

Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Blitterswijkseweg 16-18-18a te Broekhuizenvorst

Gemeente Horst aan de Maas

Bestemmingsplan

Blitterswijkseweg 16-18-18a te Broekhuizenvorst

Gemeente Horst aan de Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1507.BPBVBITTERSWWEG18-VA01
Rapportnummer:	12-26921-B-M-GP
Dossiernummer:	M17004.03
Opdrachtgever:	Mw. L. van Melick
Opstellers:	M.P.H. Pouls MSc ing. H.N.J.M. Steins
Status:	vastgesteld
Datum:	25 juni 2013

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
2	Beschrijving van het plangebied	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Ruimtelijke structuur	9
3	Beleidskader en beleidsthema's	11
3.1	Beleidskader.....	11
3.1.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.2	Beleidslijn Grote Rivieren	12
3.1.3	Provinciaal beleid	13
3.1.4	Gemeentelijk beleid.....	16
3.2	Milieu	17
3.2.1	Bodem	17
3.2.2	Geluid	17
3.2.3	Milieuozonering.....	17
3.2.4	Luchtkwaliteit	18
3.2.5	Externe veiligheid	19
3.2.6	Verkeer en parkeren.....	19
3.3	Water	20
3.3.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	20
3.3.2	Provinciaal beleid	20
3.3.3	Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei.....	20
3.3.4	Conclusie	21
3.4	Ecologie	21
3.4.1	Algemeen.....	21
3.4.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	21
3.4.3	Gebiedsbescherming	22
3.4.4	Conclusie flora en fauna	22
3.5	Archeologie	22
3.6	Leidingen en andere belemmeringen	22
4	Planbeschrijving	23

4.1	Het plan.....	23
4.2	Inpassing	23
5	Uitvoerbaarheid.....	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.1.1	Grondexploitatie.....	25
5.1.2	Planschade.....	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
5.2.1	Vooroverleg	26
5.2.2	Formele procedure	26
6	Wijze van bestemmen	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	29
6.2.1	Toelichting	30
6.2.2	Regels	30
6.2.3	Verbeelding	31
7	Bijlagen.....	32

1 Inleiding

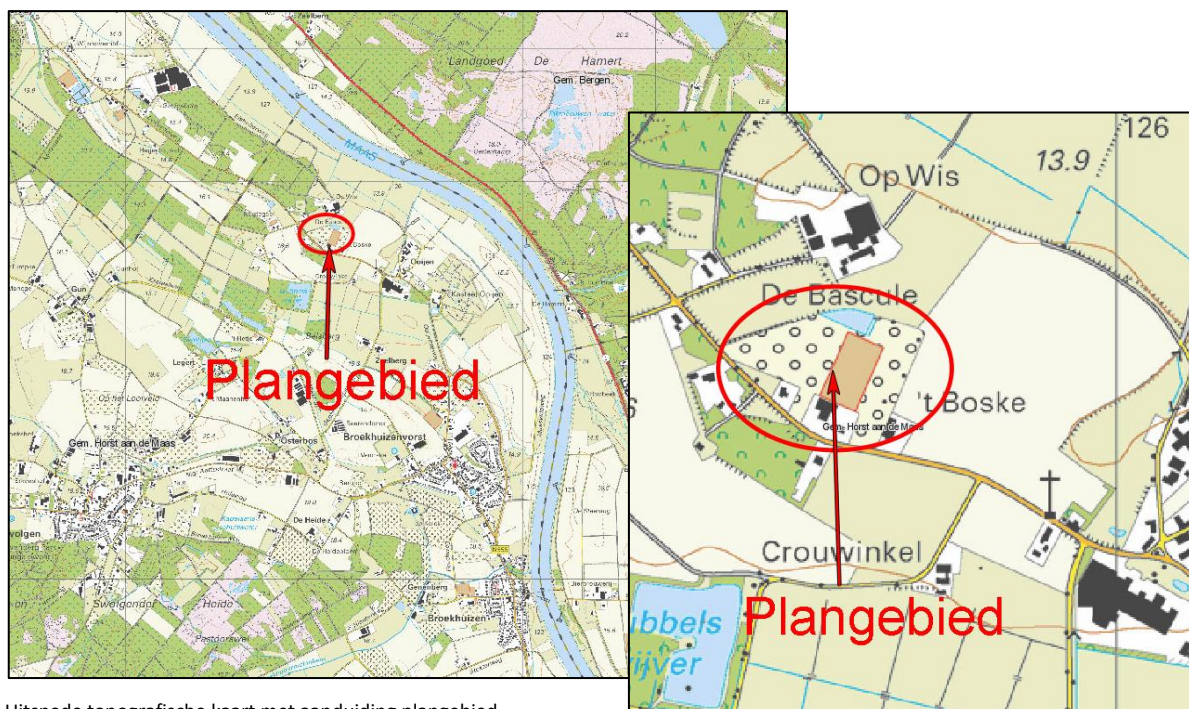
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Mw. L. van Melick is woonachtig op het adres Blitterswijkseweg 18a te Broekhuizenvorst. Deze bedrijfswoning maakt in bestemmingsplantechnisch opzicht onderdeel uit van het naastgelegen tuinbouwbedrijf (Jonkers Holding BV).

Sinds enkele jaren is mw. van Melick zakelijk niet meer betrokken bij de exploitatie van het tuinbouwbedrijf. De agrarische bedrijfswoning waar zijn in woont maakt sinds die tijd dan ook geen onderdeel meer uit van de bedrijfsvoering van het naastgelegen tuinbouwbedrijf. Door deze wijziging in de gebruikssituatie is er sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De agrarische bedrijfswoning nummer 18a wordt namelijk door mw. Van Melick niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven.

Met de in werking treding van de 'wet plattelandswoningen' op 1 januari 2013 kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen en bedrijfswoningen die door derden worden bewoond, de aanduiding 'plattelandswoning' toekennen, zodat deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond mag worden, zonder dat het naastgelegen agrarische bedrijf in een nadeligere positie komt te verkeren. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het op de verbeelding opnemen van deze aanduiding 'plattelandswoning', waarmee de strijdige planologische situatie wordt opgeheven. Omdat de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van het tuinbouwbedrijf op de locatie Blitterswijkseweg 18 is de gehele bouwkael van dit bedrijf in dit bestemmingsplan één op één overgenomen. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van dat bedrijf zijn daarbij niet veranderd ten opzichte van de vigerende planologische situatie conform het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Zoals in bovenstaande figuur is te zien, is het plangebied gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas ten noorden van de kern Broekhuizenvorst.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Broekhuizen, sectie D, nummers 971, 980, 1030 en 1031.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

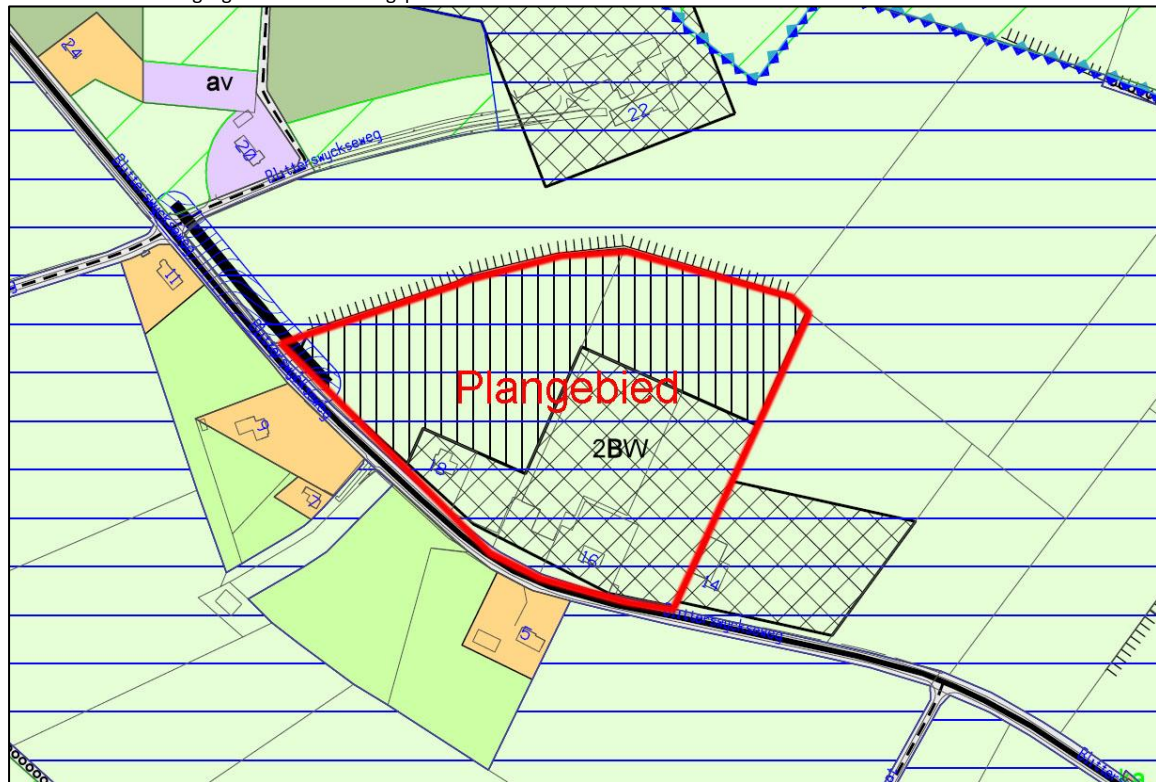
De locatie is gelegen binnen de plangrenzen van de gemeente Horst aan de Maas. Ter plekke van de locatie Blitterswijkseweg 16-18-18a vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Horst aan de Maas.

De volgende vigerende bestemmingen en aanduidingen zijn ter plekke van het plangebied van toepassing:

- enkelbestemming: 'Agrarische doeleinden met landschappelijke- en natuurwaarden';
- dubbelbestemming: 'Archeologisch gebied';
- dubbelbestemming: 'Waterkering';
- dubbelbestemming: 'Bergend rivierbed'.
- aanduiding: 'potentieel beekdal'
- aanduiding: 'bedrijfswooning (2)';
- aanduiding: 'onbebouwde bouwkaavel'

- aanduiding: 'agrarische bouwkaavel'.

Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan



Voorliggend document voorziet in een toelichting, met bijbehorende regels en een verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

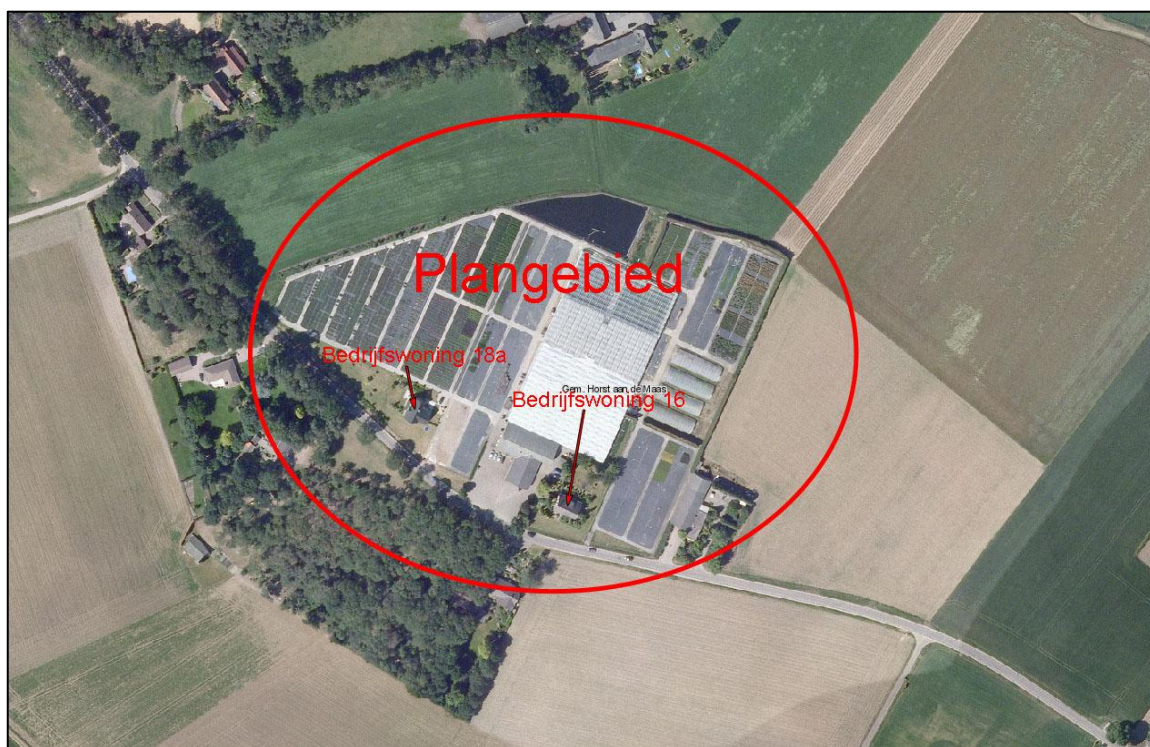
2 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg, de Blitterswijckseweg. Deze weg verbindt de kernen Broekhuizenvorst en Blitterswijck met elkaar. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van agrarische bebouwing en de aanwezigheid van enkele burgerwoningen.

2.2 Ruimtelijke structuur



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

Uit bovenstaande luchtfoto valt af te lezen dat het plangebied bestaat uit bebouwing in de vorm van een bedrijfsgebouw, een kas en twee bedrijfswoningen. Daarnaast is er sprake van rond het bedrijf liggende containervelden, een waterbassin en erfverharding. De twee tot het bedrijf behorende bedrijfswoningen (nrs. 16 en 18a) zijn op de luchtfoto aangegeven. Huisnummer 18 is het adres van de bedrijfsgebouwen (gebouwen tussen de twee bedrijfswoningen).

Zoals hierboven al beschreven is er sprake van een soort van bebouwingsconcentratie in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is het gebied ten zuiden en zuidwesten voor een deel voorzien van bossages. De noordkant van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van landbouwgronden (weiland). Ten oosten van het plangebied is bedrijfsbebouwing van een agrarisch bedrijf aanwezig.

3 Beleidskader en beleidsthema's

3.1 Beleidskader

In deze paragraaf wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Beleidsregels Grote Rivieren. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend, of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen de betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen de betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoelinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

De gronden van onderhavig plangebied zijn gelegen binnen het gebied dat is aangewezen in de Waterwet.

Ze worden in de beleidslijn Grote Rivieren aangeduid als bergend regime. Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in een afname van het waterbergend vermogen van de Maas (er wordt ook geen vergunning aangevraagd of vergunningsvrij gebouwd) hoeft er geen Waterwetvergunning bij Rijkswaterstaat aangevraagd te worden.

- Inwerkingtreding Wet plattelandswoning per 1 januari 2013

Per 1 januari 2013 is de 'Wet plattelandswoningen' in werking getreden. Deze wet voorziet in de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo) met als doel, dat het wonen van een derde in een agrarische bedrijfswoning wordt toegestaan. Dit is alleen mogelijk indien een bedrijfswoning in een bestemmingsplan is aangeduid als 'plattelandswoning'.

Voorwaarde voor het toepassen van deze wet is dat het agrarisch bedrijf behouden blijft/in werking blijft maar dat de eerste en/of tweede agrarische bedrijfswoning door een derde (die geen relatie heeft met de agrarische bedrijfsvoering) mag worden bewoond. De agrarische bedrijfswoning blijft aldus een bedrijfswoning en wijzigt niet in een burgerwoning met een woonbestemming.

In milieutechnisch en planologisch oogpunt treedt er geen verandering op (de woning blijft nog steeds de bedrijfswoning voor de agrarische bedrijfsvoering en hoeft niet als toetspunt/referentiepunt te worden gehanteerd).

Enkel het voorheen niet toegestane gebruik van een derde door te wonen in deze bedrijfswoning kan door toepassing van deze nieuwe wet door de gemeente (in casu het wijzigen van het bestemmingsplan door de aanduiding plattelandswoning op te nemen) worden gelegaliseerd.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen in overeenstemming is met het hierboven beschreven nationale beleid en de nieuwe Wet plattelandswoningen.

3.1.3 Provinciaal beleid

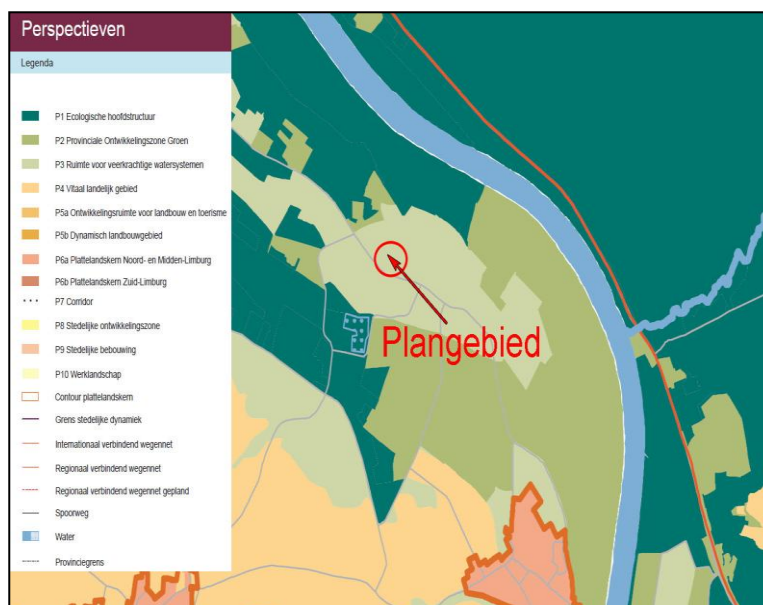
Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P3 (Veerkrachtige watersystemen).

Het perspectief 'Veerkrachtige watersystemen' (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig.

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

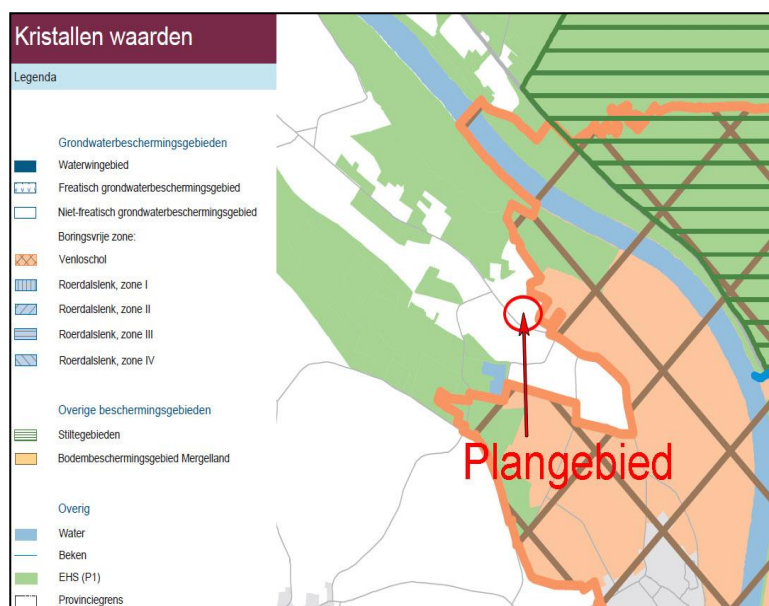
In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn er ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk.

Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

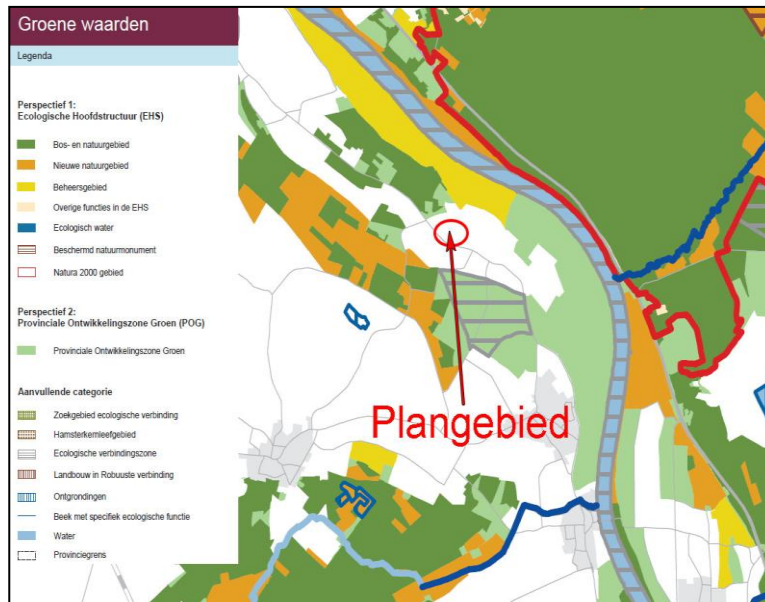
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Groene waarden

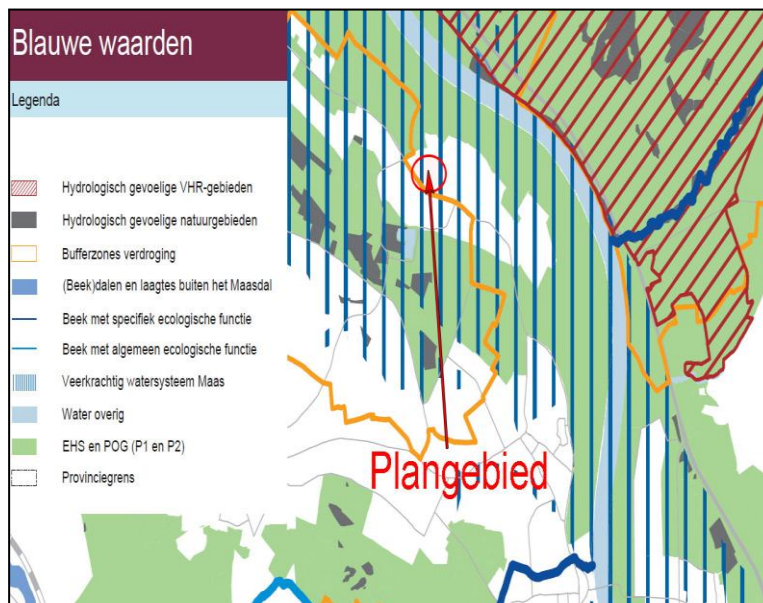
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



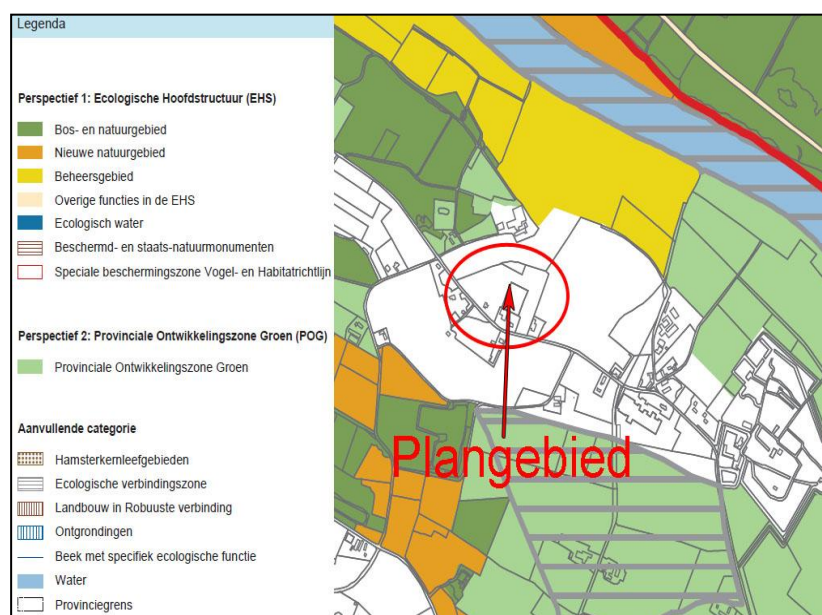
Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het waterbergend winterbed van de Maas. Gezien de aard van het planvoornemen (wijziging gebruik van een bestaande bedrijfswoning) kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in extra bebouwing waardoor het waterbergend vermogen van de Maas afneemt. Kortom, blauwe waarden vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Natuur en landschap

POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

Limburgs Kwaliteitsmenu

In onderhavig geval is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Derhalve is het Limburgs Kwaliteitsmenu ook niet van toepassing voor onderhavig plan.

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie(s)

De gemeente Horst aan de Maas heeft geen structuurvisie waarin het beleid ten aanzien van wonen van derden in bedrijfswoningen wordt beschreven.

3.2 Milieu

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in deze paragraaf de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

3.2.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming niet wijzigt en het gebruik (wonen) hetzelfde blijft. Uitsluitend het bestaande gebruik van de bedrijfswoning door een burger wordt middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Onderhavig planvoornemen behoeft niet getoetst te worden voor bovenstaande onderdelen inzake geluid. Er is namelijk geen sprake van een toename van het aantal of het soort woningen binnen het plangebied. De plattelandswoning blijft in bestemmingsplantechnisch opzicht een bedrijfswoning.

Aangezien er in het verleden nog geen procedure is doorlopen voor het verlenen van een hogere grenswaarde (aan de voorkeursgrenswaarde kan niet worden voldaan), is er door bureau Peutz een akoestisch onderzoek voor gevelwering uitgevoerd (zie **bijlage 1**).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat de uitwendige gevelconstructie van de woning Blitterswijkseweg 18a te Broekhuizenenvorst voldoende is om een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te kunnen garanderen.

Kortom, op basis van dit akoestisch onderzoek kan de gemeente Horst aan de Maas een hogere waarde vast stellen voor deze woning.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Ten aanzien van milieuzonering kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in het toevoegen van een gevoelige functie waardoor bedrijven in de omgeving worden belemmerd. Ook de (eigen) bedrijfsvoering van het tuinbouwbedrijf op de locatie Blitterswijkseweg 16-18, kan door onderhavig bestemmingsplan niet worden belemmerd aangezien de bedrijfswoning behouden blijft en geen toetspunt vormt voor de bedrijvigheid.

Ook van externe werking van onderhavig planvoornemen is geen sprake aangezien er geen wijziging van de omvang en vorm van de vigerende agrarische bouwkaavel plaatsvindt. Enkel het gebruik van de bedrijfswoning door een burger wordt mogelijk gemaakt middels onderhavig bestemmingsplan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het legaliseren van een woonfunctie van een bedrijfswoning door een burger. Er wordt geen woning toegevoegd. Het project leidt derhalve niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is er geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object. Het beleid is derhalve niet van toepassing en er behoeft ook geen afweging te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt, dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zal er derhalve geen belemmering zijn voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op onderhavige locatie.

3.2.6 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Verkeersstructuur

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het planvoornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat er ook geen wijzigingen optreden. Kortom, het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.3 Water

3.3.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

3.3.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

3.3.3 Watertoets Waterschap Peel en Maasvallei

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap Peel en Maasvallei. Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt.

3.3.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

3.4 Ecologie

3.4.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

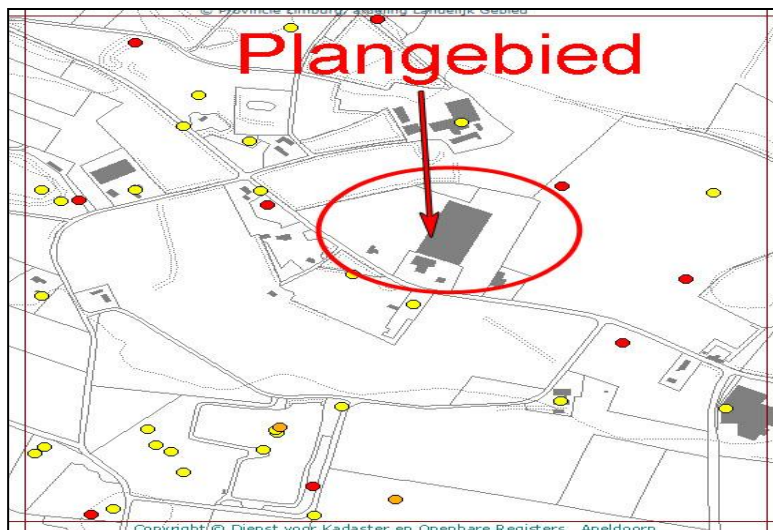
In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het bestemmen van een bedrijfswoning tot een plattelandswoning. Er zullen derhalve geen bouw- of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden.

3.4.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Binnen het plangebied zijn in het verleden geen waarnemen van beschermde flora of fauna gedaan.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

3.4.3 Gebiedsbescherming

Aangezien de functie van de bedrijfswoning niet wijzigt (blijft wonen) heeft onderhavig planvoornemen geen externe werking en speelt het aspect gebiedsbescherming geen rol in onderhavig planvoornemen.

3.4.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en gezien de aard van het planvoornemen kan worden gesteld dat het aspect flora en fauna geen invloed heeft op onderhavig planvoornemen.

3.5 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Het bepaalde in de Monumentenwet 1988 is van toepassing op onderhavig plangebied. Er behoeft echter geen toetsing aan de Monumentenwet 1988 plaats te vinden.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in het oprichten van nieuwe bebouwing en/of het roeren in de bodem.

Er kan derhalve op basis van bovenstaande worden geconstateerd dat er geen nader archeologisch onderzoek uitgevoerd behoeft te worden.

Kortom, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

3.6 Leidingen en andere belemmeringen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident.

4 Planbeschrijving

4.1 Het plan

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het opnemen van de aanduiding 'plattelandswoning' ter plekke van de bedrijfswoning Blitterswijkseweg 18a te Broekhuizenvorst. Op dit moment wordt deze bedrijfswoning niet bewoond door iemand die verbonden is met het aanwezige agrarische bedrijf. Om deze strijdige planologische situatie op te heffen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Op basis van de wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking treedt is het mogelijk dat een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding.

Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt aldus niet omgezet in een burgerwoning.

Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf. De bedrijfswoning blijft behoren bij het agrarische bedrijf. Milieutoetsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze bedrijfswoning is derhalve ook in de toekomst niet aan de orde.

4.2 Inpassing

Voor onderhavig planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door dhr. J. Geurts (zie **bijlage 2**). Middels dit inpassingsplan wordt het erf/de tuin die tot de plattelandswoning behoort, voorzien van de volgende groenelementen:

- Kastanje bomen;
- Honingbomen;
- Lindeboom;
- Notenbomen;
- 300 meter beukenhaag.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie

Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Als gevolg van bovenstaande behoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten.

5.1.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Horst aan de Maas en initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft middels haar brief van 22 februari 2013 een wateradvies afgegeven. Het Waterschap verzoekt in dit advies om de buitenbeschermingszone van de waterkering is nabij het plangebied is gelegen ook op te nemen in de regels en de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Deze opmerking is verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

5.2.2 Formele procedure

Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde

- Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
 7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 maart 2013 tot en met 2 mei 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

6 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan 'Blitterswijckseweg 18-18a te Broekhuizenvorst' van de gemeente Horst aan de Maas bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:2.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 nieuwe 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.

6.2 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.

6.2.1 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.

6.2.2 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 navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - 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
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - 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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

6.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als '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 1:2.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe 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.

Deze regels zijn, met uitzondering van de aanduiding voor de bouw van de plattelandswoning, één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek gevelwering (Peuts);
2. Landschappelijke inpassing (J. Geurts).