

Arvalis

T.a.v. De heer ing. K.V Bartels
Sint Jansweg 20d
5928 RC Venlo

VERZONDEN 27 FEB. 2019

Reuver, 25 februari 2019
kenmerk: GG/Tolo/OV/VB/2018/171

Onderwerp: Principebesluit; realiseren uitbreiding glastuinbouwbedrijf op de locatie Ouddorp 9, te Beesel en op de aangrenzende percelen

Geachte heer Bartels,

In de periode van 6 juli 2018 tot en met 10 december 2018 hebben wij uw principeverzoek ontvangen namens Kwekerij Bouten B.V. te Beesel voor de uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf op de locatie Ouddorp 9, 5954 BD te Beesel en op de aangrenzende percelen (verder: de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf). Met de beoogde bedrijfsuitbreiding ontstaat een glastuinbouwbedrijf met een totale oppervlakte van circa 3 tot 3,5 hectare. De uitbreiding van de kas aan de noordzijde bedraagt 75x96 m, respectievelijk 75x105,6 m. De uitbreiding van de kas aan de zuidzijde bedraagt 65x134 m. De uitbreiding van de loods bedraagt 46x19 m.

We hebben dit verzoek beoordeeld op basis van de situatietekening 'Uitbreiding glasopstand, Situatie 02', projectnummer 18-047 / 5632850, 20-11-2018 / TL, die wij voor deze beoordeling als maatgevend hebben aangemerkt.

We hebben besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure. Hieronder lichten wij u dit besluit verder toe.

1. Bestemmingsplan

Het verzoek voldoet niet aan de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel'. De bestemmingsplantoets treft u aan in bijlage 1, behorend tot dit principebesluit.

2. Is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan mogelijk?

Om medewerking te verlenen aan uw verzoek is een omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig. Bij ons besluit omtrent de vergunningverlening houden wij rekening met het ruimtelijk beleid en maken wij een belangenafweging.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Beesel heeft de gemeenteraad de hoofdlijnen van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid vastgesteld. Per deelgebied zijn de specifieke kernkwaliteiten, het streefbeeld voor de toekomst (2030), en de bijbehorende ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt. De landbouw is

een drager van een vitaal landelijk gebied. Ontwikkelingsrichting in het buitengebied is onder meer om de landbouw zo veel mogelijk de ruimte te geven binnen de randvoorwaarden die het landschap eraan stelt.

De provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu (hierna: LKM) opgesteld. Het LKM is een uitwerking van het POL. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (hierna: GKM) is opgenomen in de Structuurvisie Beesel. Op basis van het GKM zijn alle mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren door de gemeente in modules uitgewerkt. Tabel 7.1 geeft aan waar welke ontwikkeling mogelijk is. Volgens tabel 7.1 is uitbreiding van glastuinbouw een ontwikkeling in het buitengebied die in het gebiedstype gemeente Beesel niet is toegestaan in bos- en natuurgebied, het rivierdal en de beekdalen. In open agrarisch gebied is uitbreiding alleen mogelijk binnen het bouwblok. In overige agrarische gebieden is uitbreiding mogelijk zolang deze de kleinschaligheid van het landschap niet aantast en past binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

In het GKM is ook voor de uitbreiding van glastuinbouw de bijdrage in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu beschreven. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en afkoppelen van hemelwater is altijd een voorwaarde bij een ontwikkeling in het buitengebied. Aanvullend op het vereiste van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de afkoppeling van het hemelwater moet een extra kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Die kwaliteitsverbetering bestaat uit de sloop van solitair gelegen glasopstanden. De norm voor de verhouding tussen uitbreiding en sloop van glasopstanden in netto vierkante meters is 1:2. De initiatiefnemer moet zelf een slooplocatie aandragen. Als de regio een eigen glasregeling heeft ingesteld dan kan daar gebruik van worden gemaakt. Indien feitelijk compenseren niet mogelijk is, kan een bijdrage worden gestort in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. Deze bijdrage wordt dan besteed aan landschapsontwikkeling passend in de omgeving zoals uitgewerkt in het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan (LOP). Borging van de kwaliteitsverbeterende maatregelen vindt plaats door een voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning en door het sluiten van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst.

Verder is van belang dat in het bestemmingplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. In de planregels zijn de voorwaarden opgenomen voor medewerking aan deze wijzigingsbevoegdheid. De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf dient in beginsel te voldoen aan de voor de wijzigingsbevoegdheid geldende voorwaarden.

Tot slot is nog van belang dat in onderdeel 2.3.23 van het zienswijzenrapport van het bestemmingsplan Buitengebied als reactie is opgenomen dat een uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf in beginsel niet past op gronden met de aanduiding 'kernrandzone' en 'rivierdal', echter dat hieraan eventueel toch medewerking kan worden verleend, indien kan worden aangetoond dat met een uitbreiding per saldo een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd.

Uit het voorgaande blijkt dat de gevraagde ontwikkeling onder voorwaarden voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Provinciaal- en regionaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is opgenomen in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. De bedrijfsuitbreiding is gelegen in de bronsgroene landschapszone. In het POL is opgenomen dat een bedrijfsuitbreiding daar onder voorwaarden mogelijk is, mits dit gepaard gaat met sloop van bestaande glasopstanden. De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale referentiemaat voor solitaire glastuinbouw van maximaal 5 hectare. Vanuit het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden er verder geen andere voorwaarden voor de gevraagde ontwikkeling dan hierboven al aangegeven.

Voor de gevraagde ontwikkeling gelden er verder geen voorwaarden of beperkingen vanuit de regionale bestuursafspraken POL-uitwerkingen.

Belangenafweging

Bij de gevraagde ontwikkeling dient met de volgende belangen rekening gehouden te worden:

1. Dijkversterking Beesel

In de plannen voor de beoogde uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf dient er ter hoogte van de molen rekening gehouden te worden met het ruimtebeslag van de nieuwe kering. De dijkversterkingsplannen bij Beesel verkeren momenteel in de planuitwerkingsfase. Vanuit de punt van de gevraagde kas met afmetingen 65x134 m, vindt de dijkopbouw plaats op een afstand van 8,5 m, dat wil zeggen dat de teen van het talud daar begint. Voor de bedrijfsuitbreiding resteert aan de zuidzijde derhalve maximaal een bedrijfsuitbreiding met een kasgebouw met een breedte van 65 m. In de nadere uitwerking van de dijkversterkingsplannen wordt het ontwerp van de nieuwe dijk nog aangepast zodat er sprake is van een flauwe bocht in de dijk ter hoogte van de molen, in plaats van een haakse bocht. Hierdoor ontstaat er meer afstand tussen de nieuwe dijk en de molen. Een aanvraag voor omgevingsvergunning voor de gevraagde bedrijfsuitbreiding dient niet in strijd te zijn met deze plannen voor de dijkversterking Beesel.

2. Molen en molenbiotop

In de plannen voor de beoogde uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de solitaire ligging van de molen en met de bescherming van de molenbiotop. De gevraagde ontwikkeling is gelegen binnen de beschermingszone van de molen (molenbiotop) en in strijd met de bouwregels die dienen ter bescherming van deze molenbiotop. Ingeval er met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels dient volgens de planregels vooraf door ons advies ingewonnen te worden bij de beheerder van de molen. Uit de ruimtelijke onderbouwing en een deskundigenrapport bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient te blijken dat de gevraagde bedrijfsuitbreiding niet zorgt voor een belemmering voor de windvang van de molen.

3. Huurvaarderspad

Ter plaatse bevindt zich het Huurvaarderspad dat aan de achterkant langs het glastuinbouwbedrijf loopt. Dit wandelpad maakt onderdeel uit van het Wandelrouten netwerk gemeente Beesel. Dit wandelpad dient uit toeristisch-recreatief en cultuurhistorisch oogpunt ongestoord te worden gehandhaafd op de huidige plek.

4. Landschappelijke inpassing en hemelwateropvang

Vanwege de ruimtelijke kwaliteit dient er in aanvragen voor een omgevingsvergunning voor ruimtelijke initiatieven ook rekening gehouden te worden met een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en het waterbassin.

3. Medewerking onder voorwaarden

Gelet op het voorgaande, zijn wij onder voorwaarden bereid mee te werken aan een aanvraag voor een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf.

Wij verbinden de volgende voorwaarden aan de medewerking aan deze aanvraag:

1. U dient met de beoogde ontwikkeling in beginsel aan alle voorwaarden te voldoen van de in de bestemming 'Agrarisch met waarden' voorkomende wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf.
De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf past in beginsel niet binnen de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone' en 'rivierdal'. Hiervoor geldt dat u ons dient aan te tonen dat met een uitbreiding per saldo een substantiële ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geleverd.
Verder past de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf in beginsel niet binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone-bronsgroene landschapszone'. Hiervoor geldt dat u ons dient aan te tonen dat de in het gebied voorkomende kernkwaliteiten worden gecompenseerd.
De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf voldoet in beginsel niet aan de voorwaarde van een oppervlakte van het bouwvlak van maximaal 3 hectare.
Hiervoor geldt dat de noodzaak van een grotere oppervlakte in de ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond.
2. U dient in de uitwerking van uw plannen ermee rekening te houden dat er - vanwege het ruimtebeslag voor de nieuwe kering zoals dit nu vastligt in de ontwerptekeningen - aan de zuidzijde van het bedrijf een kasgebouw met een breedte van maximaal 65 m mogelijk is, en dat er bij de aansluiting van de nieuwe kering op de hoge gronden ter hoogte van de molen wordt uitgegaan van een flauwe bocht in het ontwerp van het dijklichaam. De (zak)sloot aan de zuidzijde dient u uit te voeren conform de situatietekening 'Uitbreiding glasopstand, Situatie 02', projectnummer 18-047 / 5632850, 10-12-2018 / TL
3. U dient een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) te overleggen en met een accountantsverklaring de economische uitvoerbaarheid van uw plannen aan te tonen.
4. U dient overeenkomstig ons GKM een voorstel voor een te leveren tegenprestatie 'sloop van solitaire glasopstanden' te overleggen welke passend is bij deze ruimtelijke ingreep. Over deze tegenprestatie laten wij ons adviseren door de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal. De concept-brief voor het advies van de Kwaliteitscommissie treft u aan in de bijlagen.
5. U dient een bouwkaavelvoorstel en een (landschappelijk) inpassingsplan te overleggen. Uit het inpassingsplan dient ook te blijken hoe de substantiële kwaliteitsverbetering

plaatsvindt en de in het gebied voorkomende kernkwaliteiten worden gecompenseerd en hoe hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt.

6. U dient een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen waarmee de tegenprestatie wordt gewaarborgd. Een concept-privaatrechtelijke overeenkomst treft u aan in de bijlagen.
7. U dient een planschadeovereenkomst te ondertekenen, waardoor wij eventuele planschadeclaims van derden kunnen verhalen. De concept-planschadeovereenkomst doen wij nog toekomen.
8. U zult Rijk, Provincie, en gemeente niet aansprakelijk stellen in het geval van voorkomende gevallen van hoogwaterschade.
9. U dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning de in onderdeel 4 opgenomen 'overige vergunningen en meldingen' aan te vragen en de in onderdeel 5 genoemde 'benodigde onderzoeken omgevingsvergunning' te overleggen.

4. Overige vergunningen en meldingen

Naast de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, zijn er voor de beoogde ontwikkeling nog de volgende vergunningen en/of meldingen nodig:

- Omgevingsvergunning voor bouwen

Voor het oprichten van de bouwwerken is er tevens omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Deze omgevingsvergunning verlenen wij alleen indien de bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand en aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit.

Nadat ons uit het advies van de Kwaliteitscommissie gebleken is dat het aspect ruimtelijke kwaliteit geen belemmering vormt, kunt u een welstandsverzoek indienen. Het welstandsformulier treft u aan in de bijlagen. Wij leggen uw bouwplan daarna voor aan de welstandscommissie MER & Beesel. Over het welstandsadvies informeren wij u schriftelijk. Meer informatie over het welstandsadvies kunt u inwinnen bij de heer G. Bakker, van het team VTH bereikbaar via de Klantenbalie telefoonnummer 077-474 92 92. Na een positief welstandsadvies kunt u de gecombineerde aanvraag om omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan en voor bouwen indienen.

- Melding op grond van Activiteitenbesluit

Voor de activiteiten is er verder een melding nodig op grond van het Activiteitenbesluit (B). Deze melding moet voorafgaand of gelijktijdig met de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen of afwijking van het bestemmingsplan worden ingediend. Het formulier kunt u vinden op de website <https://www.aimonline.nl>. Een aanvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning is alleen mogelijk indien wij ook over deze melding beschikken. Voor meer informatie of vragen over deze melding kunt u contact opnemen met team Milieu, bereikbaar via de Klantenbalie, telefoonnummer 077-474 92 92.

- Waterwetvergunning Rijkswaterstaat

Initiatieven in het rivierbed worden enerzijds getoetst aan het bestemmingsplan en zijn

anderzijds vergunningplichtig in het kader van de Waterwet. Inhoudelijk zijn de beleidsregels voor de grote rivieren zoals opgenomen in de 'Beleidslijn grote rivieren' nog altijd van toepassing. Het uitgangspunt van de wetgeving en het beleid voor de rijksrivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden. Onder strikte voorwaarden zijn er mogelijkheden voor activiteiten in het rivierbed, mits de activiteiten de waterafvoer niet hinderen en geen belemmering vormen voor toekomstige verruiming van het rivierbed. Voor burgers en bedrijven die zich in het rivierbed vestigen geldt verder dat eventuele schade als gevolg van hoogwater voor eigen rekening is.

Voor de vergunning in het kader van de Waterwet is Rijkswaterstaat het bevoegd gezag. Vanuit Rijkswaterstaat is tijdens het vooroverleg ambtelijk aangegeven dat deze zou kunnen instemmen met een uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf, mits er een toereikende compensatieberekening wordt ingediend en de economische uitvoerbaarheid wordt aangetoond. Indien hieraan wordt voldaan, bestaan er vanuit de Beleidslijn grote rivieren dan ook in principe geen belemmeringen ten aanzien van voorliggend plan.

Ten aanzien van eventuele gevallen van hoogwaterschade stellen wij aan de medewerking aan het initiatief de voorwaarde dat gevallen van hoogwaterschade niet op Rijk, provincie en gemeente worden verhaald.

5. Benodigde onderzoeken omgevingsvergunning

Het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning dient u te doen via www.omgevingsloket.nl. Bij het indienen van de aanvraag dient u met hetvolgende rekening te houden:

- Een ruimtelijke onderbouwing

U dient bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing te overleggen. In deze ruimtelijke onderbouwing dient u onder meer aan te tonen dat bij een bedrijfsuitbreiding de aspecten verkeersaantrekkende werking en parkeren geen belemmering vormen. Wij adviseren u om deze ruimtelijke onderbouwing voorafgaand aan het indienen van de aanvraag aan ons ter beoordeling voor te leggen.

- Archeologisch onderzoek

U dient bij de aanvraag een archeologisch onderzoek te overleggen. De uitbreiding van het glastuinbouwbedrijf ligt deels binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtings-waarde en ook deels binnen een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. In beide gebieden is er archeologisch onderzoek nodig.

- Windhinderonderzoek molen

U dient een windhinderonderzoek te overleggen waaruit blijkt dat de gevraagde ontwikkeling de windvang van de molen niet belemmert.

- Overige onderzoeken

U dient verder bij de aanvraag te overleggen een quick scan flora en fauna, een landschapsanalyse en analyse cultuurhistorie, en een wateradvies.

De kosten van de onderzoeken zijn voor eigen rekening.

6. Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op de aanvraag om omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Een ontvankelijke vergunningaanvraag handelen wij af binnen maximaal 26 weken. Wij leggen eerst een ontwerpbesluit ter inzage. Hiertegen kan een ieder binnen 6 weken een zienswijze indienen. Binnen circa 6 weken na afloop van de terinzagelegging neemt het college een besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning. Het besluit treedt in werking 6 weken na de datum van publicatie. Tegen de verleende omgevingsvergunning is beroep en hoger beroep mogelijk.

7. Overige zaken

Leges

Overeenkomstig de tarieventabel behorend bij de legesverordening bedragen de leges voor het in behandeling nemen van het principeverzoek € 152,85. Van deze leges ontvangt u separaat een aanslag. Bezwaren tegen de leges kunnen binnen 6 weken na verzending van de aanslag worden ingediend bij de BsGW.

Ontvangen leges voor een principebesluit brengen wij in mindering op de leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan bedragen € 2.696,15. De leges voor de aanvraag voor de activiteit bouwen zijn afhankelijk van de bouwkosten. Voor de hoogte van deze leges verwijzen wij u naar de Tarieventabel bij de legesverordening in te zien via www.overheid.nl.

Vrijwaringsclausule

Deze brief is een principebesluit. Een principebesluit is 1 jaar geldig.


Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt. Als u het oneens bent met dit principebesluit en een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht wenst, dient u een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. U ontvangt dan een formeel weigeringsbesluit. Hiertegen is bezwaar en beroep mogelijk.


Aan een principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend indien wij de omgevingsvergunning alsnog moeten weigeren vanwege overwegende bezwaren van derden.

Meer informatie

Voor vragen of meer informatie kunt u contact opnemen met de heer T. van Loon, van het team Ruimtelijke Ordening. Hij is bereikbaar via het telefoonnummer van de Klantenbalie, 077-474 92 92.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Beesel,


drs. E.H.J. Janssen,
secretaris


dr. P. Dassen-Housen,
burgemeester

Bijlagen:

- Situatietekening 'Uitbreiding glasopstand, Situatie 02', projectnummer 18-047 / 5632810, 20-11-2018 / TL
- Welstandsformulier
- Concept-planschadeovereenkomst
- Formulier Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)
- Concept-privaatrechtelijke overeenkomst
- Concept-adviesbrief Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

In afschrift aan:

- De heer R. Gaastra, Waterschap Limburg
- De heer P. Beenen, Rijkswaterstaat Limburg
- Stichting Korenmolen 'De Grauwe beer'

Bijlage 1: bestemmingsplantoets

De betreffende percelen liggen binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied Beesel' en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel'. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Verkeer – Wegverkeer' en de dubbelbestemmingen, 'Waterstaat – Rivierbed' en 'Waarde – Archeologie', en verder de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'vrijwaringszone-molenbiotoop', 'rivierdal', 'hoge archeologische verwachtingswaarde', 'lage archeologische verwachtingswaarde', 'overige zone-bronsgroene landschapszone' en 'kleinschalig gebied'.

1A. Bestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik, agrarisch hobbymatig gebruik, behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, en bestaande natuurwaarden, al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik. Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Plantoets:

Er is in de beoogde ontwikkeling sprake van het bouwen van gebouwen en de beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarin dat niet is toegestaan.

1B. Wijzigingsbevoegdheid binnen bestemming 'Agrarisch met waarden'

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting van het bestemmingsvlak en bouwvlak ten behoeve van een bestaand glastuinbouwbedrijf. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. De noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.
- b. Er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- c. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 3 hectare.
- d. De gronden zijn niet gelegen ter plaatse van:
 1. de bestemmingen 'Waarde-Ecologische hoofstructuur' of 'Waarde- Provinciale ontwikkelingszone groen';
 2. de aanduidingen 'bos en natuur', 'kernrandzone', 'rivierdal' en 'open agrarisch gebied'.
- e. Uitbreiding ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig agrarisch gebied' is uitsluitend toegestaan, mits:
 1. de kleinschaligheid van het landschap niet wordt aangetast,
 2. de uitbreiding past binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden.
- f. Uitbreiding ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingslint' is uitsluitend toegestaan mits de doorzichten in het lint naar het achtergelegen gebied niet onevenredig worden aangetast.
- g. Elders wordt tenminste twee keer zoveel bestaand glas gesloopt dan met een wijzigingsplan aan nieuwe glasopstand mogelijk wordt gemaakt.
- h. Indien een (regionaal) fonds aanwezig is waaruit de sloop van bestaande glasopstanden wordt gefinancierd, kan in afwijking van het bepaalde onder g. een bijdrage worden gestort in dat fonds die overeenkomt met het in dat fonds afgesproken normbedrag per m², vermenigvuldigd met twee keer de oppervlakte van de nieuwe

- glasopstand die met het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt.
- i. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.

Volgens artikel 4 (bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw') gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken onder meer de volgende voorwaarden:

- a. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 8,1 en 11 meter, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van kassen maximaal 6 en 8 meter bedraagt;
- b. De voorgevel dient te worden gebouwd achter de rooilijn;
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

Plantoets:

De beoogde ontwikkeling is onder meer voorzien op gronden met de aanduidingen 'kernrandzone' en 'rivierdal'. Verder voorziet de beoogde ontwikkeling ook in een grotere oppervlakte van het bouwvlak dan maximaal 3 hectare. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan alle voorwaarden van de binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' voorkomende wijzigingsbevoegdheid.

1C. Bestemming 'Verkeer - Wegverkeer'

De voor 'Verkeer – Wegverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie en aanverwante activiteiten. Op de voor 'Verkeer – Wegverkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer voorzieningen.

Plantoets:

Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van het bouwen van gebouwen. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan de bestemmingsplanregels van de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' waarin dat niet is toegestaan.

1D. Dubbelbestemming 'Waterstaat-Rivierbed'

De voor 'Waterstaat-Rivierbed' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van het stroomvoerend waterbed. Op of in de voor 'Waterstaat-Rivierbed' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
 1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
 2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat.

Plantoets:

Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van het bouwen van gebouwen en de beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan de bestemmingsplanregels van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Rivierbed' waarin dat niet is toegestaan. Verder dient er door ons advies ingewonnen te worden van Rijkswaterstaat in geval van medewerking aan de beoogde ontwikkeling.

1E. Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op of in de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mogen ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn, tenzij het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en alleen de bestaande fundering wordt benut en geen grondwerk wordt verricht dieper dan 0,40 meter onder maaiveld.

Ter plaatse van de aanduiding 'hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld uitsluitend toegestaan:

1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 500 m² en,
2. niet ligt binnen een straal van 50 m van een AMK-terreinen of een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarden en/of vindplaatsen zoals aangegeven in Archis,
3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

Ter plaatse van de aanduiding 'lage archeologische verwachtingswaarde' zijn bodemingrepen dieper dan 0,40 meter uitsluitend toegestaan:

1. indien het te verstoren gebied kleiner is dan 5.000 m² en,
2. niet is gelegen binnen een straal van 50 m van een AMK-terrein of een terrein met hoge of zeer hoge archeologische waarde en/of vindplaatsen zoals aangegeven in Archis,
3. het bevoegd gezag de gronden door het nemen van een selectiebesluit heeft vrijgegeven voor de gevraagde activiteit op basis van archeologisch onderzoek.

Volgens de bestemmingsplanregels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, danwel behouden kunnen worden door inpassing van het bouwplan. Aan een omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport van archeologisch onderzoek heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning kan het schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige. Het advies heeft betrekking op de volgende vragen:

1. of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden;
2. welke voorwaarden in de omgevingsvergunning dienen te worden gesteld.

Plantoets:

Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van het bouwen van bouwwerken die niet voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn en dit bouwen heeft geen betrekking heeft op de vervanging van bestaande bouwwerken. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan de bestemmingsplanregels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' waarin deze bouwwerken niet zijn toegestaan c.q. deze bouwactiviteiten niet zijn toegestaan. Met een te overleggen archeologisch onderzoek dient ons te worden aangetoond dat er geen belemmeringen zijn voor de archeologie. Verder dient er bij medewerking aan het bouwplan door onszelf advies ingewonnen te worden van een archeologisch deskundige.

1F. Aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' zijn de gronden tevens bestemd voor het beschermen van:

- a. de functie als werktuig van de beltmolen 'De Grauwe beer';
- b. de waarde van de onder a. genoemde molen als landschapsbepalend element.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' gelden de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een straal van 100 tot 500 m¹, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

Volgens de bestemmingsplanregels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in de bouwregels, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de molen over de vraag of het bouwplan ter plaatse aanvaardbaar is in verband met de belangen van de molen.

Plantoets:

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen een straal van 100 tot 500 m¹ vanaf het middelpunt van de molen en kent een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing en het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. De beoogde ontwikkeling voldoet hierdoor niet aan de bestemmingsplanregels met de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop'. Ingeval er met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de bouwregels dient vooraf een advies ingewonnen te worden bij de beheerder van de molen.

1G. Aanduiding 'overige zone-bronsgroene landschapszone'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-bronsgroene landschapszone' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en of versterking van de kernkwaliteiten binnen de 'Bronsgroene landschapszone' volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-bronsgroene landschapszone' niet worden gebouwd.

Volgens de bestemmingsplanregels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, mits:

- a. verzekerd is dat de in het gebied voorkomende kernkwaliteiten voldoende worden beschermd en/of hersteld, danwel – bij aantasting van die kernkwaliteiten – worden gecompenseerd;
- b. indien het bevoegd gezag (Provincie Limburg) daarover positief heeft geadviseerd.

Plantoets:

Er is met de beoogde ontwikkeling sprake van het bouwen van gebouwen en de beoogde ontwikkeling voldoet daarmee niet aan de planregels die gelden voor de aanduiding 'overige zone-bronsgroene landschapszone' waarin dat niet is toegestaan. Bij medewerking aan de beoogde ontwikkeling dient ons met het te overleggen bouwplan tevens te worden aangetoond dat de in het gebied voorkomende kernkwaliteiten worden gecompenseerd. Verder dient er in geval van medewerking aan de beoogde ontwikkeling door ons advies ingewonnen te worden bij de Provincie Limburg.

