

Besluit tot vaststelling van een wijziging van het Bestemmingsplan Buitengebied.

Burgemeester en wethouders van Roggel en Neer;

gezien het verzoek van V.O.F. Gebroeders Vossen, Karreveld 4, 6089 NC Roggel om een wijziging van de bestemming van de percelen kadastraal bekend als gemeente Roggel sectie H nummers 966 (ged.) en 970 (ged.), plaatselijk bekend als Karreveld 10 te Heibloem;

overwegende, dat de wijziging noodzakelijk is om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het huidige bedrijf waardoor een gesloten bedrijf gerealiseerd kan worden.

dat het huidige bedrijf een volwaardig agrarisch bedrijf betreft, dat ook als zodanig in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen;

dat, de percelen waarvoor de wijziging gevraagd wordt gelegen zijn binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en bestemd zijn als Agrarisch Gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;

dat artikel 9 van de voorschriften deelsluitmakende van voornoemd bestemmingsplan de mogelijkheid biedt de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden te wijzigen in de bestemming Agrarisch Bouwblok A (b);

dat het voornemen om tot wijziging over te gaan met ingang van 21 juli 1997 gedurende 4 weken ter inzage heeft gelegen;

dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze ter zake in te brengen;

dat hiervan geen gebruik is gemaakt;

dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen medewerking is verleend aan een uitbreiding van het bedrijf in de richting van de Roggelse beek in verband met de bufferzone die langs de beek is vastgelegd;

dat door de voorgestane uitbreiding aan de andere zijde van het bedrijf wordt tegemoet gekomen aan de belangen van de natuur, hetgeen een positieve ontwikkeling wordt geacht;

dat, gezien de ontwikkelingen in de landbouw en specifiek de

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



betrokken sector, het verzoek gericht is op de voorbereiding van het bedrijf op de toekomst waarmee tegemoet wordt gekomen aan het beleidsuitgangspunt van het bestemmingsplan inzake een duurzame bedrijfsontwikkeling;

dat het bestemmingsplan Buitengebied inmiddels onherroepelijk is geworden;

gelet op de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied en de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

B e s l u i t e n :

de in het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven bestemming voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Roggel sectie H nummers 966 (ged.) en 970 (ged.) Agrarisch gebied met land-schappelijke en/of natuurlijke waarden te wijzigen in Agrarisch bouwblok A(b) zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening.

Roggel, 1 september 1997

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROGDEL EN NEER,
de secretaris, *LS*

de burgemeester,



Goedgekeurd door Gedeputeerde
Staten van Limburg bij besluit
van 18.11.1997 RGV/RG,
nr. 97/6/204m

Mij bekend,
De Griffier der Staten,





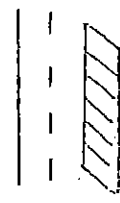
Betreft verzoek van VOF Gebroeders Vossen, Karreveld 4 te Heibloem tot wijziging van de bestemming agrarisch gebied in agrarisch bouwblok. Lokatie: Karreveld 10 te Heibloem
E.e.a. conform het bestemmingsplan Buitengebied

Huidige situatie

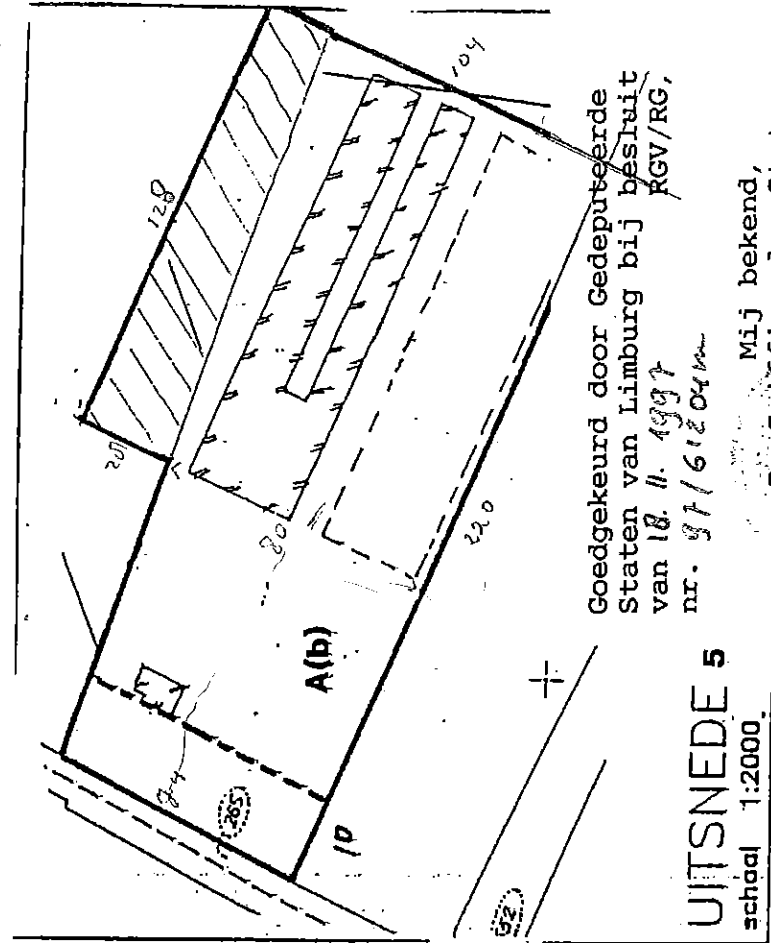
Bestemming: Agrarisch gebied met landschappelijke waarden



Renvoeri:
plangrens
bouwrens
uitbreiding



Nieuwe situatie na wijziging
Bestemming: Agrarisch bouwblok A(b) (plankaart 2)



$$128 \times ((104 + 108) / 2) = 13.568$$

$$(80 + 24) \times (220 - 128) = 7084$$

$$20652$$

1000

1000



ARTIKEL 12 Agrarisch bouwblok A(b)

I Doeleindenomschrijving

1. De gronden die op plankaart 2. zijn aangewezen als "Agrarisch bouwblok A(b)" zijn, onverminderd het bepaalde in de artikelen 36 en 37 bestemd voor;
 - a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
 - b. zover nader aangeduid als "monument" tevens voor het behoud en herstel van de bestaande cultuurhistorische bebouwing;
 - c. zover nader aangeduid met het Romeinse cijfer:
 - I: tevens voor een timmerwerkplaats op de met een "t" aangeduide gronden;
 - II: tevens voor agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
 - III: tevens voor horecadoeleinden op de met een "h" aangeduide gronden;
 - d. zover aangegeven als differentiatievlakken op plankaart 3. tevens voor de bescherming van het geluidskarakter van het stiltegebied, de bescherming van de aldaar voorkomende voor geluidsverstoring gevoelige ecosystemen, alsmede de waarborging van de aldaar aanwezige stilte voor de mens nu en in de toekomst; waterbergend winterbed met inachtneming van het bepaalde in artikel 4;
 - e. zover aangegeven op plankaart 4. tevens als bovengrondse hoogspanningsleiding of gastransportleiding, met inachtneming van de artikelen 42 en 43;
 - f. zover aangegeven op plankaart 5. tevens voor het behoud en herstel van de waardevolle landschapselementen.
2. Uitsluitend ten dienste van en in verband met de doeleinden als opgenomen onder sub 1. van dit lid zijn op deze gronden toegestaan:
 - a. bedrijfsgebouwen;
 - b. bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen, tenzij op plankaart 2. een aanduiding "geen woning toegestaan" is opgenomen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. tuinen en erven;
 - e. bijbehorende voorzieningen.

II Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid, wordt in aanvulling op artikel 7 in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de doeleinden, die ingevolge lid I sub 1. aan de gronden zijn toegekend, worden nagestreefd.

1. Verhouding tussen de belangrijkste doeleinden

Daar waar zulks voorkomt zijn:

- de belangen van de gastransportleiding bovengeschild aan de overige in lid I, sub 1. genoemde doeleinden, uitgezonderd de belangen van het winterbed van de Maas;
- de belangen van de bovengrondse hoogspanningsleiding bovengeschild aan de overige in lid I, sub 1. genoemde doeleinden;
- de belangen van het winterbed van de Maas bovengeschild aan de overige in lid I, sub 1. genoemde doeleinden.

2. Beleid

a. Teelttunnels en kassen

In tegenstelling tot permanente kassen wordt het oprichten van hoge permanente teelttunnels buiten de aangegeven bouwgrenzen toelaatbaar geacht, met dien verstande, dat deze het bestemmingsvlak niet te buiten mogen gaan. Het oprichten van tijdelijke kassen en overige vormen van teelttunnels (hoge tijdelijke teelttunnels alsmede lage teelttunnels) zijn eveneens binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

b. Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik in de vorm van kamperen bij de boer is niet eerder toegestaan dan nadat Burgemeester en Wethouders daartoe vrijstelling hebben verleend op grond van dit plan en met inachtneming van de op grond van daarvan gestelde nadere voorwaarden. Nadere regulering vindt plaats in het kader van de Wet op de openluchtrecreatie.

c. Vrijkomende agrarische bebouwing

In geval van omzetting in de bestemming "Woondoeleinden W" of "Verblijfsrecreatie" door middel van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid VII van dit artikel, wordt onder de gestelde voorwaarde, dat een goed bedrijfsmilieu moet kunnen worden gegarandeerd, in elk geval verstaan dat voor rondom gelegen agrarische bedrijven geen verzwaring zal optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen. Deze procedure tot omzetting in de bestemming "Woondoeleinden" wordt niet toegepast als uitsluitend de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik wordt genomen. Wel als het gaat om verbouw tot en gebruik voor twee burgerwoningen (met inbegrip van de oude bedrijfswoning).

d. Waardevolle landschapselementen

Deze elementen (houtwallen en houtranden), zoals nader aangegeven op plankaart 5. moeten zoveel mogelijk worden behouden, waarbij zij opgemerkt dat dit voorgestane behoud uitsluitend nagestreefd wordt door middel van het verbinden van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten als genoemd in lid V van dit artikel. Met de aanwijzing van deze waardevolle landschapselementen wordt dan ook nadrukkelijk niet beoogd om deze elementen hierdoor tevens onder de werkingssfeer te brengen van de Interimwet Ammoniak en Veehouderij alsmede artikel 2, lid 1, sub d. van de op deze Wet gebaseerde Uitvoeringsregeling ammoniak en veehouderij. Het verwijderen van nader aangeduide waardevolle beplanting noodzakelijk voor het vergroten van agrarische bedrijfskavels is toelaatbaar, mits compenserende beplanting plaatsvindt. Gestreefd zal worden naar het aanbrengen van gebiedseigen erfbeplanting rond of op agrarische kavels voorzover deze niet aanwezig is.

III **Bebouwingsregels**

Bebouwing ten dienste van de toegelaten doeleinden dient te voldoen aan de navolgende regels:

1. Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op plankaart 2. opgenomen bouwvlakken worden opgericht en wel in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;

- b. de goothoogte van de gebouwen, geen woning zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de hoogte niet meer dan 6 meter;
- c. binnen ieder bouwvlak mag, tenzij op plankaart 2. anders is aangegeven, slechts één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande, dat:
 - 1. op het bouwvlak slechts één woning aanwezig mag zijn;
 - 2. de inhoud van de woning minimaal 250 m³ en maximaal 750 m³ mag bedragen;
 - 3. de goothoogte van de woning niet meer dan 5,5 meter mag bedragen;
 - 4. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 70 m² en de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - 5. de woning wegens bedrijfseconomische redenen of anderszins noodzakelijk is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
 - 6. dit niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van een goed woon- en leefmilieu alsmede een goed bedrijfsmilieu;
 - 7. het bepaalde in artikel 6 in acht wordt genomen;
- d. voor zover de gebouwen op plankaart 2. als "monument" genummerd zijn aangeduid:
 - 1. mag uitsluitend worden gebouwd voor het behoud en herstel van de bestaande bebouwing;
 - 2. mag geen wezenlijke verandering worden gebracht in het stedenbouwkundig beeld, zoals dit nader tot uitdrukking komt op de met deze plankaart corresponderende genummerde foto's, als opgenomen in bijlage 2. van deze voorschriften;
 - 3. dienen de gevels in de bouwgrens te worden gehandhaafd.

2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de hoogte mag maximaal 8 meter bedragen, behoudens erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- b. zij moeten qua aard en afmetingen passen bij de toegelaten bestemming.

3. Het bepaalde onder sub 1. en 2. van dit lid met betrekking tot de gestelde maximale maatvoeringen en situering van bebouwing geldt niet voorzover ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-plan voor aanwezige bebouwing deze reeds krachtens verleende vergunningen worden overschreden respectievelijk afwijken, in welk geval de overschreden maatvoeringen en afwijkende situering voor de desbetreffende gevallen van toepassing zijn.

IV Gebruiksregeling

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 43 wordt in ieder geval verstaan:

- 1. Het gebruik van de gronden:
 - a. als staanplaats voor onderkomens, behoudens één onderkomen per bedrijfswoning;
 - b. voor kampeer- of caravanterrein, behoudens indien een vrijstelling als bedoeld in lid VI, sub 4. is verleend.
- 2. Het gebruik van de bouwwerken voor:
 - a. ambachtelijke en industriële doeleinden, behoudens voor zover toegestaan op grond van lid 1, sub 1, onder c. van dit artikel;
 - b. detailhandel en groothandel, behoudens detailhandel als nevenactiviteit en van ondergeschikte aard in agrarische bedrijfsproducten hoofdzakelijk afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;

- c. horecadoeleinden, behoudens voor zover toegestaan op grond van lid I, sub 1, onder c. van dit artikel;
- d. permanente of tijdelijke bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- e. opslagdoeleinden, behoudens in verband met de bestemming.

V Aanlegvergunningen

1. Het is verboden op of in de tot "Agrarisch bouwblok" bestemde gronden, waarop of waarin de zich ingevolge plankaart 5 nader aangegeven waardevolle elementen bevinden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het vellen, het rooien of beschadigen van houtwallen, of houtranden of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van deze houtwallen of houtranden ten gevolge kunnen hebben.
2. Het bepaalde onder sub 1. van dit is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden:
 - a. welke op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, dan krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd;
 - b. van ondergeschikte betekenis;
 - c. welke het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - d. binnen het kader van de normale bodemexploitatie en het bodemgebruik;
 - e. voor het rooien, vellen en/of beschadigen van houtgewas bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand.
3. Of, en zo ja onder welke voorwaarden de in sub 1. van dit lid bedoelde werken of werkzaamheden toelaatbaar zijn zal worden beoordeeld aan de hand van artikel 7 en lid II van dit artikel, met dien verstande dat bedoelde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien hierdoor danwel door daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de agrarische gebruikswaarde dan wel landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

VI Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid III, sub 1., onder b. tot vergroting van de goothoogte tot ten hoogste 6,5 meter en de hoogte tot maximaal 9 meter alsmede lid III, sub 2., onder a. tot vergroting van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 15 meter, mits:
 - a. de aard van het bedrijf, bedrijfseconomische danwel andere bedrijfsomstandigheden zulks wettigen;
 - b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de omliggende gronden als aangegeven door middel van bestemmingen dan wel differentiatievlakken.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid I, sub 2. onder b. en lid III, sub 1. onder c. voor het oprichten van een agrarische bedrijfswoning danwel een tweede agrarische bedrijfswoning op het bouwvlak, mits:
 - a. de woning wegens bedrijfseconomische redenen of andere redenen noodzakelijk is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
 - b. het bepaalde in lid III, sub 1. onder c. ten tweede tot en met ten zevende in acht wordt genomen;

- c. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 - d. het bepaalde in artikel 6 in acht wordt genomen.
- 3. Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord de wegbeheerder, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid III, sub 1. onder a. voor het bouwen van gebouwen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:
 - a. dit in het kader van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - b. het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
 - c. de afstand van de gebouwen tot de tot "Wegverkeer Vw" bestemde gronden ten minste 5 meter bedraagt;
 - d. het bepaalde in artikel 42, lid V in acht wordt genomen.
- 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid IV, sub 1. onder b. voor het plaatsen van niet meer dan 15 kampeermiddelen, mits:
 - a. het recreatieve gebruik geen onevenredige schade toebrengt aan de nabijgelegen bestemmingen;
 - b. nabijgelegen bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering;
 - c. de kampeermiddelen op het bestemmingsvlak zodanig worden gesitueerd, dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
- 5. Alvorens Burgemeester en Wethouders vrijstelling als bedoeld in sub 2. van dit lid verlenen, horen zij de A.A.V.. Indien zij voornemens zijn af te wijken van het advies van de A.A.V. mag de vrijstelling slechts worden verleend na ontvangst van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.
- 6. Bij toepassing van het bepaalde in sub 1. tot en met 4. van dit lid dient de procedurebepaling van artikel 45 in acht te worden genomen.

VII Wijzigingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, gehoord de A.A.V. en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7 en lid II van dit artikel de bestemming "Agrarisch Bouwblok A(b)" te wijzigen, indien een agrarisch bedrijf blijvend aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken, in:
 - a. de aan deze bestemming grenzende bestemmingen "Natuurgebied", "Bosgebied", "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden" en "Agrarisch gebied";
 - b. de bestemming "Woondoeleinden W" met dien verstande, dat:
 - 1. er sprake dient te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is of kan worden gemaakt voor een eigentijdse bedrijfsvoering, gelet op de aspecten als ligging, omvang en bedrijfsstructuur;
 - 2. de wijziging in deze bestemming noodzakelijk is in verband met het behoud van landschappelijk, cultuurhistorisch en of architectonisch waardevolle complexen;
 - 3. functiewijziging niet is toegelaten, indien de bedrijfsbeëindiging dan wel de afsplitsing van de bijbehorende gronden leidt tot de oprichting van een nieuwe agrarische vestiging, behoudens in het geval de agrarische bebouwing vrijkomt als gevolg van landinrichting danwel verplaatsing in het kader van de Wet Milieubeheer;
 - 4. een goed woon- en leefklimaat, alsmede een goed omliggend bedrijfsmilieu kan

- worden gegarandeerd;
5. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
 6. de bouwmassa's niet worden vergroot;
 7. de eventueel resterende gronden van het bestemmingsvlak worden gewijzigd in de aangrenzende bestemming als bedoeld in sub 1. onder a. van dit lid;
 8. het maximum aantal woningen niet meer bedraagt dan 2, inclusief de reeds aanwezige bedrijfswoning(en);
 9. het bepaalde in artikel 6 in acht wordt genomen;
- c. de bestemming "Verblijfsrecreatie" met dien verstande, dat:
1. er sprake dient te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is of kan worden gemaakt voor een eigentijdse bedrijfsvoering, gelet op de aspecten als ligging, omvang en bedrijfsstructuur;
 2. functiewijziging niet is toegelaten, indien de bedrijfsbeëindiging dan wel de afsplitsing van de bijbehorende gronden leidt tot de oprichting van een nieuwe agrarische vestiging, behoudens in het geval de agrarische bebouwing vrijkomt als gevolg van landinrichting danwel verplaatsing in het kader van de Wet Milieubeheer;
 3. de bouwmassa's niet worden vergroot;
 4. er, voor zover aanwezig, geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende complex;
 5. er geen onevenredige aantasting optreedt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen;
 6. het aantal recreatieve verblijfseenheden niet meer bedraagt dan 10 per complex vrijkomende bebouwing.
 7. de eventueel resterende gronden van het bestemmingsvlak worden gewijzigd in de aangrenzende bestemming als bedoeld in sub 1. onder a. van dit lid;
 8. Burgemeester en Wethouders de sloop van niet meer ten behoeve van agrarisch gebruik benutte bijgebouwen kunnen eisen;
 9. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
- d. de bestemming "Agrarisch hulp- en nevenbedrijf Ahn", met dien verstande, dat:
1. er sprake dient te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is of kan worden gemaakt voor een eigentijdse bedrijfsvoering, gelet op de aspecten als ligging, omvang en bedrijfsstructuur;
 2. functiewijziging niet is toegelaten, indien de bedrijfsbeëindiging dan wel de afsplitsing van de bijbehorende gronden leidt tot de oprichting van een nieuwe agrarische vestiging, behoudens in het geval de agrarische bebouwing vrijkomt als gevolg van landinrichting danwel verplaatsing in het kader van de Wet Milieubeheer;
 3. de bouwmassa's niet worden vergroot;
 4. vestiging van een dergelijke bedrijfsvoering noodzakelijk is ten behoeve van de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving;
 5. er, voor zover aanwezig, geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende complex;
 6. er geen onevenredige aantasting optreedt van de aangrenzende waarden en functies welke het bestemmingsplan beoogt te beschermen;
 7. de eventueel resterende gronden van het bestemmingsvlak worden gewijzigd in

de aangrenzende bestemming als bedoeld in sub 1. onder a. van dit lid;

8. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is.

2. Bij toepassing van het bepaalde in sub 1. van dit lid dient de procedurebepaling van artikel 45 in acht te worden genomen.

1000

1000

1000