

gemeente

HORST A/D MAAS

Gastendonkstraat 39, Horst Bestemmingsplan

NL.IMRO.1507.HOGastendonkstr39.BP



Bestemmingsplan

Gastendonkstraat 39, Horst

Gemeente Horst aan de Maas

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Bestemmingsplan 'Gastendonkstraat 39, Horst'
Opdrachtgever: Versboerderij De Gastendonk, Gastendonkstraat 39 te 5961 JW Horst
Contactpersoon: G. Vollenberg
Identificatienummer: NL. IMRO.1507.HOGASTENDONKSTR39-BPV1
Aantal pagina's: 32

1^e concept: 15 augustus 2013
Ontwerp: 30 september 2013
Definitief: 11 maart 2014

Opsteller: mr. A.W.C.M. Jansen paraaf:
Controleur: mr. J.C.M.G. Beusmans paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

www.beusmans-jansen.nl

Post- en kantooradres:

Steinhagenstraat 52
5975 BG Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996/06-48800953

© 2014 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 veelvoudigd, 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	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.1.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	10
2.1.2 Verkeersstructuur: Ontsluiting en parkeren	10
2.1.3 Groenstructuur: Groenvoorzieningen, landschap en water	11
2.2 Functionele structuur	11
2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader en beleidsthema's	13
3.1 Beleidskaders	13
3.1.1 Rijksbeleid	13
3.1.2 Provinciaal beleid	13
3.1.3 Gemeentelijk beleid	14
3.2 Milieu	15
3.2.1 Geluidhinder	15
3.2.2 Bedrijvigheid	15
3.2.3 Geur	16
3.2.4 Externe veiligheid	16
3.2.5 Luchtkwaliteit	17
3.2.6 Bodem	18
3.3 Water	18
3.3.1 Waterbeleid	18
3.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied	19
3.3.3 Overleg waterschap	19
3.4 Ecologie	20
3.4.1 Gebiedsbescherming: Natuur en landschap	20
3.4.2 Soortenbescherming: flora en fauna	20
3.5 Archeologie	20
3.6 Vliegverkeer, obstakelbeheer-, radarverstoringgebieden en straalpaden	20
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	22
4.1 Het plan	22
4.2 Ontsluiting en parkeren	24
4.3 Landschappelijke inpassing, groen en water	26

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	27
5.1 Economische uitvoerbaarheid	27
5.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid	27
5.2.1 Overleg	27
5.2.2 Procedure	27
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen	28
6.1 Algemeen	28
6.2 Verbeelding	28
6.3 Regels	28
6.4 Handhaving	29
Bijlagen bij Toelichting	30
Bijlage 1 Bedrijfsplan	31
Bijlage 2 Groenschets	32

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Gastendonkstraat 39 te Horst is een vollegronds akkerbouwbedrijf gevestigd. Tevens is ter plaatse de Versboerderij 'De Gastendonk' gevestigd. Dit bedrijf wordt geëxploiteerd door de heer en mevrouw Vollenberg-Weijs en de heer en mevrouw Verstappen-Vollenberg (hierna ook te noemen: ondernemers). Versboerderij 'De Gastendonk' blijft in haar bestaande functie van boerderijwinkel bij het ter plaatse gevestigde vollegronds akkerbouwbedrijf bestaan. Ondernemers willen echter graag de Versboerderij fysiek uitbreiden en het aantal versproducten en activiteiten vergroten. Dit nieuwe concept zou samengevat kunnen worden met de termen 'luxe boerderijwinkel', of een 'versboerderij plus'.

Op grond van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Peelkernen' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan maakt de verwezenlijking van de uitbreiding van de boerderijwinkel niet mogelijk. De gemeente Horst aan de Maas acht deze ruimtelijke ontwikkeling echter wenselijk en zal dan ook medewerking verlenen aan de beoogde uitbreiding van de boerderijwinkel door de vaststelling van een planologisch-juridische regeling in de vorm van een herzien bestemmingsplan.

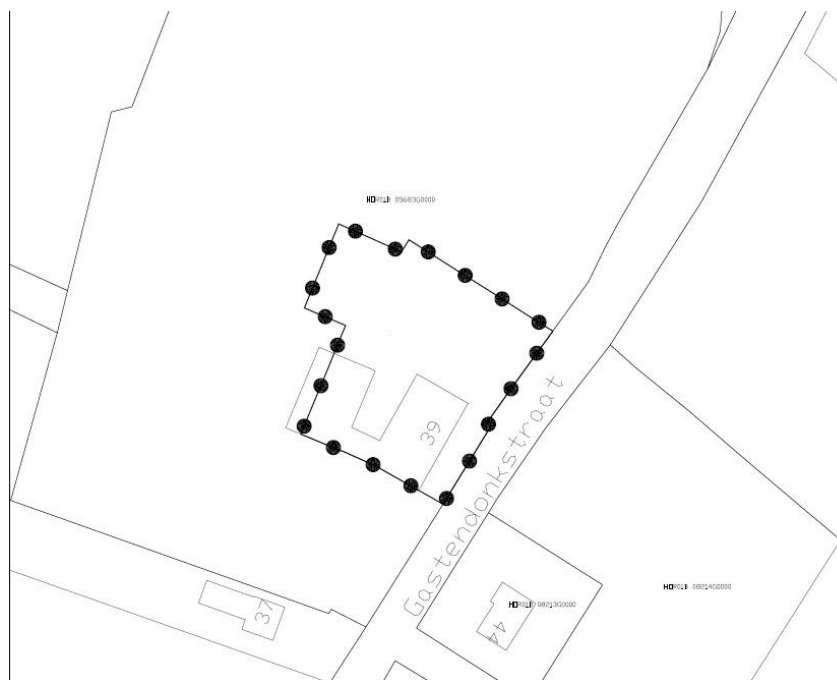
Het voorliggende bestemmingsplan 'Peelkernen-Gastendonkstraat 39' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor de uitbreiding van de boerderijwinkel. Het bestemmingsplan 'Peelkernen-Gastendonk 39' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen aan de Gastendonkstraat 39 te Horst. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie 1B, nr.5683. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 2102 m² waarvan 424 m² (274 m² bebouwing + 150 m² terras) betrekking heeft op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (uitbreiding boerderijwinkel en terras).



luchtfoto



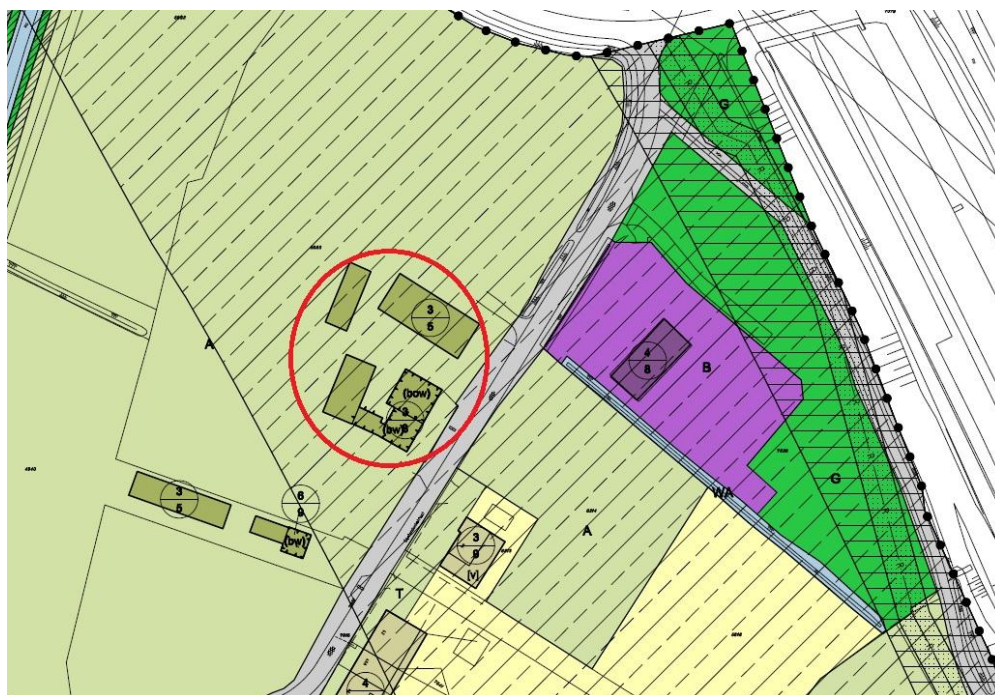
Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen	Aanduidingen	Vaststelling Raad
Peelkernen	Agrarisch	- bouwvlak - 1 bedrijfswoning - boerderijwinkel	19 oktober 2009

Het geldende bestemmingsplan voor Versboerderij 'De Gastendonk' wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Peelkernen', bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn in principe bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Bedrijfsgebouwen, kassen en de agrarische bedrijfswoning moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. De bestaande agrarische bedrijfswoning en de boerderijwinkel zijn beiden specifiek aangeduid.



Uitsnede bestemmingsplan Peelkernen (plangebied rood omcirkeld)

Het nieuwe bedrijfsconcept betekent dat er een in- en uitpandige toename plaatsvindt van het ruimtebeslag door de bij het vollegronds akkerbouwbedrijf behorende boerderijwinkel. Door uitbreiding van de oppervlakte van de boerderijwinkel is een groter deel van de agrarische bedrijfswoning op de begane grond benodigd voor de winkel, de keuken en het horecapunt. Verder zorgt het beoogde buitenterras van de boerderijwinkel dat ook een deel van het erf benodigd is. Door de uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte van de boerderijwinkel, wordt het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak 'boerderijwinkel' overschreden. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om deze uitbreiding planologisch-juridisch mogelijk te maken. Hiertoe dient het bestemmingsplan herzien te worden (artikel 3.1 Wro).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving en analyse van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing van het plan aan het rijks-, provinciale- en gemeentelijke ruimtelijke beleid, de belangrijkste milieu-planologische aspecten, de watertoets, ecologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 4 wordt het plan zelf beschreven. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De verantwoording van de juridische vormgeving en de handhaving van het bestemmingsplan is neergelegd in hoofdstuk 6.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Horst is de hoofdkern van de 16 kernen samen de gemeente Horst aan de Maas vormen. Horst wordt omgeven door de dorpen Meterik, Hegelsom en Melderslo. De hoofdstructuur van Horst wordt bepaald door de belangrijkste ontsluitingswegen, de Meterikseweg, de Amerikaanseweg, de Venloseweg, de Venrayseweg, en de ring rond het centrum (binnenring). De binnenring vormt zowel ruimtelijk als functioneel de begrenzing van het centrum van Horst. Aan de oostzijde wordt Horst begrensd door de A73.

In alle woonwijken is deze oorspronkelijke ontsluitingsstructuur met lintbebouwing nog zichtbaar en functioneel aanwezig, en is daarmee een helder structurend element en herkenningspunt, evenals de binnenring.

De Kabroekse beek loopt dwars door Horst, van het westen naar het noordoosten, richting de ruïne van een kasteel. De Kabroekse beek is echter niet overal zichtbaar, zoals bij het centrum, waardoor de functie van structuurdrager en herkenbaar doorlopend element enigszins beperkt wordt. In het noordoosten van Horst ligt een "groene wig". Dit open agrarische gebied is gedeeltelijk nog in gebruik als akkerbouwgebied. Het akkerbouwbedrijf en de versboerderij van de ondernemers is gelegen in deze "groene wig".

De bebouwing aan weerszijde van de Gastendonkstraat is niet aaneengesloten, maar vrijstaand, incidenteel en solitair. De gemeenschappelijke noemer is dat alle bebouwing zich oriënteert op deze weg. De bebouwingsintensiteit aan weerszijde van deze wegen is laag, maar voorgevelrooilijnen zijn desalniettemin goed bepaalbaar. De bestaande en beoogde bebouwing blijft achter deze voorgevelrooilijnen.

2.1.2 Verkeersstructuur: Ontsluiting en parkeren

De gemeente Horst aan de Maas gebruikt een categorisering van haar wegverkeersstructuur die gebaseerd is op het nationale verkeersprogramma Duurzaam Veilig:

- **Stroomweg**

Deze wegen zijn met name gericht op het doorgaande verkeer door middel van een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De A-73 is de enige stroomweg in de gemeente;

- **Gebiedsontsluitingsweg**

Deze wegen ontsluiten regio's en gebieden. Gebiedsontsluitingswegen dienen zoveel mogelijk te zijn voorzien van vrijliggende fietspaden en op deze wegen geldt een maximum snelheidslimiet van 80 km/uur. gebiedsontsluitingswegen in de gemeente zijn de N 277 (Middenpeelweg) en de N 556 (Stationsstraat)

- **Erftoegangsweg**

De nadruk bij de erftoegangsfunctie ligt op het toegankelijk maken van 'erven', woningen, bedrijven, winkelcentra, etc met mogelijk kruisend en tegemoetkomend verkeer. Dat betekent dat alle groepen verkeersdeelnemers hiervan gebruik moeten maken. Manoeuvres zoals keren, in- en uitstappen en oversteken moeten zo veilig mogelijk kunnen worden uitgevoerd. De snelheid van het gemotoriseerde verkeer moet daarom laag zijn. Dit betekent dat deze wegen vallen binnen een 30, 50 of 60 km-zone. De overige verharde wegen binnen de bebouwde kom en die in het buitengebied van Horst aan de Maas zijn erftoegangswegen;

- **Onverharde wegen**

Een aantal van de onverharde wegen in de gemeente Horst aan de Maas heeft recreatieve en cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van deze waarden dienen deze wegen en paden behouden te blijven. Ook dienen onverharde en semi-verharde wegen en paden in beginsel niet te worden verhard.

De Gastendonkstraat heeft verkeerskundig gezien de functie van erftoegangsweg. Primair staat centraal dat via deze weg, de daaraan gelegen woningen en (agrarische) bedrijven ontsloten moeten worden. Het wegprofiel van de Gastendonkstraat en de maximale snelheid (60 km/uur) zijn op deze specifieke verkeerskundige functie afgestemd. Langs de Gastendonkstraat zijn geen openbare parkeerplaatsen aanwezig. Het bewoners- en bezoekersparkeren van de woningen en de bedrijven alsmede het laden en lossen van de bedrijven vindt plaats op eigen terrein.



Afbeelding: Wegprofiel Gastendonkstraat

2.1.3 Groenstructuur: Groenvoorzieningen, landschap en water

De openbare groenstructuur in de omgeving manifesteert zich als laanbeplanting aan weerszijde van de openbare wegen met bomen van 1^e en 2^e orde. Het plan brengt geen verandering in en heeft geen consequenties voor de bestaande openbare groenstructuur. De locatie zelf is landschappelijk gesitueerd op een zeer karakteristieke plek op de hogere enclave tussen het beekdal van de Grote Molenbeek en de Kabroekse beek. Een hogere akker met een boerderij met fraai aanwezig de karakteristieke erfelementen. Op deze manier is het momenteel al een landschappelijk aantrekkelijk plaatje met de hagen, bomen en boomgaard.

Qua natuurwaarden geeft het groen rond het erf een meerwaarde voor het groen rond de twee beekdalen, welke een groene lijn creëren door het landschap. Het biedt foerageer- en broedgelegenheid voor vele soorten.

Momenteel infiltreert het regenwater veelal op en rond het erf en dit verandert verder niet.

2.2 Functionele structuur

In functionele zin is het plangebied en haar omgeving bijzonder van aard. Er is sprake van een groene wig. Dit gebied heeft een open en agrarisch karakter. Het is in essentie een rustig landelijk gebied dat vanuit het buitengebied tot in de stedelijke omgeving van Horst penetreert. In de omgeving van het plangebied zijn aanwezig een kantoor/opleidingsinstituut, een bedrijf dat handelt in (vracht)auto-onderdelen en diverse burgerwoningen.

2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

- bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw);
- cultuurhistorische geografie;
- archeologische waarden;
- molenbiotoop.

Boerderij De Gastendonk is geen beschermd rijks- of gemeentelijk monument, maar kent wel een lange geschiedenis samen met het kasteel Ter Horst. In 1712 schonk de Vrijvrouwe van Horst de naast het kasteel gelegen Gastendonk als adellijk goed aan haar rentmeester. Het huis bestond oorspronkelijk uit twee bouwlagen (begane grond en een verdieping *'met 16 ramen en deuren'*). Het huis was omgeven door water. De waterpartij is later gedempt en in de 2e helft van de 19e eeuw is ook de oorspronkelijke verdieping verwijderd. Het pand heeft toen zijn huidige vormgeving gekregen.

De Gastendonkstraat is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Limburg een weg die ouder is dan 1806 en vormt daarmee een historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Het plan heeft geen gevolgen voor de situering en het functioneren van de Gastendonkstraat. De cultuurhistorische waarde van deze weg wordt door het plan niet aangetast. Het plangebied zelf ligt in een jong cultuurlandschap. Hierdoor kent het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden. Dit wordt bevestigd in de CHW.

Binnen het plangebied en omgeving zijn geen windmolen aanwezig. Het plangebied ligt dan ook niet in een molenbiotoop.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER EN BELEIDSTHEMA'S

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving.

Het Rijk beperkt zich nog slechts tot 13 nationale belangen. Buiten die belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Verstedelijgings- en landschapsbeleid behoort niet tot deze nationale belangen. Het Rijk laat dit over aan de provincies en gemeenten. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld (op onderdelen geactualiseerd in 2008). Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het plan ligt in het POL 2006 in **perspectief P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme**. Dit perspectief omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

Het plangebied kent verder geen groene of blauwe waarden. Wel geldt een kristallen waarde in de vorm van een grondwaterbeschermingsgebied (Venloschol).

Omgevingsverordening Limburg

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken.

De Omgevingsverordening bevat onder andere regels over de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per soort gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door de gemeente Horst aan de Maas inmiddels geïmplementeerd in de Structuurvisie, zoals vastgesteld op 9 april 2013. In paragraaf 3.1.3 zal hieraan uitvoerig aandacht worden besteed.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Horst aan de Maas

De structuurvisie Horst aan de Maas geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas en geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is deze integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd. Het grondprincipe van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

De integrale structuurvisie bevat beleidsuitspraken over detailhandel in de bebouwde kom van de kernen van de gemeente alsmede over een aantal specifieke detailhandelsvormen zoals groothandel (business to business), grootschalige en volumineuze (perifere) detailhandel. De integrale structuurvisie bevat geen specifieke beleidsuitspraken over detailhandel in het buitengebied.

Buitengebied

Met betrekking tot economische ontwikkelingen in het buitengebied wordt

eenzelfde beleidsmatige lijn gevolgd. Onder meer de navolgende speerpunten spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke keuzen met betrekking tot economische activiteiten in het buitengebied:

- Recreatie en toerisme
- Leefbaarheid (o.m. detailhandel en horeca)
- VAB-beleid

Recreatie en toerisme

Het belang van het toerisme is met jaarlijks ongeveer 1,6 miljoen toeristische overnachtingen in Horst aan de Maas evident. De vele natuurgebieden en het uitgestrekte buitengebied met pittoreske dorpjes in de gemeente Horst aan de Maas lenen zich uitstekend voor vakanties. Recreatie en toerisme vormen voor veel (agrarische) bedrijven inmiddels een belangrijke bestaansbron. De gemeente hecht belang aan de ontwikkeling van de recreatieve infrastructuur en biedt ruimte voor de verdere ontwikkeling van kleinschalige recreatieve voorzieningen, bijvoorbeeld als neventak bij agrarische bedrijven. Juist deze kleinschalige recreatie, met de nadruk op rustbeleving, heeft in samenhang met de ontwikkeling van recreatieve routes veel potentie in de gemeente.

Leefbaarheid-algemeen

Eén van de hoofdprioriteiten van de gemeente is het behoud en de versterking van de leefbaarheid in het buitengebied. De gemeente ondersteunt daartoe initiatieven voor plattelandsvernieuwing die het economisch en/of sociaal draagvlak in het buitengebied versterken. In dit verband kan de gemeente in bepaalde gevallen medewerking verlenen aan de ontwikkeling en vestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

Leefbaarheid en detailhandel

Detailhandel is toegelaten in het buitengebied, mits deze aantoonbaar bijdraagt aan de leefbaarheid van dat buitengebied. Bestaande legale bedrijven met verkoop zijn op de verbeelding opgenomen.

Leefbaarheid en horeca

Een horecafunctie kan bijdragen aan de recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied en kan de economische draagkracht van het buitengebied versterken. Wanneer er sprake is van een ontwikkeling gericht op een sterke binding met het recreatieve gebruik van het buitengebied, kan de gemeente de uitbreiding van bestaande horecavestigingen toestaan zolang dit zich beperkt tot bedrijvigheid die behoort tot horeca I.

VAB-beleid

Vestiging van nieuwe economische dragers of wonen in vrijkomende agrarische (VAB) bebouwing is toegestaan mits hierbij sprake is van een kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. Bij hergebruik van VAB's wordt primair gestreefd naar een nieuwe invulling met handhaving van c.q. in het verlengde van het agrarisch gebruik. Pas daarna zijn eventueel andere invullingen aan de orde.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). De uitbreiding van de Verswinkel, heeft geen betrekking op een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is derhalve niet van toepassing.

3.2.2 Bedrijvigheid

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Het plangebied ligt weliswaar binnen de bebouwde kom van Horst, maar is naar haar aard echter te kwalificeren als een 'rustig buitengebied'. Een boerderijwinkel is te kwalificeren als een milieucategorie 1-bedrijvigheid ('Detailhandel voorzover n.e.g. /SBI-code: 52-A). De aanbevolen afstand tussen een (boerderij)winkel en gevoelige functies (wonen) in een rustig buitengebied bedraagt 10 meter. Deze afstand wordt ter plaatse overal gehaald. De dichtst bij de boerderijwinkel gelegen woningen van derden is de Gastendonkstraat 44 op een afstand van 40 meter.

Andersom dient ook beoordeeld te worden of er in de omgeving nog andere milieubelastende functies zijn die een aanvaardbaar woon-, leef-en verblijfsklimaat in de boerderijwinkel c.q. in agrarische bedrijfswoning kunnen belemmeren. Aan de Gastendonkstraat 50 is één relevant potentieel milieubelastend bedrijf gelegen. Het betreft hier een bedrijf dat handelt in auto- en vrachtauto-onderdelen. Dergelijke bedrijvigheid is te kwalificeren als een milieucategorie 2-bedrijvigheid ('Handel in (vracht)auto - en motorfietsonderdelen en - accessoires'/SBI-code: 503,504). De aanbevolen afstand tussen deze bedrijvigheid en een gevoelige functie bedraagt 30 meter. Deze afstand wordt gehaald. De afstand tussen de boerderijwinkel c.q. agrarische bedrijfswoning en de (vracht)auto-onderdelenhandel bedraagt minimaal 45 meter.

De boerderijwinkel valt voor wat betreft haar functioneren onder de algemene milieunormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (ook wel genoemd: het Activiteitenbesluit). Bedrijven moeten voldoen aan deze milieunormen om hiermee milieuhygiënisch geen onaanvaardbare hinder en overlast voor de omgeving te veroorzaken. De ondernemers hebben inmiddels een melding ingediend in het kader van dit besluit.

3.2.3 Geur

Voor het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

Het houden van dieren maakt geen onderdeel uit van het akkerbouwbedrijf en de boerderijwinkel. Er is dus vanuit het project geen sprake van een geuremissie in de zin van de Wgv. De boerderijwinkel is wel een geurgevoelig object waardoor veehouderijen in de omgeving belemmerd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Onder een geurgevoelig object wordt namelijk verstaan: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Door het onderhavige plan veranderd er evenwel niets aan de bestaande geurhindersituatie. De boerderijwinkel als geurgevoelig object blijft gehandhaafd op dezelfde locatie. De veranderingen die plaatsvinden vinden voornamelijk inpandig plaats en binnen het bestaande erf/bestaande terras.

3.2.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het transport van gevaarlijke stoffen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvg). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In 2014 treedt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Met het Bevt zal voor het transport van gevaarlijke stoffen een Basisnet worden geïntroduceerd. Inhoudelijk gezien is het basisnet een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in en door Nederland en waar sprake is van spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en (externe) veiligheid. Het basisnet heeft in hoofdzaak betrekking op rijksinfrastructuur.

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10⁻⁶) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10-6 contour moeten zijn gelegen.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven

Risicorelevante bedrijven zijn opgenomen in het 'Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen' (RRGS) en de daarvan afgeleide Provinciale Risicokaart. Het RRGS is een landelijk register waarin het bevoegd gezag informatie over o.a. risicovolle bedrijven en transport van gevaarlijke stoffen vast legt. De boerderijwinkel is te kwalificeren als een zogenaamde 'beperkt kwetsbaar object'. Er zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig in de omgeving van de locatie van de boerderijwinkel.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de bebouwde kom van Horst zijn geen aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg vastgesteld. Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. In het definitieve ontwerp van het Basisnet Weg is de rijksweg A73 de dichtst bijgelegen hoofdweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Verswinkel is gelegen op ca. 140 meter van de A73 (traject Horst-Grubbenvorst). Ter plaatse van dit wegvak is geen PR 10⁻⁶ risicocontour aanwezig. Verder is de bedrijfslocatie - in het kader van het komende 'Basisnet weg' - buiten de veiligheidszone en het Plasbrandaandachtgebied (PAG) van de A73 (traject Horst-Grubbenvorst) gelegen.

Bij de realisatie van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen 200 meter vanaf het midden van de A73 moet wel het groepsrisico verantwoord worden. In het plan wordt daarom een veiligheidszone ingesteld. Een belemmering is dit echter niet voor het concrete plan omdat het in casu louter gaat om de inpandige uitbreiding van een bestaand beperkt kwetsbaar object alsmede om de uitbreiding binnen het bestaande terras van het bestaande beperkt kwetsbare object.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en over het water (Maas) is in casu niet aan de orde.

Ondergrondse buisleidingen

Op basis van de informatie van o.a. de N.V. Nederland Gasunie en de Provinciale Risicokaart blijkt dat er geen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen in, dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het project.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het projectgebied liggen die van invloed zijn op het project.

3.2.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor het beoordelen van de verkeersaantrekkende werking aan het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is de zogenaamde NIBM-tool ontwikkeld. Met deze tool wordt bepaald wat de maximaal mogelijke consequenties zijn voor de luchtkwaliteit als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte (extra) verkeersaantrekkende werking (zie onder 'ontsluiting en parkeren'), zal dit plan in alle redelijkheid niet in een betekende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.2.6 Bodem

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van een uitbreiding van de boerderijwinkel. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken. De uitbreiding van de boerderijwinkel vindt echter grotendeels binnen de bestaande bedrijfswoning plaats en dan ook nog op de verdieping en niet op de begane grond. De enige functie-uitbreiding buiten de bestaande boerderijwinkel, is een buitenterras met een zeer beperkte oppervlakte van 150 m². Van deze bodemgevoelige functie is de bodemkwaliteit reeds vastgesteld. Hierbij is niet gebleken van een bodemverontreiniging. Verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.3 Water

3.3.1 Waterbeleid

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

3.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een AEF-beek (Algemeen Ecologische Functie), namelijk de 'Kabroekse beek' en een SEF-beek (Specifiek Ecologische Functie), namelijk 'De Groote Molenbeek'. De ruimtelijke ontwikkeling van dit plan heeft echter geen gevolgen voor deze beken en voor de vrijwaringszones (voor beheer en onderhoud) langs deze beken. Ook ligt het plangebied op een hogere enclave buiten de beekdalen van beide beken. In de toekomst wordt niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het plangebied e.o. bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Grondwater

Het plangebied wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden: VII = H 80-140 L >120

De bodem bestaat ter plaatse uit duinvaaggronden, leemarm en zwak lemig fijn zand.

Afvoerend verhard oppervlak

De bebouwde oppervlakte binnen het plangebied zal niet toenemen.

Toepassing waterbeleid op het plangebied

Binnen het plangebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats. De bestaande situatie ten aanzien van de bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd en er hoeven derhalve geen maatregelen genomen worden voor de infiltratie van hemelwater.

Bouwmaterialen

De gemeente Horst aan de Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom, voorzover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig plan geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

3.3.3 Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden¹, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak. Het plangebied is ook niet gelegen in een aandachtsgebied.

Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

3.4 Ecologie

3.4.1 Gebiedsbescherming: Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav).

Het dichtstbijzijnde EHS-gebied is het bosgebied 'De Kasteelse Bossen'. De functiewijziging van een bestaand gebouw/perceel dat geheel landschappelijk is ingepast, staat er niet aan in de weg dat dit bosgebied kan worden uitgebreid en versterkt.

Ook voor plannen buiten Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied (in de gemeente Horst aan de Maas is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Mariapeel/ Deurnesepeel), moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied is ca. 10 km buiten dit Natura 2000-gebied gelegen. Verder heeft het plan slechts betrekking op een wijziging van het inpandige gebruik van de bestaande boerderijwinkel. De enige functie-uitbreiding buiten de bestaande boerderijwinkel, is een buitenterras met een beperkte oppervlakte van 150 m². Door deze afstand en de aard van de ruimtelijke verandering heeft het plan redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de natuur-en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van de Mariapeel/ Deurnesepeel.

3.4.2 Soortenbescherming: flora en fauna

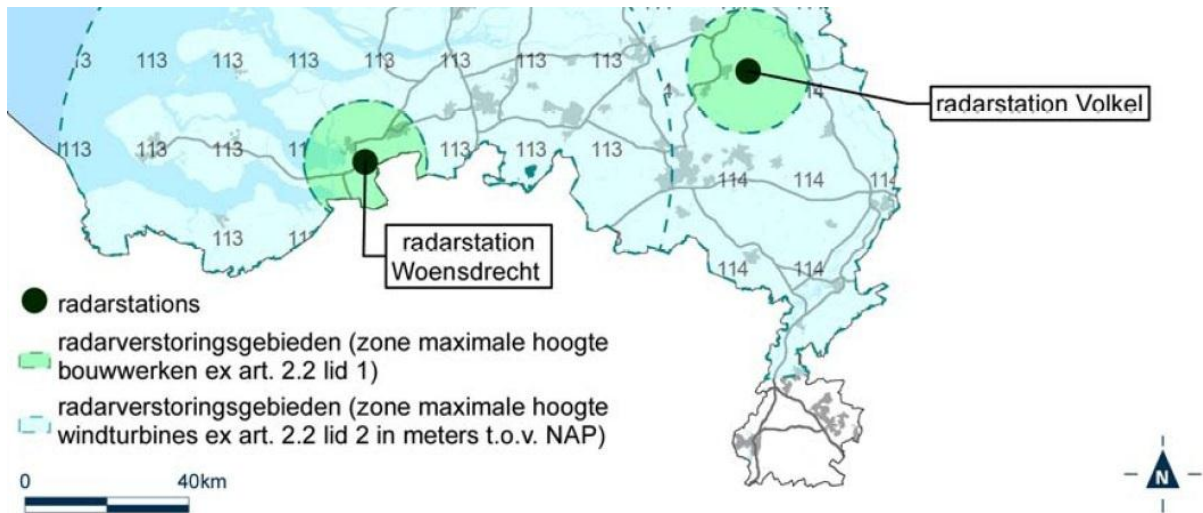
De uitbreiding van de Verswinkel vindt grotendeels binnen het bestaande pand plaats en voor een beperkt deel op het erf bij de winkel. De gronden waarop de bedrijfsuitbreiding plaatsvindt bestaan derhalve uit bebouwing en erfverharding. Door het bestaande gebruik - en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, opslag, menselijke activiteiten)- alsmede door de bestaande inrichting van het plangebied, vormt het geen geschikte biotoop voor zoogdieren, amfibieën, reptielen en (broed)vogels.

3.5 Archeologie

De gemeente Horst aan de Maas is op dit moment bezig om een definitieve archeologische verwachtingen- en beleidskaart vast te stellen. Thans geldt een interim archeologiebeleid. De beoogde bedrijfsuitbreiding vindt plaats op gronden met hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Echter het onderhavige project behelst een ruimtelijke ontwikkeling waarbij er geen bodemactiviteiten plaats zullen vinden. De bodem wordt niet geroerd. Op het erf wordt een buitenterras gerealiseerd. Dit vergt geen bouwkundige ingreep in of op gronden en aan bouwwerken. De bestaande agrarische bedrijfswoning (boerderij) wordt alleen inpandig verbouwd. De aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling zal derhalve niet leiden tot een aantasting van het mogelijk aanwezige bodemarchief. De boerderij zelf is geen rijks- of gemeentelijk monument.

3.6 Vliegverkeer, obstakelbeheer-, radarverstoringengebieden en straalpaden

Het plangebied ligt buiten de directe aanvlieg- en opstijgroutes van militaire - en burgerluchtvaartterreinen. Het plangebied is gelegen buiten het obstakelbeheergebied van de vliegbasis De Peel. Wel maakt het plangebied deel uit van het radarverstoringengebied van de vliegbasis Volkel, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Het plan voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.



Afbeelding: radarverstoringsgebieden o.b.v. art. 2.2 Rarro

Het plangebied is tenslotte ook niet gelegen binnen een straalpad van telecomaanbieders.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het plan

Momenteel is de boerderijwinkel vooral een groentewinkel waar uiteraard groenten, fruit en aardappelen worden verkocht. Er zijn ook veel streekproducten en pakketten te koop. Het aantal kant en klaar producten zoals salades, soepen en maaltijden, stijgt. Verse producten en service staat hoog in het vaandel. Er is een klein buitenterras aanwezig.



Afbeelding: boerderijwinkel (buiten)



Afbeelding: bestaand terras

Momenteel zijn er 3 parttimers aan het werk. In de weekenden en vakanties zijn er 2 jonge vakantiekrachten werkzaam. De huidige eigenaren Gerrit en Henny Vollenberg-Weijs werken fulltime. Hun dochter Lieke Verstappen-Vollenberg werkt samen met haar man Joep Verstappen mee in het bedrijf, met de intentie om het bedrijf uiteindelijk over te nemen.

Versboerderij 'De Gastendonk' blijft in haar bestaande functie van boerderijwinkel bij het ter plaatse gevestigde vollegrondse akkerbouwbedrijf bestaan. Ondernemers willen echter graag de Versboerderij uitbreiden en het aantal versproducten en activiteiten vergroten. Dit nieuwe concept zou samengevat kunnen worden met de termen **'luxe boerderijwinkel'**, of een **'versboerderij plus'**.

'De Gastendonk plus' in een notendop:

- Een vers aanbod producten zoals aardappelen, groenten, fruit en kruiden, al dan niet van eigen teelt.
- Huisgemaakte verse maaltijden, kant en klaar producten, salades enz. Eventueel beperkt af te halen op zondagen.
- Workshops in Joep's keuken.
- Streekproducten/pakketten.
- Snackbarformule; zowel een afhaalmogelijkheid van ter plaatse bereide versproducten alsmede de mogelijkheid om deze producten ter plaatse te nuttigen.



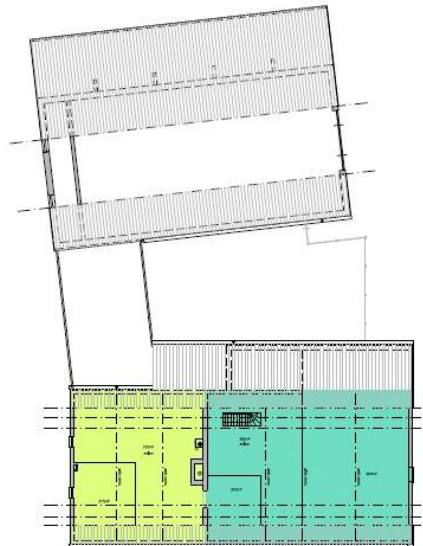
Afbeelding: boerderijwinkel (binnen)

Het buitenaanzicht van de boerderij en bijgebouwen blijft behouden. Rondom de boerderij wordt het erf beplant met groenten, aardappelen en kruiden. De ouderwetse fruitboomgaard blijft bestaan. Dit alles zorgt ervoor dat de karakteristieke en herkenbare uitstraling van het gebouw blijft behouden. Inpandig zal er een nieuwe keuken komen met een koelcel. Het interieur zal veranderd worden. Het dek zal verbeterd worden en het dak geïsoleerd. Het aan laten leggen van zonnepanelen behoort tot de mogelijkheden. Ook de bedrijfswoning zal opgeknapt worden en Joep en Lieke Verstappen zullen hier t.z.t. gaan wonen. Tenslotte zal een buitenterras gerealiseerd worden.

In verband met de beoogde bedrijfsuitbreiding hebben de ondernemers een bedrijfsplan opgesteld, dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd.



BEGANE GROND

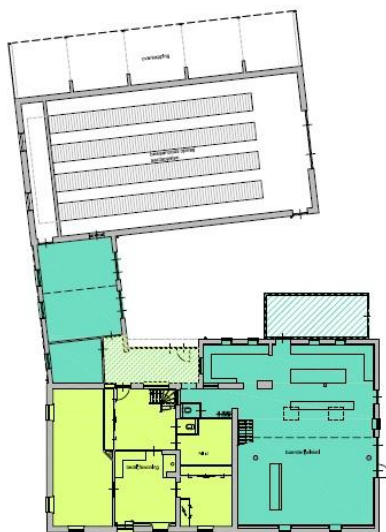


VERDIEPING

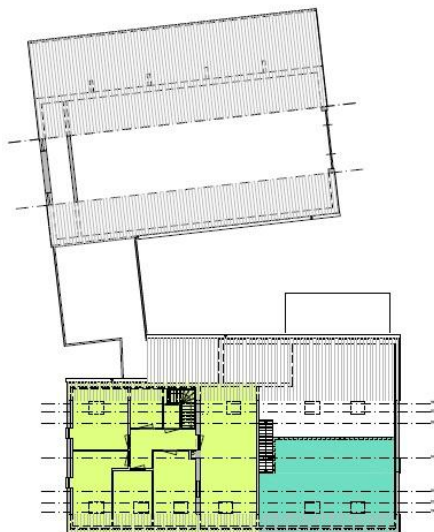
OPPERVLAKTE "BESTAANDE SITUATIE"

	Oppervlakte Bedrijfswooning (BW)	268m ²
	Oppervlakte Boerderijwinkel (BOW)	287m ²

Afbeelding: bestaande situatie



BEGANE GROND



VERDIEPING

OPPERVLAKTE "TOEKOMSTIGE SITUATIE"

	Oppervlakte Bedrijfswooning (BW)	255m ²
	Oppervlakte Boerderijwinkel (BOW)	257m ²
	Gezamenlijke Oppervlakte	2 * 8,5 = 17m ²
	Vergunningvrij Bouwwerk	23m ²

Afbeelding: nieuwe situatie

4.2 Ontsluiting en parkeren

De huidige en toekomstige verkeersaantrekkende werking van de Versboerderij 'De Gastendonk' per werkdagemaal is opgenomen in onderstaande tabel:

	Huidig aantal bezoekers	Toekomstig aantal bezoekers	Laden en lossen (huidig en toekomstig)
Gemotoriseerd verkeer	60	80	1-2
Fietsverkeer	25	35	--

De huidige en toekomstige ontsluiting van 'Versboerderij De Gastendonk' geschiedt via de Gastendonkstraat. Het betreft hier een openbare weg die qua wegkwalificatie beschouwd kan worden als een erfontsluitingsweg. Het wegprofiel van de Gastendonkstraat is ook op deze verkeerskundige functie toegesneden. De bovenstaande toename van het verkeer op de Gastendonkstraat is minimaal en gaat volledig op in het heersende verkeersbeeld. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, sluit de gemeente Horst aan de Maas aan bij de meest recente **CROW-publicatie 317: kencijfers wonen, werken en voorzieningen (oktober 2012)**.

Het CROW kent geen specifieke parkeernormen voor boerderijwinkels. Er wordt aangesloten bij de parkeernormering voor winkels c.q. winkelgebieden in buurt-en dorpscentra die ondersteunend zijn aan en een aanvulling vormen op de winkels in het hoofdwinkelgebied van een kern. Het betreft hier dan ook vooral winkels waarbij de consument doelgerichte boodschappen doet.

buurt- en dorpscentrum									
Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)									
	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
zeer sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	1,8	3,8	2,4	4,4	n.v.t.	n.v.t.	
sterk stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	
matig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,1	4,1	2,7	4,7	n.v.t.	n.v.t.	72%
weinig stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,3	4,3	3,0	5,0	n.v.t.	n.v.t.	
niet stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	2,4	4,4	3,1	5,1	n.v.t.	n.v.t.	

Dit betekent dat de navolgende hoeveelheid parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden:

Verstedelingsgraad	Gebiedstype	BVO boerderijwinkel	norm	benodigde pp
matig stedelijk (Horst)	rest bebouwde kom	246 m ²	min. 2,7 max. 4,7 per 100 m ² BVO	min. 6,6 (7) max. 11,5 (12)

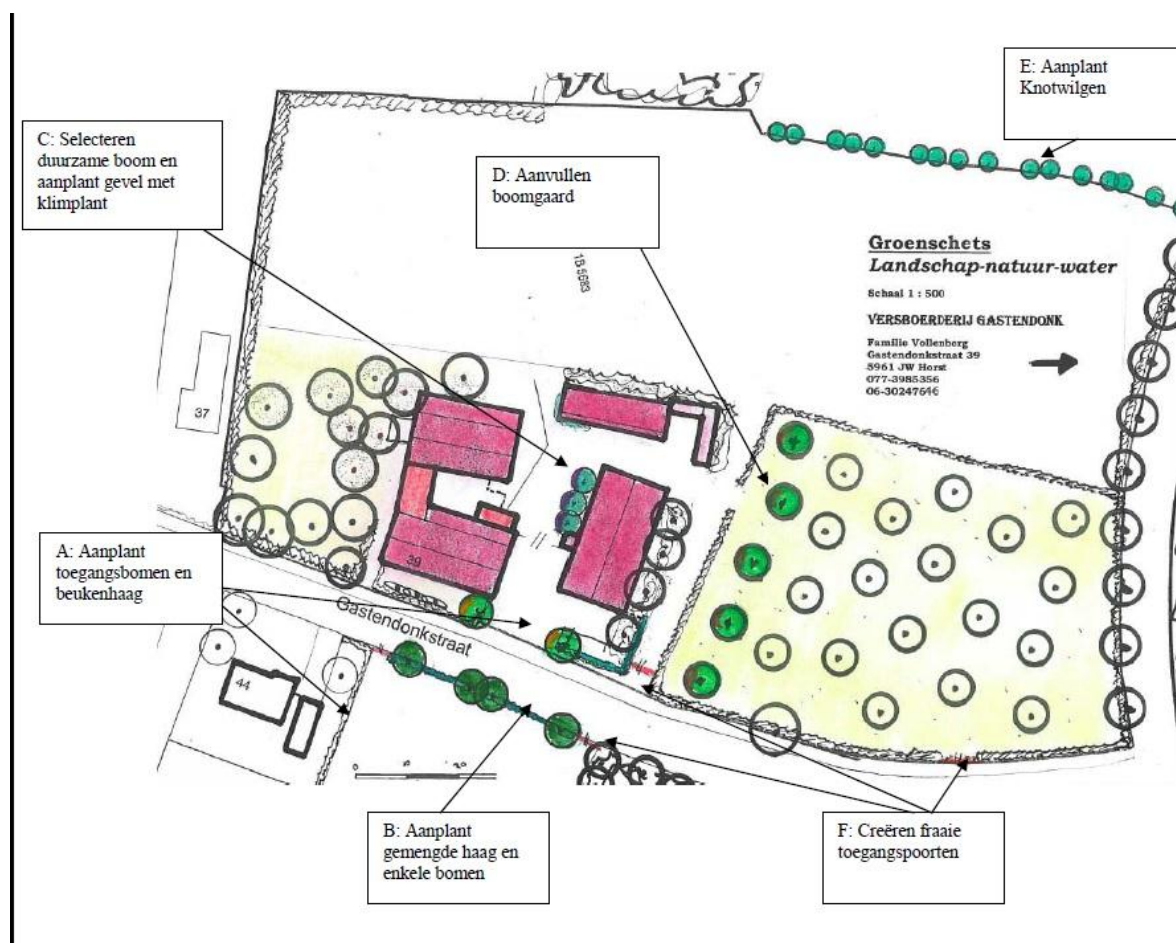
Parkeren en laden en lossen dient volgens art. 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening plaats te vinden op eigen terrein. Dit gebeurt nu ook al. Het erf bij de Versboerderij is ruim genoeg om het bezoekende autoverkeer ter plaatse te laten parkeren.

4.3 Landschappelijke inpassing, groen en water

De Groenmeester van de gemeente Horst aan de Maas heeft in januari 2013 een groenschets opgesteld.

Momenteel is de Gastendonk al een landschappelijk aantrekkelijk plaatje. Door op het erf nog enige hagen en toegangsbomen toe te voegen, wordt entree nog aantrekkelijker en vormt de toegangspoort een verbinding met de mooie boomgaard welke aangevuld kan worden. Door aan de overzijde een gemengde haag en enkele bomen en landpoorten te creëren, ontstaat er ook een duidelijkere verbinding en leidt de weg door de eigendommen van Gastendonk. Door het nieuwere woonhuis aan de overzijde met een haag in te kleden, wordt ook dit opgenomen in het geheel. Door op het binnenerf de zieke bomen te rooien en uiteindelijk 1 duurzame boom tot wasdom te laten komen ontstaan er ook mogelijkheden voor het plaatsen van zonnecollectoren en de benodigde hoeveelheid zonlicht. Door op de grens van akker en beekdal van de Kabroekse beek enkele knotwilgen te zetten, wordt het beekdal extra geaccentueerd.

De toevoeging van hagen en bomen draagt bij aan extra variatie in het gebied. Dit is een mooie aanvulling op de reeds aanwezige ecologische waarden op het erf.



Afbeelding: Landschappelijke inpassing

Voor de volledige inhoud van de beoogde landschappelijke inpassing wordt verwezen naar de Groenschets, die als bijlage 2 deel uitmaakt van deze plantoelichting.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de ondernemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden en het gebouw eigendom van de ondernemers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Kostenverhaal en landschappelijke inpassing zal geregeld worden in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de ondernemers af te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden en de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan afdoende verzekerd. Hierdoor behoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad **niet** vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Na ondertekening van de exploitatieovereenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte wordt in deze overeenkomst ook een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de ondernemers.

5.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Peel en Maasvallei en provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden. Beide instanties hebben gereageerd en hebben aangegeven akkoord te zijn met deze ontwikkeling.

5.2.2 Procedure

Op 5 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Gastendonkstraat 39, Horst" in procedure te brengen en ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 november 2013 tot en met 27 december 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er één zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit ingediend. Deze zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en de reactie hierop wordt aangetroffen in het zienswijzenrapport d.d. januari 2014.

HOOFDSTUK 6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de digitale eisen uit het 'Bestemmingsplannen; Uitgangspunten voor bureau's' (versie juli 2012).

Het bestemmingsplan en de plansystematiek voldoen aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2012;
2. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
3. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012;
4. (naar keuze) Informatiemodel Ruimtelijke Ordening Planteksten (IMROPT).

6.2 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming zijn nadere aanduidingen aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een kadastrale ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn geen verschillen te vinden.

6.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de **'Begrippen' (artikel 1)** wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de **'Wijze van meten' (artikel 2)** worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

In de bestemmingsregels worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Dit plan kent de bestemming **'Agrarisch' (artikel 3)**. De planregels bevatten een regeling om naast grondgebonden landbouw (in casu akkerbouw), tevens op een concreet aangeduide plaats c.q. in een concrete omvang een boerderijwinkel en een terras te exploiteren. Ook bevat deze bestemming een regeling voor de huisvesting van agrarische arbeidsmigranten. Deze regeling is gelijk aan de regeling die in het Paraplubestemmingsplan 'Huisvesting arbeidsmigranten' van 25 juni 2013 is opgenomen.

In de algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling, de algemene bouw- en gebruiksregels, aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels. In de overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6.4 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het betreft hier handhaving en toezicht op de naleving van de voorschriften in het bestemmingsplan. Handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Handhaving is bovendien van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd. Het betreft hier de volgende factoren:

- Voldoende kenbaarheid van het plan.
- Voldoende maatschappelijk draagvlak.
- Een inzichtelijke en realistische regeling.
- Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Temeer waar deze regels uitsluitend betrekking hebben op hoofdzaken, zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 BEDRIJFSPLAN

BIJLAGE 2 GROENSCHETS