

REGELS

Regels

Behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 1999", vastgesteld door de gemeenteraad van Heythuysen op 18 mei 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 21 december 1999:

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BESTEMMINGEN

ARTIKEL 12 AGRARISCH BOUWBLOK

Lid 1 Doeleinden

1. De gronden die op de bestemmingskaart zijn aangewezen voor agrarisch bouwblok zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en bedoeld voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf, waarbij splitsing van het bedrijf is uitgesloten.
2. Tevens zijn deze gronden bestemd voor nevenactiviteiten in het kader van de verbrede doelstelling voor agrarische bedrijven en platteland.

Lid 2 Beschrijving in hoofdlijnen

De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven. Bij beëindiging van agrarische bedrijven kan het zinvol zijn hergebruik van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voor andere dan agrarische functies, onder voorwaarden toe te staan. Daarbij staat voorop dat deze ontwikkelingen geen bedreiging mogen vormen voor de ruimtelijke kwaliteit, gebruiksmogelijkheden en waarden van het buitengebied.

Om het hergebruik te kunnen realiseren is in lid 7 een wijzigingsbevoegdheid in de zin van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. De bestemming "Agrarisch bouwblok" kan op grond van deze bevoegdheid en onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden", met de aanduiding 'Wva' (voormalige agrarische bedrijfswoning), de bestemming "Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf (Ah)", de bestemming "Bedrijven (B)" en de (sub)bestemming "Recreatieve verblijfsdoeleinden (Rv)".

Bij wijziging van de bestemming "Agrarisch bouwblok" wordt gelet op de volgende aspecten:

Karakteristiek:

Ruimtelijk gezien kunnen in het plangebied bebouwingsconcentraties, verspreide bebouwing en overig agrarisch gebied, worden onderscheiden. De bebouwingsconcentraties zijn aangegeven op de Kaart voor ruimtelijke karakteristiek en ontwikkeling en kunnen weer worden onderscheiden in bebouwingsconcentraties die overwegend uit burgerwoningen bestaan, concentraties die overwegend agrarisch zijn en concentraties waarin een menging van functies voorkomt.

Het beleid

Het beleid is er in de bebouwingsconcentraties met gemengde functies (bijvoorbeeld dorpsranden, linten en buurtschappen) op gericht om ruime mogelijkheden te scheppen voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Hergebruik is hier dan ook toegestaan voor zowel wonen, recreatieve verblijfsdoeleinden, agrarische hulp- en/of verwante bedrijven en andere bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen. In de overwegend

agrarische bebouwingsconcentraties daarentegen is hergebruik ten behoeve van de functies wonen, recreatieve verblijfsdoeleinden, agrarische hulp- en/of verwante bedrijven en andere bedrijven alleen toegestaan indien het agrarisch bedrijfscomplex redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering. In de bebouwingsconcentraties met overwegend burgerwoningen is hergebruik ten behoeve van een agrarische hulp- of verwant bedrijf of ten behoeve van een ander bedrijf uitgesloten voorzover het bedrijven betreft in de categorieën 2 en 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen.

In de agrarische gebieden met natuur- en landschapswaarden wordt voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing een terughoudend beleid gevoerd. Wijziging is slechts mogelijk ten behoeve van de functies wonen, en recreatieve verblijfsdoeleinden, en alleen indien het vrijkomende agrarische bedrijfscomplex redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering. In de overige agrarische gebieden is het beleid wat ruimer. Hergebruik ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf is echter uitgesloten. Wel is hergebruik mogelijk ten behoeve van wonen en recreatieve verblijfsdoeleinden, maar alleen als het vrijkomende agrarische bedrijfscomplex redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering. Dat geldt ook voor een wijziging ten behoeve van een agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf. In dat geval geldt bovendien dat aangetoond dient te zijn dat de omzetting naar een burgerwoning niet tot de mogelijkheden behoort.

Het vorenstaande beleid is schematisch weergegeven in de tabel "Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven" in lid 7.

Lid 3 Gebruiksbepalingen

1. Kleinschalig kamperen bij de boer is binnen het agrarisch bouwblok toegestaan. Per agrarisch bedrijf zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan, conform het bepaalde in de Wet op de Openlucht recreatie.
2. Trekkershutten en recreatiewoonverblijven worden meegerekend bij de bepaling van het maximaal toegestane aantal kampeermiddelen per agrarisch bedrijf.
3. Permanente bewoning van voor recreatief gebruik bedoelde bebouwing wordt als strijdig gebruik aangemerkt.
4. Het verlenen van bed and breakfast is binnen de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, mits daartoe uitsluitend het woonhuis c.q. de bedrijfswoning worden aangewend. Het gebruik van bijgebouwen voor het verlenen van "bed and breakfast" is niet toegestaan.
5. Naast de agrarische bedrijfsvoering is in het kader van de verbrede plattelandsontwikkeling, de verkoop van producten van het agrarische bedrijf toegestaan, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve daarvan ten hoogste 25 m² bedraagt.
6. Behoudens vrijstelling, en hetgeen hierna onder 7 is bepaald mogen de gronden en opstallen niet worden gebruikt voor een paardenhouderij of paardenpension;
7. Ter plaatse waar dit op de bestemmingskaart met:
 - 'c' is aangegeven zijn de gronden bedoeld voor containervelden en lage tunnels;
 - 'f' is aangegeven mogen de gronden en opstallen worden gebruikt ten behoeve van de farmaceutische bedrijfstak.

'lo' is aangegeven mogen de gronden en opstallen worden gebruikt ten behoeve van de onderzoeksbedrijfstaking;
 'ph' is aangegeven mogen de gronden en opstallen worden gebruikt ten behoeve van het houden van paarden;
 't' is aangegeven mogen de gronden en opstallen worden gebruikt ten behoeve van een (glas)tuinbouwbedrijf..

Lid 4 Bebouwingsbepalingen

Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanwijzingen op de bestemmingenkaart en de volgende bepalingen:

1. Daar waar de gronden op de bestemmingenkaart zijn voorzien van de aanduiding 'c' (containerveld) mag niet worden gebouwd, behoudens ten behoeve van schaduwhallen, tot 20 % van de oppervlakte van de desbetreffende gronden.
2. Daar waar de gronden op de bestemmingenkaart zijn voorzien van de aanduiding 't' mogen kassen ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf worden gebouwd, zonder dat daarvoor een maximale oppervlaktemaat geldt.
3. Per bouwblok mag slechts één agrarisch bedrijf worden opgericht.
4. Behoudens vrijstelling, mag binnen het bouwblok één bedrijfswoning worden opgericht, met dien verstande dat indien ten tijde van het tervisieleggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan geen bedrijfswoning aanwezig was, tevens vrijstelling nodig is voor het oprichten van een eerste bedrijfswoning, met inachtneming van de bebouwingsbepalingen zoals hierna opgenomen in het schema onder 6, sub f.
5. Het agrarisch bouwblok mag tot ten hoogste het op de bestemmingenkaart aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
6. Behoudens vrijstelling, gelden de bebouwingsbepalingen in het navolgende schema:

a. Bedrijfsgebouwen:	
Max. goothoogte:	4 meter
Max. nokhoogte:	10 meter
b. Silo's voederberging:	
Max. hoogte	10 meter
c. Separate mestopslag:	
Max. hoogte	4 meter
Max. inhoud	2.500 m ³
d. Kassen: Maximale oppervlaktemaat	• 2.500 m² ter ondersteuning van agrarische activiteiten; • Geen maximale oppervlaktemaat ter plaatse waar een (glas)tuinbouwbedrijf is toegestaan.
Max. goothoogte	4,50 meter
Max. nokhoogte	6,50 meter
e. Bedrijfswoning:	
Max. aantal	1
Max. goothoogte	5,50 meter
Max. nokhoogte	8 meter
Max. inhoud	750 m ³
Max. opp. resp. goothoogte bijgebouwen	120 m ² /3 meter
f. Afstand van bebouwing tot de as van de verharde weg voor zover de weg breder is dan 10 meter	15 meter
g. en in overige gevallen	10 meter
h. Afstand tot hoogspanningsleidingen e.d.	zie artikel 22
i. Bouwwerken geen gebouwen zijnde	
Max. hoogte	2,50 meter

7. Per agrarisch bouwblok mogen òf 2 recreatiwoonverblijven danwel 2 trekkershutten worden opgericht òf 1 recreatiwoonverblijf plus 1 trekkershut.
8. De maximale vloeroppervlakte per trekkershut mag niet meer dan 25 m² bedragen.
9. De maximale vloeroppervlakte per recreatiwoonverblijf mag niet meer dan 40 m² bedragen.
10. Recreatiwoonverblijven dienen binnen de bestaande opstallen te worden gerealiseerd.
11. Daar waar de gronden op de bestemmingenkaart zijn voorzien van de aanduiding 'f' (farmaceutische bedrijfstak) mag ten hoogste 200 m² bebouwing ten behoeve daarvan worden gebouwd.
12. In afwijking van hetgeen hiervoor in dit lid is bepaald, is geen bebouwing toegestaan:
 - binnen de op de bestemmingenkaart aangeduide bebouwingsvrije zone langs het kanaal Wessem-Nederweert;
 - binnen de op de bestemmingenkaart aangeduide bebouwingsvrije zone van 25 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan van de N273, met dien

verstande dat bebouwing binnen 50 meter uit de as van deze rijbaan uitsluitend mag worden opgericht na overleg met de wegbeheerder.

Lid 5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de afmetingen en situering van de bebouwing:

- ten behoeve van de landschappelijke inpassing van bedrijven en de karakteristieken van het gebied zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen en op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek en ontwikkelingen;
- om verdroging tegen te gaan;
- ten behoeve van de bescherming van bestaande cultuurhistorische waarden, zoals aangeduid op de bestemmingenkaart.

Lid 6 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van

- het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen in artikel 7
- het bepaalde op de kaart voor ruimtelijke karakteristiek en ontwikkeling
- het overige in dit plan bepaalde

vrijstelling te verlenen:

1. van het bepaalde in lid 3, onder 6, en toestaan dat de gronden en opstallen worden gebruikt voor een paardenhouderij of paardenpension, eventueel met een rijhal voor het inrijden van paarden. Het gebruik voor een manege behoort uitdrukkelijk niet tot de mogelijkheden.
2. van het hiervoor in lid 4, onder 4, genoemde verbod op het bouwen van een tweede bedrijfswoning, mits:
 - a) de A.A.V. is gehoord;
 - b) is aangetoond dat deze woning gelet op de aard, de omvang en de continuïteit van het bedrijf op langere termijn noodzakelijk is;
 - c) de tweede bedrijfswoning geen onevenredige invloed heeft op de in de omgeving toegelaten functies en waarden;
 - d) voldaan kan worden aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder geldende normen;één en ander met inachtneming van de bebouwingsbepalingen genoemd in het schema in lid 4, onder 6, sub f;
3. van het hiervoor in lid 4, onder 4, genoemde verbod op het bouwen van een eerste bedrijfswoning indien ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan nog geen bedrijfswoning aanwezig was, mits de eerste bedrijfswoning:
 - a) voor het bedrijf noodzakelijk is;
 - b) geen onevenredige invloed heeft op de in de omgeving toegelaten functies en waarden;één en ander met inachtneming van de bebouwingsbepalingen genoemd in het schema in lid 4, onder 6, sub f;

4. van de in lid 4, onder 6, sub f, genoemde maximale oppervlakte van de bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen, tot ten hoogste 200 m², mits de bijgebouwen:
 - a) landschappelijk kunnen worden ingepast;
 - b) passen binnen de bestaande bebouwing;
 - c) niet meer dan 25 meter van het hoofdgebouw worden gebouwd;
5. van de in lid 4, onder 6, sub a, genoemde goothoogte, respectievelijk nokhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 6.50, respectievelijk 12 meter, uitsluitend voor zover is aangetoond, dat dit om bedrijfstechnische redenen dan wel voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
6. van de in lid 4, onder 6, sub b, genoemde hoogte van silo's/voederbergingen tot maximaal 15 meter;
7. van de in lid 4, onder 6, sub c genoemde maximale inhoud voor separate mestopslag, ten behoeve van een collectieve mestopslag (voor minimaal 2 en maximaal 5 agrariërs), tot een maximale inhoud tussen de 2.500 en 5.000 m³, gehoord de AAV;
8. van de in lid 4, onder 6, sub d, genoemde maximale goot- respectievelijk nokhoogte van kassen, tot ten hoogste 5 m. respectievelijk 7 m., mits:
 - a) de gewassen die worden geteeld een grotere hoogte noodzakelijk maken;
 - b) de bedrijfseconomische noodzaak daartoe is aangetoond.
9. van de in lid 4, onder 6, sub f, genoemde maximale oppervlakte van de bij eenzelfde bedrijfswoning behorende bijgebouwen tot maximaal 200 m²;
10. van het bepaalde in lid 4, onder 6, sub f, en toestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning wordt uitgebreid met maximaal 200 m³ vergeleken met de inhoud van deze woning ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, mits:
 - a. de uitbreiding bedoeld is voor de huisvesting van het voormalige agrarische bedrijfshoofd (rustende boer);
 - b. is aangetoond dat de huisvesting van het voormalige agrarische bedrijfshoofd niet gerealiseerd kan worden in de omvang van de bedrijfswoning, zoals die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestond;
 - c. is aangetoond dat de huisvesting van het voormalige agrarische bedrijfshoofd in de bestaande bedrijfswoning noodzakelijk is gelet op de aard, de omvang en de continuïteit van het agrarische bedrijf;
 - d. is aangetoond dat daardoor geen cultuurhistorische en architectonische waarden worden aangetast;

Lid 7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met inachtneming van

- het bepaalde in de doeleindenomschrijving,
- de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 7,
- de kaart voor ruimtelijke karakteristieke en ontwikkeling,
- en de overige bepalingen in dit plan,

de in lid 1 bedoelde gronden met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te wijzigen in de bestemmingen:

1. "Woondoeleinden (W)" met de aanduiding 'va' (voormalige agrarische bedrijfswoning), mits:
 - a. de vestiging van deze functie ter plaatse blijkt navolgende tabel "hergebruik voor vrijkomende agrarische bedrijven" is toegestaan binnen het desbetreffende type gebied, met inachtneming van de aanvullende voorwaarden die volgens de tabel voor dat gebiedstype gelden;
 - b. de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven daardoor niet worden beperkt;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid er niet toe leidt, dat er een situatie ontstaat, die strijdig is met het bestemmingsplan. Indien er bij het om te schakelen agrarische bedrijf gekampeerd werd, komt dit gebruik na wijziging van de bestemming, in strijd met de woonbestemming. Eventueel kunnen burgemeester en wethouders door gebruikmaking van een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening dit gebruik voor maximaal 5 jaar bij wijze van een overgangsregeling toelaten.
 - d. overbodige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, in ruil waarvoor het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij recht ten hoogste 120 m2 en met vrijstelling ten hoogste 200 m2 mag bedragen;
 - e. er voldoende garanties bestaan voor een goed woon- en leefmilieu ter plaatse;
 - f. geen aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden;
 - g. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden wordt gebruikt.

Bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden (W)" met aanduiding 'va' is woningsplitsing toegestaan, mits:

- a. splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan als:
 - de vrijkomende agrarische bedrijfswoning waardevol is uit een oogpunt van cultuurhistorie;
 - de cultuurhistorische waarden van de vrijkomende agrarische bedrijfswoning daardoor niet worden aangetast;
 - daardoor niet meer dan twee burgerwoningen ontstaan;
 - de bebouwingsgrenzen c.q. het agrarisch bouwblok vervallen en de splitsing plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw;
 - de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, in ruil waarvoor het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen per woning bij recht ten hoogste 120 m2 mag bedragen en met vrijstelling 200 m2;

2. "Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf (Ah)", mits:
 - a. de vestiging van deze functie ter plaatse blijkt navolgende tabel "hergebruik voor vrijkomende agrarische bedrijven" is toegestaan binnen het desbetreffende type gebied, met inachtneming van de aanvullende voorwaarden die volgens de tabel voor dat gebiedstype gelden;
 - b. het geen landbouwmechanisatie bedrijf betreft;
 - c. er geen vergroting plaatsvindt van het ten tijde van de omschakeling aanwezige bebouwingsoppervlakte en -volume, ongeacht de bouwmogelijkheden die op grond van de bebouwingsbepalingen bij de bestemming "Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf (Ah)" zijn toegestaan;

- d. er buiten de bebouwing geen opslag van bedrijfsgoederen plaatsvindt;
 - e. sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvindt, die voor de uitoefening van het bedrijf niet strikt noodzakelijk is;
 - f. er geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - g. er geen sprake is van aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.
3. "Bedrijven (B)", mits:
- a. de vestiging van deze functie ter plaatse blijkens navolgende tabel "hergebruik voor vrijkomende agrarische bedrijven" is toegestaan binnen het desbetreffende type gebied, met inachtneming van de aanvullende voorwaarden, die volgens de tabel voor dat gebiedstype gelden;
 - b. er geen vergroting plaatsvindt van het ten tijde van omschakeling aanwezige bebouwingsoppervlakte en -volume, ongeacht de bouwmogelijkheden die op grond van de bebouwingsbepalingen bij de bestemming "Bedrijven (B)" zijn toegestaan;
 - c. er buiten de bebouwing geen opslag van bedrijfsgoederen plaatsvindt;
 - d. aangrenzende waarden en functies niet worden aangetast;
 - e. sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plaatsvindt, die voor de uitoefening van het bedrijf niet strikt noodzakelijk is;
 - f. er geen sprake is van aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
 - g. er geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
4. "Recreatie (R)" met de subbestemming Rv (recreatieve verblijfsdoeleinden), mits:
- a. de vestiging van deze functie ter plaatse blijkens navolgende tabel "hergebruik voor vrijkomende agrarische bedrijven" is toegestaan binnen het desbetreffende type gebied, met inachtneming van de aanvullende voorwaarden die volgens de tabel voor dat gebiedstype gelden;
 - b. de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande agrarische bedrijven daardoor niet worden beperkt;
 - c. de wijzigingsbevoegdheid er niet toe leidt, dat er een situatie ontstaat, die strijdig is met het bestemmingsplan. Indien er bij het om te schakelen agrarische bedrijf gekampeerd werd, komt dit gebruik na wijziging van de bestemming, in strijd met de (sub)bestemming "Recreatieve verblijfsdoeleinden". Eventueel kunnen burgemeester en wethouders door gebruikmaking van een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan ex artikel 17 Wet op de Ruimtelijke Ordening dit gebruik voor maximaal 5 jaar bij wijze van een overgangsregeling toelaten;
 - d. er geen vergroting plaatsvindt van het ten tijde van de omschakeling aanwezige bebouwingsoppervlakte en -volume, ongeacht de bouwmogelijkheden die op grond van de bebouwingsbepalingen bij de subbestemming "Recreatieve verblijfsdoeleinden" zijn toegestaan;
 - e. er geen sprake is van activiteiten met een onevenredige verkeersaantrekkende werking;

- f. er geen sprake is van aantasting van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.

Tabel "Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven"

Aan de symbolen en cijfers in de tabel komt de volgende betekenis toe. Bij een + is een bestemmingswijziging toegestaan, een - betekent dat wijziging niet is toegestaan. De cijfers 1 en 2 verwijzen naar de volgende aanvullende voorwaarden:

1. er dient sprake te zijn van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering; een en ander blijken een deskundigenadvies;
2. mits is aangetoond dat omzetting naar burgerwoning (met sloop overblijvende gebouwen) niet tot de mogelijkheden behoort.

Gebied	Type	Wonen	Agrarisch hulp- en/of verwant bedrijf		Niet-agrarisch bedrijf		Recreatieve verblijfs- doeleinden (Rv)
			cat. 1*	cat. 2/3*	cat. 1*	cat. 2*	
Bebouwingsconcentratie (zoals aangegeven op de kaart voor Ruimtelijke karakteristiek en ontwikkeling)	Overwegend burgerwoningen	+	+	-	+	-	+
	Overwegend agrarisch	+, mits 1	+, mits 1	+, mits 1	+, mits 1	+, mits 1	+, mits 1
	Menging van functies	+	+	+	+	+	+
Overig agrarisch gebied (zoals aangegeven op de kaart voor Ruimtelijke karakteristiek en ontwikkeling)	Agr. gebied met natuur- en land- schapswaarden	+, mits 1	-	-	-	-	+, mits 1
	Overig agrarisch gebied	+, mits 1	+, mits 1/ 2	+, mits 1/ 2	-	-	+, mits 1

*Zie Staat van Inrichtingen