

Ruimtelijke onderbouwing

**Wijziging gebruik van loods voor opslag op het
perceel Rinkesfort 13 te Maasbree**

16-08-2011

1. Inleiding

Algemeen

De heer Wijnen heeft het verzoek gedaan om een loods op het perceel Rinkesfort 13 te Maasbree te mogen gebruiken ten behoeve van algemene opslagactiviteiten. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Peel en Maas, sectie V, nummer 202. De loods (paars gearceerd) heeft een oppervlakte van circa 200 m² en werd voorheen gebruikt ten behoeve van de opslag van agrarische producten en emballage. Het gaat in onderhavig geval dus om hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB).



Plangebied

Het perceel Rinkesfort 13 is gelegen in het buitengebied, ten zuiden van Maasbree. De locatie ligt in een agrarisch gebied (met name glastuinbouw) aan de kruising van de Rinkesfort.



Doel

Doel is het juridisch-planologisch mogelijk maken van algemene opslagactiviteiten in de loods op het perceel Rinkesfort 13 te Maasbree

Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied Maasbree 1997

Ter plaatse van het perceel Rinkesfort 13, vigeert het bestemmingsplan buitengebied Maasbree 1997. Het perceel kent de hoofdbestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde Aln' en de niet goedgekeurde medebestemming agrarisch bouwblok. Dit betekent dat het verzoek moet worden getoetst aan de onderliggende hoofdbestemming. Volgens de doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming aln zijn de als zodanig bestemd gronden onder meer bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening. Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren en waar de bedrijfsvoering aanbodgericht is. Het gebruiken van een loods voor opslagactiviteiten, al dan niet met betrekking tot agrarische producten, is op grond van het bestemmingsplan dus niet aan te merken als een agrarische bedrijfsuitoefening. Om deze reden is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

Provinciaal beleid

POL

Het provinciale beleid is neergelegd in het Pol en de Handreiking. Het perceel is gelegen op de overgang van perspectief 5b (dynamische landbouwgebied) naar perspectief 4 (vitaal landelijk gebied). Ten aanzien van hergebruik van vab's bepaalt het Pol dat niet agrarisch hergebruik mogelijk is onder de voorwaarden dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies en de bouwmassa niet toeneemt. De Handreiking bepaalt in aanvulling hierop nog dat nieuwe economische dragers in het buitengebied mogelijk zijn in vab's mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Dit kan plaatsvinden door een landschappelijke inpassing van gebouwen of anderszins een landschappelijke verbetering te realiseren of door een afname van het bouwvolume. Benadrukt wordt dat bij vestiging van een nieuwe economische drager in vrijkomende bebouwing niet de vigerende bestemming maatgevend is, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie tot de omgeving.

Gemeentelijk beleid

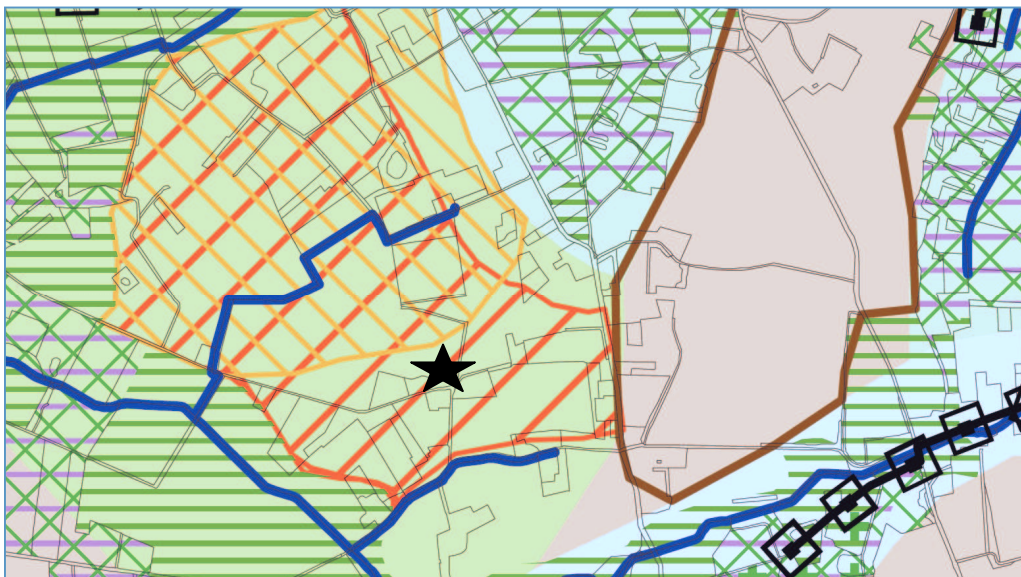
Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Het perceel Rinkesfort 1 valt ingevolge het structuurplan onder de gebiedstypologie "Kleinschalige half open ontginningslandschappen". Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor de gebiedstypologie de volgende beleidsuitspraken relevant:

- Versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief kleinschalige, half open ruimten met bosjes, houtwallen, weilanden en akkers;
- Speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van het kleinschalige half open karakter met bosjes en houtwallen;
- Versterking van het half open landschap van weilanden en akkers vanwege de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- Realisatie van verdere landschappelijke verdichting door weg-, perceelsrand- en erfbeplantingen in de half open linten;
- Behoud van waardevolle doorzichten. Realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- Beperkte toelating van verschillende economische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- Versterking van functie wonen, werken en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- Binnen de landbouw een beperkte toelating van teeltondersteunende voorzieningen.



In het structuurplan Buitengebied Peel en maas is het beleid ten aanzien van hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bebouwing opgenomen. Hergebruik is mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Herinvulling van VAB's moet bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied;
- Bestaande waarden mogen niet worden aangetast en herinvulling mag geen belemmeringen opleveren voor nabijgelegen functies;
- Bouwmassa mag niet toenemen;
Het gaat om een functiewijziging van de bestaande loods. Er vindt dus geen toename van bouwmassa plaats;
- Bij de herinvulling van VAB's is niet de vigerende bestemming maatgevend, maar een gebiedsgerichte benadering van de aard en de mogelijkheden van het complex in relatie tot de omgeving;

Aanvullende voorwaarde:

- Mits hergebruik plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsmassa;

Toets POL en structuurplan

Het verzoek voorziet in de functiewijziging van een bestaande loods ten behoeve van algemene opslag. Gezien de aard van de functie en de beperkte oppervlakte (200 m²) zal de wijziging nauwelijks consequenties hebben voor de bestaande waarden in de omgeving en zal er geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

Door de herinvulling van de bestaande loods wordt verpaupering tegengegaan en er vindt geen toename van bouwmassa plaats. Opslag van materialen en goederen is immers bij uitstek een activiteit die kan worden toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing. De activiteit is planologisch gezien ook gunstiger is dan de agrarische bedrijvigheid van voorheen (minder verkeersbewegingen, leefmilieu in omgeving verbetert, leegstand en verpaupering wordt tegengegaan). Daarnaast is een inpassingsplan opgesteld waarmee de landschappelijke kwaliteit van het gebied wordt versterkt.

Gezien het bovenstaande is het verzoek niet in strijd met structuurplan.

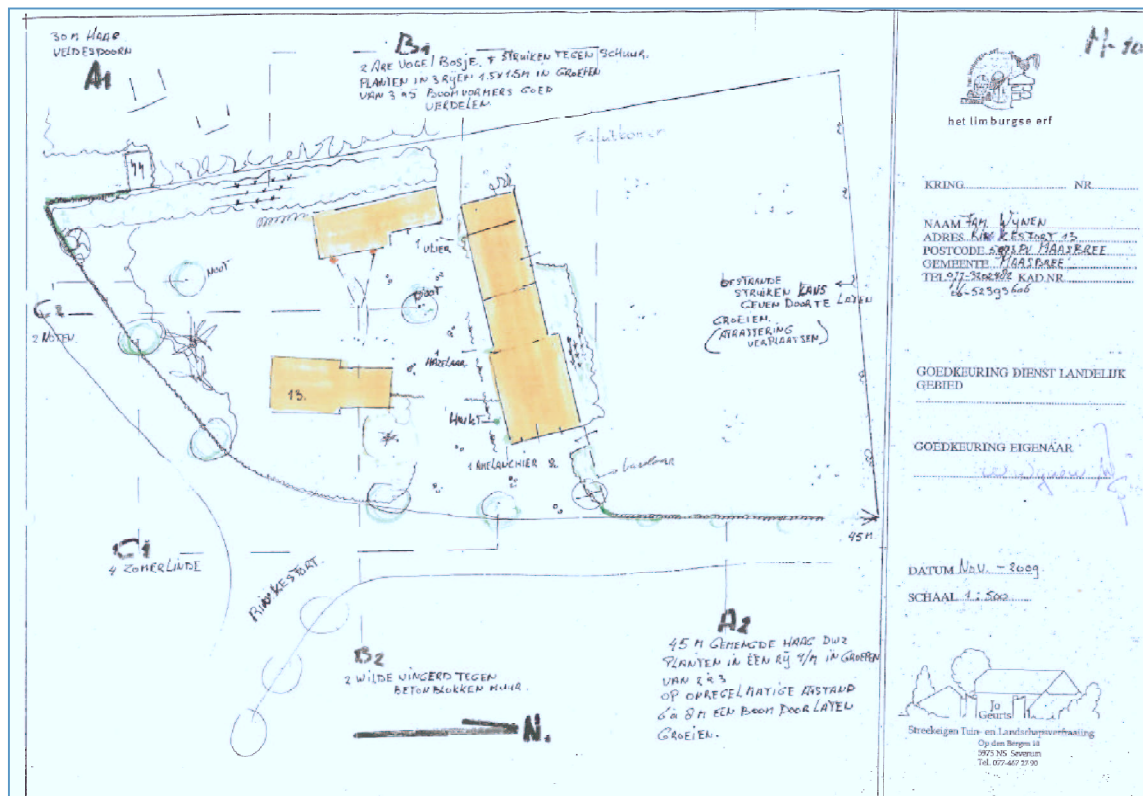
3. Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Aangezien het hier gaat om een beperkte functiewijziging in een bestaand gebouw is een nader onderzoek naar de meeste (milieu)aspecten niet nodig.

- Luchtkwaliteit: project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.
- Geur: geen geurgevoelig object
- Externe veiligheid: opslag is geen risicovol bedrijf als genoemd in de Bevi. Perceel ligt ook niet binnen risicocontour of invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen.
- Geluid: geen geluidgevoelig object.
- Leidingen en infrastructuur: functiewijziging vindt plaats in bestaande bebouwing.
- Bodem en Archeologie: functiewijziging vindt plaats in bestaande bebouwing.
- Flora en fauna: functiewijziging vindt plaats in bestaande bebouwing.
- Water: functiewijziging vindt plaats in bestaande bebouwing.

Landschap

In het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu en het concept Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas is door het Limburgs Erf een inpassingsplan opgesteld. Ingevolge het concept kwaliteitskader geldt voor de vestiging van een niet-agrarisch verwant bedrijf in voormalige agrarische bebouwing dat de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel wordt bereikt. Het plan voorziet in de inpassing van de kavel waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan. Ter borging van de landschappelijke inpassing wordt een compensatie overeenkomst gesloten tussen aanvrager en gemeente.



Verkeer en parkeren

Door de functiewijziging van agrarische bedrijvigheid naar opslag zijn geen extra verkeersbewegingen te verwachten. Op het eigen erf zijn voldoende mogelijkheden om te parkeren.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij het risico geheel gedragen wordt door de particulier. Voor de gemeente Peel en Maas zijn er geen kosten verbonden aan de realisatie van het plan. Het initiatief is geen project als genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Wel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd is.

4. Procedure

Onderhavig initiatief wordt meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied voor geheel Peel en Maas. Het perceel krijgt de bestemming Woondoeleinden met op de loods een specifieke aanduiding om de opslagactiviteiten toe te staan. Voorts wordt in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat buitenopslag niet is toegestaan.