

Onderbouwing wijziging bestemming Eendenkooiweg 5 te Melderslo

Aanvrager: dhr. P. Christiaens

Opsteller: L.M. Heesen

Datum: 13 april 2017



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

1 Aanleiding

Medio juli 2016 heeft het voortonwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas ter inzage gelegen. Voor de locatie Eendenkooiweg 5 te Melderslo is er in dit plan een bouwvlak opgenomen onder de bestemming "Agrarisch met waarden". Het lijkt er op dat het bouwvlak overeenkomt met het bouwvlak zoals dat voor deze locatie was opgenomen in bestemmingsplan "Buitengebied deel 2" van de gemeente Horst aan de Maas.

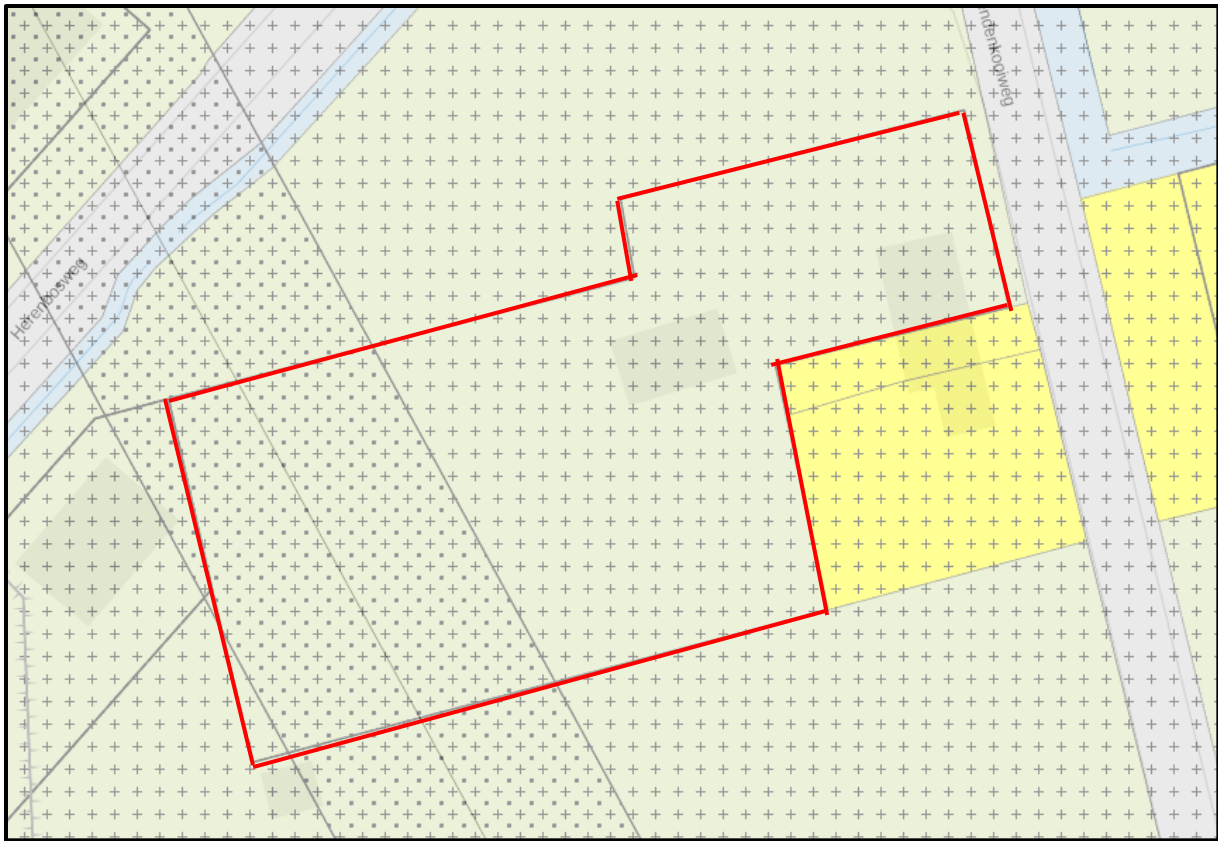
Dhr. P. Christiaens is eigenaar van de locatie aan de Eendenkooiweg 5 te Melderslo. Tot 2002 heeft hij hier een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Destijds is de bedrijfsvoering gestaakt en is hij fulltime bij de "Vermeerderingstuinen" gaan werken. Na staking van het bedrijf zijn de tunnelkassen opgeruimd (+/- 330 m²), paardenstallen (+/- 90 m²) en garage gesloopt (+/- 30 m²). Daarmee heeft er bij de staking van het bedrijf reeds een grote kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Het voormalige bedrijfsterrein is momenteel in gebruik ten behoeve van het wonen, waarbij een gedeelte van het perceel als tuin is ingericht en het overige deel in gebruik is als weiland. Hieronder zijn enkele afbeeldingen weergegeven van de huidige situatie.



Afbeelding 1 en 2: foto's bestaande situatie

Momenteel is er op de locatie de woning, een open schuur (+/- 190 m²) en het voormalig ketelhuis (+/-39 m²) aanwezig aan bebouwing op het perceel. Er is dus relatief weinig bebouwing aanwezig, vergelijkbaar met andere woonobjecten in het buitengebied.

Aangezien er geen sprake meer is van een agrarische bedrijfswoning heeft dhr. P. Christiaens als inspraakreactie het verzoek gedaan de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Wonen". Middels deze onderbouwing wordt een nadere toelichting gegeven en getoetst aan de randvoorwaarden.



Afbeelding 3: bouwvlak Eendenkooiweg 5 (rood omlijnd) zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied".

2 Toelichting wijziging

Binnen de locatie is sinds 2002 geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering en wordt het pand uitsluitend voor de woonfunctie gebruikt. Nieuw agrarisch gebruik is ter plaatse niet realistisch. De woning maakt onderdeel uit van een langgevelboerderij die is opgesplitst in 3 woningen. Daarmee liggen er gevoelige objecten op zeer korte afstand. Daarnaast is het perceel voor een agrarische bedrijfsvoering slecht verkaveld (veel hoeken) en klein van omvang (+/- 8.000 m² in totaal). Tenslotte kan nog gemeld worden dat het achterste deel van het perceel onder een hoogspanningsleiding is gelegen en er een hoogspanningsmast in de hoek van het perceel staat.

Gezien er geen agrarische bedrijfsvoering meer is en deze er ook niet meer gaat komen ligt het voor de hand om de bestemming te wijzigen naar de feitelijke situatie, namelijk "Wonen". Middels deze onderbouwing wordt getoetst aan het relevante beleid en beoordeeld of wijziging van de bestemming mogelijk is.



Afbeelding 4: gewenste bouwvlak voor de bestemming "Wonen"

3 Toetsing aan relevant beleid

3.1 Provinciaal beleid:

POL2014: de locatie is gelegen in de categorie Buitengebied. In het "Buitengebied" is er sprake van een sterke menging van functies, waaronder de functie wonen. Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar de bestemming "wonen" leidt niet tot strijdigheid met het POL.

3.2 gemeentelijk beleid:

Structuurvisie Buitengebied: de locatie is gelegen in het gebied "Agrarisch gebied ten Oosten van Horst en A73". In dit gebied geldt een positieve grondhouding voor vrijkomende agrarische bebouwing. Aangezien nieuwe agrarische bedrijfsvoering ter plaatse niet realistisch is levert het omzetten van de bestemming geen strijdigheid met de structuurvisie op.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied:

In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hieronder zal aan de hand van deze wijzigingsbevoegdheid ingegaan worden op de wijzigingsvoorwaarden. De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

3.8.5 Wijzigen in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- d. de oppervlakte van de woonbestemming maximaal 1.500 m² bedraagt;
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- f. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd
- g. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;
- h. in uitzondering op het voorgaande splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten of van Karakteristieke panden in meerdere woningen is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 4. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 5. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 7. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
- i. de wijziging niet mag leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn.

Hieronder zal puntgewijs ingegaan worden op de wijzigingsvoorwaarden:

Ad a: zoals hierboven reeds aangegeven is medio 2002 de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Er is dus geen sprake meer van een agrarische bedrijfsvoering.

Ad b: de woning maakt onderdeel uit van een langgevelboerderij, waarin in totaal 3 woningen aanwezig zijn. Daarmee liggen er op zeer korte afstand 2 woningen van derden. Daarnaast is de verkaveling van het perceel zeer matig te noemen vanwege de vele hoeken in het perceel en de aanwezigheid van een hoogspanningslijn over het perceel. Daarmee is het niet aannemelijk dat er op deze locatie een agrarische bedrijfsvoering opgestart gaat worden.

Ad c: er vinden geen bouw- of verbouw activiteiten plaats. Landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden daarom ook niet aangetast.

Ad d: deze voorwaarde wordt in het ontwerpbestemmingsplan herzien, waarmee de opgenomen oppervlakte van 1.500 m² wordt geschrapt en vervangen door een bepaling waarmee een compact bestemmingsvlak wordt gerealiseerd. In onderhavig geval is sprake van een compact bouwvlak waarmee voldaan wordt aan deze bepaling.

Ad e: een inrichtingsplan is in dit geval niet noodzakelijk aangezien er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht.

Ad f: er zijn geen teeltondersteunende voorzieningen en/of waterbassins aanwezig. Deze kunnen dan ook niet verwijderd worden.

Ad g: er wordt uitsluitend gewoond in de bestaande bedrijfswoning, het aantal woningen wordt niet vergroot.

Ad h: deze voorwaarde is niet aan de orde aangezien het aantal woningen niet toeneemt.

Ad i: uit de onderbouwing in hoofdstuk 4 blijkt dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsontwikkeling worden beperkt door wijziging van de bestemming ter plaatse.

Ad j: aanvrager stemt in met het van toepassing verklaren van artikel 22 voor onderhavig perceel.

Conclusie: op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden uit het in procedure zijnde bestemmingsplan.

4 Toetsing aan relevante regelgeving

4.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Zoals reeds aangegeven is de bedrijfsvoering ter plaatse in 2002 gestaakt. De bij het bedrijf behorende gebouwen en bouwwerken zijn ondertussen gesloopt. Momenteel resteren de woning, een open schuur (+/- 190 m² groot) en een voormalig ketelhuis (39 m²) op het perceel. De woning is in 2006 verbouwd. Voorafgaand aan deze verbouwing heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden (DvL, rapportnummer B-061187, bijlage 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geen verontreinigingen bevat. Het grondwater laat een verhoogd gehalte van chroom zien, echter nader onderzoek is niet benodigd.

In de periode tussen het uitvoeren van het bodemonderzoek en nu hebben er geen bedrijfsmatige activiteiten op het perceel plaatsgevonden. Daarmee hebben er ook geen nieuwe verontreinigingen plaats kunnen vinden. Het onderdeel bodem en grondwaterkwaliteit vormt daarmee geen beperkende factor voor het omzetten van de bestemming.

4.2 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm).

Effect op luchtkwaliteit

De AMvB 'NIBM' legt vast, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een ontwikkeling NIBM, als aannemelijk is dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. In plaats van dat een agrariër de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. Daarnaast vallen de verkeersbewegingen van en naar het agrarisch bedrijf weg. De bestemmingswijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂.

De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 19,8 µg/m³, en is de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse 17,8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Voor PM_{2,5} geldt de volgende grenswaarde als jaargemiddelde concentratie: 25 µg/m³.

Uit analyses van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat wanneer vanaf 2011 aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, er naar verwachting in 2016 ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} zal worden voldaan. Dit betekent dat wanneer uit het luchtonderzoek blijkt dat zich in de onderzochte zichtjaren geen overschrijdingen van de jaar- en 24-uursgemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ voordoen, op basis van de huidige wetenschappelijke inzichten aangenomen mag worden dat in het onderzoeksgebied geen overschrijdingen zullen optreden van de jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} vanaf 2016 (bron: Handreiking rekenen aan luchtkwaliteit 2011).

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

4.4 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Effect op geurhinder

De woonbestemming sluit het (bedrijfsmatig) houden van vee uit. Het is daarmee onmogelijk dat de bestemmingswijziging tot geurhinder voor de omgeving leidt.

Effecten van geurhinder

De woning kan wel geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen. In een straal van 500 meter rond de locatie liggen twee objecten waar sprake is van vergunde rechten voor het houden van dieren. Op de locatie Herenbosweg 3 zijn paarden vergund. Voor dierenverblijven van paarden geldt een vaste afstand van 50 meter

tot gevoelige objecten in het buitengebied. De feitelijke afstand tot het vlak dat tot “Wonen” bestemd wordt bedraagt ruim 380 meter. Voor hinder hoeft derhalve niet gevreesd te worden.

Op de locatie Herenbosweg 4 is het vergunde recht aanwezig om struisvogels te houden. Ook hier geldt een afstand van ten minste 50 meter tussen de dierenverblijven en gevoelige objecten. De feitelijke afstand tot het bestemmingsvlak “Wonen” en de dierenverblijven bedraagt ongeveer 65 meter, waarbij de woning op ruim 100 meter ligt. Gezien de ruime afstand tot veehouderijen en het beperkte aantal bedrijven hoeft er niet gevreesd te worden voor geurhinder. Gesteld kan worden dat er op het gebied van geurhinder sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende bebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder zoveel mogelijk voorkomen. Indien gevoelige objecten worden gerealiseerd in de directe omgeving waar milieugevoelige objecten zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied).

Binnen een straal van 300 meter rond de locatie liggen vijf locaties waar bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden. De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. Gezien de sterke vermenging van functies in de directe omgeving is er ter plaatse sprake van een gemengd gebied. Daarmee kunnen de afstandstappen met 1 stap teruggebracht worden. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de aan te houden afstanden.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Feitelijke afstand tussen bestemmingsvlakken	Richtafstand VNG ‘gemengd gebied’			
				geur	stof	geluid	gevaar
Agrarisch hulpbedrijf	Eendenkooiweg 20/Herenbosweg 6	016	44	10	0	30	10
Struisvogels	Herenbosweg 4	0147	65	50	10	30	0
Tuinbouw	Herenbosweg 13	011,012,013	60	0	0	10	0
Glastuinbouw	Herenbosweg 5-7	011,012,013	65	0	0	10	0
Bedrijf-paardenhouderij	Herenbosweg 2	0143	285	30	10	10	0

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Hieruit blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan worden in het gemengde gebied.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat het onderdeel milieuzonering geen beperkende factor vormt voor onderhavig plan en omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.6 Externe veiligheid

Binnen een straal van 750 meter van de locatie zijn geen risicovolle inrichtingen, transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen, vuurwerkopslagplaatsen of opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik aanwezig. Dit aspect vormt daarmee geen beletsel voor het wijzigen van de bestemming.

4.7 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden.

De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. De functiewijziging van agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een MER is dan ook niet benodigd.

4.8 Water

Het water afkomstig van de bestaande daken en verhardingen wordt opgevangen in een eigen sloot. Hier kan het hemelwater voor het merendeel infiltreren in de bodem. Bij extreme regenval kan het water via een overloop afstromen naar een gemeentelijke sloot. In de wijze van opvang en infiltratie treed geen wijziging op. Ook worden er geen nieuwe daken en of verhardingen gerealiseerd.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden. Op een afstand van 30 meter van de bouwvlakgrens (Wonen) is een beschermingszone van de hoogspanningsleiding gelegen. Deze is in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied met een dubbelbestemming opgenomen. Hierop heeft het plan echter geen effect.

4.10 Flora en fauna

Het feitelijke gebruik zoals dat reeds jarenlang aanwezig is wijzigt niet. Daarmee zal er ook geen wijziging optreden in effecten die mogelijk optreden voor te beschermen soorten. In algemene zin kan wel gesteld worden dat het staken van het bedrijf, het slopen van de kassen en het opruimen van de tunnels en het extensieve gebruik van het momenteel aanwezige grasland positief is voor aanwezige soorten.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Cultuurhistorie

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen het plangebied of de directe omgeving gaan elementen die nadere bescherming behoeven. De ontwikkeling heeft daarom geen negatieve consequenties voor het aspect cultuurhistorie.

4.11.2 Archeologie

Ter plaatse is in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" een dubbelbestemming "Waarde – archeologie 3" opgenomen. Hiermee worden mogelijk aanwezige waarden beschermd. Het omzetten van de bestemming naar "Wonen" zal niet leiden tot bodemingrepen, uitsluitend de bestemming wordt gewijzigd. Het feitelijke gebruik zal hetzelfde blijven.

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Per saldo zijn er in de toekomstige situatie niet meer verkeersbewegingen dan op dit moment het geval is. Het erf heeft een voldoende grootte voor het parkeren van meerdere voertuigen.

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande toetsing aan de randvoorwaarden blijkt dat er geen belemmeringen zijn om over te gaan tot wijziging van de bestemming "Agrarisch met waarden" naar de bestemming "Wonen".