vegetatie ligt op voldoende afstand 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)

Fauna - broedvogels

Op het perceel zijn waarnemingen geweest van broedvogels (zie onderstaand figuur). Op de percelen rondom betreffende perceel zijn ook waarnemingen geweest van broedvogels, zoals weergegeven in onderstaand figuur. De aangegeven soorten kenmerken zich door het creëren van broedgelegenheden in bosjes/dichte begroeiing en rondom bebouwing. Door 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.



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. De dichtstbijzijnde buisleiding van de Gasunie is gelegen op ca. 700 meter. Deze afstand is ruim voldoende voor het voorgenomen initiatief op de locatie Kempkensberg 4 te Ysselsteyn.

4.7. Verkeerstechnische aspecten

Voor verkeer en parkeren is de "toetssteen verkeer, parkeren en openbare verlichting" vastgesteld. Het aantal aan- en afvoerbewegingen per week ten behoeve van de inrichting is, met maximaal 40 middels personenauto's, 16 middels bestelauto's, 60 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 stal wordt gerealiseerd, is op dit moment geen bebouwing aanwezig. In de nieuwe situatie wordt er wel bebouwing en bijbehorende activiteiten toegestaan. Stedenbouwkundig vindt er een kleine wijziging. Gezien de ligging en situering van de nieuwe bebouwing, naast de reeds bestaande stallen, 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 Waterbeheerplan '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.

Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Aan de openbare weg Kempkensberg 4 te Ysselsteyn ter hoogte van de linkertoegangsweg naar het varkensbedrijf is een beregeningsput gelegen op het perceel van dhr. G. Wilmsen (woonachtig aan de Deurneseweg 104, 5813 AB te Ysselsteyn). Hij is ermee akkoord dat bij brand de brandweer gebruik kan maken van deze beregeningsbron met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur. In overleg met de brandweer zal dhr. Coopmans ervoor zorgen dat op deze waterbron een koppeling wordt geplaatst waarop de brandweer een brandslang aan kan sluiten bij brand op het varkenshouderijbedrijf. Daarnaast is op het eigen bedrijf van dhr. Coopmans nabij de rechterachtergevel van stal 3 ook een brandput gelegen als blusvoorziening. Als separate bijlage is een brief opgenomen (d.d. 17 juli 2010) waarin bovenstaande wordt verklaard door dhr. Coopmans (zie bijlage 9).

Hiermee kan worden geconcludeerd dat er voldoende voorzieningen aanwezig zijn die kunnen dienen als bluswatervoorziening voor het varkenshouderijbedrijf.

Hemelwater

Ten behoeve van het initiatief, de bouw van een nieuwe stal met erfverharding, zal infiltratieruimte worden gecreëerd. De bestaande bebouwing en erfverharding is hier verder niet bij betrokken. Er is in totaal een toename van ca. 1.520 m² (ca. 1.170 m² voor de nieuwe stal en ca. 350 m² erfverharding) aan verhard oppervlak.

Het water van de nieuwe stal en de erfverharding wordt via gebruikmaking van dakgoten en regenpijpen naar de oost- en westzijde van het bedrijf afgevoerd, waar het wordt opgevangen in de aangegeven infiltratievoorzieningen.

Uitgaande van de opvang van een T-100 bui van 80 mm in 48 uur, zal er een opvangvoorziening van minimaal 135 m³ moeten worden gerealiseerd. De eerste opvangvoorziening, een infiltratiesloot, aan de oostzijde heeft een lengte van ca. 43 meter, een breedte van 4 meter en een gemiddelde diepte van 0,80 meter. De slootdoorsnede zal derhalve 3,20 m² bedragen en de inhoud zal dan 138 m³ zijn. De tweede opvangvoorziening, een infiltratievijver, aan de westzijde heeft een oppervlak van ca. 100 m² en een gemiddelde diepte van 0,30 meter. De inhoud van deze voorziening zal 30 m³ zijn. Op deze manier hebben deze opvangvoorzieningen (totaal 168 m³) voldoende omvang om het water op te vangen.

De grondwaterstanden ter plaatse zijn volgens de stroomgebiedsvisiekaarten een GLG van meer dan 180 cm en een GHG van 80-140 cm. Dit betekent dat bij een slootdiepte van 1,20 meter en een vijverdiepte van 0,30 meter en vrijwel nooit sprake is van grondwater in deze voorzieningen. Voorts zullen er qua bouwmaterialen niet uitloegbare materialen worden gebruikt zodat dit geen negatieve invloed op de waterkwaliteit heeft.

Het opgestelde waterplan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 4) 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 Kempkensberg 4 zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan buitengebied. Middels het BOM+ principe van de provincie Limburg zal 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 Kempkensberg 4 te Ysselsteyn.

5. Procedure en overleg

5.1. Procedure

De bouw van de nieuwe stal in Ysselsteyn (gemeente Venray) is slechts mogelijk wanneer in het kader van het projectbesluit ex. artikel 3.10 WRO, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd is. Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venray kennis dient te geven van het feit dat ze een projectbesluit voorbereiden.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in artikel 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex. 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

5.2. Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

De belangen van het waterschap zijn niet in het geding gezien het gestelde in paragraaf 4.10. Wel worden ook de burgers bij het project betrokken. Het plan zal daarom bekend gemaakt worden in onder andere het gemeentelijk weekblad.

REGELS

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

- Artikel 1. Begrippen
- Artikel 2. Wijze van meten

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

- Artikel 3. Agrarisch

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

- Artikel 4. Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5. Algemene bouwregels
- Artikel 6. Algemene ontheffingsregels
- Artikel 7. Algemene wijzigingsregels
- Artikel 8. Algemene procedureregels
- Artikel 9. Overige regels

HOOFDSTUK 4. Overgangs- en slotregels

- Artikel 10. Overgangsrecht
- Artikel 11. Slotregel

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1. plan:

het projectbesluit “Kempkensberg 4 Ysselsteyn” van de gemeente Venray.

1.2. 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.

1.3. aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4. abiotische waarde:

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

1.5. agrarisch afzetbedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend, dan wel overwegend is gericht op het vervoer, de opslag, de bewerking en de verhandeling -geen detailhandel zijnde- van producten die in het agrarisch bedrijf zijn voortgebracht.

1.6. (agrarisch) bedrijfsgebouw:

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

1.7. agrarische bedrijfsvoering:

de bedrijfsmatige gang van zaken binnen een agrarisch bedrijf.

1.8. ambachtelijk:

door middel van handwerk, op traditionele wijze.

1.9. archeologische waarden:

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

1.10. bebouwing:

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

1.11. 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.

1.12. (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.

1.13. bestaand bouwvlak:

het bouwvlak, wat betreft omvang en vorm, zoals opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.14. bestaand bouwwerk:

een ten tijde van de in werking treding van het bestemmingsplan aanwezig bouwwerk.

1.15. bestaand gebruik:

het gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

1.16. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18. bijgebouw:

een bij een woning behorend en daarmee verbonden of daarvan vrijstaand gebouw of overkapping, welke strekt ten behoeve van een groter woongenot en dat in architectonische zin ondergeschikt is aan de woning.

1.19. BOM+ regeling:

bouwwak op Maat plus, een provinciale regeling gericht op het mogelijk maken van agrarische bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit.

1.20. 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.

1.21. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22. bouwperceel:

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

1.23. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24. bouwvlak:

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

1.25. 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.

1.26. 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.

1.27. 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.

1.28. 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.

1.29. 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.

1.30. gebouw:

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

1.31. groepsaccommodatie:

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

1.32. hemelwaterproblematiek:

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

1.33. herbouw:

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

1.34. hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. Indien het een voormalig agrarisch bedrijf betreft ligt de voormalige bedrijfswoning in het hoofdgebouw.

1.35. 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, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning uiterlijk op het tijdstip van bekendmaking van het reconstructieplan is verleend). De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd, evenmin wordt als intensieve veehouderij beschouwd een bedrijf, waarvan de milieuvergunning na het tijdstip van bekendmaking van het reconstructieplan is ingetrokken.

1.36. kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans (niet toegestaan bij kleinschalig kamperen) dan wel ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist; 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.

1.37. kampeerterrein:

terrein of een deel van een terrein met ten minste twintig toeristische slaapplekken en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, tentwagens, kampeerauto's, (sta)caravans, tenthuisjes of trekkershutten.

1.38. kwekerij:

een bedrijf dat gericht is op het kweken van planten en siergewassen met eventueel detailhandel als ondergeschikte nevenfunctie van ter plaatse gekweekte planten en siergewassen, potgrond, compost en meststoffen.

1.39. logies:

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

1.40. milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

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

1.41. 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.

1.42. 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.

1.43. standplaats:

plaats voor kampeermiddelen op een kampeerterrein of een camping.

1.44. statische opslag:

opslag van goederen gedurende langere termijn, zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze ter plekke verhandeld worden, waaronder begrepen caravans, wit- en bruingoed en meubels).

1.45. tent:

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

1.46. 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.

1.47. woning:

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

1.48. 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.

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:

- agrarische bedrijfsvoering;
- met in het bijzonder aangeduid op de plankaart:
- de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" (iv), waarbij als nevenactiviteit akkerbouw is toegestaan;
 - een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw), waarbij de bijbehorende tuin binnen het bouwvlak dient te zijn gelegen.

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. (agrarische) bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, bijgebouwen bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat ze naar aard en afmetingen bij de bestemming 'Agrarisch' passen. Door de bouw c.q. aanwezigheid van alle bedoelde bouwwerken dan wel als gevolg van het te verwachten gebruik mogen de bestaande agrarische waarden niet onevenredig worden geschaad.

3.2.2. Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen een bouwvlak met een aanduiding "intensieve veehouderij" (iv) gelden de volgende eisen:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 6,5 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter;
- b. de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter;

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

3.4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels en de oprichting van een tijdelijke (maximaal 5 jaar) logiesgelegenheid voor buitenlandse werknemers toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. aangetoond is dat gebruik van bestaande bebouwing voor een logieseenheid niet mogelijk is;
 2. de inhoud per logiesgelegenheid maximaal 250 m³ bedraagt;
 3. de cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden behouden dienen te blijven;

4. logiesgelegenheden worden ingepast bij de bestaande agrarische bebouwing en dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
5. per agrarisch bedrijf maximaal 10 logiesgelegenheden gerealiseerd mogen worden, ten behoeve van het verblijf van maximaal 20 personen;
6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- b. het bepaalde in artikel 3.1 van de planregels en de oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 2. het kampeerterrein gelegen is binnen het bouwvlak met de aanduiding agrarisch bedrijf ofwel binnen een strook van 100 m aan een zijde of aan de achterzijde, direct aansluitend aan het bouwvlak;
 3. er dient te zijn voldaan aan de eisen gesteld in artikel 9.1 (basispakket en - plus) van de planregels;
 4. aangetoond wordt dat voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen niet in de reeds bestaande bebouwing gerealiseerd kunnen worden;
 5. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
 6. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen voor kleinschalig kamperen ten hoogste 125 m³ bedraagt.
- c. het bepaalde in artikel 3.1 en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht buiten het aanduidingsvlak "bedrijfswoning" (bw) onder de volgende voorwaarden:
 1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 2. de cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden behouden dienen te blijven;
 3. de dakhelling mag minimaal 12° bedragen;
 4. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag minimaal 5 m bedragen;
- d. het bepaalde in artikel 3.2 van de planregels en overschrijding van de begrenzing van het op de plankaart aangegeven agrarische bouwvlak met bebouwing toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. de overschrijding van het agrarisch bouwvlak, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m;
 3. de oppervlakte van het bestaand bouwvlak als basis blijft dienen bij een eerstvolgende wijziging van begrenzing en/of omvang;
 4. de cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden behouden dienen te blijven;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. er dient te zijn voldaan aan de eisen gesteld in artikel 9.1 (basispakket en - plus) van de planregels;
- e. het bepaalde in artikel 3.2 van de planregels en de oprichting van voeder-, kunstmest- en mestsilo's buiten het bouwvlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. de oprichting van voeder- kunstmest- en mestsilo's, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m;
 3. de hoogte van de kunstmest- en voedersilo's maximaal 12 m bedraagt;
 4. de hoogte van mestsilo's maximaal 6 m bedraagt;
 5. de cultuurhistorische en/of visueel-landschappelijke waarden behouden dienen te blijven;
 6. voldaan dient te zijn aan de eisen gesteld in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
- f. het bepaalde in artikel 3.2 van de planregels en de oprichting van sleufsilo's buiten het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:
 1. de oprichting van sleufsilo's, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. de hoogte van de sleufsilo maximaal 1,5 m bedraagt;
 3. het bebouwingsoppervlak ten hoogste 500 m² bedraagt;
 4. de cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden behouden dienen te blijven;

5. er dient voldaan te zijn aan de eisen gesteld in artikel 9.1 (basispakket en –plus) van de planregels;
- g. het bepaalde in artikel 3.2 van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de perceelsgrens 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 agrarische bedrijf;
 2. voldaan dient te zijn aan de eisen gesteld in artikel 9.1 (basispakket en –plus) van de planregels;
 3. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
- h. het bepaalde in artikel 3.2. van de planregels en het verhogen van de maximale bouwhoogte van de (agrarische) bedrijfsgebouwen toestaan, onder de voorwaarden dat:

onthefving kan worden verleend tot 12 meter, indien:

 1. het verhogen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 2. is voldaan aan de eisen uit artikel 9.1 (basispakket en –plus) van de planregels;
- i. het bepaalde in artikel 3.2. van de planregels en een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter toestaan, mits sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- j. het bepaalde in artikel 3.2. van de planregels voor het veranderen van de vorm van het bouwvlak teneinde de bouw mogelijkheden welke vervallen op grond van artikel 3.2. elders op het perceel mogelijk te maken, mits landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

3.5. Specifieke gebruiksregels

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door buitenlandse werknemers;
- f. kleinschalige verblijfsrecreatie;
- g. horecadoeleinden;
- h. het uitoefenen van nevenactiviteiten;

3.6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen binnen een bouwvlak toestaan dat de gronden en opstallen gebruikt worden voor de uitoefening van niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf en daartoe ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 3.5 onder e van de planregels ten behoeve van het houden van een kleinschalig kampeerterrein, onder de voorwaarden dat:
 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
 2. stacaravans niet zijn toegestaan;
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 5. ten behoeve van het kampeerterrein geen extra bebouwing en/of verharding ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag worden opgericht;
 6. voldaan is aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
 7. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 8. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 9. het kampeerterrein gelegen is binnen het bouwvlak ofwel binnen een strook van 100 m aan een zijde of aan de achterzijde, direct aansluitend aan het bouwvlak;
 10. de inrichting van het kampeerterrein bijdraagt aan het behoud van de aanwezige gebiedskwaliteiten;

- b. artikel 3.5 onder g van de planregels ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten met betrekking tot kleinschalige horeca en dagrecreatie, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. voldaan is aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
 - 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 7. de activiteit als nevenactiviteit kan worden aangemerkt, direct verbonden zijnde aan de hoofdactiviteit;
 - 8. de activiteiten kleinschalig zijn, zoals bijvoorbeeld ontbijt- en lunchmogelijkheid, theetuin, terras, speeltuin, huifkartochten;
- c. artikel 3.5 onder h van de planregels ten behoeve van het bewerken van agrarische producten, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. voldaan is aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
 - 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 7. het de bewerking van producten afkomstig van het eigen bedrijf betreft;
 - 8. dan wel dat het de bewerking van producten van in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven;
- d. artikel 3.5 onder f van de planregels ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 buitenlandse werknemers bij het agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel en wordt ingepast in het bestaande bouwvolume;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. voldaan dient te zijn aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
 - 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;
 - 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 8. de inhoud per logiesgelegenheid voor buitenlandse werknemers maximaal 250 m³ bedraagt;
 - 9. per agrarisch bedrijf maximaal 10 logiesgelegenheden voor buitenlandse werknemers gerealiseerd mogen worden ten behoeve van het verblijf van maximaal 20 buitenlandse werknemers;
- e. artikel 3.5 onder h van de planregels en toestaan dat een bedrijfswoning dan wel in bij deze bedrijfswoning behorende bijgebouwen, worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden bedrijf tot een maximum van 70 m² (inclusief de oppervlakte van een aan-huis-verbonden-beroep), onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het perceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. voldaan is aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;
 - 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 7. de primaire woonfunctie (in hoofdgebouw en bijgebouwen) in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;

8. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden bedrijf;
9. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen – waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
10. er sprake moet zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- f. Artikel 3.5 onder h van de planregels en het afwijkend gebruik van gronden en opstallen toestaan, mits het gebruik is aan te merken als nevenactiviteit, voor:
 1. agrarische hulpbedrijven zoals loonbedrijven, drainagebedrijven, veehandelsbedrijven of bedrijven welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 2. toeleverende bedrijven zoals een spermabank, een fouragehandel, bedrijf voor de opslag van agrarische producten, hoefsmederij, of bedrijven welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 3. semi-agrarische bedrijven zoals hoveniersbedrijven, boomverzorgingsbedrijven, natuur- en landschapsbeheerbedrijven, bosbouwbedrijven, een vis / escargot / wormkwekerij etc, waarbij alleen een verkoopfunctie is toegestaan van zelf geproduceerde gewassen/ dieren, of bedrijven welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 4. opslag van caravans/ boten, inboedel, (cat. 1 en 2) en overige statische opslag;
 5. een paardenpension/ stalling, een bezoekerscentrum, voor de verhuur van paarden/ fietsen/ kano's/ trapauto's/ huifkarren, of bedrijven welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 6. een dierenasiel/ dierenpension;
 7. ambachtelijk landbouwproductverwerkende bedrijven als slachterij, vleesverwerking, zuivelverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, ijsmakerij, bierbrouwerij, of bedrijven welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
- g. het bepaalde in artikel 3.5 onder f van de planregels en kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de verblijfsrecreatie alleen mag plaatsvinden binnen bestaande bebouwing;
 2. maximaal 2 vakantiewoningen of trekkershutten zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² of logiesvoorzieningen voor maximaal 10 personen met een oppervlakte van maximaal 15 m² per persoon;
 3. of maximaal één groepsaccommodatie is toegestaan voor maximaal 10 personen met een oppervlakte van maximaal 15 m² per persoon;
 4. voldaan is aan het gestelde in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de voorwaarden dat:

- a. er sprake is van een "landbouw verwante functie", de volgende bedrijven zijn hierbij toegestaan (limitatief):
 1. Agrarische hulpbedrijven: loonbedrijven, drainagebedrijven, veehandelsbedrijven, agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch afzetbedrijf;
 2. Toeleverende bedrijven: spermabank, fouragehandel, zaaizaak en potgoed, opslag agrarische producten, (hoef)smederij;
 3. Semi-agrarische bedrijven: hoveniersbedrijven, boomverzorgingsbedrijven, natuur- en landschapsbeheer, bosbouwbedrijven, (escargot en wormen) kwekerij;
- b. hergebruik enkel mogelijk is, indien sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering ofwel dat voortzetting van het agrarisch bedrijf niet in overeenstemming is met de ter plaatse geldende gebiedsdoelstelling;
- c. detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan;
- d. de bestaande bebouwingsmassa niet mag worden uitgebreid;
- e. herbouw van (agrarische) bedrijfsgebouwen enkel mogelijk is wanneer dit leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door middel van sloop van een substantieel deel van de bestaande (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- h. voldaan dient te zijn aan de eisen die zijn gesteld in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels;

3.7.2 Wijziging bouwvlak - uitbreiding intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de uitbreiding van een intensieve veehouderij toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- b. detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan;
- c. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. toepassing wordt gegeven aan de eisen die zijn gesteld in artikel 9.1 (basispakket en -plus) van de planregels.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 4. Anti-dubbeltelregel

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

Artikel 5. Algemene bouwregels

Op de gronden, begrepen in het plan, is het verboden te bouwen:
een bouwwerk of een complex van bouwwerken, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zal blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zal gaan afwijken van het plan.

Artikel 6. Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 7. Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 8. Algemene procedureregels

8.1. Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffing, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

8.2. Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 9. Overige regels

9.1. BOM+ regeling

9.1.1. Basispakket

Wanneer in de regels van dit plan wordt verwezen naar het gestelde in dit artikel worden de volgende eisen gesteld, welke nader zijn geconcretiseerd in het gemeentelijke Ruimtelijk KwaliteitsKader en het Beeldkwaliteitsplan.

- a. door middel van een inpassingsplan dient de inpassing van de nieuwe bebouwing / verharding te worden gewaarborgd waarbij een en ander is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken zoals landschappelijke inpassing, stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten, en;
- b. voorzieningen dienen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van de nieuwe bebouwing / verharding (water en erosieaspecten), zoals infiltratie of retentie.

9.1.2. Basispakket plus

Wanneer in de regels van dit plan wordt verwezen naar dit artikel zullen burgemeester en wethouders binnen het bouwvlak de volgende eisen stellen, welke nader zijn geconcretiseerd in het gemeentelijke Ruimtelijk KwaliteitsKader:

- a. door middel van een inpassingsplan dient de inpassing van bestaande bebouwing / verharding te worden gewaarborgd, en/of,
- b. er kunnen eisen gesteld worden aan de architectonische vormgeving van nieuw op te richten bebouwing, en/of,
- c. voorzieningen dienen te worden getroffen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van bestaande bebouwing / verharding, en/of,
- d. oude gebouwen / verharding dient te worden geamoveerd, en/of,
- e. maatregelen dienen te worden genomen op het gebied van veiligheid / overstroming van Beekdalen,
- f. en/of, overige prestaties, door de initiatiefnemer aan te dragen, betrekking hebbend op gronden gelegen buiten het bouwvlak, echter gelegen in de directe nabijheid van het bouwvlak, zoals:
 1. aanvullende maatregelen op het gebied van waterbeheer (kwalitatief, kwantitatief, grondwater, oppervlaktewater), aanvullende maatregelen op het gebied van erosie (inzaaien grasland op hellingen, aanleggen van lijnvormige landschapselementen, etc.);
 2. extra maatregelen op het gebied van inrichting / beheer van natuur en landschap;
 3. ontsluiting / openstelling recreatief medegebruik en versterking / beheer cultuurhistorische relictten;
 4. duurzaamheidsaspecten;
 5. sloop van bedrijfsgebouwen elders;
 6. andere mogelijkheden.

Bij welke keuze als uitgangspunt wordt genomen dat de tegenprestatie in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de agrarische ontwikkeling en wordt gerelateerd aan de effecten van de ingreep alsmede de mogelijke eisen uit sub 1 tot en met 6 wordt aangetoond / gemotiveerd.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 10. Overgangsrecht

10.1. Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

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

10.2. Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder 10.2.1., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4. Het bepaalde onder 10.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.3. Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 11. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “Kempkensberg 4 Ysselsteyn”, gemeente Venray.