



Bestemmingsplan

“Printhagenstraat 15-17 Klein - Genhout”

GEMEENTE BEEK

**BEMMINGSPLAN “Printhagenstraat 15-17
Klein Genhout”**

NL.IMRO.0888.BPPRINT15KLGHOUT12-VA01

Status:	Definitief
Datum vaststelling:	23 mei 2013

Opdrachtgever: L. Peukens

Opgesteld door: WINDMILL
Milieu I Management I Advies
Postbus 5
6267 ZG Cadier en Keer
Tel. 043 407 09 71
Fax. 043 407 09 72

Contactpersoon: drs. O.A.M. Beckers

Datum: 15 januari 2013

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding en doel	6
1.2	Ligging gebied	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving.....	8
	Dit hoofdstuk geeft een schets van het gebied waarin het plan wordt uitgevoerd.	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	9
2.3	Geologie en bodemopbouw	10
2.4	Water	11
2.5	Vigerend bestemmingsplan	11
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
3.1.3	Nationaal Waterplan 2009-2015	12
3.1.4	Nota Belvédère	13
3.1.5	Conclusie rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL)	13
3.2.2	POL-aanvulling: Nationaal Landschap Zuid-Limburg	13
3.2.3	POL-aanvulling: Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	14
3.2.4	Limburgs kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Toekomstvisie 2010-2030 van de gemeente Beek	15
3.3.2	Structuurvisie Beek 2012-2022	16
3.3.3	Waterplan Beek	16
3.3.4	Nota archeologisch beleid	17
3.3.5	Bestemmingsplan Klein en Groot Genhout	17
3.3.6	Conclusie gemeentelijk beleid	17
3.4	Resumé.....	18
4	Randvoorwaarden.....	19
4.1	Bodem en grondwater	19
4.2	Geluid.....	19
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	20
4.5	Archeologie	21
4.6	Flora en Fauna	21
4.7	Water	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Geur	24

5	Planbeschrijving	25
5.1	Bedrijfsactiviteiten	25
5.2	Ruimtelijke structuur	25
5.3	Verkeer en parkeren	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7	Planstukken.....	28
7.1	Algemeen.....	28
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Printhagenstraat 15-17 aan de rand van de kern Klein Genhout van de gemeente Beek is het bedrijf van de heer L. Peukens gevestigd. Het betrof tot begin van deze eeuw een hoveniersbedrijf dat eerst in eigendom was bij een andere ondernemer. De heer Peukens heeft dit hoveniersbedrijf overgenomen, maar was op termijn wegens gezondheidsredenen genoodzaakt de hoveniersactiviteiten te staken. Om toch inkomsten te genereren, is begonnen met het stallen van caravans op de locatie. Op deze locatie aan de Printhagenstraat 15-17 is met ingang van 21 juli 2008 door de gemeente Beek vrijstelling verleend voor het stallen van caravans in de loods die ter plaatse staat.

Om voldoende inkomen te genereren voor gezinsonderhoud is het wenselijk de opslag van caravans uit te breiden met een buitenstalling. Hiervoor is de bestaande verharding die aangelegd is ten behoeve van het hoveniersbedrijf bij uitstek geschikt. Het gebruik van deze verharding voor de stalling van caravans is echter in strijd met de geldende bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de letters 'Hv' (Hoveniersbedrijf).

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de strijdigheden van het voorgenomen gebruik met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan "Klein en Groot Genhout" op te heffen, dient het bestemmingsplan te worden herzien. De herziening van het bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een gedegen ruimtelijke onderbouwing. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

In deze toelichting wordt, aan de hand van de omschrijving van het project, beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. Ook wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Tot slot wordt ingegaan op de wijze van bestemmen in de planregels.

1.2 Ligging gebied

Het plangebied is gelegen aan de Printhagenstraat 15-17 te Klein Genhout. Dit perceel is kadastraal bekend onder: gemeente Beek, C2505. Het plan grenst aan de noordzijde aan de Printhagenstraat met daaraan woonbebouwing. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarische gronden. Met name aan de zuidzijde is een uitgestrekt landbouwgebied gelegen met weinig tot geen bebouwing. De kern Groot Genhout is op ongeveer 300 meter gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied.

Figuur 1.1: Ligging plangebied



1.3 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de projectlocatie. In hoofdstuk 3 volgt een toets aan de vigerende beleidskaders. De randvoorwaarden vanuit milieu en planologie worden in hoofdstuk 4 beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een nadere toelichting op het plan gegeven. De toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de wijze van bestemmen in hoofdstuk 6 en een toets van de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 7. In dit laatste hoofdstuk komen zowel de economische als de maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2 Gebiedsbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft een schets van het gebied waarin het plan wordt uitgevoerd.

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

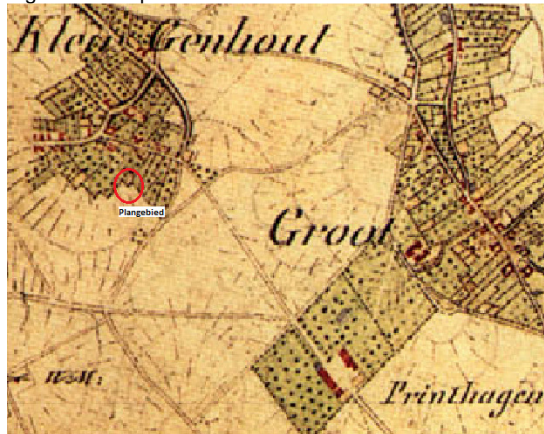
Het plangebied is gelegen aan de rand van een rurale kern Genhout dat gelegen is in een gebied dat grotendeels uit agrarisch (cultuur) landschap bestaat. Genhout is een kleine plaats in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg, het hoort van oudsher bij de gemeente Beek. De plaats omvat het dorp Groot Genhout en het gehucht Klein Genhout, deze (voorheen) aparte kernen vormen tegenwoordig administratief een geheel met elkaar. In de volksmond wordt nog steeds over twee aparte plaatsen gesproken, op de witte plaatsnaamborden die naast de officiële blauwe borden zijn geplaatst staan enkel de oude namen in het plaatselijke dialect. De kernen liggen slechts enkele tientallen meters van elkaar, samen telden ze in 2011 circa 1300 inwoners.

Het ontstaan van de naam Genhout (= het hout, het bos) heeft alles te maken met de ontginning van de hooglandbossen. Terwijl de Zuidlimburgse dalen, zo ook aan de boorden van de Keutelbeek in het huidige Beek, allang voor de middeleeuwen een geregelde bewoning kenden, werd de grootschalige ontginning van de beboste plateaus pas in de twaalfde en dertiende eeuw ter handgenomen. Deze periode werd gekenmerkt door tal van veranderingen op economisch- en landbouwkundig gebied. De opkomst van de steden zorgde ervoor, dat de voorheen slechts op de eigen verzorging ingestelde boerengemeenschappen voor de markt gingen produceren. De behoefte aan nieuwe landbouwgronden bood de 'vrije mannen' de mogelijkheid om grootgrondbezitter te worden en de horigen om vrije boeren te worden. Hier ligt de oorsprong van de Printhager leenhoven en de daarnaar genoemde familie Van Printhagen, die we rond 1250 voor het eerst in de archieven ontmoeten. Voormalige horigen kregen van de landsheer ook de kans zich als bosontginners op het plateau te vestigen tegen betaling van een jaarlijkse cijns.

Daardoor ontstonden de woonkernen Groot- en Kleingenhout, Gebusselke en Weberig, waarvan de eerste drie namen nog herinneren aan de tijd dat het plateau bebost was.

Na de ontbossing heeft de omgeving, ondanks de sterke verstedelijking van de kern Beek, haar agrarische open karakter behouden.

Figuur 2.1: Topkaart 1850



2.2 Functionele structuur

In de periode sinds de ingebruikname van de loods als caravanstalling en het afstoten van de hoveniersactiviteiten heeft een ruimtelijke inpassing plaatsgevonden. Rondom de inrichting is een wal gelegen. Op deze wal is een wintergroene haag aangelegd die de inrichting aan het zicht onttrekt en die ook enige buiten gestalde caravans niet van buitenaf zichtbaar zal maken.

De inrichting is gelegen aan een rustige rurale weg. Aan de weg is een aantal woningen, maar ook andere bedrijvigheid gelegen zoals een Meubeltoonzaal Motke. De caravanstalling is de laatste bebouwing aan de weg die nog bij de kern Genhout hoort.

Figuur 2.2: Overzicht huidige situatie



Figuur 2.3: Inrichting met loods gezien vanaf het oosten



Figuur 2.4: Inrichting met loods gezien vanaf het zuiden



2.3 Geologie en bodemopbouw

De dorpen Groot- en Klein Genhout liggen in het zuidoosten van de gemeente Beek op de rand van het Plateau van Schimmert. Dit plateau draagt een min of meer gesloten dek van bonte grinden, overdekt met een dikke laag löss, een door de lucht verplaatst uitblazingsproduct van zanden en grinden uit gebieden die het terugtrekkende ijs, na de ijstijd, onbegroeid achterliet. Aan drie zijden daalt dit plateau af naar het middenteras; in het zuiden via de Eerdshaag richting Kelmond, in het westen via Adsteeg en Putbroekerweg richting Beek en in het noordoosten via Hobbeldrade en Heiberg richting Spaubeek. Alleen naar het oosten richting Schimmert vindt het plateau zijn voortzetting.

2.4 Water

De hoogteligging van het plangebied is volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) ongeveer 116 meter + NAP.

Geohydrologie en grondwater

Het plangebied is gelegen op een plateau. De grondwaterstand ter plaatse is op circa 6 meter onder maaiveld gelegen. De bodemopbouw is gezocht op www.bodemdata.nl; op deze site is een boorprofiel ter plaatse van het plangebied aangeduid. De bodem betreft een leembodem. De bodem is opgebouwd uit een deklaag van ongeveer 30 centimeter. Van 30 tot 70 centimeter bevindt zich een laag kalkloos moedermateriaal. Vervolgens bevindt zich een laag met sterke inspoeling van lutum.

Oppervlaktewater

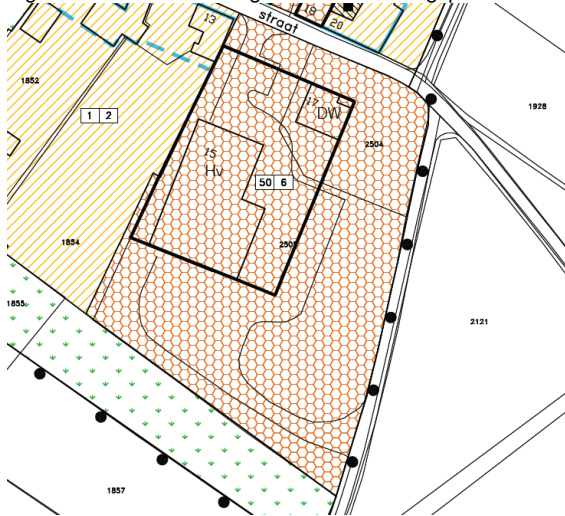
In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

De caravanstalling ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Klein en Groot Genhout' van de gemeente Beek geldt. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 augustus 2003. De gronden hebben de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de letters 'Hv' (Hoveniersbedrijf).

Binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de letters 'Hv' is een bouwvlak opgenomen. Een deel van het bouwvlak is aangewezen met de letters 'DW' (dienstwoning). Op het aangewezen bouwvlak is voor een deel de bestaande loods gelegen.

Figuur 2.5: Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan 'Genhout'



De gewenste buitenopslag is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Om die reden wordt voorliggende herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Nota Ruimte is per 1 januari 2012 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Provincies en gemeenten krijgen van de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat,
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost Nederland, Utrecht, Noord Nederland en de Noordzee.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden. Het Rijk vraagt hierin ruimte voor de onderwerpen mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 is het Besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

3.1.3 *Nationaal Waterplan 2009-2015*

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op de bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3.1.4 Nota Belvédère

Met de cultuurhistorische (landschaps)waarden moet bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belvédèregebieden binnen de provincie Limburg. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Voor de Belvédèregebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Het plangebied is gelegen binnen het Belvédèregebied Heuvelland. Dit gebied heeft de volgende kernkwaliteiten:

- schaalcontrast van zeer open (plateaus) naar besloten (beekdalen en droogdalen);
- groen karakter van hellingen en beekdalen;
- reliëf (beekdalen, droogdalen, hellingen en plateaus);
- fijnmazige ontsluiting door een historisch wegenpatroon;
- grote dichtheid aan cultuurhistorische elementen.

3.1.5 Conclusie rijksbeleid

Het voorliggend initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid staat hoofdzakelijk economische groei voor mits hierdoor het woongenot van derden niet onevenredig wordt beperkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL)

Het POL (versie 2001) is geactualiseerd en opnieuw vastgesteld op 22 september 2006. Het POL bevat een visie op de ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij. Per onderwerp wordt voor de uitwerking verwezen naar aparte beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's of verordeningen. In de hoofdlijnen van het beleid wordt in het vernieuwde POL gewerkt met een aantal perspectieven of profielen.

Volgens de POL-kaart perspectieven ligt de planlocatie binnen het perspectief P3; Ruimte voor veerkrachtige watersystemen. Perspectief 3 betreft overwegend landbouwgronden en omvat het rivierbed van de Maas, de steilere hellingen en de van nature laaggelegen gronden, dat wil zeggen de beekdalen en laagtes, voor zover deze niet reeds onderdeel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). Lokaal zijn ook uit beleidsmatige overwegingen gebieden als P3 aangegeven. Binnen P3 komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor variërend van infrastructuur, landbouwgronden tot militaire terreinen, woningen en toeristische voorzieningen e.d. Het gaat daarom niet om harde lijnen, aangezien op gedetailleerdere schaal duidelijke afwijkingen kunnen voorkomen.

3.2.2 POL-aanvulling: Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Met de POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid-Limburg vindt de implementatie van het rijksbeleid met betrekking tot nationale landschappen plaats. In deze POL-aanvulling wordt een verdere uitwerking gegeven van de begrenzing van de kernkwaliteiten van het nationale landschap. Er zijn in deze POL-aanvulling geen zaken opgenomen die worden aangemerkt als een concrete beleidsbeslissing als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Het heeft wel als doel om te dienen als richtinggevend beleid voor de planvorming en beleidsuitvoering door gemeenten en waterschappen. Dat wil zeggen dat van gemeenten en waterschappen verlangd wordt dat zij rekening houden met de aangegeven begrenzing van het Nationaal landschap en dat zij via het beschreven ja, mits-beleid en via investeringen en subsidies invulling geven aan het behouden en versterken van de beschreven kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap.

3.2.3 POL-aanvulling: Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering heeft de status van een structuurvisie (op grond van de Wro) en is vastgesteld op 18 december 2009 door Provinciale Staten. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen, die zich concentreren rond de thema's verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Deze aanpassingen zijn nodig omdat de aard of omvang van de problematiek verandert, omdat de rol van de Provincie verduidelijking of aanscherping verdient of als doorvertaling van gemaakte afspraken bijvoorbeeld met het rijk of met regio's.

Verstedelijking

Uit actuele bevolkingscijfers en -prognoses blijkt dat de bevolkingsdaling in Zuid-Limburg zich onverminderd voortzet, vanaf 2010 gaat ook de bevolking in Midden-Limburg dalen, in 2011 gevolgd door Noord-Limburg. De effecten van deze krimp worden in sommige regio's nu ook feitelijk zichtbaar. In Zuid-Limburg als geheel neemt de woningbehoefte vanaf 2014 af, Noord- en Midden-Limburg volgen later (2026/27). Daar staat een forse en kostbare herstructureringsopgave tegenover, vooral in de steden. Die combinatie maakt dat oude financieringsinstrumenten niet meer toereikend zijn. Voor een structurele aanpak van deze opgave zullen nieuwe, slimme instrumenten moeten worden ingezet. Het vraagt bovendien om een aanpak waarbij herstructurering en transformatie van bestaande woongebieden aan de ene kant en de ontwikkeling van nieuwe woningen aan de andere kant onlosmakelijk met elkaar verbonden worden, ondermeer door gebruik te maken van de waardecreatie en/of de mogelijkheden van kostenverevening tussen gebieden. De Provincie ziet daarin nadrukkelijk een coördinerende en sturende rol voor zichzelf weggelegd. Die rol kan per regio verschillen. De markten voor woningen en bedrijfshuisvesting zijn immers (boven)regionaal. De Provincie wil die veranderende rol in de POL-aanvulling vastleggen, evenals de hoofdlijnen van de sturing op woningvoorraadontwikkeling en de aanpak van herstructurering en transformatie van woongebieden.

Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een aspect dat als een rode draad door de POL-aanvulling heen loopt. Het document bevat beleidsuitspraken over woningbouw buiten de contour, over ontwikkelingen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Rijksbufferzones.

Kwaliteitsverbetering

Het streven naar Limburg als kwaliteitsregio is niet nieuw. Het heeft in POL2001 en POL2006 al veel aandacht gekregen. De POL-aanvulling is vooral gericht op een kwaliteitsslag in de in te zetten instrumenten. Zo zijn de afgelopen jaren een aantal nieuwe instrumenten ontwikkeld (zoals Ruimte voor Ruimte, BOM+ en VORM) die ertoe bijdragen dat economische ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard gaan met het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze instrumenten zijn samengebracht onder één noemer, namelijk het Limburgs Kwaliteitsmenu. Tegelijkertijd wordt dit vernieuwde instrumentarium in handen gelegd van de gemeenten.

Op de onderhavige locatie is de landschappelijke inpassing reeds gerealiseerd. Wel dient deze nog planologisch te worden verankerd.

Doelen

De doelen van de POL-aanvulling vallen als volgt samen te vatten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ("nee, tenzij").
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.2.4 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu heeft tot doel gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Het Limburgs kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwkavel op Maat + (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode (VORm). Het Limburgs Kwaliteitsmenu biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium krijgt een plaats in het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Hiertoe legt een gemeente het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. De gemeente heeft daarbij de mogelijkheid om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijk beleid het Limburgs Kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. Hierdoor is geen sprake meer van één Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op bovenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met het provinciaal beleid, mits de bestaande landschappelijke inpassing planologisch wordt beschermd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2010-2030 van de gemeente Beek

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beek de strategische toekomstvisie van de gemeente vastgesteld. Deze toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 en is in samenspraak met bewoners, bedrijven, maatschappelijk middenveld en regio tot stand gekomen. De toekomstvisie heeft de aansprekende titel gekregen: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg.

Ondernemend Beek, dat is waar de gemeente Beek de komende jaren voor wil staan. Ondernemend in de zin van een bedrijvige en economisch krachtige gemeente maar ook in bredere zin ondernemend. Het gaat om een grondhouding: open voor nieuwe ideeën, open voor (maatschappelijk) ondernemerschap, open naar bewoners, open naar de regio, open naar elkaar. Dat zijn de ingrediënten voor een veelzijdige en vitale gemeente.

Samengevat gaat Beek zich in de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op de volgende ambities en speerpunten:

- Het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat en daarmee de regionale economie. Hierbij worden grootschalige bedrijven gefaciliteerd om zich te vestigen bij de luchthaven en het bijbehorend bedrijventerrein BMAA of op een van de andere bedrijventerreinen;
- (Startende) MKB ondernemers worden gefaciliteerd om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen. Het betreft hierbij niet alleen kleine winkels en ambachtelijke bedrijvigheid maar ook ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten en er voor kunnen zorgen dat inwoners langer in hun vertrouwde buurt kunnen blijven wonen;
- Het centrum van Beek moet naast een gevarieerd winkelaanbod tevens een aanbod krijgen voor ontmoeting en vertier om zodoende de levendigheid en de gezelligheid van het centrum te versterken;
- De bereikbaarheid van en in Beek moet in stand gehouden worden en zo mogelijk verbeterd;
- Geen grootschalige recreatievoorzieningen in Beek maar uitsluitend kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen worden gefaciliteerd;

- Het woon- en leefklimaat wordt zodanig versterkt dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- Het landelijke karakter van het buitengebied wordt behouden en versterkt, waarbij samenwerking met en het faciliteren van agrariërs belangrijk is;
- Cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen, sportvoorzieningen en detailhandelsvoorzieningen moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn, maar niet noodzakelijk in elke kern. Het op termijn clusteren van voorzieningen op één locatie en multifunctioneel gebruik van voorzieningen is hiervoor noodzakelijk;
- Inwoners worden gestimuleerd en gefaciliteerd om actief te participeren in de samenleving, onder andere op het gebied van mantelzorg en vrijwilligerswerk;
- Sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd;
- Ingezet wordt op een klantgerichte effectieve dienstverlening richting de burgers waarbij de gemeente een betrouwbare partner en een facilitator is die zowel vraaggericht als aanbodgericht handelt;
- Bovenstaande ambities en speerpunten zullen gerealiseerd worden door middel van een proactieve rol in de regio en in een open dialoog tussen gemeente en inwoners, waarbij duurzaamheid een belangrijke kernwaarde is.

3.3.2 Structuurvisie Beek 2012-2022

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Daarom ook de ondertitel van deze structuurvisie: Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit.

Centrale begrippen of kernwaarden bij de opgave zijn: identiteit, kwaliteit, behouden en versterken en (ver)binden. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst. De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

- blijven binden van jong en oud;
- behoud van voldoende en goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- aantrekkelijk blijven voor bedrijven;
- versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3.3 Waterplan Beek

Het Waterplan (augustus 2007) stelt eisen aan de kwaliteit en kwantiteit van het water in Beek. Die eisen komen voort uit Europese en nationale richtlijnen, zoals de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeheer 21e eeuw.

De aandacht voor water neemt toe. Niet alleen neemt de intensiteit van de regenbuien toe als gevolg van klimaatsveranderingen, ook de ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater staat onder de aandacht. De inrichting en beheer van het watersysteem is een gezamenlijke taak van gemeente en waterschap. Beide partijen hebben daarin hun eigen verantwoordelijkheid, maar afstemming tussen de partijen ligt voor de hand. Het waterplan is een gezamenlijke visie voor de inrichting en het beheer van het water in Beek.

In het waterplan is een concreet maatregelenprogramma opgenomen voor de komende vijf jaar met een doorzicht tot 2027, de peildatum van de KRW. In het Waterplan Beek is het vigerende beleid van zowel Rijk, Provincie, waterschap als gemeente beschreven. Belangrijk daarbij is de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de ontwatering van het stedelijk gebied en de taak van het waterschap om het af te voeren regen- en afvalwater te ontvangen. Het verbeteren van de waterkwaliteit is een gezamenlijke missie. Verdeeld over een aantal thema's is in het Waterplan een beeld geschetst van het toekomstig watersysteem in Beek. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

3.3.4 Nota archeologisch beleid

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) sinds 1 september 2007 heeft de gemeente Beek een eigen verantwoordelijkheid voor het bodemarchief.

In mei 2009 heeft de gemeenteraad het archeologisch beleid vastgesteld van de gemeente Beek. Dit archeologisch beleid 'Beek, een poort voor het verleden naar het heden' (samengevat in de Nota archeologisch beleid) geeft aan hoe de gemeente op een verantwoorde manier met de archeologische zorgplicht omgaat. Het uitgangspunt van dit beleid is: minimale onderzoekslasten in combinatie met optimaal rendement. Een verantwoord beheer van het archeologisch bodemarchief in de gemeente kan niet zonder een gedegen inzicht in de ligging van alle bekende archeologische waarden en verwachtingen. Daartoe is de archeologische beleidskaart gemaakt, bestaande uit de archeologische verwachtingskaart en de archeologische beleidsadvieskaart. De Archeologische Verwachtingskaart geeft, op basis van een analyse van landschappelijke en archeologische informatie, een vlakdekkend overzicht van alle bekende en verwachte archeologische waarden op het grondgebied van de gemeente Beek. Zes soorten archeologische gebieden zijn hierbij te onderscheiden. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn aan de verschillende archeologische gebieden beleidsadviezen gekoppeld. Voor de verwachtingsgebieden (categorie 1-4) en de gebieden met bekende waarden (categorie 5 en 6) moeten de initiatiefnemers van toekomstige bodemingrepen verplicht onderzoek (laten) uitvoeren naar de archeologische waarde van het terrein.

3.3.5 Bestemmingsplan Klein en Groot Genhout

Het onderhavige perceel ligt op het Bestemmingsplan 'Klein en Groot Genhout', vastgesteld door de raad op 27 augustus 2003.

De locatie heeft de bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" met de letters 'Hv', hetgeen voor Hoveniersbedrijf staat. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor het hebben van een hoveniersbedrijf.

Het in hoofdzaak stallen van caravans is strijdig met deze regels, omdat dit geen hoveniersactiviteit betreft. Als zodanig dient de bestemming te worden veranderd. De bestemming "Agrarische bedrijfsdoeleinden" blijft gehandhaafd. Immers is het stallen van caravans een veel voorkomende nevenactiviteit voor agrarische bedrijven. Wel wordt de letteraanduiding 'Cs' toegevoegd waarmee de stalling van caravans wordt aangeduid.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid staat een ondernemende gemeente voor, waar het aangenaam wonen en leven is en die dienstverlenend en actief is naar haar inwoners. Het voorliggende initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3.4 Resumé

Gelet op de bovenstaande constateringën uit rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid kan geconcludeerd worden dat de inpassing van het plan inhoudende caravanstalling op het onderhavige perceel planologisch aanvaardbaar is.

4 Randvoorwaarden

Bij het wijzigen van een bestemmingsplan als het voorliggende is er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu waaraan getoetst dient te worden. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. De wijzigingen zijn marginaal. Enkel de sub-aanduiding 'Hv' (Hoveniersbedrijf) wijzigt in 'Cs' (Caravanstalling). Er is geen aanleiding om aanvullende onderzoeken uit te voeren. Navolgend is een afweging gemaakt ten aanzien van de diverse milieuaspecten.

4.1 Bodem en grondwater

Voor de bestemmingswijziging wordt de grond niet geroerd. Er worden geen bouwwerken geplaatst of verhardingen aangelegd. Daarnaast vindt geen onttrekking van het grondwater plaats. Er is dan ook geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

De aspecten bodem en grondwater vormen dan ook geen belemmering voor de planvorming.

4.2 Geluid

De nieuwe bedrijfsbestemming van het plangebied betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Een onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaaï op het plangebied is niet aan de orde. Wel aan de orde is de geluidsuitstraling van de caravanstalling van Peukens naar de omgeving.

In het vigerende bestemmingsplan zijn hoveniersactiviteiten toegestaan. Bij de uitvoering van de hoveniersactiviteiten komen 's ochtends 10 werknemers per auto. Vervolgens verlaten 10 voertuigen (zwaar materieel) het terrein voor het uitvoeren van werkzaamheden op locatie. Aan het eind van de werkdag komen deze 10 zware voertuigen weer terug, waarna de werknemers met de personenauto's weer de inrichting verlaten. Er is sprake van vervoersbewegingen in zowel de dag, als ook de avond en nachtperiode, zowel van personenauto's als van zwaar materieel voor grondverzet en dergelijke.

In de nieuwe bestemming, als caravanstalling, vinden slechts verkeersbewegingen plaats in de dagperiode en in kleinere aantallen (in piekperiodes circa 10 per dag) dan bij een hoveniersbestemming.

De bronnen voor geluidsuitstraling van de bestemming verminderen hiermee van enkele tientallen bewegingen met licht en zwaar verkeer gedurende de dag, avond en nachtperiode naar hooguit een tiental bewegingen met licht verkeer in de dagperiode.

De route die gevolgd wordt door het verkeer is in de nieuwe bestemming gelijk aan de oude bestemming. Gezien de aanwezigheid van minder geluidbronnen, met een gemiddeld lagere geluidsuitstraling, dezelfde route zullen volgen, zal de geluidbelasting van inrichting op de omgeving verminderen.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

4.3 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van de planontwikkeling dient toetsing plaats te vinden aan hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze titel wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Luchtkwaliteitsnormen

Component	Grenswaarden	Norm
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uursgemiddelde (jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	50 µg/m ³
stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde (jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	200 µg/m ³

Op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' van kracht. In dit besluit wordt geregeld welke nieuwe ontwikkelingen van een dermate beperkte omvang zijn dat de invloed van deze plannen op de lokale luchtkwaliteit niet meer individueel getoetst hoeft te worden. Deze ontwikkelingen noemt men 'niet in betekenende mate' (NIBM). Als norm is hierbij aangehouden dat plannen waarvan de invloed op de lokale luchtkwaliteit minder is dan 3% van de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ als niet significant worden aangemerkt. Deze plannen worden niet relevant geacht voor de lokale luchtkwaliteit.

In het vigerende bestemmingsplan zijn hoveniersactiviteiten toegestaan. Dit houdt in dat circa 20 bewegingen plaats vinden met zwaar materiaal voor grondverzet en dergelijke. Daarnaast is sprake van circa 20 bewegingen met lichte voertuigen.

In de nieuwe bestemming, als caravanstalling, vinden slechts verkeersbewegingen plaats met lichte transportmiddelen en in kleinere aantallen (maximaal 10 voertuigen per dag) dan bij een hoveniersbestemming.

De route die gevolgd wordt door het verkeer is in de nieuwe bestemming gelijk aan de oude bestemming. Gezien de afname van het aantal transporten, en de afname van zwaar verkeer naar licht verkeer, neemt de emissie van stoffen naar de lucht af, waardoor de luchtkwaliteit verbetert. Hierdoor is de inrichting aan te merken als 'niet in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de planvorming.

4.4 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De inrichting is gelegen aan de rand van de kern Klein Genhout. Vanuit het buitengebied is de inrichting goed zichtbaar. Om deze reden is de inrichting reeds voor de bestemmingsplanwijziging goed ingepast middels een groenblijvende haag rondom het terrein. (zie ook figuren 2.3 en 2.4, paragraaf 2.2).

De haag is vergelijkbaar met de landschappelijke inpassing van naastgelegen bedrijvigheid en andere bebouwing, waardoor het geheel een uniform uiterlijk heeft.

Met betrekking tot het voorliggende plan is een landschapsplan opgesteld. Betreffend landschapsplan is bijgevoegd als bijlage 2 bij de bij deze toelichting behorende regels. Het landschapsplan voorziet in de bescherming van de bestaande haag.

De haag aan de Printhagenstraat 15-17 wordt op een hoogte gehouden dat deze net alle buiten staande caravans volledig aan het oog onttrekt, waardoor geen 'visuele overlast' van de caravans te ondervinden is.

Ten opzichte van de vigerende bestemming als hoveniersbedrijf is de landschappelijke inpassing gelijk. Er worden geen extra verhardingen of gebouwen geplaatst.

Op basis van de informatie die te vinden is bij de website KennisInfrastructuur CultuurHistorie (KICH) is in de omgeving een aantal beschermde en onbeschermde boerderijen gelegen met archeologische waarde. Tevens betreft Klein Genhout een kern met een cultureel relevant bewoningspatroon. De bestemmingswijziging zal dit patroon niet wijzigen en het zal geen negatieve invloed hebben op de gelegen beschermde boerderijen.

De aspecten landschappelijke en cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de planvorming.

4.5 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Als gevolg van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan expliciet rekening te houden met archeologische waarden.

In mei 2009 heeft de gemeenteraad het archeologisch beleid vastgesteld van de gemeente Beek. Dit archeologisch beleid 'Beek, een poort voor het verleden naar het heden' geeft aan hoe de gemeente op een verantwoorde manier met de archeologische zorgplicht omgaat. Het uitgangspunt van dit beleid is: minimale onderzoekslasten in combinatie met optimaal rendement. In dit beleid is onder andere opgenomen dat sprake is van een grondberoering indien de grond dieper dan 30 cm wordt beroerd. Indien geen sprake is van grondberoering en daardoor geen archeologische waarden worden aangetast, behoeft er geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

4.6 Flora en Fauna

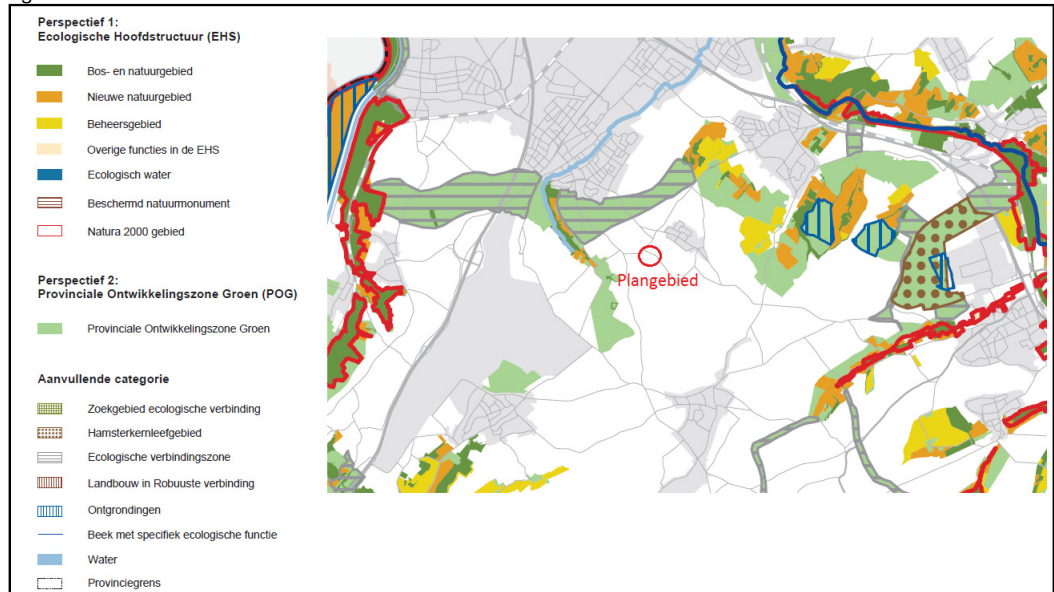
Gebiedsbescherming

De Nederlandse overheid heeft de bescherming van bijzondere en waardevolle natuurgebieden vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en in de instelling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tevens hebben ook de Provincies gebieden aangewezen die bescherming genieten vanuit natuuroogpunt. Zij zijn immers belast met de gedetailleerde uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur.

Het terrein aan de Printhagenstraat 15-17 is niet aangewezen als onderdeel van een Natura2000-gebied. Gebieden liggen op minimaal ongeveer 3,5 kilometer en betreffen het Geuldal in het zuiden, het Geleenbeekdal in het oosten en het Bunder en Elsloerbos in het westen.

Om na te gaan of het plangebied of de directe omgeving hiervan is aangewezen als EHS dan wel POG, is de Groene waardenkaart geraadpleegd, die onderdeel uitmaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL; actualisatie oktober 2010). Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer van de Groene waardenkaart, waaruit blijkt, dat het terrein aan de Printhagenstraat 15-17 niet is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Evenmin is het loonbedrijf aangewezen als Provinciale Ontwikkelingszone Groen.

Figuur 4.1: Uitsnede uit de Groene waardenkaart



Soortbescherming

Het is niet toegestaan zonder ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet beschermde dier- en/of plantensoorten te hinderen. Voor de bestemmingsplanwijziging is enige hinder aan plant- of diersoorten echter niet aan de orde. De verharding waarop de stalling van caravans zal plaatsvinden is een reeds bestaande verharding. Ook zullen de activiteiten, het rijden met voertuigen, in aantal verminderen waardoor ook de ondervonden hinder door de natuur afneemt.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen in het plangebied plaats. Er hoeft dan ook geen vrijstelling op basis Flora- en faunawet te worden verleend.

Het plangebied bestaat grotendeels uit verharding en bebouwing. Het aanwezige groen binnen het plangebied bestaat uit vegetaties met triviale soorten. Deze biotopen zullen ook na de bestemmingswijziging in het plangebied aanwezig blijven.

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.7 Water

Om zorg te dragen voor het goed omgaan met water in de ruimtelijke ordening is het opstellen van een watertoets een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten.

Voor de bestemmingswijziging worden geen nieuwe verhardingen aangelegd of bouwwerken opgericht. De bestaande verharding is op te delen in klinkerverharding, betonnen verharding (nabij de loods) en grindverharding. Het hemelwater van zowel de verharding als van de loods wordt net zoals in de bestaande situatie in de grond geleid.

Vanuit de bedrijfsactiviteiten wordt geen afvalwater geproduceerd. Enig afvalwater vanuit het perceel bestaat uit afvalwater van huishoudelijke activiteiten dat op het riool wordt geloosd.

Er zijn vanuit het aspect water geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Door de bestemmingsplanwijziging neemt de personendichtheid in het plangebied niet toe. Het ophalen van caravans duurt slechts enkele minuten en vindt onregelmatig plaats. Daarnaast wordt geen personeel ingehuurd. De personendichtheid is dan ook gelijk aan de personendichtheid in de huidige bestemming waardoor de bestemmingsplanwijziging ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico niet relevant is.

Ook wordt geen (beperkt) gevoelige bestemming gerealiseerd. Dit houdt in dat de plaatsgebonden risicocontour van risicobronnen niet van invloed zijn op de bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden onderstaand de verscheidene mogelijke risicobronnen kort beschouwd.

Transport over weg, spoor en/of water

In de directe omgeving van de locatie zijn geen relevante transportassen gelegen. De snelwegen A2 en A76 zijn op ruim 2 kilometer afstand gelegen. Plaatsgebonden risico is op een dergelijke afstand niet relevant. Op basis van het concept Btev (Besluit transportroutes externe veiligheid) is enige toename van de hoogte van het groepsrisico buiten 200 meter van een transportas ook niet relevant. Bepaald is dat toename van de personendichtheid buiten 200 meter van een transportas nauwelijks bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

Uit de Risicokaart Professioneel volgt dat de meest nabij gelegen buisleiding op ongeveer 2 kilometer van het plangebied is gelegen. Op de Risicokaart is ook de inventarisatiecontour van de buisleidingen aangeduid. Deze contour is niet over het plangebied gelegen.

Inrichtingen

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bij inrichtingen zijn de voorschriften zoals opgenomen in het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (Activiteitenbesluit), danwel voorschriften opgenomen in de milieuvergunning van een inrichting van belang. Daarnaast is een aantal rechtstreeks werkende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Hierbij kan gedacht worden aan het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op basis van de Risicokaart is bepaald dat in de omgeving van Peukens geen relevante inrichtingen zijn gelegen.

Naast de invloeden van de omliggende risicobronnen op het plangebied, kunnen ook vanuit het plangebied risicocontouren op de omgeving geprojecteerd worden. De caravanstalling heeft echter geen relevante risicobronnen. Gasflessen worden, alvorens de caravans gestald worden, uit de caravans verwijderd. Er zijn derhalve geen gasflessen, behorende bij de gestalde caravans, binnen de inrichting aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plangebied.

4.9 Geur

De nieuwe bestemming voorziet niet in activiteiten met enige geuremissie. Er vindt dan ook geen geurbelemmering van de inrichting op de omgeving plaats.

Ook betreft de nieuwe bestemming geen geurgevoelig object. De bedrijfswoning is reeds bestemd en krijgt geen nieuwe bestemming. Als zodanig vormen ook omliggende geurbronnen, zoals veehouderijen, geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plangebied.

5 Planbeschrijving

5.1 Bedrijfsactiviteiten

In de bestaande bestemming als hoveniersbedrijf bestaan de activiteiten uit transportactiviteiten met zware machines en de opslag van verscheidene materialen. Alle bestaande activiteiten van het buitenterrein komen met de bestemmingsplanwijziging te vervallen.

Daarnaast staat op het terrein een loods. Binnen de loods vindt de stalling van caravans plaats. Deze activiteit wordt nu uitgebreid naar het buitenterrein. Naast de opslag van caravans vindt incidenteel ook de opslag van andere mobiele vakantieverblijven, zoals vouwwagens plaats. De opslag vindt met name plaats in de wintermaanden. In het voorjaar worden de meeste caravans opgehaald, waarna deze in het najaar weer ter stalling worden aangeboden. Een aantal caravans kan mogelijk ook in de zomer gestald blijven.

Alvorens de caravans gestald worden, zijn alle relevante risicobronnen zoals gasflessen uit de caravans verwijderd. De caravans die worden gestald, verkeren in goede staat van onderhoud (het betreft geen wrakken).

Het ophalen van de caravans vindt alleen plaats op afspraak in de dagperiode.

Op het terrein is een kleinschalige werkplaats aanwezig voor kleinschalig onderhoud.

Op termijn vindt naar verwachting geen verdere uitbreiding van de activiteiten plaats. Met de bestemmingsplanwijziging vindt opslag plaats van caravans in de bestaande loods en op het verharde buitenterrein. Er is geen zicht op het uitbreiden van de loods, dan wel de buitenverharding.

5.2 Ruimtelijke structuur

De bestemmingswijziging dient landschappelijk te worden ingepast. Aangezien echter geen verhardingen of gebouwen worden veranderd of aangebracht, is de bestaande inpassing afdoende.

Tussen de opdrachtgever, de gemeente Beek en de Provincie Limburg heeft afstemming plaatsgevonden over de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu. Aangezien de agrarische bedrijfsbestemming niet wordt gewijzigd, maar slechts de aanduiding 'Hv' (Hoveniersbedrijf) wordt gewijzigd in een aanduiding 'Cs' (Caravanstalling) behoeft er geen tegenprestatie geleverd te worden als gevolg van de planologische wijziging.

Wel wordt de bestaande groene afscherming middels een voorwaardelijke bestemming beschermd.

5.3 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

De caravanstalling is gelegen aan de Printhagenastraat 15-17 te Klein Genhout. De weg wordt alleen gebruikt voor lokale ontsluiting. Gebiedsontsluiting en ontsluiting van de kern Klein Genhout gebeurt middels de Kleingenhouterstraat die naar de Adsteeg en de Manegeweg loopt.

Het betreft een enkelbaansweg zonder fietsvoorzieningen waar ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid geldt van 30 km/h. Achter het plangebied eindigt de bebouwde kom en geldt een maximum snelheid van 80 km/h.

Momenteel wordt de inrichting direct op de Printhagenstraat ontsloten. Ook na de bestemmingsplanwijziging blijft deze aansluiting gehandhaafd.

Verkeersgeneratie

Op basis van de huidige bestemming als hoveniersbedrijf komen 's ochtends 10 werknemers per auto. Vervolgens verlaten 10 voertuigen (zwaar materieel) het terrein voor het uitvoeren van werkzaamheden op locatie. Aan het eind van de werkdag komen deze 10 zware voertuigen weer terug, waarna de werknemers met de personenauto's weer de inrichting verlaten. Er is sprake van vervoersbewegingen in zowel de dag, als ook de avond en nachtperiode, zowel van personenauto's als van zwaar materieel voor grondverzet en dergelijke. Na bestemmingswijziging blijven de transportbewegingen beperkt tot maximaal een tiental lichte transportbewegingen in de dagperiode. Zowel het aantal bewegingen als de omvang van de transporten neemt door de wijziging af.

Parkeren

Op het terrein worden geen parkeervoorzieningen voorzien. De bestaande verharding wordt gebruikt voor de opslag van de caravans en kan tijdelijk dienst doen als parkeergelegenheid bij het ophalen en afleveren van de caravans. Verdere parkeeractiviteiten vinden alleen plaats vanuit de privésfeer en vinden ook reeds plaats in de bestaande situatie.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit voor gronden waarop een bouwplan wordt vastgesteld, zoals een bestemmingsplan, een exploitatieplan vast te stellen. Bij onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt echter geen bouwplan vastgesteld waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

Wel is tussen de gemeente Beek en de heer Peukens een zogenaamde planschadeovereenkomst getekend zodat eventuele planschade die voortkomt uit de bestemmingsplanwijziging verhaald kan worden op de opdrachtgever.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure bestemmingsplan

Op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek kennis gegeven van het voornemen tot het wijzigen van het bestemmingsplan Klein en Groot Genhout.

Ten behoeve van het vooroverleg is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op basis van het vooroverleg niet gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het bestemmingsplan is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan “Printhagenstraat 15-17 Klein – Genhout” van de gemeente Beek bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2008’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

De verbeelding en regels zijn opgesteld conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens. De regels behorende bij enkelbestemmingen hebben betrekking op het gebruik van de gronden, maar ook op de bouwmogelijkheden.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van onderstaande opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In deze regels staan de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Verder wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. Dit hoofdstuk kan de volgende elementen bevatten:
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
Deze regels betreffen het hart van het bestemmingsplan. In de bestemmingsregels wordt aangegeven waarvoor en - zo nodig - hoe de betreffende gronden mogen gebruikt en bebouwd. Dit hoofdstuk kan de volgende elementen bevatten:
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Enkelbestemmingen:
 - o Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- Dubbelbestemmingen:
 - o Waarde-Archeologie 3
 - o Bodembeschermingsgebied Mergelland.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
Het gaat hier om algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen in het plan. In plaats van bij elke bestemming dezelfde regel te plaatsen, kan gebruik worden gemaakt van een algemene regel. Dit hoofdstuk kan de volgende elementen bevatten:
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels.

In dit bestemmingsplan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

- Algemene bouwregels met betrekking tot ondergronds bouwen en de bouwverordening.
- Algemene gebruiksregels.
- Algemene afwijkingsregels: ten aanzien van het overschrijden van bouwgrenzen indien een meetverschil ten opzichte van het moment van vaststelling daartoe aanleiding geeft.

- De anti-dubbeltelbepaling, hiermee blijven gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, buiten beschouwing bij de beoordeling van latere bouwplannen.
- Algemene gebruiksregels ten aanzien van verboden op gebruik van gronden en bebouwing.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
Hieronder zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze laatste regel geeft aan op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. Dit hoofdstuk kan de volgende elementen bevatten:
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel.

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid.

Deze gestandaardiseerde opbouw is toegepast bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Bij voorliggend bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is een dubbelbestemming van toepassing: 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. Tevens is middels een functieaanduiding ter plekke bepaald dat een 'caravanstalling' mag worden gerealiseerd. Bovendien is met een functieaanduiding 'landschapsplan' bepaald dat de aanwezige haag moet worden behouden. Als laatste is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Mergelland' van toepassing.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

REGELS

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Printhagenstraat 15-17 van de gemeente Beek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPPRINT15KLGHOUT12-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf;

1.4 aan huis gebonden beroep:

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en);

1.8 aanvullende kwaliteitsverbetering:

bestaat uit één of meerdere van de onderstaande componenten:

- architectonische vormgeving van de nieuw op te richten bebouwing;
- opruimen oude gebouwen/verharding;
- herinrichten bouwkvael onder meer met het oog op compact bouwen, de functionaliteit van de bebouwing en het herschikken van de bebouwing;
- het aanbrengen van extra milieureducerende maatregelen op het gebied van geluid, geur, ammoniak, stof of trilling.

1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

Met dien verstande dat een gebruiksgesichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt;

1.10 ander bouwwerk:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde;

1.11 archeologische waarde:

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden gebouwd;

1.14 bed & breakfast:

een aan de (bedrijfs)woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed&breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.15 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een gebouw op een terrein, die is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.16 beperkt kwetsbaar object:

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.17 bestaand:

- bestaand bij bouwwerken: zoals bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- bestaand bij gebruik: zoals bestond ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning en dat ten dienste staat van deze woning;

1.21 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;

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 caravanstalling:

het stallen van caravans, aanhangers, travelsleepers, campers en soortgelijken in een overdekte stalling en alleen caravans in een onoverdekte stalling;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, archeologische waarden zijn hieronder begrepen;

1.29 gebouw:

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

1.30 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.31 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groei-kracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend. Tot een grondgebonden agrarisch bedrijf worden met name een akkerbouwbedrijf, een veehouderij (niet zijnde een intensief veehouderijbedrijf), alsmede een productiegerichte paardenhouderij gerekend;

1.32 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.33 landschappelijke inpassing:

Het plan "Landschapsplan L. Peukens" (d.d. 30-10-2012), opgenomen als bijlage 2 bij deze regels.

1.34 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.35 LKM:

De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie Limburg;

1.36 milieuhygiënische uitvoerbaarheid:

indien geen sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie, beoordeeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en bestaande milieukwaliteit;

1.37 normale onderhoudswerkzaamheden:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.38 omgevingskwaliteit:

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

1.39 peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang,
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.41 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.42 selectiebesluit

een archeologisch inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen;

1.43 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte 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 ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.44 sekswinkel:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht dan wel verhuurd;

1.45 straatprostitutie:

het zich op de openbare weg respectievelijk in openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.46 verbeelding:

de verbeelding (digitaal en/of analoog) waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

1.47 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf in de omvang van ten minste een eenmansbedrijf met een daarbij passende bedrijfsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.48 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

2.2 de 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 de 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;

2.4 de 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;

2.5 de 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;

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse bouwperceelgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg danwel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid;

2.7 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand tussen de zijdelingse grenzen en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.10 de 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. tuinen en erven;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - cs**', een caravanstalling, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing en tegenprestatie van de binnen deze aanduiding op te richten caravanstalling, als bedoeld in artikel 1.33, in stand moet worden gehouden en moet worden onderhouden;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - lp**', het in stand houden en onderhouden van de landschappelijke inpassing als bedoeld in artikel 1.33;
- e. openbare nutsvoorzieningen.
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**" aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, geen woning of kas zijnde;
- b. agrarische bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Regels met betrekking tot bedrijfsgebouwen:

- a. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. voor zover er een bedrijfswoning aanwezig is, worden ze uitsluitend gebouwd achter de achtergevel van de bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de gerealiseerde goothoogte vermeerderd met 4,00 meter;
- e. het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.

3.2.3 Bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen

Regels voor bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen:

- a. er mag geen vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning plaatsvinden, met uitzondering van calamiteiten en dergelijke;
- b. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij per bouwvlak slechts één bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen is toegestaan;

- c. de inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ mag bedragen;
- d. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de gerealiseerde goothoogte vermeerderd met 4,00 meter;
- f. de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- g. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte:
 - 1. achter de voorgevel van bedrijfswoning of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - 2. voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. ze dienen naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 5. het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
 - 6. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, als bedoeld in het LKM, en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

- b. Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- c. Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in **11.1** van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

- . **artikel 3.2.3 onder a** teneinde vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning toe te staan, mits:

1. het bepaalde in **3.2.3 onder b tot en met h** in acht wordt genomen;
2. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
3. uit een ingesteld akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
7. voldaan wordt aan de verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, zijnde:
 - inpassing van de nieuwe bebouwing en verharding;
 - voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.

a. **artikel 3.2.4 onder a** tot vergroting van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot ten hoogste 15 meter, mits:

1. de noodzaak daartoe vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is aangetoond;
2. de vergroting verband houdt met een doelmatige bedrijfsvoering;
3. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische- en landschappelijke waarden niet worden aangetast;
4. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
5. het geen erfafscheidingen betreft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3.1, meer in het bijzonder:

- a. als staanplaats voor onderkomens, behoudens één onderkomen per bedrijfswoning en ten hoogste 5 kampeermiddelen op het bouwvlak;
- b. voor kampeer- of caravanterrein, behoudens het kamperen in de onder sub a bedoelde kampeermiddelen;
- c. voor ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- d. voor detailhandel en groothandel, uitgezonderd de verkoop van bedrijfsproducten afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- e. voor transport- en/of garagebedrijven;
- f. voor horecadoeleinden;
- g. voor permanente of tijdelijke bewoning, uitgezonderd de bedrijfswoning;
- h. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden, die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering, alsmede met een winterberging van onderkomens;
- i. in de zin van aanbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken voor bewerking en/of verkoop van agrarische producten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van boerderijverkoop, bewerking van agrarische producten en/of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond, is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- c. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- d. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast;
- e. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- f. boerderijverkoop onderdeel uitmaakt van een functionerend agrarisch bedrijf en wordt beëindigd bij beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- g. uitsluitend verkoop plaatsvindt van in hoofdzaak op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde of bewerkte agrarische producten, met dien verstande dat het vloeroppervlak voor boerderijverkoop ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- h. bewerking van agrarische producten uitsluitend de bewerking van op het eigen bedrijf of in de directe omgeving daarvan op andere agrarische bedrijven geproduceerde producten betreft;
- i. voor het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing en/of verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 1. inpassing van eventuele nieuwe bebouwing en verharding. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
 2. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.

3.6.2 Afwijken voor dagrecreatieve voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bestemming **"Agrarisch met waarden - Landschap", "Agrarisch met waarden - Landschap tevens kernrandzone", "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap"** grenst aan het bestemmingsvlak van het betreffende agrarisch bedrijf;
- b. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. maneges zijn niet toegestaan;
- d. de nevenactiviteit dient plaats te vinden in de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- e. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;

- f. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d. met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m² en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m²;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- j. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- k. voor het oprichten van eventuele nieuwe verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 - 1. inpassing van eventuele nieuwe verharding en/ of voorziening. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe voorzieningen worden ingepast;
 - 2. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm;
- n. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de in artikel 5.1 omschreven waarden.

3.6.3 Afwijken voor kamperen op de boerderij

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van kamperen op de boerderij en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten, qua economische bedrijfsomvang, inkomen en ruimtegebruik, ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. per locatie het aantal standplaatsen niet meer dan 15 bedraagt;
- c. op de standplaatsen geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
- d. de sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak worden opgericht; de oppervlakte aan sanitaire voorzieningen mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- e. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- f. de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast;
- g. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- h. het kamperen alleen plaatsvindt tijdens de periode april-oktober;
- i. in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
- j. de afstand tot bestaande kampeerterreinen en campings ten minste 500 m bedraagt;
- k. de afstand tot de erfgrans van naastgelegen woningen ten minste 50 m bedraagt;
- l. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;

- m. bij beëindiging van het agrarisch bedrijf het kamperen op de boerderij wordt beëindigd, uitgezonderd de situatie dat de kinderen van degenen, die het agrarisch bedrijf laatstelijk uitoefenden, het kamperen op de boerderij mogen voortzetten;
- n. voor het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing en/of verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 - 1. inpassing van eventuele nieuwe bebouwing en verharding. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
 - 2. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.

Een en ander met dien verstande dat bij de omgevingsvergunning het voor het kamperen op de boerderij te gebruiken deel van de bouwkaavel wordt vastgelegd.

3.6.4 Afwijken voor bed and breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het exploiteren van een bed and breakfast en/of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. niet meer dan 8 slaappleatsen per bed and breakfast worden gerealiseerd;
- c. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd. Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond, is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- d. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- e. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld;
- f. voor het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing en/of verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 - 1. inpassing van eventuele nieuwe bebouwing en verharding. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
 - 2. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.
- g. de activiteiten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- h. de bed and breakfast kan worden ingepast binnen de bestaande bebouwing van een pand met een inhoud van ten minste 800 m³;
- i. de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan.

3.6.5 Afwijken voor vakantieappartementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het exploiteren van vakantieappartementen en/of daarmee qua aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. ten hoogste 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd;
- c. het totale vloeroppervlak per vakantieappartement niet meer dan 100 m² bedraagt;
- d. het karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, respectievelijk handhaving van de bestaande bebouwing noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur;
- e. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa worden uitgevoerd;
- f. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- g. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden en belangen niet onevenredig schaden;
- h. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden.

3.6.6 Afwijken voor inwoners

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.5 onder i en toegestaan dat een aanbouw of aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetregelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 70 m²;
- e. de omgevingsvergunning bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van de aanbouw of het aangebouwde bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt;
- f. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het woongedeelte dient daarbij weer onderdeel uit te gaan maken van de bestaande woning.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Algemeen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**" te wijzigen in een aan deze bestemming grenzende andere agrarische bestemming, mits:
 - 1. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is dan wel kan worden gemaakt voor hedendaagse agrarische bedrijfsvoering: één en ander blijkens een deskundig advies, dat mede gebaseerd is op aspecten als goed woonmilieu, ligging, omvang en bedrijfsstructuur;
 - 2. het binnen de bestemming gelegen agrarisch bedrijf blijvend aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken;

3. de bouwwerken die zich op deze gronden bevinden worden gesloopt.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**", indien het binnen de bestemming gelegen agrarisch bedrijf blijvend aan de bedrijfsvoering wordt onttrokken, te wijzigen in de bestemming "**Wonen**", mits:
1. sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is dan wel kan worden gemaakt voor hedendaagse agrarische bedrijfsvoering: één en ander blijkens een deskundig advies, dat mede gebaseerd is op aspecten als goed woonmilieu, ligging, omvang en bedrijfsstructuur;
 2. de beëindiging van het bedrijf dan wel de afsplitsing van de bijbehorende gronden niet leidt tot de oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf: deze voorwaarde is niet van toepassing op agrarische bebouwing, die vrijkomt als gevolg van landinrichting;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van eventueel aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het betreffende complex;
 4. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 5. uitsluitend de (voormalige) bedrijfswoning(en) worden gebruikt voor bewoning;
 6. geen verzwaring mag optreden van de op grond van de Wet milieubeheer te stellen normen en eisen;
 7. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 8. de wijziging mag niet leiden tot knelpunten of saneringsgevallen op grond van de Wet geluidhinder;
 9. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
 10. de regels zoals deze van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen' (bijlage 1 bij de regels) op de wijziging van toepassing wordt verklaard.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming "**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**" ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak met die bestemming, mits:
1. de wijziging nodig is in verband met een vanwege de bedrijfseconomische, dan wel andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het op het te vergroten bestemmingsvlak gelegen agrarisch bedrijf;
 2. de waarden van de omliggende gronden als gevolg van de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
 3. het bedrijf, na uitbreiding, naar aard en omvang, geen onevenredig nadelige invloed op de bestemmingen in de omgeving heeft;
 4. de oppervlakte van de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" na de wijziging niet meer bedraagt dan 1,5 ha.;

5. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit; hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe én bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
6. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
7. er is een positief advies verkregen van de kwaliteitscommissie zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
8. de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
9. er uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan;
10. een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “**Waarde – Archeologie 3**” (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor “**Waarde – Archeologie 3**” aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in 4.2.1 is niet van toepassing:

- a. indien de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m³;
- b. op gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. op bouwprojecten waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. op gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming.

4.3.2 Afwegingskader

Een in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

4.4. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,30 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

4.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

4.4.3 Afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door de werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

De bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 4.00 meter hoger zijn dan de goothoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt ten minste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
- c. voor het opslaan van hout en aannemersmaterialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het (laten) gebruiken van de gronden en gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie.

7.2 Uitzonderingen strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge wettelijk voorschrift vergunning of ontheffing vereist is en deze is verleend;
- b. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en/of leidingen:
 1. die, voor zover het aardgastransportleidingen betreft, een diameter hebben van minder dan 4" en/of een druk van minder dan 40 bar;
 2. die, voor zover het transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie betreft, een diameter hebben van minder dan 4";
 3. waarvoor, indien en voor zover voor de aanleg een aanlegvergunning is vereist, deze is verleend.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland" geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 2, paragraaf 3 van de omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Mergelland van toepassing.

8.1.2 Bouwregels

Er mag geen bebouwing plaatsvinden waarmee de kwaliteit van de bodem en de waarden daarvan onevenredig wordt verminderd.

8.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten, dakhellingen, inhoudsmaten, bouwperceelsgrensafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.
- c. voor zover het betreft gronden gelegen binnen de bestemmingen "Waarde - Archeologie 3", "milieuzone – bodembeschermingsgebied Mergelland", het bepaalde in de artikelen betreffende ontheffing van bouwregels, 4.2 en 8.1 in acht worden genomen.
- d. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- e. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- f. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privé-gebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

9.2 Afwegingskader

Een in 9.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke waarde;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

10.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 10.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. In het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en wethouders;
- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

11.2 Wijziging

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken bij een omgevingsvergunning van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 12.1 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.

12.4 Gebruik

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

12.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.4, 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in 12.4, 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.

12.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Printhagenastraat 15-17 van de gemeente **Beek**.

I. BIJLAGE

Wonen

1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;
- b. voor- en achtertuinen;
- c. wonen in woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

2. Bouwregels

2.1 Algemeen

Op de voor " Wonen " aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%.

2.2 Woningen

Regels met betrekking tot woningen:

- a. woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven; indien de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' ontbreekt, is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 130% van de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, met dien verstande dat de inhoud nooit meer mag bedragen dan 750 m³;
- d. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de huidige situatie;
- e. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de gebouwde goothoogte vermeerderd met 4 meter;
- f. de diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 15 meter; voor zover de bestaande maatvoering dieper is, mag deze gehandhaafd blijven;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter, met dien verstande dat voor zover de woning in één bouwlaag is uitgevoerd, deze tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd. Wanneer de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner is, mag deze worden gehandhaafd;
- h. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan.

2.3 Bijgebouwen bij woningen

Regels met betrekking tot bijgebouwen:

- a. ze worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen het bijgebouwenvlak;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de nokhoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de totale bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 70 m² bedragen;
- e. indien gebouwd wordt binnen het bijgebouwenvlak, mag de afstand van het bijgebouw tot het bouwvlak niet meer dan 30 meter bedragen.

2.4 Woonwagens met bijgebouwen

Regels met betrekking tot woonwagens met bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats':

- a. woonwagens en bijbehorende bijgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;

- b. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan 9;
- c. de inhoud van de woonwagen mag niet meer bedragen dan 130 % van de inhoud welke aanwezig is op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- d. per woonwagen mag slechts één bijgebouw worden gebouwd;
- e. de oppervlakte van het bijgebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- f. de goothoogte van het bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- g. de bouwhoogte van het bijgebouw mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- h. de afstand van de gebouwen tot de bestemmingsgrens bedraagt ten minste 1 meter.

2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de hoogte mag niet meer dan 5 meter bedragen met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
 - 1. achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter mag bedragen;
 - 2. vóór de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.
- c. in afwijking van 2.5 onder a bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' niet meer dan 8 meter, uitgezonderd erfafscheidingen waarvoor het bepaalde onder a geldt.

3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. het karakter en/ of de ensemble waarden van panden en elementen met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijk inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, als bedoeld in het LKM en op het behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op de verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in 10.1 van toepassing.

4. Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 2 ten aanzien van goothoogte, bouwhoogte, oppervlakten en bebouwingspercentages tot ten hoogste 10%, mits:
 - 1. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. artikel 2.2, onder h, teneinde vervangende nieuwbouw van de woning toe te staan, mits:
 - 1. het bepaalde in 2.2, onder a tot en met g, in acht wordt genomen;

2. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is;
3. uit een ingesteld akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden;
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
5. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

5. Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 1, meer in het bijzonder:

- a. voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. voor aan huis gebonden beroepen buiten het bouwvlak;
- c. voor aan huis gebonden bedrijven;
- d. in de zin van aanbouwen en bijgebouwen, als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- e. als opslag-, stort- of bergplaats – al dan niet ten verkoop – van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden en zulks bovendien geen afgedankte voorwerpen en materialen betreft;
- f. voor het plaatsen van woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' op een afstand van minder dan 3 meter uit de bestemmingsgrens.

6. Afwijken van de gebruiksregels

6.1 Afwijken voor aan huis gebonden beroep

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder b teneinde buiten het bouwvlak een aan huis gebonden beroep toe te staan, mits:

- a. de beroepsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m² bedraagt;
- c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- e. er geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. er mag geen aantasting plaatshebben van de parkeerbalans.

6.2 Afwijken voor aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder c teneinde een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
- b. ten hoogste 40% van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie gebruikt wordt niet meer dan 35 m² bedraagt;
- c. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
- e. er geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
- f. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. er mag geen aantasting plaatshebben van de parkeerbalans.

6.3 Afwijken voor bed and breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het exploiteren van een bed and breakfast en/of daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. niet meer dan 2 slaappleatsen per bed and breakfast worden gerealiseerd;
- c. de activiteiten binnen de bestaande bouwmassa kunnen worden uitgevoerd.
Alleen wanneer de noodzaak daartoe is aangetoond, is uitbreiding of vervangende nieuwbouw van bestaande bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, mits daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing verloren gaat;
- d. de activiteiten geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen;
- e. de activiteiten landschappelijk goed inpasbaar zijn en natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden en/of het stedenbouwkundig beeld;
- f. voor het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing en/of verharding gelden de volgende verplichtingen (basiskwaliteit) vanuit het LKM, met het oog op verbetering van de omgevingskwaliteit:
 - inpassing van eventuele nieuwe bebouwing en verharding. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat eventuele nieuwe bebouwing en/ of voorzieningen worden ingepast;
 - voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding.
- g. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- h. de bed and breakfast kan worden ingepast binnen de bestaande bebouwing van een pand met een inhoud van ten minste 800 m³;
- i. de bed and breakfast door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als een zelfstandige woning. Een aparte kookgelegenheid bij de bed and breakfast is niet toegestaan.

6.4 Afwijken voor inwoners

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5 onder d en toestaan dat een aanbouw of aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Hiervoor is een medische indicatie benodigd door een van gemeentewege erkende instelling;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan natuur- en milieuwetregelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen een aanwezig gebouw, met een maximale gebruiksoppervlakte van 70 m²;
- e. de omgevingsvergunning bevat de naam van de zorgbehoevende(n), de naam van de zorgverlener(s) en de aanwijzing van de aanbouw of het aangebouwde bijgebouw dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt;
- f. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is. Het woongedeelte dient daarbij weer onderdeel uit te gaan maken van de bestaande woning.

II. BIJLAGE

Landschapsplan

Landschapsplan L. Peukens

Printhagenstraat 15-17 te Klein Genhout

(30-10-2012)

Ligging bedrijf

Het bedrijf is gelegen aan de rand van de kern Klein Genhout. Het bedrijf grenst aan de noordzijde aan de Printhagenstraat met daaraan woonbebouwing. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarische gronden. Met name aan de zuidzijde is een uitgestrekt landbouwgebied gelegen met weinig tot geen bebouwing. De kern Groot Genhout is op ongeveer 300 meter gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied.

Figuur 1: Ligging bedrijf



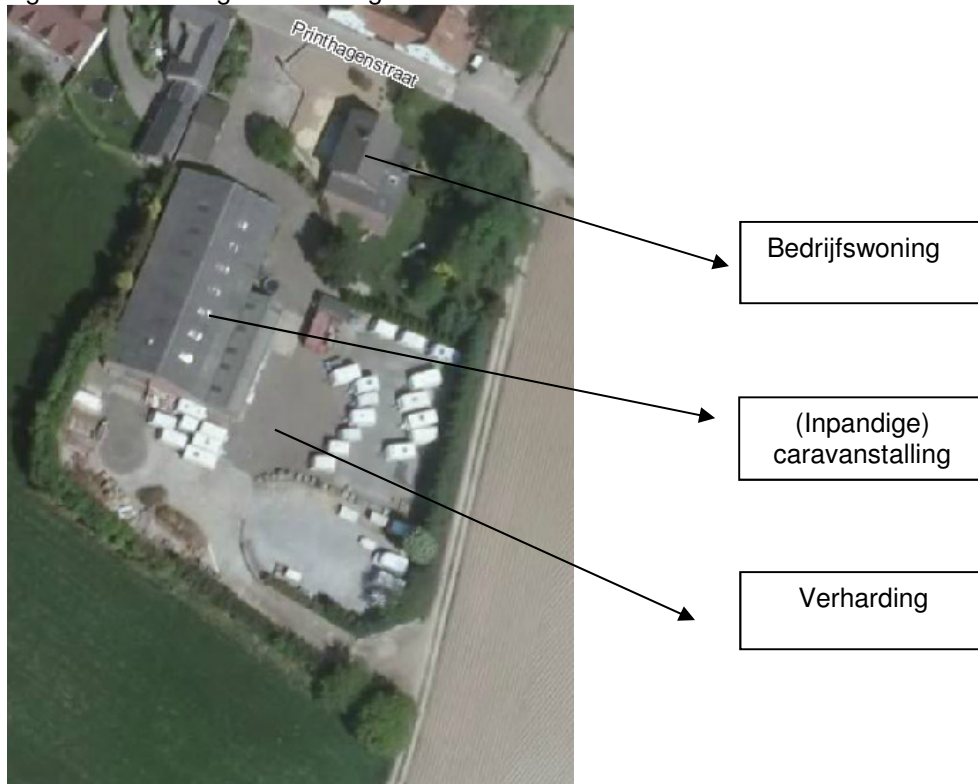
Landschappelijk inpassing

Aangetroffen uitgangssituatie:

Op het perceel is de navolgende bebouwing aanwezig:

- een bedrijfswoning;
- een (in pandige) caravanstalling;
- een verharding

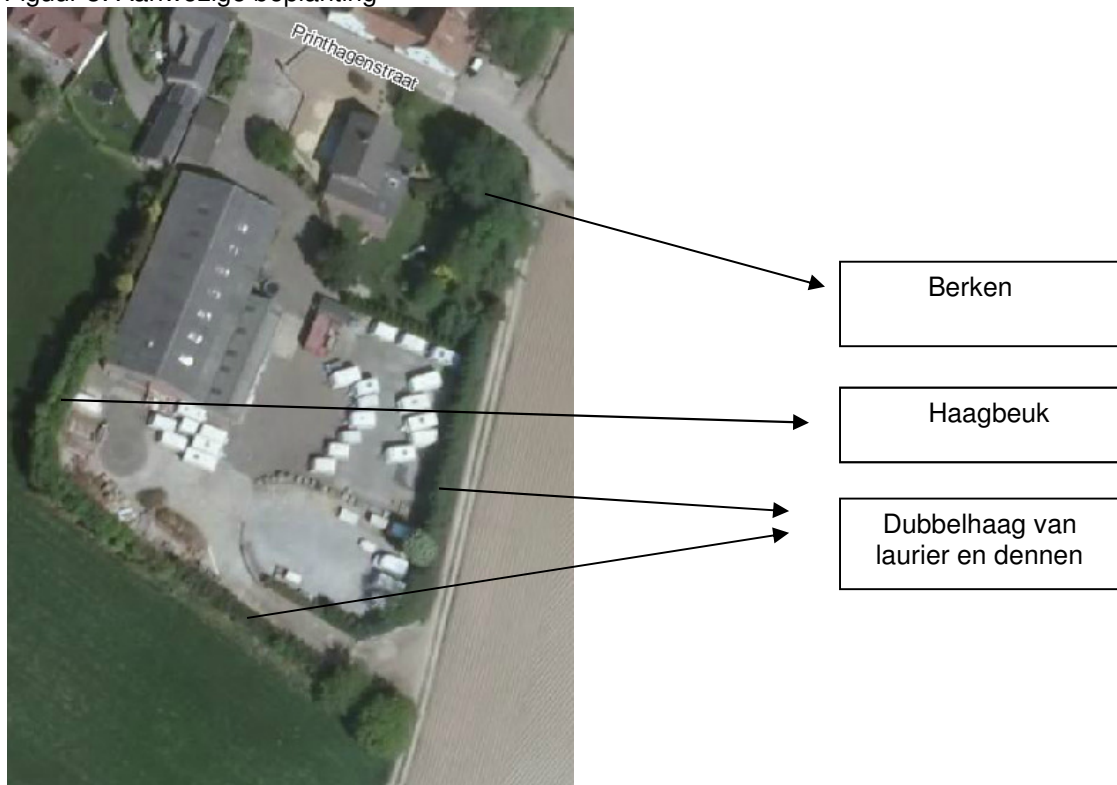
Figuur 2: Aanwezige bebouwing



Op het perceel is de navolgende beplanting aanwezig:

- een dubbele haag van laurier en dennen;
- een haagbeuk;
- enkele berken.

Figuur 3: Aanwezige beplanting



Beoogde wijziging:

Oorspronkelijk was op de locatie een hoveniersbedrijf gevestigd dat eerst in eigendom was bij een andere ondernemer. De heer Peukens heeft dit hoveniersbedrijf overgenomen, maar was op termijn wegens gezondheidsredenen genoodzaakt de hoveniersactiviteiten te staken. Om toch inkomsten te genereren, is begonnen met het stallen van caravans op de locatie. Op deze locatie aan de Printhagenstraat 15-17 is met ingang van 21 juli 2008 door de gemeente Beek vrijstelling verleend voor het stallen van caravans in de loods die ter plaatse staat.

Om voldoende inkomen te genereren voor gezinsonderhoud is het wenselijk de opslag van caravans uit te breiden met een buitenstalling. Hiervoor is de bestaande verharding die aangelegd is ten behoeve van het hoveniersbedrijf bij uitstek geschikt.

Landschappelijke inpassing:

Het bedrijf is gelegen aan de rand van de kern Klein Genhout. Vanuit het buitengebied is de inrichting goed zichtbaar. Om deze reden is de inrichting reeds voor de bestemmingsplanwijziging goed ingepast middels een groenblijvende haag rondom het terrein. (zie figuren 4 en 5).

Figuur 4: Bedrijf met loods gezien vanaf het oosten



Figuur 5 Inrichting met loods gezien vanaf het zuiden



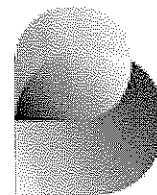
De haag is vergelijkbaar met de landschappelijke inpassing van naastgelegen bedrijvigheid en andere bebouwing, waardoor het geheel een uniform uiterlijk heeft.

De landschappelijke inpassing, in de vorm van een groenblijvende haag rondom het perceel, is derhalve reeds aanwezig en dient te worden behouden. De hoogte van de haag, gemeten van het oorspronkelijk maaiveld (de haag is verhoogd geplaatst) bedraagt minimaal 3 meter.

De landschappelijke inpassing is onderstaand schematisch op schaal 1: 1.000 (A4) weergegeven.

III. BIJLAGE

Vaststellingsbesluit d.d. 23 mei 2013

**beek**

uw gemeente.

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-04-2013;

dat het voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is gepubliceerd op 24 oktober 2012;

dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgelegd aan belanghebbende diensten van de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas;

dat de resultaten van het vooroverleg als bijlage zijn opgenomen bij het bestemmingsplan;

dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden anderszins verzekerd is dat derhalve geen exploitatieplan is opgesteld;

dat de terinzagelegging alsmede de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op 20 februari 2013 in de Nederlandse Staatscourant en in het in deze gemeente verschijnende huis-aan-huisblad Beek en Omstreken, alsmede op de gebruikelijke en elektronische wijze is bekendgemaakt;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan hierna vanaf 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende bovengenoemde termijn geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt,

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- I. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen;
- II. Zowel digitaal als analoog het bestemmingsplan 'Printhagenstraat 15-17', overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0888.BPPRINT15KLGHOUT12-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen.

Beek, 23-05-2013
GEMEENTERAAD

Gulielm Erven
Raadsgriffier

Ralf Krewinkel
Burgemeester