

Bestemmingsplan

Horsterweg 37
Castenray

Partiële herziening 'Buitengebied Venray 2010'

Identificatienummer: NL.IMRO.0984.BP14031-va01
Fase: Vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 BESCHRIJVING PROJECTLOCATIE	6
2.2 BESCHRIJVING PROJECT	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 RIJKSBELEID	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	12
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	17
5.1 BODEM	17
5.2 GELUID	17
5.3 LUCHTKWALITEIT	17
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	18
5.5 WATER	19
5.6 ARCHEOLOGIE	19
5.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA	20
5.9 GEURHINDER	20
6 BESTEMMINGSPLAN	22
6.1 ALGEMEEN	22
6.2 TOELICHTING OP REGELS	22
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	24
7 UITVOERBAARHEID	25
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
BIJLAGE	27
I. LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	27
II. NATUURWAARDEN ONDERZOEK	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In 2005 heeft de gemeente Venray een vergunning afgegeven ten behoeve van de bouw van een werktuigenberging. Deze loods is in 2007 gereedgekomen. Wegens het vermoeden dat het college ten tijde van de aanvraag onjuist is geïnformeerd, is door de gemeente Venray tegen de destijds verleende (bouw)vergunning een intrekkingprocedure opgestart. Op 24 juni 2009 heeft de Raad van State geoordeeld dat sprake is geweest van een gegronde intrekkingprocedure. Ter effectuering van het intrekkingbesluit heeft een heroverweging plaatsgevonden of het betreffende bouwwerk moet worden gesloopt of dat medewerking wordt verleend aan een nieuwe passende bestemming. Naar aanleiding van een principeverzoek door de perceeleigenaar heeft de gemeente Venray besloten om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de omzetting naar een landbouwverwant bedrijf. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling om dit mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan betreft het perceel Horsterweg 37 te Castenray, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie P, nummers 647 en 648. Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, ten noordwesten van de kern Castenray. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



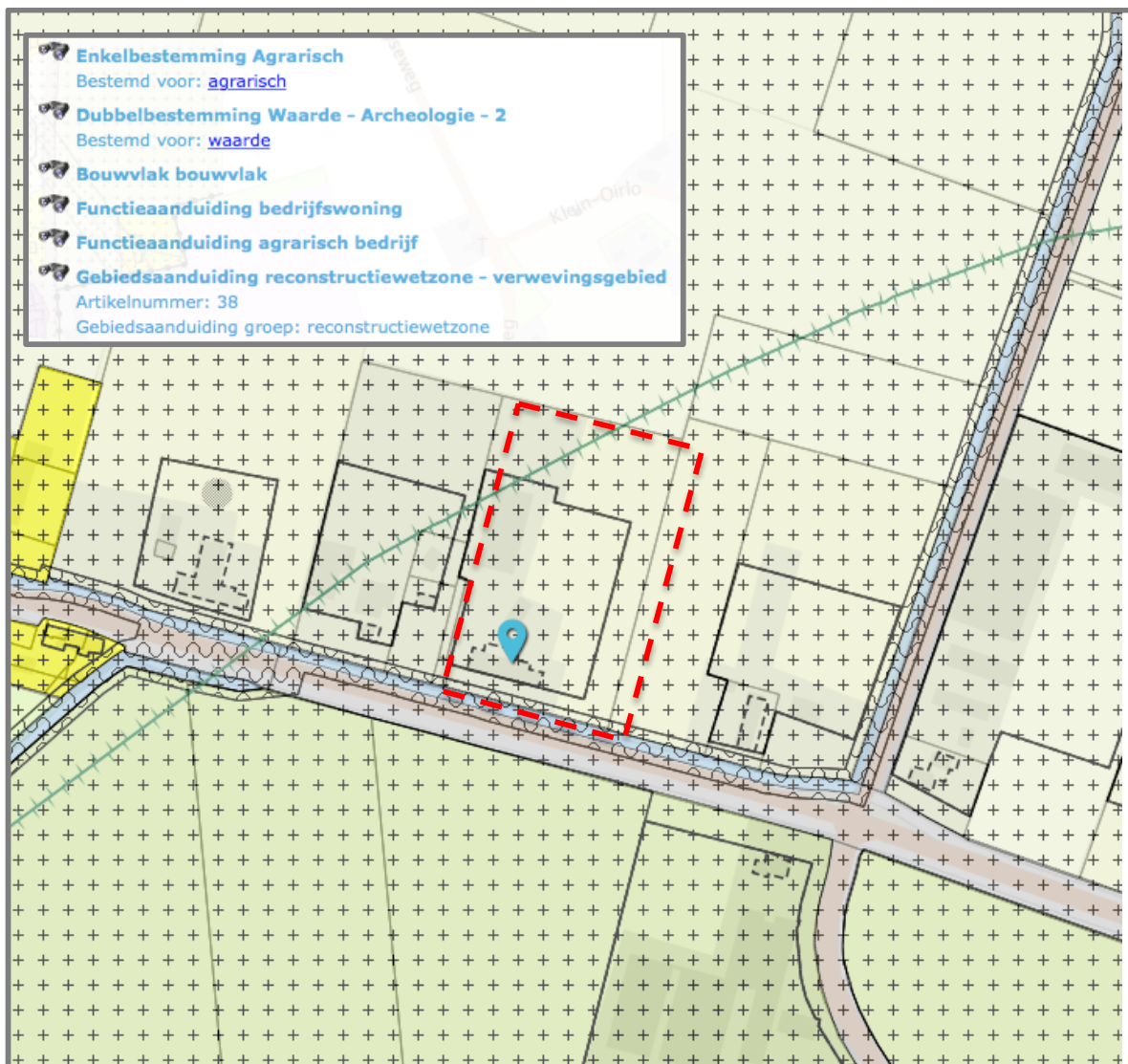
Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' en 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels'. De planlocatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' en tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Voorts gelden ter plekke de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', 'bouwvlak', 'bedrijfswoning' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Omdat de onderhavige gronden primair zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, is de vestiging van landbouwverwante bedrijvigheid niet bij rechte toegestaan. Ingevolge artikel 3.7.14 van de planregels zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' onder voorwaarde te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwverwante bedrijven'. Omdat het voorliggend initiatief voorziet in zowel de gebruikswijziging van het perceel als het positief bestemmen van de nieuwe loods, kan niet volstaan worden met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Om alsnog te komen tot het gewenste planologisch kader is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010'

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving projectlocatie

Op de locatie Horsterweg 37 te Castenray was in het verleden een landbouwbedrijf (rundvee, schapen, akkerbouw en veehandel) gevestigd. Echter, ter plekke vinden al geruime tijd geen reële agrarische activiteiten meer plaats. De huidige bebouwing bestaat uit een langgevelboerderij (woon- en staldeel), een oude schapenstal en een werktuigenloods. Aan de achterzijde van het perceel is een door een grondwal omringd opslagterrein gesitueerd. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de onderstaande afbeeldingen.



Figuur 3: luchtfoto bestaande situatie



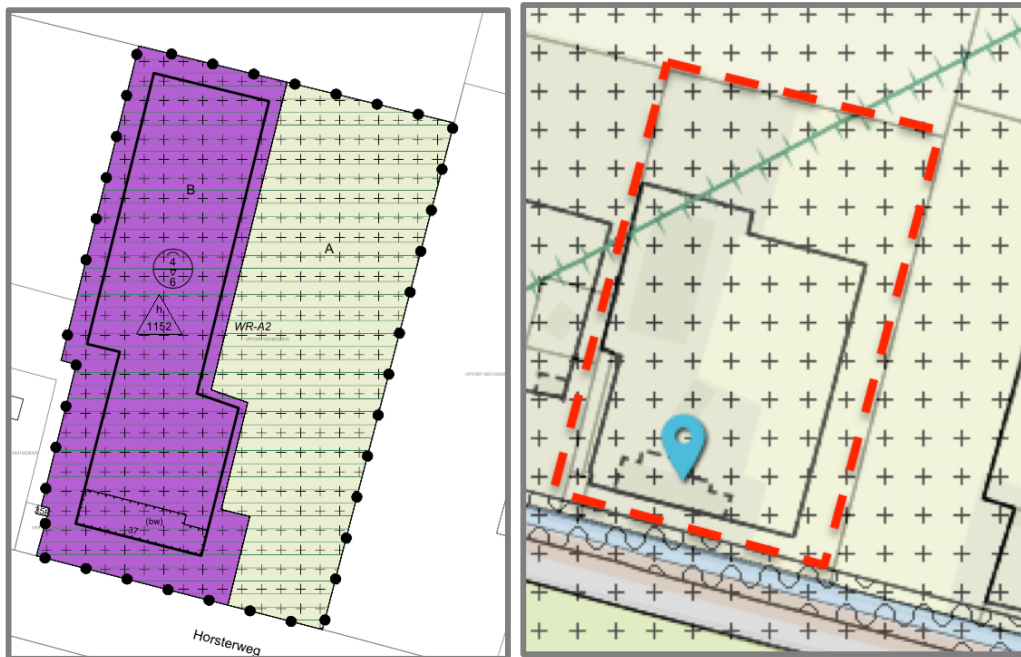
Figuur 4: aanzichten bestaande situatie

Bij een handhavingsactie in 2007 is geconstateerd dat de werktuigenloods destijds voor transportdoeleinden en opslag van de materialen werd gebruikt. Bij besluit van 17 juli 2008 heeft de gemeente Venray de destijds verleende bouwvergunning voor de werktuigenloods ingetrokken. Gezien de uitspraak van de Raad van State in de intrekingsprocedure wordt de gerealiseerde loods niet meer “gedekt” door een daartoe verleende vergunning. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied Venray 2010’ en ‘Buitengebied Venray 2010, herziening regels’ is het bouwvlak wel aan deze bebouwing aangepast. Dit omdat het meest doelmatige gebruik van de bebouwing (agrarisch) nog steeds tot de mogelijkheden zou behoren (voorkomen kapitaalsvernietiging).

Inmiddels zijn de activiteiten met betrekking tot de opslag en transport van woon- en kantoorunits naar elders verplaatst. Ter plekke vinden nu landbouwverwante activiteiten plaats in de vorm van transport, parkeren en tijdelijke opslag/stalling van landbouwmachines en andere landbouwaanverwante zaken.

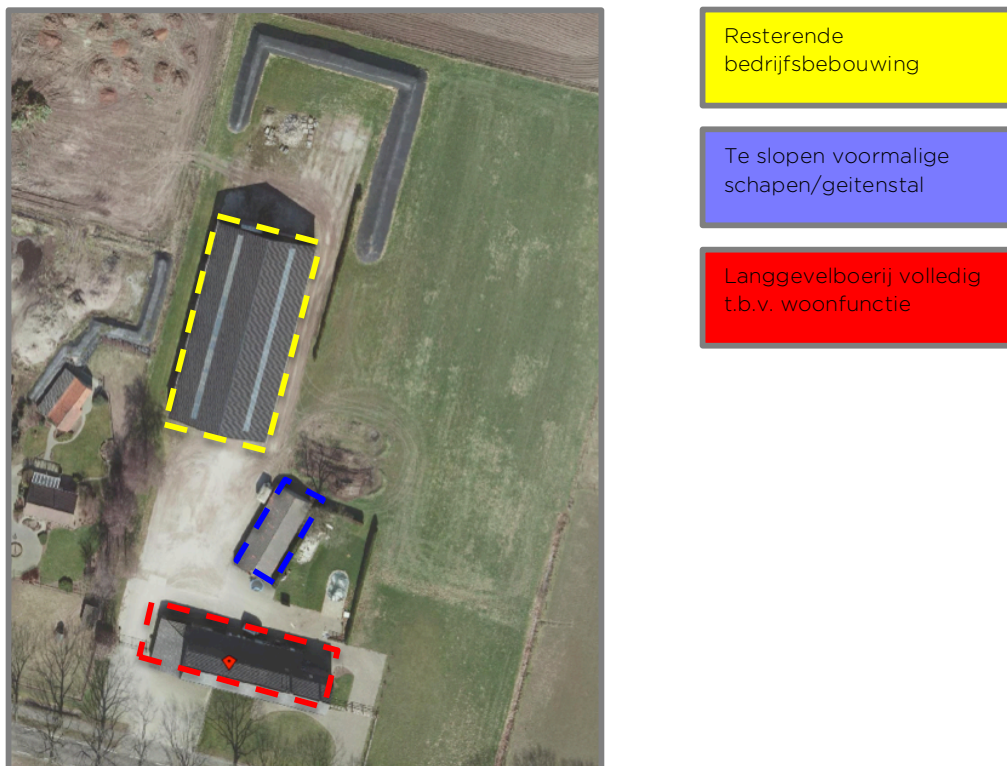
2.2 Beschrijving project

Het voorliggend initiatief voorziet in de functiewijziging van ‘agrarisch bedrijf’ naar ‘landbouwverwant bedrijf’. Om ongewenst terrein gebruik te voorkomen moet het nieuwe bestemmingsvlak en bouwvlak afgestemd worden op het huidige gebruik en bebouwing. Daarbij wordt in de planregels (bestemming ‘Bedrijf’) bepaald dat opslag alleen binnen het bouwvlak mag plaatsvinden. Daarom omvat het nieuwe bouwvlak dan voor een klein deel tevens het door een grondwal omringd terrein aan de achterzijde van het perceel, dat soms gebruikt wordt voor opslag van zaken en het stallen van opleggers. Het nieuwe bouwvlak komt daarmee enigszins dieper het land in dan de huidige contouren van de aanduiding ‘agrarisch bedrijf’. Anderzijds wordt het nieuwe bouwvlak aanzienlijk smaller en betreft het verder grotendeels een verschuiving van de grenzen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5.



Figuur 5: nieuw vs. oud bouw- en bestemmingsvlak

Basis voor de onderhavige ontwikkeling vormt de gemeentelijke sloopregeling. Op basis van deze regeling mag bij een omschakeling naar een landbouwverwant bedrijf maximaal 1.000m² van de bestaande vrijkomende bebouwing in gebruik worden genomen. Om aan de sloopregeling te kunnen voldoen zal de voormalige schapen/geiten stal (schuin voor de loods) worden gesloopt. Het inpandige staldeel van de langgevelboerderij wordt betrokken bij de bedrijfswoning en daarmee aan de bedrijfsfunctie onttrokken. In figuur 6 is dit schetsmatig weergegeven.



Figuur 5: bebouwing nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaagen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling (bijvoorbeeld voor woningen, winkels, kantoren, etc.). Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

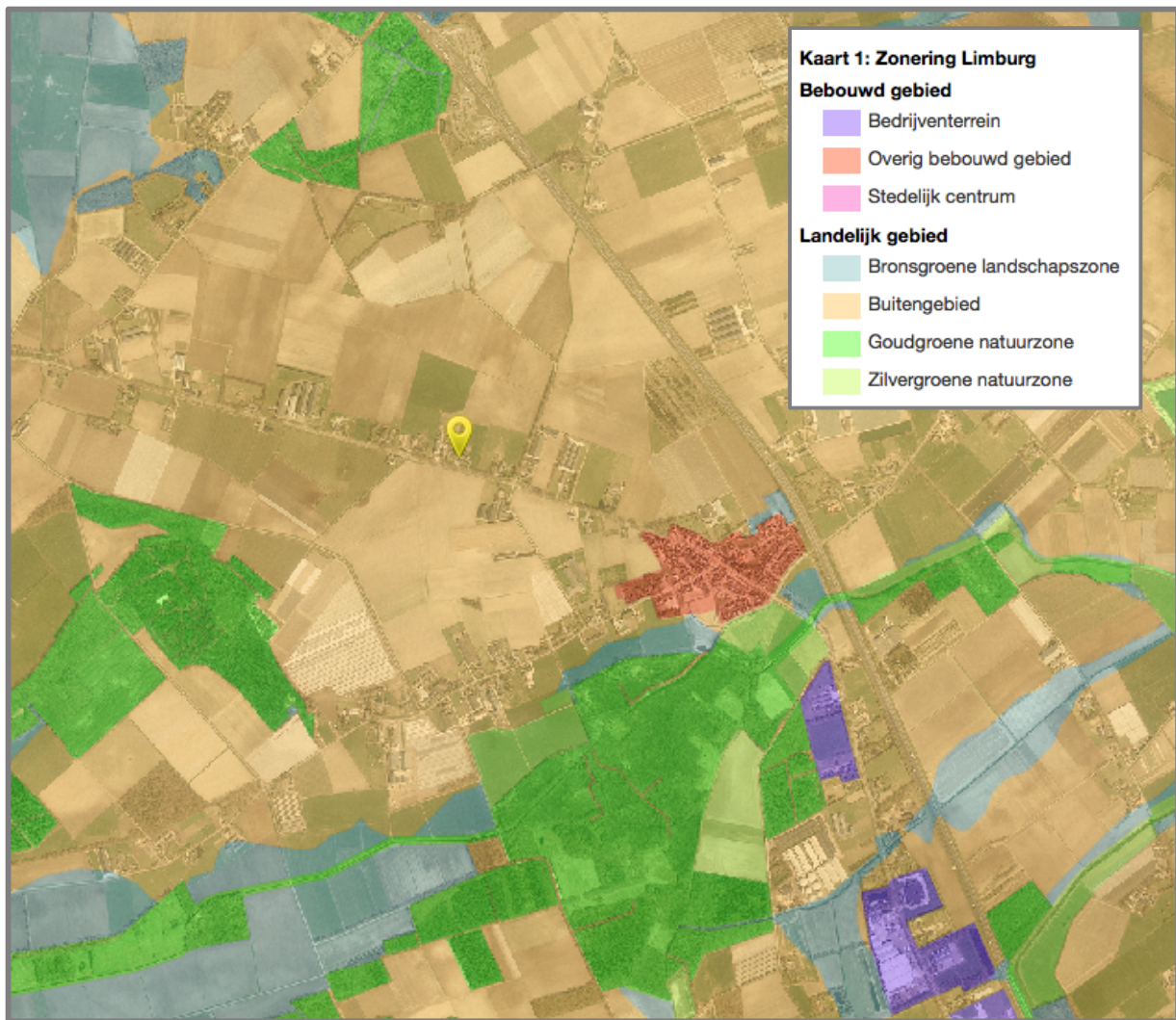
Het voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf en wordt daarmee niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

POL2014

Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten het POL2014 met bijbehorende plan met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Dit als onderdeel van een integrale omgevingsvisie.

Om recht te doen aan de variatie in omgevingskwaliteiten worden in dit POL zeven, globaal afgebakende, gebiedstypen onderscheiden. Binnen het bebouwd gebied zijn dat de zones: bedrijventerrein, stedelijk centrum en overig bebouwd gebied. In het landelijk gebied gaat het om de zones goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone, bronsgroene landschapszone en buitengebied. Het onderhavige plangebied is gelegen in het landelijk gebied, gebiedstype 'buitengebied'. Dit zijn alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, m.u.v. de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone en bronsgroene landschapszone. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Figuur 6: uitsnede kaart 1: Zonering Limburg

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijk benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt.

In casu is sprake van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, waarin al geruime tijd geen reële agrarische activiteiten meer plaatsvinden. Middels het toekennen van nieuwe, economisch sterke functie kan de betreffende bebouwing worden hergebruikt en wordt verdere kapitaalsvernietiging voorkomen. De nieuwe functie, in de vorm van een landbouwverwant bedrijf, wordt in het buitengebied beschouwd als gebiedseigen bedrijvigheid. Het voorliggend initiatief past binnen de uitgangspunten van het POL2014. Er zijn geen (extra) belemmeringen voor de bestaande functies in de directe omgeving en het initiatief zal leiden tot hergebruik van de vrijkomende agrarische bebouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

Op 12 januari 2012 is door de Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te kunnen bereiken heeft de gemeente Venray het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitgewerkt in de 'Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011'. De onderhavige functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf valt onder de module "Nieuwvestiging/uitbreiding solitaire bedrijvigheid".

Het provinciale en gemeentelijke beleid is erop gericht om nieuwe bedrijfslocaties in het buitengebied te voorkomen. Een uitzondering is mogelijk voor (kleinschalige) bedrijven die zich vestigen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). In Venray liggen de spelregels vast in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010". Uitgangspunten voor het hergebruik zijn onder andere het voorkomen van kapitaalvernietiging, het behoud van eventuele cultuurhistorische waarden en het versterken van de leefbaarheid op het platteland. Landbouwverwante bedrijven worden in het buitengebied beschouwd als een gebiedseigen bedrijvigheid.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling bestaat allereerst uit een zorgvuldige inpassing van het bedrijf in het landschap, dus uit het inrichten van natuur/landschappelijke elementen in de directe nabijheid van het bedrijf. Ten tweede bestaat de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling uit een aanvullende bijdrage van €35,- per m² bedrijfsbestemming. Voor landbouwverwante bedrijven geldt geen aanvullende bijdrage. De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ontwikkellocatie. Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds buitengebied.

Conclusie

Op basis van de structuurvisie bestaat de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling in deze uit een zorgvuldige inpassing van het bedrijf in het landschap. Voor wat betreft deze inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 van deze toelichting. Aangezien het een functiewijziging naar een landbouwverwant bedrijf betreft, geldt verder geen aanvullende bijdrage.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' (en herziening regels)

De gemeente Venray hanteert de wijzigingsbevoegdheden artikel 3.7.14 en artikel 5.4 lid d van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' als richtsnoer voor het onderhavige initiatief. De gemeente neemt als beginsituatie de feitelijke bebouwing zoals aanwezig op het moment van de vergunningverlening van de loods

Artikel 3.7.14 bestemmingsplan Buitengebied

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een functieverandering naar landbouwverwante bedrijven of kleinschalige bedrijven planologisch mogelijk te maken. Omdat in het voorliggend bestemmingsplan naast de functiewijziging tevens de "nieuwe" loods wordt geregeld, kan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.14 van het bestemmingsplan buitengebied strikt formeel niet toegepast worden.

De wijzigingsregels dienen echter wel als richtsnoer voor de functiewijziging. De betreffende wijzigingsbevoegdheid ziet er als volgt uit:

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'glastuinbouwbedrijf' het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' of 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er sprake is van een landbouwverwant bedrijf of, indien gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overig agrarisch gemengd', een kleinschalig bedrijf;
- c. hergebruik enkel mogelijk is, indien sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwverwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. voor de wijziging naar 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' is de uitoefening van het bedrijf toegestaan met maximaal milieucategorie 3.1;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- j. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- k. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- l. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Ad a.

Ter plekke was tot 2001 een landbouwbedrijf (rundvee, schapen, akkerbouw) gevestigd. Vanaf 2011 zijn alle agrarische activiteiten beëindigd en vinden ter plekke enkel landbouwverwante activiteiten plaats.

Ad b.

Een landbouwverwant bedrijf is ingevolge de begripsbepalingen een bedrijf dat door de activiteiten aan het buitengebied is gebonden, zoals:

- een agrarisch hulpbedrijf;
(niet-industriële bedrijven die goederen of diensten leveren aan agrarische bedrijven of producten opslaan, vervoeren of verhandelen);
- een bedrijf met een agrarisch karakter;
(aan het agrarisch bedrijf of aan het buitengebied gerelateerd en leveren producten en/of diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven).

Initiatiefnemer exploiteert ter plekke een transportbedrijf gericht op het transport van landbouwmachines. Naast het parkeren van de transportmiddelen wordt de

bedrijfsbebouwing gebruikt voor het tijdelijk stallen van de landbouwmachines en andere landbouwaanverwante zaken.

Ad c.

Het agrarisch bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 1,5 ha. De omvang van een dergelijk areaal is te gering om een voldoende renderend landbouwbedrijf te kunnen exploiteren. Daarbij hebben ter plekke sinds begin 2000 geen agrarische activiteiten meer plaatsgevonden en wenst de initiatiefnemer de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Een agrarische bedrijfsvoering behoort derhalve redelijkerwijs niet meer tot de mogelijkheden.

Ad d.

N.v.t.

Ad e.

In beginsel is enkel bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, behalve als het een bestaande situatie betreft. Het onderhavige landbouwverwant bedrijf betreft een bestaand milieucategorie 3.2 bedrijf en wordt daarom toelaatbaar geacht.

Ad f.

De voorliggende bestemmingswijziging brengt geen onevenredige verkeersaantrekkende werking met zich mee. Immers, ter plekke was reeds bij rechte een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij eveneens sprake kan zijn van verkeersbewegingen van landbouwvoertuigen en overige transportmiddelen. Enig positief effect van voorliggend plan op het verkeer zou kunnen zijn dat de schaalgrootte van het voorgestane landbouwverwant bedrijf kleiner is dan de maximale planologische mogelijkheden van de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming. Aannemelijk is dat het aantal verkeersbewegingen hiermee ook zullen afnemen.

Ad g.

Voorliggend initiatief voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Uit het voorgaande mag geconcludeerd worden dat de parkeerbehoefte niet zal toenemen. De afmetingen van het onderhavige perceel zijn zodanig ruim, dat op eigen terrein ruimschoots in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Ad h.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet "slechts" in de functiewijziging van een bestaande, bebouwde locatie. Er worden geen extra mogelijkheden voor bebouwing gecreëerd. Er kan derhalve niet gesproken worden over een onevenredige aantasting van de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel landschappelijke, abiotische en archeologische waarden.

Ad i.

Voor een nadere uitwerking van de milieu-planologische aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (milieu en archeologie) van deze toelichting. Op basis van dit hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

Ad j. en k.

Ten behoeve van de benodigde landschappelijke inpassing is door de Plattelandscoöperatie Peel & Maas een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan (d.d. juli-augustus 2015) is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Het inpassingsplan is akkoord bevonden de kwaliteitscommissie.

De daadwerkelijke aanleg van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Hierin wordt bepaald dat de kwaliteitsverbetering uiterlijk binnen 9 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Indien dit niet gebeurt heeft de gemeente een grondslag om handhavend optreden.

Ad l.

Het bouwvlak onder het vigueur van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' heeft een oppervlakte van circa 7.700 m². Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt circa 6.500 m² waarvan maximaal 998 m² bebouwd mag worden (excl. bedrijfswoning). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximaal toegestane maatvoering van 1,5 ha.

Ad m.

De onderhavige locatie is niet gelegen in een gebied met de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Artikel 5.4 lid d bestemmingsplan Buitengebied

Bij besluit van 17 juli 2008 heeft de gemeente Venray de destijds verleende bouwvergunning voor de werktuigenloods ingetrokken. Gezien de uitspraak van de Raad van State in de intrekkingprocedure wordt de gerealiseerde loods niet meer "gedekt" door een daartoe verleende vergunning. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' is het bouwvlak wel aan deze bebouwing aangepast. Dit omdat het meest doelmatige gebruik van de bebouwing (agrarisch) nog steeds tot de mogelijkheden zou behoren (voorkomen kapitaalsvernietiging).

Met inachtneming van het voorgaande heeft de gemeente beoordeeld onder welke voorwaarden medewerking verleend zou worden aan de functiewijziging, als ware de bouw van de werktuigenloods nog niet uitgevoerd. Vanuit dat oogpunt zou spraken zijn van een uitbreiding van de bebouwing. In de geest van artikel 5.4 lid d (sloopregeling 'Bedrijf') van het bestemmingsplan buitengebied dient het volume dat wordt uitgebreid gelijk te zijn aan totale gesloopte volume.

Bij de berekening van de bijdrage wordt er vanuit gegaan dat alle aanwezige bijgebouwen worden gesloopt en dat de gehele langgevelboerderij als bedrijfswoning wordt gebruikt (m.a.w. het inpandig staldeel wordt aan de bedrijfsfunctie onttrokken). Dit resulteert in het volgende overzicht van de te slopen c.q. aan de bedrijfsfunctie te onttrekken bebouwing:

- vleesstierenstal (inpandig deel)	969 m ³
- werktuigenloods (reeds gesloopt)	308 m ³
- schapen/geitenstal	668 m ³
- stenen schuurtje	<u>120 m³</u>
Totaal	1.792 m³

De onderhavige “nieuwbouw” werktuigenloods heeft een inhoud van $5.483,5 \text{ m}^3$. Het resterende en te compenseren deel betreft dan $(5.483,5 - 1.792) 3.691,50 \text{ m}^3$. In overleg met de gemeente Venray is afgesproken om de resterende sloop te leveren in de vorm van een financiële kwaliteitsbijdrage in het fonds Buitengebied. Dit fonds wordt door de gemeente Venray beheerd en besteed aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De genormeerde sloopkosten bedragen € 25,- per m^2 . Uitgaande van een gemiddelde hoogte van 4,5 m geeft een oppervlakte van $(3.691,50 : 4,5) 820,33 \text{ m}^2$. Met inachtneming van de voorgaande berekening komt de financiële kwaliteitsbijdrage op $(820,33 \times € 25,-)$ €20.508,25. Deze afdracht is geborgd middels een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Venray.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet enkel in de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf. In de bestaande situatie is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Voor wat betreft het verblijf van mensen in de bebouwing blijft de situatie ongewijzigd. Nader onderzoek naar de bodem- en grondwaterkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. In het voorliggend plangebied wordt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing geprojecteerd. Er is reeds sprake van een bestaande bedrijfswoning. Conform de Wgh geldt geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

De onderhavige ontwikkeling voorziet enkel in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf waarbij het bestaande woon- en leefklimaat niet of nagenoeg niet zal veranderen. De ontwikkeling blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm waarbij de luchtkwaliteit in betekende mate zou worden beïnvloedt.

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM blijkt dat de concentratie fijn stof PM10 en PM2,5 ter plekke van het plangebied respectievelijk 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanwege het aspect luchtkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functiewijziging.

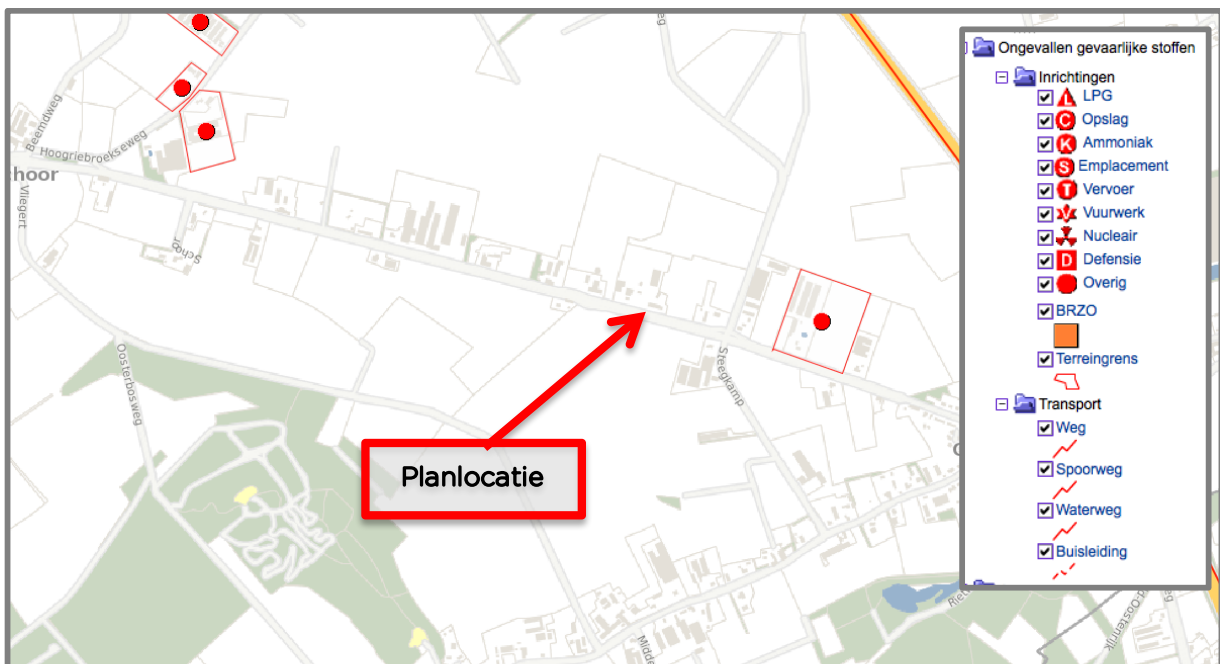
5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Aangezien de voorliggende bestemmingswijziging geen toename van het aantal personen tot gevolg heeft, is er geen aanleiding voor een nadere verantwoording van het groepsrisico.

Risicokaart

De risicokaart Nederland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Uit de gegevens op de risicokaart (zie figuur 7) blijkt dat in de directe omgeving geen inrichtingen voorkomen waarbij de risicocontour tot aan het plangebied reikt.



Figuur 7: uitsnede Risicokaart Nederland

Transport

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk.

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante buisleidingen, spoor- en/of waterwegen gelegen. Op een afstand van ruim 900 meter bevindt zich de autosnelweg A73. De 10-6 contour, voor wat betreft het plaatsgebonden risico, ligt op dit deel van de weg niet buiten de rand van de autosnelweg.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging in het plangebied.

5.5 Water

De planlocatie valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. Het beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren. Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf. Er is geen sprake van een feitelijke toename van het verhard oppervlak. In casu is sprake van een afname van de bouwmassa aangezien de oude schapenstal, met een oppervlakte van 162 m², wordt gesloopt.

Conclusie:

Vanwege het aspect water bestaan geen belemmeringen voor de beoogde functie wijziging

5.6 Archeologie

Conform de Wet op de archeologische monumentenzorg geldt het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats moet worden beschermd. Om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten is binnen de gemeente Venray een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De verwachtingskaart geeft zones aan die op grond van landschapsaspecten en vindplaatsdichtheden een middelhoge, hoge tot zeer hoge trefkans hebben op het aantreffen van archeologische resten. Deze verwachtingskaart is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' middels het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en het treffen van beschermingsmaatregelen in de planregels. De onderhavige locatie heeft op basis van het bestemmingsplan buitengebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'; een archeologische onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 50 cm. In voorliggend geval is enkel sprake van de functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een landbouwverwant bedrijf. Er is derhalve geen sprake van enige vorm van bodemverstoring.

Wel zal voor de planlocatie wederom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' worden opgenomen. Zodoende wordt het behoud en bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie in de bodem, voldoende veiliggesteld voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

5.8 Natuur, flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving. In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Het feitelijk gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de planlocatie worden niet noemenswaardig gewijzigd. Wel is er sprake van het slopen van een oude schapenstal. Om inzichtelijk te krijgen of wettelijk beschermde soorten gebruik maken van deze stal, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage, d.d. 2 december 2015 is als bijlage 002 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de rapportage blijkt dat de bebouwing ongeschikt is om er voor vleermuizen verblijfplaatsen te hebben. De bebouwing ligt in vrij open gebied, waardoor vleermuizen bij uitvliegen zeer beperkte beschutting hebben. De stal heeft geen spouwmuren waar vleermuizen zich kunnen ophouden. De stal is in verouderde staat en zeer tochtig en daardoor ongeschikt voor vleermuizen. Daarbij zijn er rondom de bebouwing geen sporen (uitwerpselen, voedselresten) aangetroffen die duiden op (recente) aanwezigheid. In de bomen in en nabij het onderzoeksgebied zijn geen potentiële holtes aanwezig waardoor verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten kunnen worden uitgesloten.

Vanwege het voorkomen van enkele broedvogels in het plangebied zal het verwijderen van opgaande beplanting en het slopen van de stallen/schuren buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd. De broedperiode loopt globaal van half maart tot eind juli. De overige aanwezige soorten in het plangebied zijn licht beschermd. Voor schade aan deze soorten geldt een vrijstelling. De algemene zorgplicht blijft wel van kracht.

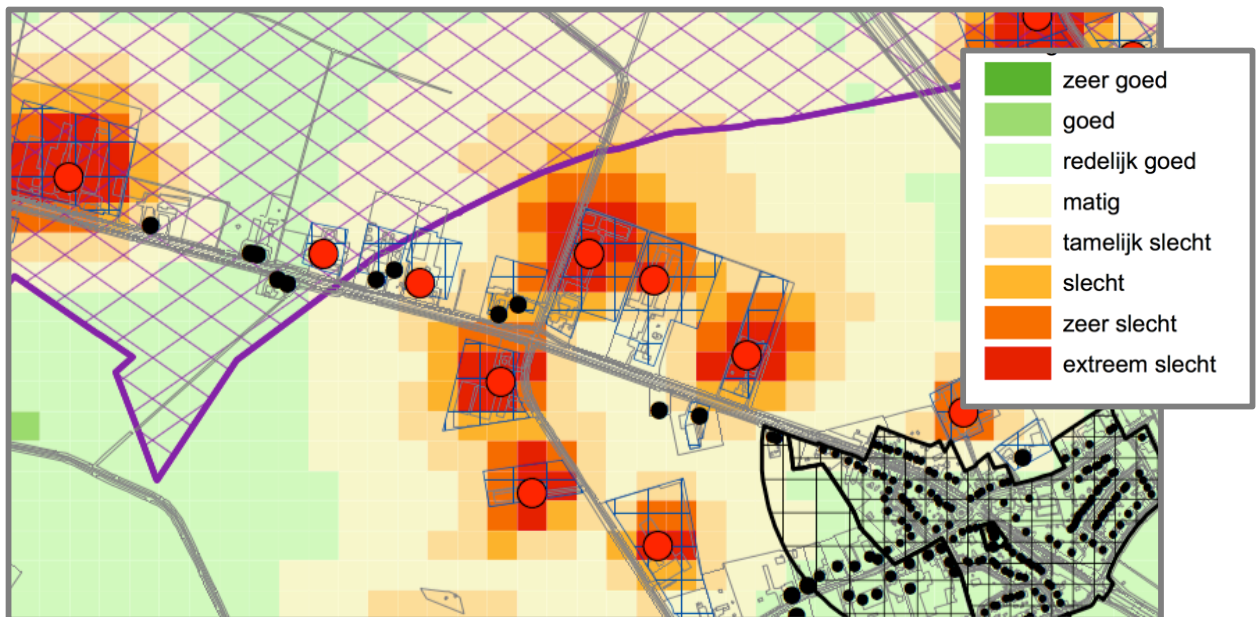
Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging in het plangebied.

5.9 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw of ingebruikname van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Het onderhavig initiatief voorziet niet in de realisatie van een nieuw geurgevoelig object. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een bedrijfswoning bij een landbouwverwant bedrijf. Uit de kaart "Beoordeling leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder" (versie april 2015) bij de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij blijkt dat ter plaatse van de bestaande woning sprake is van een matig leefklimaat. In de nieuwe situatie zal dit niet wijzigen. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 8.



Figuur 8: uitsnede kaart leefklimaat Verordening geurhinder en veehouderij

6 Bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' welke in deze als de gemeentelijke standaard geldt.

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Agrarisch (artikel 3):

Binnen deze bestemming zijn gronden gelegen die gebruikt mogen worden voor het reguliere agrarisch bedrijfsmatige gebruik en is primair gericht op het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan hiervan afgeweken worden voor de bouw van schuilgelegenheden en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Bedrijf (artikel 4):

De voor 'Bedrijf' aangewezen grond zijn bestemd voor in het buitengebied gelegen niet-agrarische bedrijven. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwverwante bedrijven' is geregeld dat ter plekke enkel agrarische hulpbedrijven of bedrijven met een agrarisch karakter zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden. De bestaande bebouwing alsmede het door een grondwal omringd opslagterrein zijn binnen het bouwvlak opgenomen.

Waarde - Archeologie 2 (artikel 5)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 500m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Waterstaat - Beschermingszone watergang (artikel 6)

Binnen de contouren van deze dubbelbestemming is bij geplande ingrepen in de grond, die mogelijk de betreffende watergang aantasten, advies vereist van de beheersinstantie (waterschap).

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene aanduidingsregels (artikel 8)

In dit artikel is geregeld dat deze gronden zijn bedoeld voor het weergeven van de Verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 9 en 10)

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het college van burgemeester en wethouders gerechtigd is om bij omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde onderwerpen. Hierbij gaat het onder andere om geringe afwijkingen van de afmetingen van terreinen, de verhoging van de bouwhoogte van specifieke bouwwerken, geen gebouwen zijnde en van gebouwen ten behoeve van ongeschikte bouwdelen. Tevens geldt er een algemene ontheffing voor overschrijding van de maten met 10% voor zover dit niet elders in de planregels is voorzien.

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel is geregeld dat wanneer een strijdigheid tussen een bestemming en een dubbelbestemming aan de orde is, het belang van de dubbelbestemming voorgaat. Tevens is hier geregeld dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 12):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Het overgangsrecht 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.

Slotregel (artikel 13):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' gekregen.

Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'bedrijfswoning', 'specifieke vorm van bedrijf - landbouwverwante bedrijven', 'reconstructiewetzone - verweavingsgebied' en 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 4 en 6 meter).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waardoor het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap Peel en Maasvallei;
- Provincie Limburg;

Bij mail van 24 december 2014 heeft de provincie Limburg aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op dezelfde wijze wordt voortgezet, zal er voor de provincie geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Vanuit het Waterschap zijn geen opmerkingen ontvangen.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 2 juni 2017 tot en met 13 juli 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlage

I. Landschappelijk inpassingsplan

II. Natuurwaarden onderzoek