

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Molengatweg 8 en 27, Horst Bestemmingsplan

*NL.IMRO.1507.HOMOLENGATWEG8EN27-BPV1*



# Bestemmingsplan 'Molengatweg 8 en 27, Horst'

**Gemeente Horst aan de Maas**

**Vastgesteld**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Rapportnummer:                | 211x06866  |
| Datum:                        | 11 maart 2014  |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Dhr. G. Driessen   |
| Projectteam BRO:              | Dhr. P. Maessen  |
| Concept:                      | 22 november 2013 / 2 december 2013   |
| Voorontwerp:                  | --   |
| Ontwerp:                      | 3 december 2013  |
| Vaststelling:                 | 11 maart 2014  |
| Trefwoorden:                  | Gemeente Horst aan de Maas, Horst, omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, Molengatweg 8 en 27   |
| Bron foto kaft:               | Hollandse Hoogte 4   |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan ten behoeve van het afsplitsen van de tweede bedrijfswoning aan de Molengatweg 27 van het agrarisch bedrijf aan de Molengatweg 8 in Horst, gemeente Horst aan de Maas. |

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl

| Inhoudsopgave  | pagina    |
|--|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan                           | 4         |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan | 4         |
| <b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>3. BELEID</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING</b>                                       | <b>9</b>  |
| 4.1 Het plan   | 9         |
| 4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing                   | 9         |
| <b>5. SECTORALE ASPECTEN</b>                                     | <b>10</b> |
| 5.1 Milieu   | 10        |
| 5.2 Water  | 11        |
| 5.3 Ecologie   | 12        |
| 5.4 Archeologie en cultuurhistorie                               | 12        |
| 5.5 Verkeer en parkeren  | 13        |
| 5.6 Duurzaamheid   | 13        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>  | <b>14</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid.                                 | 14        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.                            | 14        |
| 6.2.1 Overleg  | 14        |
| 6.2.2 Inspraak   | 14        |
| 6.2.3 Wettelijke procedure                                       | 14        |
| <b>7. JURIDISCHE TOELICHTING</b>                                 | <b>15</b> |
| 7.1 Feitelijke planopzet   | 15        |
| 7.2 Juridische planopzet   | 15        |
| 7.2.1 Algemeen   | 15        |
| 7.2.2 Toelichting regels   | 15        |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Aan de Molengatweg 27 te Horst is een woning gelegen die als tweede bedrijfswoning deel uitmaakt van het agrarisch bedrijf aan de Molengatweg 8. De eigenaar wil de woning afsplitsen van het agrarisch bedrijf en deze vervolgens verkopen als burgerwoning. Om het gebruik als burgerwoning mogelijk te maken dient de bestemming van de bedrijfswoning te worden gewijzigd in een bestemming die het gebruik als burgerwoning mogelijk maakt.

De gewenste ontwikkeling ter plaatse past niet binnen het geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Horst 2009' van de gemeente Horst aan de Maas. De gemeente heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan voorliggende ontwikkeling.

Het initiatief kan gerealiseerd worden met behulp van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. In onderhavig bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling van het gebied planologisch geregeld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied en vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de Molengatweg, ten noordwesten van de kern Horst en ten noordoosten van de kern Meterik. Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2', zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 6 oktober 2009.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de Molengatweg 8 (de locatie van het agrarisch bedrijf) en aan de Molengatweg 27 (de af te splitsen woning), ten noorden van de kernen Horst en Meterik. De locatie is gelegen in een agrarisch gebied, ten westen van een concentratiegebied voor glastuinbouw. Het plangebied ligt daarmee in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het plangebied grenst tevens aan de Schengweg. Ten zuiden van die weg ligt een groot aantal voornamelijk glastuinbouwbedrijven. De omgeving wordt dan ook hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische bebouwing in de vorm van glastuinbouw en vrijstaande (agrarische bedrijfs-)woningen.



Figuur 1. Topografische kaart en luchtfoto met globale aanduiding plangebied

De locatie Molengatweg 8 is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf (akkerbouw). De woning aan de Molengatweg 27 is in gebruik geweest als tweede bedrijfswoning bij dat bedrijf.

### Historische situatie

Horst is ontstaan langs de belangrijke doorgaande weg van Venray naar Venlo. Er is sprake van een centraal gelegen kerk, uit de 14e eeuw, met linten van bebouwing langs de wegen die naar de omliggende dorpen lopen. Op kruispunten van de verschillende bebouwingslinten zijn in de huidige situatie verdichtingen in bebouwing te zien die kleine buurtschappen vormen.

Horst en daarmee ook het noordelijker gelegen plangebied bevindt zich tussen het beekdal van de Grote Molenbeek en de oorspronkelijke droge heidegronden van de Sint Martinusberg en de Leeg Heide (nu Schadijkse Bosschen) in. Doorgaande noord-zuidverbindingen tussen de dorpen en steden zijn in de huidige situatie nog steeds herkenbaar. De oostelijk gelegen Venrayseweg (N533) ligt parallel aan het beekdal en vormt een oude route van Horst naar Venray. In de oost-westrichting, tussen de ontgonnen voedselrijke dalen en de hoger gelegen gronden, liep een netwerk van onverharde paden. Enkele van deze zijn in de huidige landschappelijke structuur terug te vinden als bebouwingslinten.

### Huidige situatie

De oorspronkelijke wegenstructuur met daaraan gelegen agrarische bedrijven is op veel plekken in de omgeving nog steeds zichtbaar, zij het dat veel agrarische bedrijven in de loop van de tijd zijn beëindigd en veel voormalige bedrijfswoningen inmiddels in gebruik zijn als burgerwoningen.



### 3. BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en op de van belang zijnde beleidsthema's.

| Rijksbeleid  | Aandachtspunten   | Toets/afweging   |
|--|---|--|
| <b>Structuurvisie infrastructuur en Ruimte</b>               | Onderwerpen van nationaal belang voor de drie rijksdoelen. Relevant voor onderhavig plangebied: verbeteren milieukwaliteit en behoud/versterking cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten  | Initiatief is in overeenstemming met nationale belangen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden   |
| <b>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</b>  | Ruimte bescherming waterveiligheid in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreiding infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS) en primaire waterkeringen buiten het kustfundament | Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.<br>Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop |
| <b>Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)</b> | In bestemmingsplan rekening houden met bij ministeriële regeling aan te wijzen militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden  | Radarverstoringgebied militaire vliegbasis Volkel ligt over het plangebied. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.   |

| Provinciaal beleid | Aandachtspunten  | Toets/afweging   |
|--------------------|--|--|
| <b>POL 2006</b>    | Ligging binnen perspectief: <ul style="list-style-type: none"> <li>- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen (Molengatweg 27): ontwikkeling van functies mogelijk mits dit aansluit op bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie</li> <li>- P5b Dynamisch landbouwgebied (Molengatwet 8): ruimte voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw</li> </ul> | Het betreft een bestaande woning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Deze functiewijziging is niet van invloed op het watersysteem en heeft geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Reconstructieplan</b>  | Ligging binnen verwevingsgebied met bovengrens bouwkaavel (locatie Molengatweg 27) en binnen Landbouwontwikkelingsgebied projectvestiging.   | In de structuurvisie Horst aan de Maas heeft de gemeente ervoor gekozen om het gebied ten noorden van Horst niet aan te wijzen als landbouwontwikkelingsgebied. Voor het totale onderhavige plangebied is daarom in dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied' opgenomen |
| <b>POL-Aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburg Kwaliteitsmenu (LKM)</b> | Nieuwe activiteiten in landelijk gebied zoveel mogelijk concentreren binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen/ contouren.<br><br>Functies die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied mogelijk indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen. | Er is geen sprake van nieuwe bebouwing / bouwmogelijkheden. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling   |
| <b>Provinciale woonvisie 2011-2015</b>  | De nog resterende groei in Noord- en Midden-Limburg maximaal inzetten op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad   | Het onderhavige plan maakt geen uitbreiding mogelijk van het aantal woningen en past dus binnen de provinciale woonvisie  |

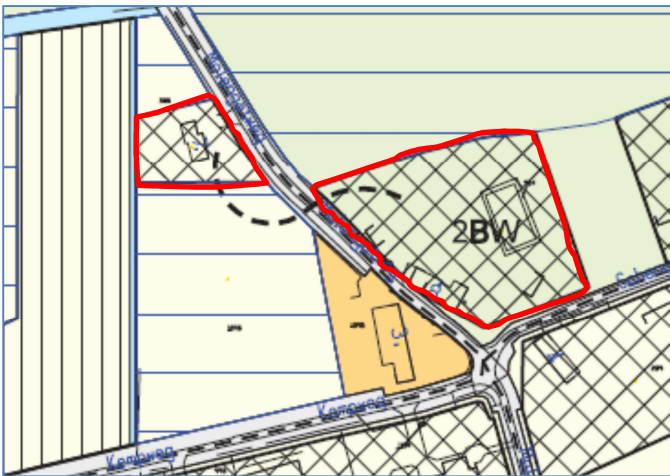
| <b>Gemeentelijk/regionaal beleid</b>          | <b>Aandachtspunten</b>  | <b>Toets/afweging</b>   |
|---|---|---|
| <b>Regionale woonvisie Venray e.o.</b>        | Geén ambitie om meer woningen te realiseren dan de eigen behoefte binnen de regio. Per saldo is er in de woonregio nog een aanvullende woonbehoefte van circa 3.200 woningen tot 2040. In de context van de demografische ontwikkelingen kwaliteitsslag maken; de woningvoorraad moet flexibeler worden.  | Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past dus binnen de regionale woonvisie   |
| <b>Woningbouwkader 2012 Horst aan de Maas</b> | Woningvoorraad toekomstbestendiger (levensloopbestendiger) maken. Voor de tijdsperiode 2010-2020 is behoefte aan 535 woningen (gemiddeld 50 tot 55 woningen per jaar).  | Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past dus binnen het woningbouwkader  |
| <b>Structuurvisie Horst aan de Maas</b>       | Plangebied is volgens de bij de structuurvisie behorende Visiekaart gelegen binnen agrarisch gebied en specifiek binnen deelgebied 3A: agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen. Doelstellingen o.a. tegengaan verdergaande verstedelijking en behoud (kwetsbare) beeldkwaliteit en recreatieve ontsluiting, als onderdeel van route | Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen voor deelgebied 3A.<br><br>Het Gemeentelijk Kwaliteits Menu is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling |

Park de Peelbergen – Maas;  
Verankering van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)

**Bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009'**

Betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarische doeleinden'. Voor het bedrijf is op de plankaart een agrarische bouwkaavel opgenomen, bestaande uit twee met elkaar verbonden delen aan weerszijden van de Molengatweg. Ter plaatse zijn twee bedrijfswoningen toegestaan

Gebruik als burgerwoning is niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze gebruiksmogelijkheid



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009' met aanduiding plangebied in rood



## **4. PLANBESCHRIJVING**

### **4.1 Het plan**

Het plan bestaat uit het afsplitsen van een van de twee bedrijfswoningen bij het agrarisch bedrijf aan de Molengatweg 8. De af te splitsen bedrijfswoning is gelegen aan de overzijde van Molengatweg op huisnummer 27. Voor het agrarisch bedrijf blijft het agrarisch bouwvlak gehandhaafd. De aanduiding dat binnen het bouwvlak twee bedrijfswoningen zijn toegestaan, alsmede het koppelteken tussen de beide delen van het bouwvlak aan weerszijden van de weg, komt te vervallen.

### **4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing**

De af te splitsen woning is in de bestaande situatie ruimtelijk gezien al een aparte eenheid ten opzichte van de bedrijfslocatie. De relatie met het bedrijf is planologisch wel aanwezig middels het koppelteken op de plankaart van het geldende bestemmingsplan, maar feitelijk niet zichtbaar. De woning is gelegen in een bosgebiedje (Camps Boske) en derhalve omgeven door groen/bos. In de bestaande situatie is de woning dus al op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Het afsplitsen van de woning van het agrarisch bedrijf is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt dan ook niet bezwaarlijk en realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

## 5. SECTORALE ASPECTEN

### 5.1 Milieu

| Thema                                | Aandachtspunten  | Toets/afweging   |
|--------------------------------------|--|--|
| <b>Bodem- en grondwaterkwaliteit</b> | Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde bestemming(en)   | Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met tuin. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. De gronden zijn uitsluitend gebruikt voor wonen. Voor de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is een bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk  |
| <b>Geluid</b>                        | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km-uur of meer geldt.   | In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk   |
| <b>Luchtkwaliteit</b>                | Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingsplan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.<br>Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project | Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM <sub>10</sub> ) of stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ), aangezien sprake is van een bestaande woning waarin alleen de soort bewoning wijzigt.<br>In 2012 bedroeg de concentratie PM <sub>10</sub> ter plaatse circa 27 µg/m <sup>3</sup> en de concentratie NO <sub>2</sub> circa 19 µg/m <sup>3</sup> . In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM <sub>10</sub> 40 µg/m <sup>3</sup> en 40 µg/m <sup>3</sup> voor NO <sub>2</sub> . De luchtkwaliteit ter plaatse is daarmee voldoende. |
| <b>Milieuzonering</b>                | Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden   | De af te splitsen woning aan de Molengatweg 27 betreft een bestaande woning die in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. Wijziging van de bestemming kan in beginsel wel consequenties hebben voor het bedrijf waarvan de woning wordt afgesplitst. In dit geval is hiervan echter geen sprake, aangezien de bestaande   |

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
|                           |   | burgerwoning aan de Molengatweg 23 op kortere afstand tot het bedrijf is gelegen. Die woning is daarmee bepalend voor de bedrijfsvoerings- en uitbreidingsmogelijkheden van dat bedrijf.   |
| <b>Externe veiligheid</b> | In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen | Het betreft een bestaande woning die alleen een ander vorm van bewoning krijgt (burgerbewoning in plaats van gebruik als bedrijfswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico |

## 5.2 Water

| Thema  | Aandachtspunten  | Toets/afweging  |
|--|--|---|
| <b>POL 2006</b>  | <p>Het provinciaal waterbeleid sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water en omvat de volgende strategische doelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- herstel sponswerking: voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem;</li> <li>- herstel natte natuur: ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;</li> <li>- schoon water: goede chemische kwaliteit voor water en sediment;</li> <li>- duurzame watervoorziening: voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar;</li> </ul> <p>veilige Maas: acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed</p> | Het gebruik als burgerwoning van de bestaande woning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen |
| <b>Waterbeheersplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei</b> | aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeorderend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.   | Het gebruik als burgerwoning van de bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen   |
| <b>Keur Waterschap Peel en Maasvallei</b>  | Enkele handelingen in het watersysteem worden beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem   | Het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater is op voldoende afstand gelegen en hierop wordt geen                              |

|                            |  |                                |
|----------------------------|--|--------------------------------|
|                            | en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.                    | invloed uitgeoefend.           |
| <b>Gemeentelijk beleid</b> | De gemeente Horst aan de Maas volgt zo veel mogelijk het beleid zoals dit is vastgelegd door het waterschap Peel en Maas | Zie afweging beleid waterschap |

### 5.3 Ecologie

| Thema                                       | Aandachtspunten  | Toets/afweging  |
|---|--|---|
| <b>Natuurbeschermingswet</b>                | Beoordeling effecten van het plan op door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden                                   | Het gebruik als burgerwoning van de bestaande woning heeft geen invloed op beschermde gebieden, mede gelet op de grote afstand van het plangebied tot beschermde gebieden (ruim 7,5 km tot dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied Groote Peel) |
| <b>Provinciaal natuurbeleid (EHS / POG)</b> | Beoordeling effecten van het plan op de ecologische hoofdstructuur en/of op de provinciale ontwikkelingszone groen       | Het plangebied ligt buiten de EHS en de POG. Bovendien is de beoogde functiewijziging niet van invloed op natuurwaarden en/of op instandhoudings- en realiseringmogelijkheden van/voor (nieuwe) natuur  |
| <b>Beschermde soorten</b>                   | Beoordeling effecten van het plan op beschermde planten en op leef- en fourageergebieden voor diverse beschermde soorten | Door de beoogde functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde soorten niet verstoord   |

### 5.4 Archeologie en cultuurhistorie

| Thema  | Aandachtspunten  | Toets/afweging  |
|--|--|---|
| <b>Wet op de Archeologische Monumentenzorg</b> | Rekening houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. | Het plangebied is gelegen binnen gebied met een middelhoge/hoge archeologische verwachtingswaarde en is niet gelegen binnen archeologisch aandachtsgebied.<br>Voor de locatie Molengatweg 8 geldt geen verplichting tot archeologisch onderzoek. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat die verplichting niet geldt ter plaatse van agrarische bouwvlakken.<br>Archeologisch onderzoek is bij hoge archeologische verwachting volgens het gemeentelijk archeologiebeleid |

|                                      |                    |   |  |
|--------------------------------------|--------------------|---|--|
|                                      |                    |   | noodzakelijk indien de verstoring meer dan 1.000 m <sup>2</sup> bedraagt. Het onderhavige plan biedt voor de locatie Molengatweg 27 echter slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing (zie regels). Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. |
| <b>Modernisering<br/>zorg (MoMo)</b> | <b>Monumenten-</b> | In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden | In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Rijksmonumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen  |

## 5.5 Verkeer en parkeren

| Thema | Aandachtspunten  | Toets/afweging  |
|-------|--|---|
|       | Beoordeling effecten op de verkeersveiligheid en op de ontsluiting van het plangebied, alsmede toets aan parkeernorm | Het onderhavige plan heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is bereikbaar vanaf en direct gelegen aan de Molengatwet. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren van auto's |

## 5.6 Duurzaamheid

| Thema  | Aandachtspunten  | Toets/afweging   |
|--|--|--|
| <b>'Milieubeleidsplan Horst aan de Maas 2007-2010'</b>     | Stimuleren van duurzame woningbouw aangewezen als één van de vier speerpunten. | Het betreft een bestaande woning waarvan alleen het gebruik wijzigt. |
| <b>'Woonvisie: Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas'</b> | Paragraaf over energetische kwaliteit en het gebruik van duurzame materialen   | Idem   |

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid.

In afdeling 6.4 Wro en artikel 6.2.1 Bro is de verplichting opgenomen om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst indien sprake is van een in het Bro benoemd bouwplan. De met het onderhavige plan mogelijk gemaakte functiewijziging is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook niet nodig.

Volgens artikel 6.1 Wro bestaat in beginsel recht op een tegemoetkoming in eventuele schade in de vorm van inkomensderving of waardevermindering. Artikel 6.4a Wro biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot het sluiten van een overeenkomst met de aanvrager van de planologische maatregel waarbij wordt overeengekomen dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van die aanvrager komt. Voor het onderhavige plan zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wro worden afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan voor de gemeente is daarmee voldoende verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

#### 6.2.1 Overleg

Volgens artikel 3.1.1 Bro dient overleg te worden gepleegd met waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten voorgeschreven. Hiervan kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Het voorliggende plan is voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei en aan de provincie Limburg. Er zijn geen bezwaren tegen het plan.

#### 6.2.2 Inspraak

Inspraak is niet verplicht, tenzij dit in de gemeentelijke inspraakverordening is voorgeschreven. Voor bestemmingsplannen is een inspraakprocedure niet voorgeschreven in de gemeentelijke inspraakverordening. Gelet op de beperkte impact wordt voor het onderhavige bestemmingsplan geen inspraakprocedure gevolgd.

#### 6.2.3 Wettelijke procedure

De wettelijke procedure voor de voorbereiding van een bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 Wro:

- ontwerp ter inzage met mogelijkheid tot indiening zienswijzen
- vaststelling bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop termijn tervisielegging ontwerp
- tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan en mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtpraak Raad van State



## 7. JURIDISCHE TOELICHTING

### 7.1 Feitelijke planopzet

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting en is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak voor het agrarisch bedrijf en 'Wonen' zijn weergegeven. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen verwevingsgebied en een klein deel binnen zoekgebied voor landbouwontwikkelingsgebied. Hiervoor is in het plan de reconstructiewetzone verwevingsgebied opgenomen. De reconstructiewetzone landbouwontwikkelingsgebied is niet opgenomen, omdat in de gemeentelijke structuurvisie de keuze is gemaakt om ter plaatse van het plangebied geen landbouwontwikkelingsgebied te realiseren. Om die reden is voor de betreffende grond dan ook eveneens de aanduiding verwevingsgebied opgenomen.

### 7.2 Juridische planopzet

#### 7.2.1 Algemeen

De planregels zijn opgesteld op basis van de Wro, het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de SVBP 2012 onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Inleidende regels
  - Bestemmingsregels
  - Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

#### 7.2.2 Toelichting regels

| Hoofdstuk                | Regel  | Toelichting  |
|--------------------------|--|--|
| <b>Inleidende regels</b> | Begrippen (Art. 1)                               | De in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven.      |
|                          | Wijze van meten (Art. 2)                         | Een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden. |
| <b>Bestemmingsregels</b> | Agrarisch met waarden (Art. 3)<br>Wonen (Art. 4) | De artikelen 3 en 4 zijn de hoofdbestemmingen. Deze zijn opge-         |

|                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
|                                 |   | bouwd conform de richtlijnen uit de SVBP 2012 en de Wabo, waarin een vaste opzet voor de bestemmingsregels is vastgelegd.   |
| <b>Algemene regels</b>          | <p>Antidubbeltelregel (Art. 5)</p> <p>Algemene gebruiksregels (Art. 6)</p> <p>Algemene aanduidingsregels (Art. 7)</p> <p>Algemene afwijkingsregels (Art. 8)</p> | <p>De algemene gebruiksregels geven aan wat in ieder geval wordt verstaan onder strijdig gebruik.</p> <p>De algemene aanduidingsregels regelen de diverse zoneringen; in dit geval alleen de reconstructiewetzone - verwevingsgebied.</p> <p>In de algemene afwijkingsregels zijn algemene regels opgenomen in het geval het gaat om geringe afwijkingen.</p> |
| <b>Overgangs- en slotregels</b> | <p>Overgangsrecht (Art. 9)</p> <p>Slotregel (Art. 10)</p>   | <p>Artikel 9 bevat de overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing respectievelijk het gebruik van gronden en bouwwerken.</p> <p>De slotregel in artikel 10 geeft de titel van de planregels aan.</p>   |

