

Kranestraat 89 Horst

Titel: Ruimtelijke motivering Kranestraat 89 Horst,
gemeente Horst aan de Maas

Oprachtgever: de heer en mevrouw Vullings-Jenniskens, Kranestraat 89, 5961 GX
Horst

Rapportnummer: NL.IMRO.1507.201711-0001

Datum: 1 november 2017

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2017 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Feitelijke situatie	3
Hoofdstuk 2 Project	6
Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 4 Belangenafweging	9
Hoofdstuk 5 Procedure	11
Hoofdstuk 6 Afweging en eindconclusie	12

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Feitelijke situatie

De heer en mevrouw Vullings-Jenniskens, Kranestraat 89, 5961 GX Horst (hierna ook: initiatiefnemers), hebben plannen voor de realisatie van een regulier bijgebouw op de locatie Kranestraat 89 te Horst.

De locatie Kranestraat 89 te Horst is gelegen in het buitengebied van Horst aan de Maas, nabij het uitbreidingsgebied 'De Afhang, aan de westzijde van de bebouwde kom van Horst. Het perceel is bebouwd met een lage woning (één woonlaag met kap) met een haaks hieraan gebouwde achterbouw; het perceel strekt zich aan de achterzijde uit tot aan de Hillenweg, waarbij de kruisende waterloop is overkluisd. Behoudens een relatief kleine garage/berging (30 m²) zijn er geen bijgebouwen op het perceel aanwezig. Het achtererf is zeer fraai vormgegeven met gebiedseigen beplanting, taluds en een grote vijver. Onderstaand zijn foto's opgenomen die een goede impressie geven van de bestaande situatie.





Op de luchtfoto is de bestaande woning met aanbouw te zien. Ten westen van de woning staat een schuurtje met een oppervlakte van ongeveer 30 m².





Hoofdstuk 2 Project

Mevrouw Vullings heeft, na circa 15 jaar lang als verpleegkundige op de afdeling neurologie van het Venlose ziekenhuis te hebben gewerkt, de opleiding tot Herborist gevolgd, en verder nog opleidingen met betrekking tot bloesemtherapie, mineralenleer, therapeutic touch, reconnectionive healing en reconnection, intuïtieve ontwikkeling, het ontwikkelen van een eigen lijn essences/bloesemremedies, wandelcoaching, ecotherapie en het geven van lessen. Ook preventieve zorg en voeding waren een onderdeel van deze opleidingen. Haar therapieën bestaan primair in het zoeken naar (natuurlijke) oorzaken van symptomen en het op natuurlijke wijze bevorderen van genezing.

De werkzaamheden zijn te kwalificeren als 'uitoefening van een beroep aan huis', passend binnen de woonbestemming die aan de de woning met een beperkt deel van het erf behorende bij de Kranestraat 89 te Horst is toegekend.

Het plan is om de werkzaamheden willen uitbreiden in een, in de omgeving passend, gebouw waarin een praktijkruimte, afvulruimte voor remedies, meditatie ruimte en bijbehorend kantoortje worden gerealiseerd. De omvang is zodanig dat dit altijd ruimschoots past binnen de bouwregels voor een regulier bijgebouw.

Op de omliggende gronden zal zij zelf kruiden en overige planten kweken voor gebruik in de praktijk en het samenstellen van essences. Deze kweekplanten zullen zodanig worden aangeplant, dat er de parkachtige omgeving behouden blijft, waar eveneens een therapeutische werking vanuit gaat. Immers, de natuur heeft een helende werking op de mens. In deze tuin zullen de wandelsessies met patiënten/cliënten plaatsvinden.

De werkzaamheden zullen alleen door de bewoners van de woning Kranestraat 89 worden uitgeoefend; er zal geen gebruik worden gemaakt van personeel.

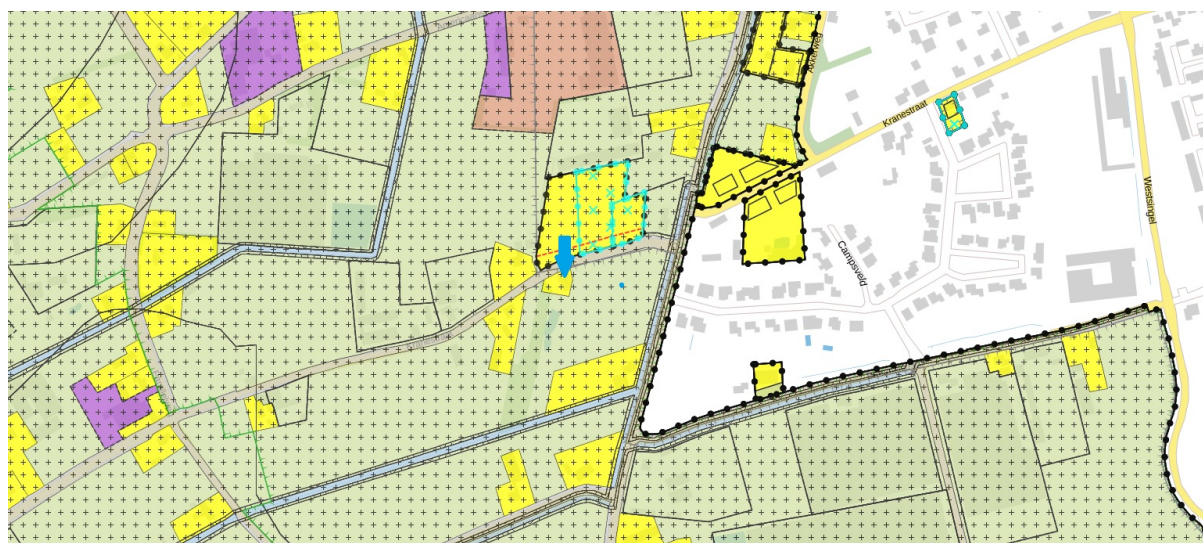
Door de kleinschaligheid van de beroepsuitoefening, het ontbreken van impact voor de omgeving en het voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, wordt niemand in zijn belangen (praktijk valt onder categorie 1 van de Brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG met een richtafstand van 10 m) geschaad.

In de omgeving van de Kranestraat 89 is ook gezocht naar alternatieve locatie waaronder vrijgekomen agrarische bebouwing, echter afgezien van het feit dat passende en voor deze beroepsuitoefening bruikbare gebouwen niet voor handen zijn, zit de kracht van onderhavige locatie ook juist in de directe koppeling met het zeer aantrekkelijke achtererf. Vanuit het oogpunt van de therapieën is het niet mogelijk om met cliënten op een andere locatie de noodzakelijke rust op te zoeken.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsplan

De locatie Kranestraat 89 valt binnen het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied (27 juli 2017) en heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden' en 'Waarde - Archeologie 3' gekregen, met gebiedsaanduidingen die over de gehele omgeving zijn gelegen.

De bestemming 'Wonen' heeft, net als in het vigerende bestemmingsplan, een omvang van 676 m². In het buitengebied van Horst is dit een relatief kleine woonbestemming. Op onderstaande uitsnede uit het ontwerp-bestemmingsplan is dit te zien.

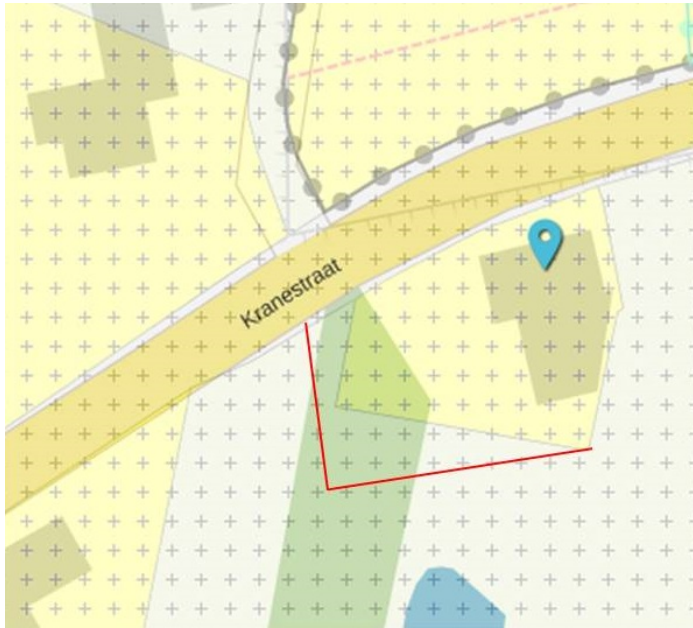


Te realiseren bijbehorende bouwwerken dienen geheel binnen de woonbestemming te worden gesitueerd.

Wat met name problemen oplevert, is het feit dat de woonbestemming niet parallel aan de Kranestraat is gesitueerd, maar schuin in de westelijke hoek toeloopt; hierdoor is de bouwdiepte aan de westelijke zijde dusdanig beperkt, dat, rekening houdend met een verkeersveilige en vanuit esthetisch oogpunt wenselijke afstand tot aan de openbare weg, er onvoldoende ruimte resteert om een bijbehorend bouwwerk te kunnen realiseren welke de woonbestemming in beginsel mogelijk maakt (mits er fysieke ruimte is).

Op het totale perceel aan de Kranestraat 89 (inclusief de bij de woning behorende tuin, kadastraal bekend gemeente Horst sectie M nummer 402, groot 6610 m²) is een overvloed aan fysieke ruimte om een bijgebouw (ten behoeve van een aan huis verbonden beroep) te realiseren, passend binnen de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied.

Om ook de planologische ruimte te bieden om aan deze gewenste ontwikkeling medewerking te verlenen, kan het bestemmingsvlak Wonen opgerekt worden tot een oppervlakte van circa 850 m², vormgegeven als een compact bestemmingsvlak, zoals op onderstaande schets is weergegeven.





Hoofdstuk 4 Belangenafweging

Milieuzonering:

De voorgestelde correctie van het bestemmingsvlak Wonen ter plaatse van de Kranestraat 89 te Horst heeft niet tot gevolg dat omliggende functies op enigerlei wijze zouden kunnen worden belemmerd.

Omliggende functies betreffen alleen maar burgerwoningen en daar waar de correctie van het bestemmingsplan plaatsvindt, is ook geen sprake van bijvoorbeeld spuitzones of overige (agrarische) activiteiten die het woon- en leefklimaat binnen het bestemmingsvlak Wonen zouden kunnen beïnvloeden.

Acheologie:

Archeologisch onderzoek is eerst noodzakelijk ingeval van uitbreiding van bebouwing boven een oppervlakte van 500 m². Dergelijke situatie doet zich hier niet voor, zodat het aspect archeologie geen belemmering vormt.

Ecologie:

Zoals op de opgenomen luchtfoto en foto's van het perceel is te zien, is er ruimschoots natuur aanwezig. Bekend is dat beschermde soorten (flora en fauna) niet mogen worden verstoord of anderszins aangetast. De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Omdat de kracht van het te realiseren gebouw voor de beroepsuitoefening aan huis juist is gelegen in de verbinding die wordt gemaakt met de natuur (met name planten en bomen, maar ook dieren) zal te allen zijde ervoor worden gezorgd dat bestaande en waardevolle beplanting behouden blijft en datgene dat eventueel geroid zou moeten worden, elders op het perceel weer een nieuwe plek vindt.

Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

Landschappelijke inpassing:



Het gehele achterliggende perceel is op een goede manier landschappelijk ingepast. Hemelwater wordt opgevangen in de reeds aanwezige en zeer fraai op natuurlijke wijze aangelegde vijver. Ook het nieuwe bijbehorende bouwwerk zal op deze manier afwateren.

Het gebouw zal worden vormgegeven met natuurlijke materialen en in natuurlijke vormen. Er zal veel oog zijn voor de verantwoorde wijze van inbedding van het gebouw in het ecologisch systeem.

Bodemgesteldheid:

Op het moment dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de activiteit bouwen, dient een verkennend bodemonderzoek deel uit te maken van de in te dienen stukken; dit om te voorkomen dat er gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Vooralsnog zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bodem ter plaatse van de correctie van het bestemmingsvlak verontreinigd zou kunnen zijn.

Ook voor het overige heeft onderhavige correctie geen consequenties voor enig ander belang.



Hoofdstuk 5 Procedure

Onderhavige correctie van de grens van het bestemmingsvlak Wonen ter plaatse van de Kranestraat 89 Horst zal ambtshalve in de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied worden opgenomen onder verwijzing naar onderhavige ruimtelijke motivering.



Hoofdstuk 6 Afweging en eindconclusie

Uit deze ruimtelijke motivering blijkt dat de correctie van de grens van het bestemmingsvlak Wonen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er hierdoor geen ruimtelijke bezwaren zijn om mee te werken aan het oprekken van het bestemmingsvlak tot circa 850 m².