



Motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties

TAM-omgevingsplan

‘Hoofdstuk 22T Horsterweg 88 Grubbenvorst’

Gemeente Horst aan de Maas

NL.IMRO.1507.GRHORSTERWEG88-BPO1



Colofon

Motivering ETFAL: 'Hoofdstuk 22T Horsterweg 88 Grubbenvorst'

Rapportnummer: 2025.3572

Status: Ontwerp

Datum: 24 november 2025

Projectlocatie

Horsterweg 88

5971 NG Grubbenvorst

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© november 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Het omgevingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Gebiedsprofiel.....	8
2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied	8
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Projectbeschrijving	10
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Rijksbeleid	11
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	11
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	13
4.3 Provinciaal beleid	13
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	13
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg	14
4.4 Regionaal beleid	14
4.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg	14
4.5 Gemeentelijk beleid	15
4.5.1 Koers omgevingsvisie Horst aan de Maas 2040 (concept).....	15
4.5.2 Structuurvisie Horst aan de Maas.....	16
4.5.3 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning	16
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	19
5.1 Leeswijzer	19
5.2 Erfgoed.....	19
5.3 Beschermen van de gezondheid	20
5.4 Bodem	22
5.5 Water(systemen).....	22
5.5.1 Kenmerken huidige watersysteem	22

5.6	Ecologie	23
5.6.1	Gebiedsbescherming	23
5.6.2	Soortenbescherming	24
5.7	Geluid	25
5.8	Kwaliteit van de buitenlucht	26
5.9	Geur	27
5.10	Externe veiligheid	30
5.11	Milieubelastende activiteiten	33
5.12	Niet-gesprongen explosieven	35
5.13	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	35
5.13.1	Kabels en leidingen	35
5.13.2	Hoogspanningslijnen	36
5.14	Mobiliteit	36
5.15	Duurzaamheid	37
5.16	Trillingen	37
5.17	Energietransitie	38
5.18	Lichthinder	39
5.19	Project-mer-beoordeling	39
5.20	Overige aspecten	40
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	41
6.1.2	Kostenverhaal	41
6.1.3	Nadeelcompensatie	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1	Participatie	41
6.2.2	Procedure	42
6.2.3	Bezwaar/ Beroep	42
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie		43
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	43
7.2	Conclusie	43

BIJLAGEN

Bijlage I Akoestisch onderzoek



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan het adres Sintelweg 1 te Grubbenvorst is een glastuinbouwbedrijf gevestigd onder de naam Fresh Valley. Hier wordt, in twee moderne kassen, groente en fruit geteeld voor toelevering aan bedrijven in heel Nederland. Binnen dit perceel zijn in totaal 3 bedrijfswoningen aanwezig en planologisch-juridisch toegestaan. Daarvan wordt er één door initiatiefneemster bewoond. Dit betreft de woning gelegen aan de Horsterweg 88 te Grubbenvorst. Gezien haar leeftijd en het feit dat er, ruimtelijk en bedrijfsmatig gezien, geen sprake meer is van een koppeling met het glastuinbouwbedrijf, is initiatiefneemster voornemens om de bedrijfswoning te verkopen. Gelet op de planologisch-juridische status van een bedrijfswoning, mogen er enkel en alleen personen woonachtig zijn welke een functionele binding hebben met het aanwezige bedrijf. Hierdoor is de markt waarbinnen de woning verkocht mag en kan worden dan ook beperkt. Om de verkoopkansen te vergroten is men dan ook voornemens om de woning ook aan te bieden aan personen welke geen functionele binding hebben met het aanwezige bedrijf.

Door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' mag de bedrijfswoning echter ook bewoond gaan worden door personen welke geen functionele binding hebben met het bedrijf.

Om deze gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering behorende bij dit TAM-Omgevingsplan.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de locatie aan de Horsterweg 88 te Grubbenvorst. Het projectgebied is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Grubbenvorst, sectie L, nummer 1109 (figuur 1). De oppervlakte van dit gedeelte van het projectgebied bedraagt circa 2855 m².





Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Klaver 11' projectgebied paars omkaderd

Het planvoornemen is niet rechtstreeks passend binnen het geldend planologisch kader, waardoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is om de gewenste situatie mogelijk te maken.

1.4

Leeswijzer

De motivering van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het projectgebied worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie en de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 7 betreft de belangenafweging en conclusie.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich aan de Horsterweg 88 te Grubbenvorst. Er is sprake van menging van functies rond het projectgebied. De voornaamste activiteiten rond het projectgebied zijn agrarisch, bedrijf, wonen en horeca.

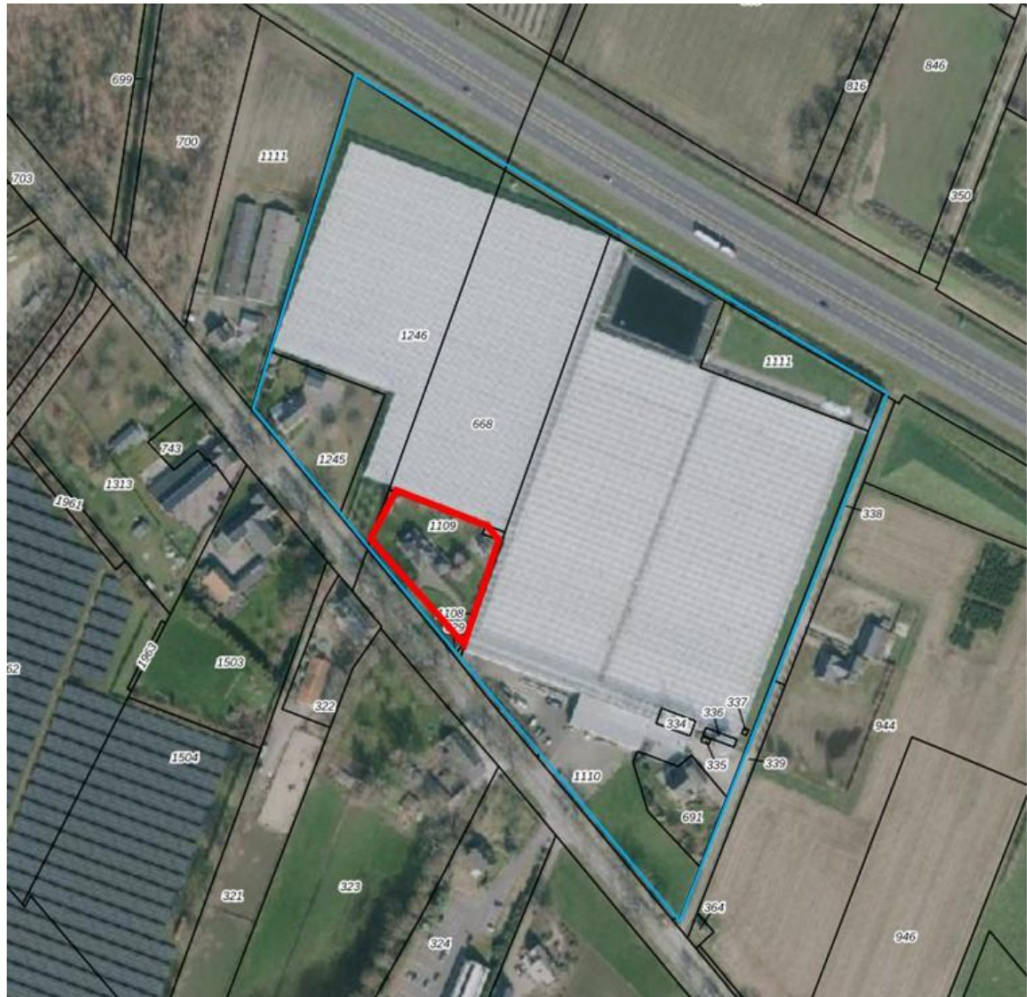
Het projectgebied is gelegen in een agrarisch gebied naast de A73. In de omgeving zijn reeds meerdere woningen aanwezig aan de overzijde van de Horsterweg.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied

De bedrijfswoning aan de Horsterweg 88 maakt samen met de bedrijfswoning aan de Sintelweg 1 en Sintelweg 1a onderdeel uit van het aanwezige glastuinbouwbedrijf. Binnen het aanwezige kassencomplex van circa 4 hectare groot, worden onder andere groenten en fruit geteeld. Naast de kassen zijn er ook nog andere voorzieningen t.b.v. het telen van gewassen aanwezig op locatie.

De omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning zal enkel gelden voor de bedrijfswoning aan de Horsterweg 88 (figuur 3).





Figuur 3 Glastuinbouwbedrijf blauw omkaderd en projectgebied rood omkaderd.

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven.

3.2 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning te voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'. Middels deze aanduiding mogen personen zonder functionele binding met het aanwezige bedrijf woonachtig zijn in deze woning en kan de woning verkocht worden.

In figuur 4 is het kavel dat in de verkoop zal gaan als plattelandswoning in het rood aangegeven. Binnen dit kavel is in het blauw de huidige woning aangegeven en zijn de twee bijgebouwen groen omkaderd. De overige gronden binnen het kavel zullen gebruikt worden als tuin, net zoals in de huidige situatie.



Figuur 4 Beoogde situatie

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee

door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is een uitwerking van hetgeen is opgenomen in het NOVI en ziet op 'zorgvuldig ruimtegebruik'. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

Toetsing initiatief

In onderhavige ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Hiermee wordt geen nieuwe woning gerealiseerd waardoor de ondergrens niet wordt overschreden. Derhalve is geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling en is een nadere behoefteonderbouwing op dit punt niet noodzakelijk.

4.2.4

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

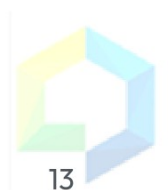
In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

Provinciaal belang

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost.

Toetsing initiatief

Voorgenomen ontwikkeling zal zorgen dat de agrarische bedrijfswoning in gebruik genomen kan worden als plattelandswoning waardoor er personen mogen wonen zonder binding met het agrarisch bedrijf. Hierdoor wordt de vraag naar reguliere woningen aangevuld met één woning en wordt leegstaande agrarische (woon)bebouwing tegengegaan. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan de principes en uitwerkingen zoals deze in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg zijn opgenomen.



4.3.2

Omgevingsverordening Limburg

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

Er spelen drie hoofdpogaven Limburg-breed, waarbij de accenten per gebied en per sector kunnen verschillen. De hoofdpogaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
 - b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie)
3. Klimaatadaptatie en energietransitie

Toetsing initiatief

Conform de Omgevingsverordening Limburg is het projectgebied gelegen binnen de gebiedsaanwijzingen 'Venloschol' en 'overstromingskansgebied C' in het buitengebied. Aangezien er geen nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt, worden er geen belemmeringen verwacht ten aanzien van deze gebiedsaanwijzingen. De beoogde ontwikkeling voldoet dan ook aan de kaders zoals gesteld in de Provinciale Omgevingsverordening Limburg 2021.

4.4

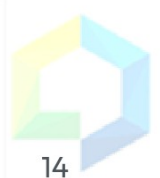
Regionaal beleid

4.4.1

Regionale woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw. Er is een sterke toename van het aantal 1-persoonshuishoudens, dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar gedeeltelijk aan bij de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw moet worden toegespitst op de toekomstige woningbehoefte.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de lokale woningmarkt. Met name de druk op de sociale huursector lijkt het meeste toe te nemen.



Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling wordt gestreefd naar een goede match tussen woningbehoefte en woningvoorraad. Door mogelijk te maken dat bewoning door derden is toegestaan, zal de bedrijfswoning beschikbaar komen voor burgers en ontstaat er extra ruimte in de bestaande woningvoorraad.

4.5

Gemeentelijk beleid

4.5.1

Koers omgevingsvisie Horst aan de Maas 2040 (concept)

De Koers Omgevingsvisie Horst aan de Maas bevat de ruimtelijke koers waarin de gemeente vooruit kijkt naar de grote opgaven die er liggen. In 2040 wil de gemeente Horst aan de Maas een gezonde gemeente zijn om in te wonen in een aantrekkelijk landschap met een duurzame en waardevolle economie. Om dit doel te bereiken zijn 6 leidende principes voor de toekomstige inrichting van de gemeente opgesteld. Tussen deze principes is sprake van een hiërarchie. In hiërarchische volgorde zijn de 6 leidende principes:

1. De leefomgeving is gezond;
2. Horst aan de Maas heeft woningen en voorzieningen naar behoefte;
3. De economie is duurzaam en waardevol voor de samenleving;
4. Natuur, extensieve landbouw en recreatie gaan hand in hand;
5. Het bodem en watersysteem zijn (mede) sturend;
6. Werken aan integrale, innovatieve energie- en vervoerssystemen.

Gezondheid en wonen (1 en 2) zijn leidend in de ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt. Aangezien de opgaves groot zijn en de ruimte beperkt is hebben de twee leidende principes invloed op de mogelijkheden van andere functies binnen de gemeente. De navolgende principes (3 en 4) zijn dan ook volgend aan de leidende principes. Principes 5 en 6 zijn randvoorwaarden waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen.

Het principe 'wonen' is nader uitgewerkt in het koersdocument. Op het gebied van wonen wordt gekozen voor het realiseren van de lokale woonbehoefte en iets extra's. Om de eigen inwoners te kunnen blijven faciliteren en te zorgen voor een goede integratie van (long stay) buitenlandse arbeidskrachten, nieuwkomers en urgent woningvragenden, wordt ingespeeld op de grote woningdruk die er in de regio speelt. Er wordt echter niet geanticipeerd op de woonbehoefte vanuit groeiregio's zoals Eindhoven en Nijmegen. Horst en Sevenum zijn de centrumdorpen, die extra groeien. In en rondom de twee centrumdorpen Horst en Sevenum vindt een extra toename van woningen plaats waarbij wordt gekozen voor een variatie tussen diverse woningtypes. Waar dat kan wordt gekozen voor herstructurering en inbreiding maar om het dorpse karakter te behouden zal uitbreiding van de bestaande kernen noodzakelijk zijn. Hierbij is ook hoogbouw denkbaar.

In het koersdocument voor de nieuwe omgevingsvisie wordt stellig prioriteit gegeven aan de woningbouwopgave binnen de gemeente Horst aan de Maas. Dit komt onder andere tot uiting door de hiërarchische indeling van de leidende principes, waar woningbouw boven de principes economie en natuur, landbouw en recreatie is geplaatst. Verder wordt gestuurd om met name in de centrum dorpen extra woningen te realiseren, hierbij is ook uitbreiding van de bestaande

kernen denkbaar. Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan de doelstellingen om in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht voldoende woningen binnen de gemeente, en specifiek Horst, beschikbaar te hebben door een bedrijfswoning beschikbaar te maken voor burgerbewoning. Het initiatief is dan ook passend binnen de koers richting de Omgevingsvisie.

4.5.2 Structuurvisie Horst aan de Maas

De Structuurvisie Horst aan de Maas (vastgesteld op 26 november 2019) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de gemeenteraad zich voorstelt dat voorgenomen ruimtelijk beleid te verwezenlijken.

De structuurvisie is opgedeeld in twee delen, die qua flexibiliteit, globaliteit en planperiode sterk van elkaar verschillen: het raamwerk (beleid) (deel A) en kwaliteitsmenu en uitvoering (deel B).

De gemeente wil bouwen voor de eigen behoefte. Aan de ontwikkeling van particuliere inbreidings- of uitbreidingslocaties wordt alleen medewerking verleend als daartoe al eerder overeenkomsten gesloten zijn of wanneer hiervoor, vanuit capaciteitsoogpunt, noodzaak bestaat, dan wel hiermee ruimtelijke of maatschappelijke knelpunten opgelost kunnen worden.

Toetsing initiatief

Door de omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning zal het projectgebied gezien worden als inbreidingslocatie. Daarnaast is er reeds een woning aanwezig waardoor geen nieuwe woning gebouwd hoeft te worden en eenvoudig een burgerwoning aan de capaciteit kan worden toegevoegd. Hierdoor wordt leegstaande agrarische bebouwing tegengegaan en is de mogelijkheid voor een woning reeds in het verleden overwogen. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de structuurvisie Horst aan de Maas.

4.5.3 Omzetten agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning

Het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een (plattlands- of burger)woning is overeenkomstig het geldende planologische regime (bestemmingsplan 'Klaver 11') niet mogelijk omdat er geen afwijkings- of wijzigingsvoorwaarden zijn opgenomen om de geldende bestemming te wijzigen. Met de aanvraag om een bedrijfswoning te herbestemmen naar (plattlands- of burger)woning wordt er een extra gevoelige functie in het gebied toegevoegd. In de 'Structuurvisie Klaver 4' is dit gebied aangemerkt als werklandschap en is het in basis daarom niet wenselijk om een gevoelige functie toe te voegen vanwege de omgekeerde werking van een gevoelige functie op de omliggende bedrijven.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas 2017' (artikel 3.6.3 Plattelandswoning) zijn echter voorwaarden opgenomen waaronder de voormalige agrarische bedrijfswoning echter wel zou kunnen worden omgezet naar plattelandswoning. In het kader van een gemeentelijke medewerking aan

het omzetten naar een plattelandswoning moet aan deze voorwaarden worden voldaan. Deze betreffen:

- er kan niet worden voldaan aan de eisen voor een woonbestemming;
- er is geen sprake van een ontwikkelingsgebied;
- het aantal bedrijfswoningen op de locatie mag niet wordt uitgebreid;
- er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het bouwvlak blijft in gebruik voor de agrarische bestemming.

Er dient te worden aangetoond dat niet kan worden voldaan aan de eisen voor een woonbestemming

Het omschakelen naar een woonbestemming is niet mogelijk door de aanwezigheid van het 'eigen' bedrijf. Bij de wijziging naar een woonbestemming zou het agrarisch bedrijf dan ook opgeheven dienen te worden, hetgeen niet wenselijk is. Plattelandswoningen worden in het kader van milieu minder beschermt, waardoor het 'eigen' bedrijf actief kan blijven. Bij het omschakelen naar een woonbestemming zal daarnaast moeten worden voldaan aan milieuaspecten, welke worden gerekend vanaf de rand van het bestemmingsvlak. Doordat de woning en het bedrijf aan elkaar verbonden zijn, zal hier bij een bestemmingswijziging niet kunnen worden voldaan omdat de bestemmingsvlakken aan elkaar verbonden zijn.

Daarnaast is het gebied, waarin de projectlocatie is gelegen, niet bestemd voor woonlocaties. Conform de visie van de gemeente is het gebied bestemd voor bedrijvigheid. Ook gelet hierop kan dan niet worden voldaan aan de eisen van/voor een woonbestemming.

Er geen sprake is van een ontwikkelingsgebied

Het gebied waarin de locatie is gelegen, is (zowel gemeentelijk als provinciaal) niet aangeduid als ontwikkelingsgebied voor het realiseren van woningen.

Het aantal bedrijfswoningen op de locatie wordt niet uitgebreid

Het aantal bedrijfswoningen zal ter plaatse niet worden uitgebreid. Uit jurisprudentie blijkt daarnaast, dat het toekennen van een plattelandswoning niet betekent dat deze woning vervolgens niet meer in gebruik mag worden genomen als bedrijfswoning. In feite blijft bij een herbestemming naar plattelandswoning de mogelijkheid tot het gebruik als bedrijfswoning dan ook bestaan. Binnen het plangebied mogen in de huidige situatie maximaal 3 bedrijfswoningen aanwezig zijn. Dit maximum van 3 bedrijfswoningen wordt in onderhavig plan teruggebracht naar maximaal 2 bedrijfswoningen, aangezien de toekomstige plattelandswoning ook weer in gebruik mag worden genomen als bedrijfswoning. Hierdoor is het planologisch niet mogelijk om een nieuwe bedrijfswoning toe te voegen. Strikt formeel betekent dit wel dat, voor een juiste en passende planologisch-juridische regeling hiervan, de gehele agrarische bedrijfslocatie mee moet worden genomen in onderhavig plan.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Uit onderhavige motivering 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is in het kader van de daarin relevante aspecten nader onderzoek gedaan. Daaruit is

gebleken dat er geen belemmeringen zijn aangaande de voorgenomen ontwikkeling. Voor het overige is eveneens gebleken dat kan worden voldaan aan de relevante vaste milieu-afstanden waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het bouwvlak blijft in gebruik voor de agrarische bestemming

Binnen het bouwvlak is een glastuinbouwbedrijf aanwezig dat actief is en actief zal blijven.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om de voormalige agrarische bedrijfswoning te herbestemmen tot plattelandswoning en er geen overwegende bezwaren zijn tegen de voorgenomen omschakeling. Een en ander is ook van gemeentezijde bevestigd middels een principemedewerking in oktober 2024/januari 2025.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Leeswijzer

De **Omgevingswet** (Ow) is sinds 1 januari 2024 in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. In deze wet zijn meerdere wetten en regels gebundeld. Er zijn vier **AMvB's** (Algemene Maatregel van Bestuur) vastgesteld: Besluit **bouwwerken** leefomgeving (**Bbl**), Besluit **activiteiten** leefomgeving (**Bal**), Besluit **kwaliteit** leefomgeving (**Bkl**) en het **omgevingsbesluit** over bevoegd gezag (welk orgaan is **bevoegd** en **welke procedure** is van toepassing).

Omdat de onderdelen uit de fysieke leefomgeving, zoals genoemd in art. 1.2 Ow, beoordeeld dienen te worden in het kader van een vergunningsaanvraag voor een 'Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit' (BOPA) of wijziging van het Omgevingsplan (onderhavig TAM-Omgevingsplan), worden in dit hoofdstuk de activiteiten en/of werkzaamheden van de beoogde ontwikkeling getoetst. In elke paragraaf van dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op hetgeen er over dit aspect is opgenomen in de Omgevingswet, waarna vervolgens de beoogde ontwikkeling op deze punten per aspect wordt getoetst.

5.2 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

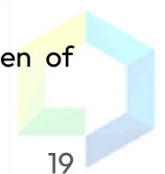
Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Cultureel erfgoed

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;



- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Om het gewenste beschermingsregime te bepalen kunnen als voorbeeld de bijlagen uit de 'Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet november 2022' worden gebruikt.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijke Omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas heeft het projectgebied geen dubbelbestemming voor archeologie.

Toetsing initiatief

Aangezien er geen wijzigingen plaats zullen vinden op de locatie zijn de aspecten archeologie en erfgoed niet van toepassing.

5.3

Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Toetsing initiatief

Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Op basis van jurisprudentie wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

In het voormalige activiteitenbesluit milieubeheer was opgenomen dat driftreducerende maatregelen genomen moesten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen waren noodzakelijk wanneer gronden grensden aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen).

De gemeente Horst aan de Maas zelf heeft een nieuwe werkwijze opgesteld voor nieuwe initiatieven die binnen spuitzones vallen, waarbij het uitgangspunt de gezondheid van de inwoners is. Per nieuw initiatief zal een interne beoordelingscommissie van de gemeente bekijken of de 50 meter-afstand moet worden gehandhaafd, de 50 meter- afstand kan worden gecreëerd en vastgelegd of dat er gemotiveerd van kan worden afgeweken.

De initiatiefneemster heeft met de eigenaar van het naastgelegen bedrijf Fresh Valley gesproken over de formeel aanwezige spuitzone rondom de woning. Hierbij is de richtlijn van 50 meter aangegeven/toegelicht, waarna vanuit het bedrijf is aangegeven dat het niet bezwaarlijk is om binnen deze afstand het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uit te sluiten. In de regels van dit plan is dan ook opgenomen dat binnen 50 meter van de plattelandswoning een spuitvrije zone geldt en dat hier geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Hierdoor kan uitgesloten worden dat de plattelandswoning hinder ondervindt van drift en er dus geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling op het gebied van spuitzones.

Geitenhouderijen in de omgeving

In het rapport VVO is gesteld dat er tevens gezondheidsrisico's zijn vastgesteld voor omwonenden van geitenhouderijen. Uit het rapport komt naar voren dat omwonenden een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Eerder zijn hiervoor al aanwijzingen gevonden die nu nader onderbouwd zijn voor een langere periode. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontstekingen voordoet.

Op een afstand van circa 1,2 kilometer van het projectgebied is een geitenhouderij gelegen. Deze geitenhouderij heeft in 2020 een procedure doorlopen voor het vergroten van de hoeveelheid geiten. Uit de beoordeling van deze procedure is gebleken dat de geiten geen belemmering zouden vormen voor de omgeving op het gebied van gezondheid. Aangezien het met onderhavige ontwikkeling gaat om een reeds bestaande woning welke omgezet zal worden naar een plattelandswoning wordt geen nieuw gevoelig object toegevoegd binnen een afstand van 2 kilometer van de geitenhouderij.

Omdat het projectgebied binnen de afstand van 2 kilometer is gelegen is advies opgevraagd bij de GGD. De GGD adviseert om bij besluitvorming rondom gevoelige bestemmingen in een straal van 2000 meter van een geitenbedrijf het verhoogd risico op longontsteking mee te wegen, naast alle andere gezondheidsaspecten van de leefomgeving, zoals bijvoorbeeld de geluidsbelasting, luchtkwaliteit, geur maar ook gezondheid bevorderende aspecten als groen, beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden.

Daarnaast adviseert de GGD om de toekomstige bewoners te informeren, zodat zij op de hoogte zijn van de laatste stand van zaken van het verhoogde risico op een longontsteking en dit in hun afweging kunnen meenemen.

De initiatiefnemer zal de toekomstige bewoners van de woning informeren over de risico's waarmee het project geen belemmering vormt voor het aspect gezondheid.

5.4

Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
 - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
- §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
- §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdekklagen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
- §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie zal de woning behouden blijven en wordt bewoning door derden mogelijk gemaakt. Het projectgebied wordt niet gevoeliger voor wat betreft het aspect bodem en er zullen voor het overige in het kader van de ontwikkeling ook geen bodemwerkzaamheden plaatsvinden.

5.5

Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen.

5.5.1

Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een



onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

In het projectgebied zal geen grondwater worden onttrokken. Daarnaast zullen er (geen) activiteiten plaats vinden die het grondwater mogelijk kunnen vervuilen. Er worden ten aanzien van grondwater dan ook geen belemmeringen verwacht.

Oppervlaktewater

In het projectgebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater meer aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. Met onderhavige ontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater per saldo niet toenemen.

Hemelwater

Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing binnen het projectgebied niet toeneemt zal de hoeveelheid te verwerken hemelwater niet toenemen. Het hemelwater zal worden afgevoerd middels de huidige afvoer.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.6

Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.6.1

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.

2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Maasduinen' en 'Deurnsche Peel & Mariapeel' welke op een afstand van respectievelijk 5, 8 en 10,6 kilometer van het projectgebied zijn gelegen.

Aangezien er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden, is het niet noodzakelijk een aeriusberekening uit te voeren. Het aspect gebiedsbescherming vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.6.2

Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en

- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

Aangezien er binnen het projectgebied geen gebouwen gesloopt of gebouwd zullen worden, zal het voornemen naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Het aspect soortenbescherming zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

5.7

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor wat betreft het aspect geluid. Derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.



Hieronder zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek opgenomen en de volledige rapportage is opgenomen in bijlage I.

De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van rijkswegen en gemeentewegen en in de nabijheid van het glastuinbouwbedrijf waarvan de woning wordt losgekoppeld. Een dergelijk bedrijf heeft geen geluidaandachtsgebied, maar wordt in het kader van de Omgevingswet gezien als een 'activiteit'. Ook voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw bij een activiteit gelden op grond van de Omgevingswet instructieregels voor het beoordelen van geluid.

Het doel van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de waarden uit het Omgevingsplan, en de algemene taak tot 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Uit het onderzoek volgt:

- dat het gecumuleerd geluid op de woning ten hoogste 63 dB bedraagt, en volledig bepaald wordt door wegverkeer. Voor reguliere woningen geldt voor gemeentewegen een grenswaarde van 70 dB(A). Deze grenswaarde is gerelateerd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Indien aan deze waarde wordt voldaan, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dan ook gewaarborgd;
- dat de ontwikkeling geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren aangaande de beoogde ontwikkeling.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (een plan is 'NIBM' als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als

deze valt onder de 'standaardgevallen niet in betekenende mate luchtkwaliteit' (artikel 5.54 Bkl.).

- d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2)), maar gemeenten kunnen ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- Een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof;
- Een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt;
- Voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt.

Toetsing initiatief

De gemeente Horst aan de Maas hanteert een maximum van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) als grenswaarden. Het projectgebied is, op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, getoetst aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor het projectgebied blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $14,51 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) bedraagt. Er wordt dus voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa $13,85 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden ligt.

Geconcludeerd wordt dat de hoeveelheid fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied beneden de gestelde grenswaarden ligt waardoor de kwaliteit van de buitenlucht door onderhavige ontwikkeling wel/niet in het geding zal komen. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect op de omgeving. Hierdoor levert de luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9

Geur

De Omgevingswet heeft onder andere tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden in het Bkl, wordt er op dit punt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de

ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waarvoor (bij ministeriële regeling) geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in hun omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven (indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in hun omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.

Toetsing initiatief

De beoogde plattelandswoning maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Klaver 11'. Bij dit bestemmingsplan is een geuronderzoek bijgevoegd, waarin het woon- en leefklimaat in het kader van geur wordt beoordeeld. Ondanks dat dit bestemmingsplan uit 2014 dateert, kan dit wel als uitgangspunt dienen omdat omliggende bedrijven, gelet op de huidige wet- en regelgeving, niet zijn toegenomen in geuremissie dan wel geurbelasting. In het kader van geur mag de aanduiding 'plattelandswoning' niet leiden tot het beperken van ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische bedrijven). Anderzijds dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd te zijn.

De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen aan de Venloseweg 111. Dit betreft een pluimveehouderij waar, conform de vigerende vergunning uit 1989, 22.000 vleeskuikens volgens een traditioneel huisvestingssysteem mogen worden gehouden. Uit het geuronderzoek van dit bestemmingsplan blijkt dat, ter plaatse van de beoogde plattelandswoning, een geurbelasting van 3 OUe/m³ is berekend. Gelet op het feit dat de beoogde plattelandswoning gelegen is in een geurconcentratiegebied in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas, geldt ter plaatse een geurnorm van 14 OUe/m³. Omliggende (agrarische) bedrijven worden derhalve niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Verder dient te worden opgemerkt dat tussen de veehouderij aan de Venloseweg 111 en de beoogde plattelandswoning, al een burgerwoning aanwezig is. Dit betreft een burgerwoning gelegen aan de Venloseweg 113. Deze woning is dicht bij de pluimveehouderij gelegen, waardoor deze te allen tijde meer beperkender is. Daarnaast zijn aan de overzijde van de Venloseweg (nummer 112 en 114) tevens reeds bestaande burgerwoningen aanwezig.

Omdat deze geurgevoelige objecten dichterbij veehouderijen zijn gelegen, zullen deze objecten als meest beperkend gelden voor omliggende veehouderijen.

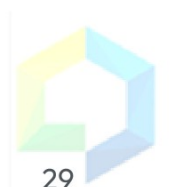
Daarnaast is er op een afstand van circa 1,2 kilometer een geitenhouderij gelegen aan de Losbaan 44 te Lottum. Dit is binnen de advies afstand van 2 kilometer waardoor rekening gehouden moet worden met de gezondheidsrisico's. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.3.

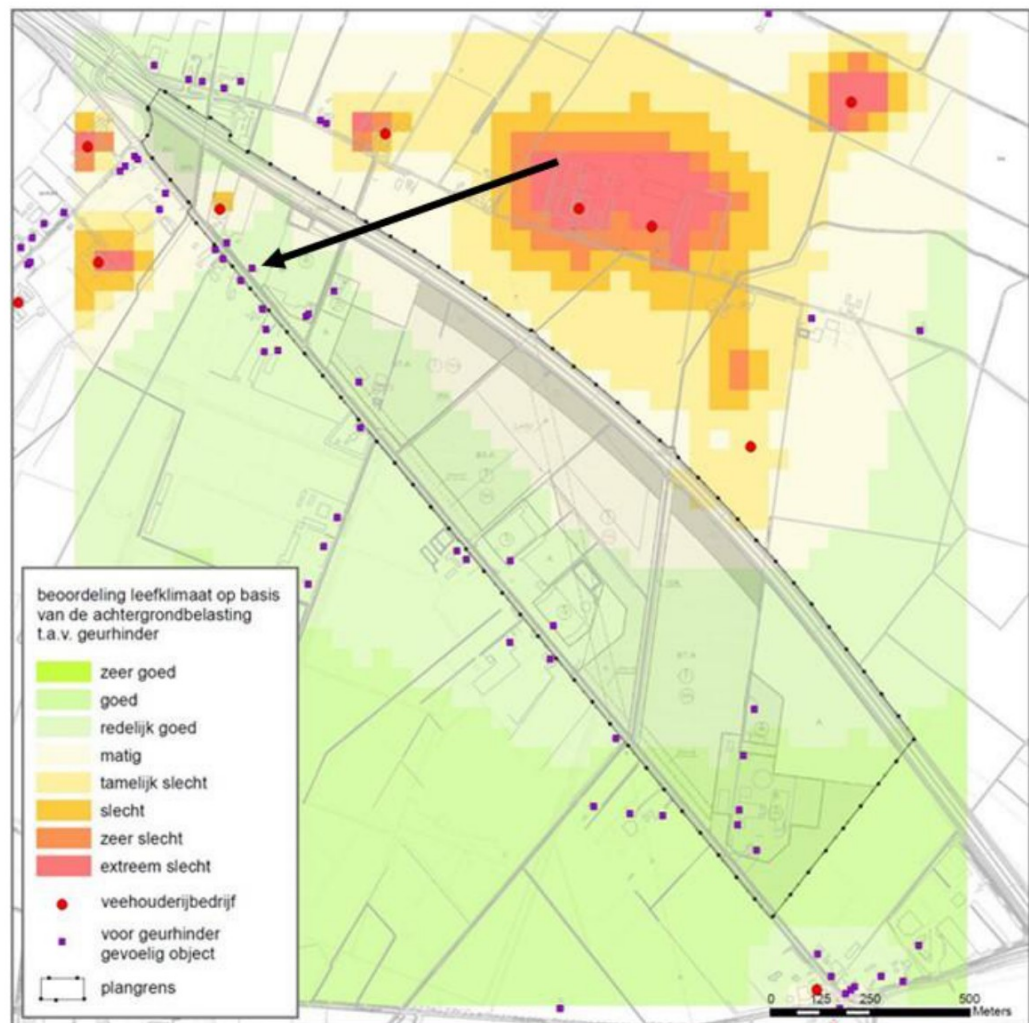
Overigens geldt dat het toekennen van de aanduiding 'plattelandswoning' niet leidt tot verdere beperkingen. Omdat de beoogde plattelandswoning in de huidige situatie geen onderdeel uitmaakt van een veehouderij, dienen omliggende veehouderijen (waar dieren met een geuremissiefactor worden gehouden) te voldoen aan de geurnorm op deze woning. Het beschermingsniveau wijzigt hierdoor niet.

Het aspect individuele geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Achtergrondconcentratie:

In hetzelfde geuronderzoek is ook de achtergrondconcentratie in kaart gebracht. Middels het berekenen van de achtergrondconcentratie, kan worden bepaald of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat heerst. In figuur 5 is te zien dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat heerst.





Figuur 5 Uitsnede achtergrond geurconcentratie behorende bij bestemmingsplan 'Klaver 11', locatie met zwarte pijl weergegeven

Kleine kanttekening in dit verhaal is dat het onderzoek uit 2013 dateert. Echter is het zeer onwaarschijnlijk door de huidige wet- en regelgeving, dat de geuremissie drastisch is gestegen waardoor ter plaatse van de beoogde ontwikkeling geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat meer heerst. Wellicht dat veehouderijen overwegen om te stoppen, al gestopt zijn of in de loop der jaren emissiearme stalsystemen hebben toegepast waardoor de werkelijke geuremissie lager is.

Gelet op het bovenstaande kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.10

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Bal;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).

Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarbij zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Toetsing initiatief

Met behulp van de Pav-kaart van het Register Externe Veiligheid (figuur 6) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.





Figuur 6 Uitsnede kaarten Register Externe Veiligheid

Transport van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De regels met betrekking tot de ruimtelijke ordening vallen onder de Omgevingswet.

- **Risicovol transport over spoorwegen**

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen plaats. Dit aspect vormt geen hinder ten aanzien van de ontwikkeling.

- **Risicovol transport over water- en autowegen**

In de omgeving van het projectgebied vindt geen transport over waterwegen plaats maar op een afstand van circa 175 meter vanaf de woning wel transport van gevaarlijke stoffen over een autoweg (A73). Conform de regeling basisnet (bijlage II) kent de A73 afrit 11 (Horst) - afrit 12 (Grubbenvorst) een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 6 meter. Hierdoor ligt het projectgebied buiten de PR 10^{-6} contouren en vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering.

Het projectgebied ligt binnen het gifwolk- en explosieaandachtsgebied. Het explosieaandachtsgebied reikt namelijk tot een afstand van 200 meter en het gifwolkaandachtsgebied tot 300 meter. Hiermee is de A73 relevant voor externe veiligheid en is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk (zie kopje 'verantwoording groepsrisico').

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied is twee risicovolle inrichting aanwezig. Aan de Witveldweg 60 en aan de Witveldweg 48 zijn twee risicocontouren gelegen met een afstand van 160 meter. De risicobron aan de Witveldweg 60 is gelegen op een afstand van circa 410 meter en de Witveldweg 48 op een

afstand van circa 845 meter. Het projectgebied is buiten de aandachtsgebieden gelegen van beiden inrichtingen. Hierdoor vormt dit geen belemmering.

Buisleidingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen buisleidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verantwoording groepsrisico

Artikel 5.15 (groepsrisico) van het Bkl verplicht om bij de beoordeling van een ontwikkeling in een aandachtsgebied rekening te houden met het groepsrisico. Bij de afweging of het groepsrisico acceptabel is, dient ingegaan te worden op de volgende aspecten:

- Het aantal personen dat doorgaans aanwezig is nabij een risicobron;
- De afstand tussen de omgeving en de risicobron;
- Eventueel nog te treffen maatregelen om bewoners te beschermen.

Het projectgebied is binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de autoweg de A73 gelegen. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling waarbij slechts één bedrijfswoning wordt omgezet naar een plattelandswoning, in combinatie met de ruime afstand tot de A73, zal het groepsrisico niet toenemen door deze aangevraagde ontwikkeling. Daarnaast betreffen de personen die op de locatie aanwezig zijn, personen die in voldoende mate zelfredzaam zijn. De functies ter plaatse betreffen geen functies voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen.

Om de zelfredzaamheid van toekomstige bewoners te verhogen in geval van een aanstaande explosie of gifwolk luidt het advies: bij een aanstaande gifwolk sluit ramen en deuren, schakel aanwezige ventilatie met één druk op de knop uit. Zorg dat er meerdere richtingen in kan worden gevluht en houdt zoveel mogelijk afstand van de risicobron.

Maatregelen die getroffen kunnen worden om toekomstige gebruikers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen waarbij een explosie ontstaat, zijn:

- Afstand houden tot risicobronnen;
- Creëren van vluchtroutes;
- Beperken van gevelopeningen en glasoppervlak aan risicozijde van het gebouw.

Gelet op het voorgaande in combinatie met de ruime afstand tot de A73, zal het groepsrisico van de A73 niet toenemen door deze aangevraagde ontwikkeling. Het aspect Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd

en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevensgeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

De beoogde plattelandswoning betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds de beoogde plattelandswoning en anderzijds functies in de omgeving.

Om e.e.a. hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. De omgevingstypen zijn te definiëren als;

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype dat gericht is op het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat sprake is van lintbebouwing met overwegend agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gemengd gebied bestaand uit agrarische, bedrijfs- en horecafuncties en daarnaast een aantal woningen. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft

betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Adres	Functie	Richtafstand (meter)	Werkelijke afstand (meter)	Voldaan?
Horsterweg 86D	Glastuinbouw	10	15	Ja
Venloseweg 111	Vleeskuikens	100	80	Nee
Horsterweg 84	Bedrijf tot cat. 3.2	50	300	Ja
Horsterweg 57b	Logies arbeidsmigranten	0	65	Ja
Venloseweg 108	Camping	30	190	Ja
Losbaan 44	Geitenhouderij	30	1200	Ja

Aan de richtafstanden kan niet worden voldaan voor de vleeskuikens aan de Venloseweg 111. Dit geldt voor het aspect geur. In paragraaf 5.7 is een toelichting op genomen over de geurbelasting. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het aspect geur. Er kan dan ook worden verondersteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ter hoogte van de beoogde plattelandswoning.

5.12 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing initiatief

Aangezien geen bodemwerkzaamheden plaats zullen vinden, is dit aspect niet van toepassing.

5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en

leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskennmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Deze zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.13.2

Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.14

Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeersgeneratie

Op basis van gemeentelijk beleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik van de bedrijfswoning. Door de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen per saldo gelijk blijven doordat de woonfunctie niet zal veranderen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel (extra) parkeerplaatsen er nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er ten behoeve van de bedrijfswoning reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de beoogde situatie zijn er voor de plattelandswoning ook niet meer parkeerplaatsen noodzakelijk dan in de huidige situatie aanwezig zijn. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15

Duurzaamheid

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

Toetsing initiatief

In het kader van onderhavige ontwikkeling zal niet gebouwd worden. Derhalve hoeven geen maatregelen genomen te worden voor het aspect duurzaamheid.

5.16

Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;

- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'. Een gemeente kan dan ook gemotiveerd kiezen voor andere waarden voor specifieke locaties. Zo kan een gemeente, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden geen trillinggevoelige ruimten toegevoegd, de bedrijfswoning is namelijk reeds een trillinggevoelige ruimte. Er zullen daarnaast ook geen trillinggevoelige activiteiten uitgevoerd worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

5.17

Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijks- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

In het gemeentelijke omgevingsplan kan het aspect lichthinder meewegen in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing initiatief

Aangezien geen verlichting wordt toegevoegd in of op het projectgebied is het aspect lichthinder echter niet van toepassing. Daarnaast hoeft voor de omzetting van bedrijfswoning naar een plattelandswoning niet getoetst te worden aan het bestaande lichthinder vanuit het eigen bedrijf.

5.19

Project-mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

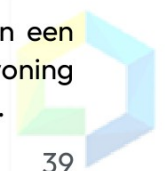
Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een project kan op twee manieren leiden tot een project-mer-plicht:

1. de generieke aanwijzing geldt voor plannen waarvoor direct een project-mer-plicht geldt.
2. de project-mer-beoordeling geldt voor een project dat kaderstellend is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt geen project-mer-(beoordelings-)plicht. Staat het project wel in kolom 1, dan dient te worden gekeken of de ondergrenzen voor een (beoordelings-)plicht al dan niet worden overschreden.

Toetsing initiatief

Omdat er in onderhavige ontwikkeling sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, zal er geen nieuwe woning gebouwd worden en is er geen sprake van een mer-(beoordelings-)plicht.



5.20

Overige aspecten

De overige aspecten zoals bezonning, slagschaduw en windhinder zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Hierdoor is het niet noodzakelijk te toetsen aan deze aspecten.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële motivering gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van het plan en de procesbegeleiding daarvan kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze wijziging omgevingsplan wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.2.1 Participatie

Op dinsdag 11 maart 2025 hebben de initiatiefnemers de directe burens ingelicht over het feit dat zij voornemens zijn om de woning, gelegen aan de Horsterweg 88 te Grubbenvorst, om te laten zetten van bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Hierbij waren de bewoners van de woning aan de linkerzijde aanwezig en de eigenaar van het naastgelegen bedrijf Fresh Valley.

De initiatiefnemers hebben de aanwezigen gewezen op de spuitzone-richtlijnen en de aanvullende onderzoeken die gedaan zijn. Beide partijen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.



6.2.2

Procedure

De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan van start gaan.

6.2.3

Bezwaar/ Beroep

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Aan het adres Sintelweg 1 te Grubbenvorst is een glastuinbouwbedrijf gevestigd onder de naam Fresh Valley. Hier wordt, in twee moderne kassen, groente en fruit geteeld voor toelevering aan bedrijven in heel Nederland. Binnen dit perceel zijn in totaal 3 bedrijfswoningen aanwezig en planologisch-juridisch toegestaan. Daarvan wordt er één door initiatiefneemster bewoond. Dit betreft de woning gelegen aan de Horsterweg 88 te Grubbenvorst. Gezien haar leeftijd en het feit dat er, ruimtelijk en bedrijfsmatig gezien, geen sprake meer is van een koppeling met het glastuinbouwbedrijf, is initiatiefneemster voornemens om de bedrijfswoning te verkopen. Gelet op de planologisch-juridische status van een bedrijfswoning, mogen er enkel en alleen personen woonachtig zijn welke een functionele binding hebben met het aanwezige bedrijf. Hierdoor is de markt waarbinnen de woning verkocht mag en kan worden dan ook beperkt. Om de verkoopkansen te vergroten is men dan ook voornemens om de woning ook aan te bieden aan personen welke geen functionele binding hebben met het aanwezige bedrijf.

Op dit moment kan de woning niet zonder meer worden verkocht aan burgers zonder functionele binding met het aanwezige bedrijf. Het bewonen van de bedrijfswoning door personen zonder functionele binding met het bedrijf is in strijd met het vigerende (tijdelijk) Omgevingsplan. Door het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' mag de bedrijfswoning ook worden bewoond door personen welke geen functionele binding hebben met het bedrijf.

Onderhavige ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan binnen het huidige planologisch-juridische kader. Binnen de kaders van het geldende tijdelijke omgevingsplan zijn ook geen regels opgenomen waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het wijzigen van het tijdelijke omgevingsplan middels een TAM-omgevingsplan, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en alle benodigde voorzieningen zijn reeds in het projectgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

7.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.