

Onderbouwing uitbreiding woonbestemming Griendtsveenseweg 79 America

Aanvrager: Familie Verstraaten

Opsteller: P.W.M. van de Ligt (info@vandeligtadvies.nl)

Datum: 12 april 2017

1 Aanleiding

In juli/augustus 2016 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” van de gemeente Horst aan de Maas ter inzage gelegen. De locatie Griendtsveenseweg 79 in America is in dit bestemmingsplan conform het woongebruik bestemd als ‘Wonen’.

Het opgenomen bestemmingsvlak komt echter niet overeen met de actuele situatie. De woonbestemming is uitsluitend toegekend aan het oorspronkelijke woonperceel. In 2006 is het woonperceel echter uitgebreid. Deze uitbreiding is niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

Tegen het voorontwerp bestemmingsplan is derhalve een inspraakreactie ingediend waarin is verzocht de woonbestemming ook toe te kennen aan de uitbreiding van het woonperceel. Middels deze onderbouwing wordt een nadere toelichting gegeven en is de uitbreiding getoetst aan de relevante ruimtelijke aspecten.



Afbeelding 1: het gele vlak betreft de woonbestemming van de locatie Griendtsveenseweg 79 (versie: voorontwerp bestemmingsplan)

2 Toelichting uitbreiding

In de woning Griendtsveenseweg 79 in America woont de familie Verstraaten. Oorspronkelijk bestond het woonperceel uitsluitend uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie S, nummer 22. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.078 m². De familie Verstraaten heeft in 2006 een deel van het aangrenzende agrarische perceel kunnen aankopen. Het aangekochte perceel staat kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie S, nummer 177 en heeft een oppervlakte van 4.000 m². Het eigendom is aan de zijkant met circa 5 m verbreed en aan de achterzijde circa 90 m dieper gemaakt. Totaal in eigendom is 6.078 m².

Het aangekochte perceel wordt deels benut ten behoeve van woondoeleinden (tuin bij de bestaande woning) maar voor het grootste deel voor de kweek van cranberry's.



Afbeelding 2: voorgestelde uitbreiding van het bestemmingsvlak

Het oorspronkelijke woonperceel is in het voorontwerp bestemmingsplan conform het huidige gebruik bestemd als 'Wonen'. Het aangekochte perceel is nog bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze agrarische bestemming voldoet aan het deel van het perceel waar de cranberry's worden gekweekt, maar is niet afdoende voor het deel van het perceel dat voor woondoeleinden wordt gebruikt.

De woonbestemming dient derhalve te worden uitgebreid. Aan de zijkant van het perceel dient een strook van 5 m breed en aan de achterzijde een strook van 10 m diep aan het woonperceel te worden toegevoegd en

worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Middels deze onderbouwing wordt beargumenteerd dat met de uitbreiding van de woonbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening en derhalve in de volgende versie van het bestemmingsplan positief bestemd kan worden.

3 Toetsing aan relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid stelt geen specifieke voorwaarden aan de dermate kleinschalige uitbreiding van het woonperceel. Vanuit het rijksbeleid stuit de uitbreiding daarom niet op bezwaren.

3.2 Provinciaal beleid

POL2014 / Omgevingsverordening Limburg 2014

In het POL2014 is het provinciale grondgebied onderverdeeld in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor elk gebied liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Volgens de POL-kaart 'Zonering Limburg' ligt de locatie binnen het landelijk gebied – buitengebied. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden, variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

In de zone landelijk gebied – buitengebied ligt het primaat niet op het wonen. Toch bevinden er zich in het buitengebied vele woningen, zo ook de bestaande woning Griendtsveenseweg 79. Het POL2014 zegt niet veel over bestaande woningen, wel over nieuwe woningen, welke in principe niet zijn toegestaan in het buitengebied.

Een van de provinciale ambities is het realiseren van een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. Het functioneren van de Limburgse woningmarkt acht de provincie van eminent belang voor de realisatie van een voortreffelijk woon- en leefklimaat. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen. Het provinciale beleid is daarom gericht op het realiseren van woonwensen en het nastreven van een voortreffelijk woon- en leefklimaat. Het vergroten van het woonperceel met het doel het woongenot te vergroten kan op medewerking rekening van het provinciale beleid.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn nadere regels gesteld voor de onttrekking van grondwater vanwege de ligging van de locatie in een bufferzone verdrogingsgevoelige natuurgebieden. Het is in deze zone verboden grondwater te onttrekken met een capaciteit van meer dan 10 m³ per uur. Voor de uitbreiding van het woonperceel is geen sprake van het onttrekken van grondwater. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 voor vergroting van het woonperceel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Horst aan de Maas

Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in de structuurvisie die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. De locatie maakt onderdeel uit van gebiedstype 1B 'Hoogveenontginningslandschap'. Binnen dit gebiedstype is het niet wenselijk nieuwe woningen te realiseren. In dit geval is echter geen sprake van de realisatie van een nieuwe woning, maar van de uitbreiding van een bestaand woonperceel. Een dergelijke ontwikkeling is niet specifiek genoemd in de structuurvisie. Toetsend aan het gebiedstype blijkt dat de uitbreiding van het woonperceel geen negatieve effecten heeft voor het hoogveenontginningslandschap.

Het hoogveenontginningslandschap wordt gekarakteriseerd als een grootschalig open landbouwgebied, dat doorsneden wordt door singelbeplantingen en wegen met boerenerven. De doelstelling in dit gebied ligt op het behoud en het versterken van de openheid en de kwaliteit van de bebouwingslinten door het aanbrengen van (hoogopgaande) beplantingen in linten en erven.

De uitbreiding van het woonperceel heeft plaatsgevonden direct aansluitend aan het bestaande woonperceel. Zodoende is sprake van een vergroting van het erf en een verdichting van het bebouwingslint van de Griendtsveenseweg. De uitbreiding van het woonperceel is in gebruik als tuin en als zodanig beplant met hoogopgaande tuinbeplanting. De uitbreiding past daardoor fysiek gezien in het hoogveenontginningslandschap en is daarmee passend in de beleidskaders van de structuurvisie.

4 Toetsing aan relevante regelgeving

4.1 Milieuaspecten

Bodem

De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid op gronden met een agrarische bestemming. Deze gronden waren voorheen in gebruik als akker en zijn nooit bebouwd geweest. Voor zover bij bewoners bekend heeft op het uitbreidingsperceel nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden. Ook zijn er geen gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende activiteiten. Verder blijkt ter plaatse geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen.

Op basis van de vroegere en huidige situatie zijn er geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een bodemverontreiniging op de locatie te verwachten.

Geluid

Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. De bestaande woning blijft zoals aanwezig behouden. Het gebruik als tuin bij de bestaande woning betreft geen geluidsgevoelig object. Voor de uitbreiding van het woonperceel is geen akoestisch onderzoek benodigd.

Luchtkwaliteit

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

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan heeft niet betrekking op het mogelijk maken van een nieuwe woning, het heeft betrekking op het vergroten van een bestaand woonperceel. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geur

Met de uitbreiding van het woonperceel is geen sprake van de oprichting van nieuwe geurgevoelige objecten, uitsluitend van een uitbreiding van de tuin. Een tuin betreft geen gebouw en is derhalve geen geurgevoelig object. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij bestaan er wat dat betreft geen belemmeringen voor de uitbreiding van het woonperceel.

Bedrijven en milieuzoneringen

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd.

Rondom de locatie bevinden zich uitsluitend woningen. Echter in oostelijke richting bevindt zich een akkerbouwbedrijf. Afstand van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf tot aan het uit te breiden woonperceel bedraagt 55 meter.

Een akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)) valt onder categorie 2. De richtafstand bedraagt 30 meter.

Met het uitbreiden van het woonperceel wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand tot het naastgelegen akkerbouwbedrijf. Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de uitbreiding van het woonperceel.

Externe veiligheid

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz. Blijkens de kaart ligt er in de omgeving van geen risicovolle bedrijvigheid.

Het spoortracé Eindhoven – Venlo waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is gelegen ten noorden van de locatie. De afstand tot de spoorlijn bedraagt circa 140 m. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Eindhoven – Venlo levert een maximale 10^{-6} contour op van 5 m. De locatie ligt dus ruim buiten de 10^{-6} contour, waardoor er geen sprake is van een plaatsgebonden risico.

Evenwijdig aan de spoorlijn ligt een ondergrondse buisleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij waardoor olie wordt vervoerd. Dit betreft een 24" transportleiding met licht ontvlambare producten van de K1-categorie onder hoge druk (62 bar). Het plaatsgebonden risicocontour voor deze leiding is bepaald op 43,5 meter in het Bevb. Het woonperceel ligt op een afstand van circa 130 m van deze leiding en wordt dus uitgebreid buiten de plaatsgebonden risicocontour.

Van een overschrijding van het groepsrisico is geen sprake omdat het aantal personen op de locatie gelijk blijft (er is één woning, er blijft één woning).

Sputzone

Achter het woonperceel worden op eigen grond cranberry's geteeld. In dit geval gebeurt dat op biologische wijze. Bestrijdingsmiddelen worden derhalve niet toegepast. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het te vergroten woonperceel wordt derhalve niet aangetast door de aanwezigheid van een spuitzone.

4.2 Waterparagraaf

Aan de overzijde van de Griendtsveenseweg bevindt zich de primaire watergang "Zijtak Kabroekse beek" van het waterschap Peel en Maasvallei. De beschermingszone van deze watergang valt niet over het uit te breiden woonperceel.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak kan leiden tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Met de uitbreiding van het woonperceel zal het totale verharde oppervlak niet toenemen of afnemen, waardoor geen verdere compensatie hoeft plaats te vinden. Hiermee kan worden gesteld dat ten aanzien van de wateraspecten geen belemmeringen te verwachten zijn.

In het voorontwerp bestemmingsplan is aan de locatie tevens de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – hydrologische beschermingszone' toegekend voor het hydrologisch beschermen van de verdrogingsgevoelige natuurgebieden Mariapeel en Grauwveen. Met de uitbreiding van het woonperceel zal het totale verharde oppervlak niet toenemen of afnemen, waardoor het grotere woonperceel geen negatieve effecten heeft op de Mariapeel en Grauwveen.

4.3 Kabels en leidingen

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich binnen een straal van 100 m rondom de locatie geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

4.4 Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op 550 m van de locatie. De uitbreiding van het woonperceel vindt juist in de andere richting plaats, van het Natura2000-gebied af. Gezien de aard en kleinschaligheid van de uitbreiding zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied over deze afstand uit te sluiten.

4.5 Flora en fauna

Met het vergroten van het woonperceel is een gedeelte van de ter plaatse aanwezige akker omgezet naar een woonfunctie. Het grootste gedeelte van de akker is echter nog steeds aanwezig en ook nog als zodanig intensief in gebruik. Het gewijzigde deel van de akker kon onderkomen bieden aan weidebroedvogels en vormde daarnaast een geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren als haas, egel, mol en konijn en amfibieën. Incidenteel konden passerende algemene soorten als bruine kikker en gewone pad er beschutting vinden. Verder kon de locatie gebruikt worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren.

Met het woongebruik is de oorspronkelijke intensief gebruikte akker gewijzigd tot een tuin. Zonder de typische soorten voor veld en beemd aan te tasten wordt meer afwisseling gecreëerd zodat ook andere soorten er kunnen schuilen, broeden of foerageren. De resterende akker is nog steeds groot genoeg om als leefomgeving te dienen voor weidebroedvogels en dergelijke.

De uitbreiding van het woonperceel leidt niet tot een overtreding van de Flora- en faunawet. De uitbreiding heeft juist geleid tot meer biodiversiteit voor flora en fauna.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of nabijheid de locatie geen cultuurhistorische waarden.

Archeologie

De locatie is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Ter plaatse is in het voorontwerp bestemmingsplan daarom geen archeologische dubbelbestemming toegekend. Er is derhalve geen sprake van archeologische waarden ter plaatse. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt er geen onderzoeksverplichting.

4.7 Verkeer en parkeren

De bestaande woning is ontsloten via de Griendtsveenseweg. Doordat sprake is van een uitbreiding van een bestaande woonperceel is er geen sprake van een wijzigingen in de verkeerssituatie ter plaatse. Het aantal bezoekers van en naar de woning blijft door de uitbreiding gelijk ten aanzien van de huidige situatie.

Binnen het woonperceel is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor het parkeren van voertuigen. Parkeren op de openbare weg is derhalve niet aan de orde.

5. Afweging belangen

In de woning Griendtsveenseweg 79 in America woont de familie Verstraaten. Oorspronkelijk bestond het woonperceel uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie S, nummer 22. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.078 m². De familie Verstraaten heeft in 2006 een deel van het aangrenzende agrarische perceel kunnen aankopen. Het aangekochte perceel staat kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie S, nummer 177 en heeft een oppervlakte van 4.000 m². Het eigendom is aan de zijkant met circa 5 m verbreed en aan de achterzijde circa 90 m dieper gemaakt. Totaal in eigendom is nu 6.078 m².

De gemeente Horst aan de Maas is bezig met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas". Het oorspronkelijke woonperceel is in het voorontwerp bestemmingsplan conform het huidige gebruik bestemd als 'Wonen'. Het aangekochte perceel is nog bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Deze agrarische bestemming niet afdoende voor het deel van het perceel dat voor woondoeleinden wordt gebruikt.

De woonbestemming dient derhalve te worden uitgebreid. Aan de zijkant van het oorspronkelijke perceel dient een strook van 5 m breed en aan de achterzijde een strook van 10 m diep aan het woonperceel te worden toegevoegd en worden voorzien van de bestemming 'Wonen'.

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven medewerking te verlenen aan het vergroten van de woonbestemming door dit mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij het vergroten van de woonbestemming dient wel sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de locatie. Geconcludeerd kan worden dat de uitbreiding van het woonperceel niet wordt belemmerd door milieuaspecten of negatieve effecten heeft voor omliggende functies.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de uitbreiding van de woonbestemming ter plaatse van Griendtsveenseweg 79 uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en derhalve meegenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan.