

gemeente

HORST A/D MAAS

Vastgesteld bestemmingsplan Reindonckweg 3, Kronenberg

NL.IMRO.1507.KBREINDONCKWEG3-BPV1



Document: Bestemmingsplan "Reindonckweg 3 Kronenberg"

IDN: NL.IMRO.1507.KBREINDONCKWEG3-BPV1

Status: Vastgesteld

Datum: 5 juni 2018

Aanvrager: Maashorst Bouwadvies

Auteur: De heer ing. P.W.M. van de Ligt



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

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| 1 INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan | 3 |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied..... | 4 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 Leeswijzer..... | 6 |
| 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED..... | 7 |
| 2.1 Algemeen | 7 |
| 2.2 Ruimtelijke structuur..... | 7 |
| 2.3 Functionele structuur..... | 8 |
| 2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie | 9 |
| 3 BELEID | 10 |
| 3.1 Inleiding..... | 10 |
| 3.2 Rijksbeleid | 10 |
| 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte..... | 10 |
| 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)..... | 11 |
| 3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking..... | 11 |
| 3.3 Provinciaal beleid..... | 12 |
| 3.3.1 POL2014 | 12 |
| 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 | 14 |
| 3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg | 14 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid..... | 15 |
| 3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 2009 | 15 |
| 3.4.2 Structuurvisie Horst aan de Maas | 15 |
| 3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas | 17 |
| 3.5 Conclusie..... | 18 |
| 4 PLANBESCHRIJVING | 19 |
| 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan | 19 |
| 4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten..... | 19 |
| 4.3 Landschappelijke inpassing | 21 |
| 5. SECTORALE ASPECTEN | 23 |
| 5.1 Inleiding..... | 23 |
| 5.2 Milieuaspecten | 23 |
| 5.2.1 M.e.r.-beoordeling | 23 |
| 5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit | 23 |
| 5.2.3 Geluid..... | 24 |
| 5.2.4 Luchtkwaliteit..... | 24 |

| | |
|---|-----------|
| 5.2.5 Geur | 25 |
| 5.2.6 Bedrijven en milieuzoneringen..... | 25 |
| 5.2.7 Externe veiligheid | 27 |
| 5.3 Waterparagraaf | 28 |
| 5.4 Kabels en leidingen | 29 |
| 5.5 Natuur | 29 |
| 5.5.1 Flora en fauna | 30 |
| 5.5.2 Natura2000 | 30 |
| 5.6 Archeologie en cultuurhistorie..... | 30 |
| 5.6.1 Cultuurhistorie | 30 |
| 5.6.2 Archeologie | 30 |
| 5.7 Verkeer en parkeren | 33 |
| 6 UITVOERBAARHEID | 34 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 34 |
| 6.2 Handhaving | 34 |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 36 |
| 6.4 Procedure..... | 36 |
| 7 JURIDISCHE TOELICHTING | 38 |
| 7.1 Planstukken..... | 38 |
| 7.2 Toelichting op de verbeelding | 38 |
| 7.3 Toelichting op de planregels | 38 |

Bijlage 1: Principebesluit d.d. 19 juli 2017

Bijlage 2: Akkoord archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Reactie provincie

BIJLAGEN

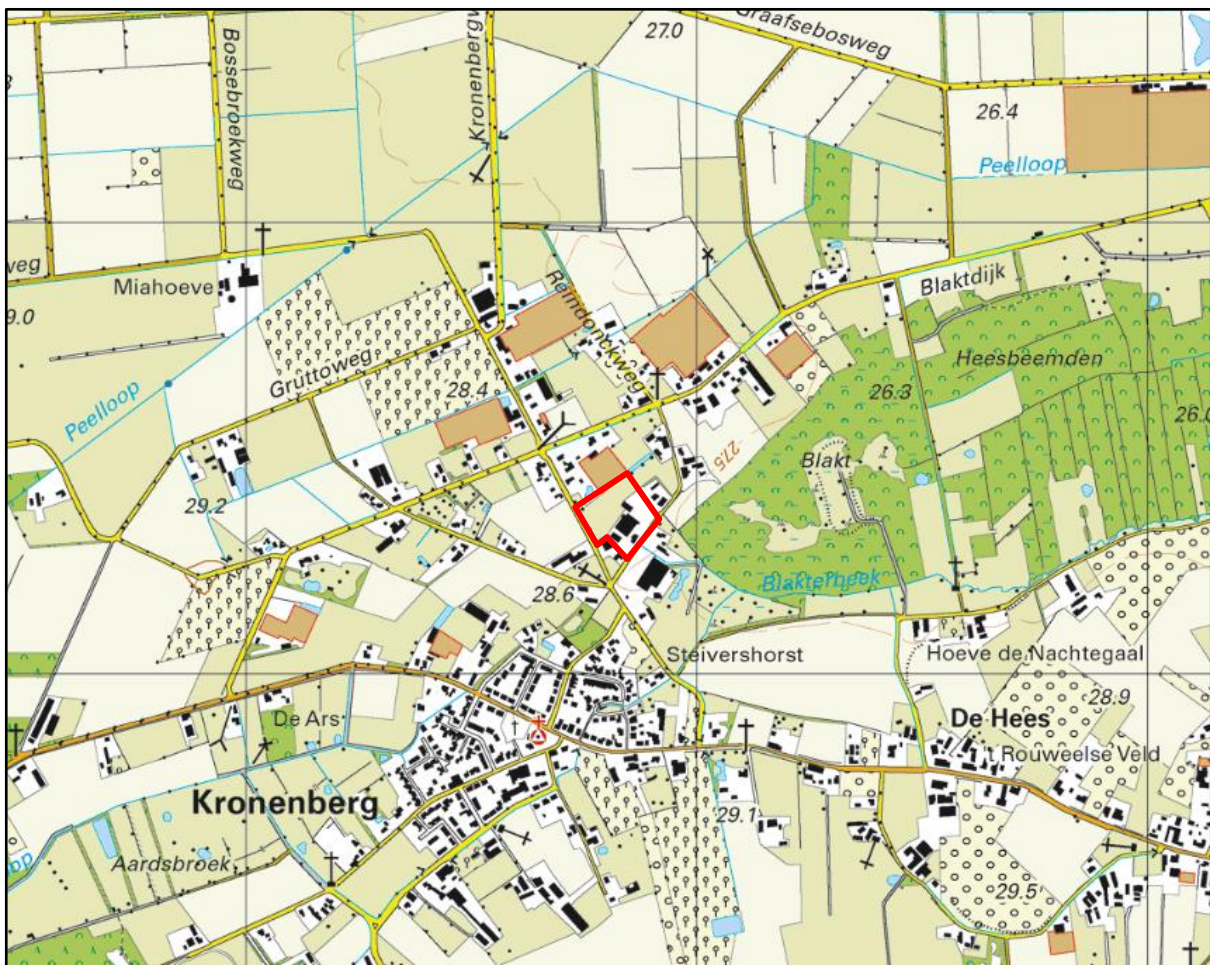
Separate bijlagen:

- Landschappelijk inpassingsplan
- Verkennend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Archeologisch onderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In het buitengebied ten noorden van de kern Kronenberg, aan de Reindonckweg en Heuvelsestraat, liggen geconcentreerd bij elkaar enkele bedrijven. Op één van deze bedrijfskavels, op de locatie Reindonckweg 3, was voorheen aannemersbedrijf Bouwbedrijf Donders gevestigd. Deze bedrijfskavel heeft een oppervlakte van circa 1,7 ha en is bebouwd met een bedrijfswoning en met de bij het voormalige aannemersbedrijf behorende bedrijfsgebouwen. Een deel van de bedrijfskavel is niet bebouwd en in agrarisch gebruik als zijnde akker.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied (rood omlijnd)

De gehele bedrijfskavel is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Sevenum 2009” van de voormalige gemeente Sevenum bestemd als ‘Bedrijf’ met de aanduidingen ‘aannemersbedrijf’ en ‘2 bedrijfswoningen’. Het bouwvlak, tegelijkertijd het gehele bestemmingsvlak, mag daarom bebouwd worden met twee bedrijfswoningen en met bedrijfsgebouwen (bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 2.860 m²), louter ten behoeve van een aannemersbedrijf.

De vroegere eigenaar van Bouwbedrijf Donders is nog steeds woonachtig in de aanwezige bedrijfswoning. Na de beëindiging van Bouwbedrijf Donders in 2011 heeft de eigenaar de bedrijfsbebouwing verhuurd aan een lokale aannemer. De eigenaar, de heer B.H.H.G. Donders, heeft sindsdien met de gemeente Horst aan de Maas gezocht naar een passende invulling van de totale bedrijfskavel.

Besloten is om de bedrijfskavel aanzienlijk te verkleinen en binnen de verkleinde bedrijfskavel maar één bedrijfswoning toe te staan (de huidige bedrijfswoning). In ruil voor het aanzienlijk verkleinen van de bedrijfsbestemming en het wegnemen van de mogelijkheid een tweede bedrijfswoning op te richten wordt de mogelijkheid geschapen een nieuwe burgerwoning op de vrijkomende gronden te realiseren. De thans niet bedrijfsmatig gebruikte gronden (de akker) worden herbestemd tot een onbebouwde agrarische bestemming en een woonbestemming voor het kunnen oprichten van een nieuwe burgerwoning. De gemeente heeft in principe besloten medewerking te verlenen aan deze herbestemming onder de voorwaarden dat de woonbestemming een minimale oppervlakte krijgt van 650 m², maximaal 150 m² aan bijgebouwen bij de woning opgericht mag worden en de oppervlakte qua bebouwing dat nu reeds aanwezig is niet mag worden uitgebreid (zie principebesluit d.d. 19 juli 2017).

Om deze nieuwe situatie in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is voorliggend bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfskavel (het plangebied) aanzienlijk verkleind, de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning ontnomen en de mogelijkheid tot het bouwen van een nieuwe burgerwoning toegekend aan de thans nog onbebouwde gronden van de huidige bedrijfskavel. Het overige vrijkomende deel van de huidige bedrijfskavel wordt agrarisch bestemd voor het gebruik als weiland of akker. Nieuwe bebouwing is op dat deel dan uitgesloten.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Kronenberg, aan de Reindonckweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een grote afwisseling van verschillende functies. Alhoewel geen sprake is van een bedrijventerrein liggen aan de Reindonckweg en Heuvelsestraat enkele bedrijven bij elkaar geconcentreerd. Verder liggen in de directe omgeving diverse agrarische bedrijven, voornamelijk glastuinbouwbedrijven. Tussen de (agrarische) bedrijven bevinden zich diverse burgerwoningen en onbebouwde percelen die in agrarisch gebruik zijn. Ten oosten van het plangebied ligt het bos- en natuurgebied De Heesbeemden.

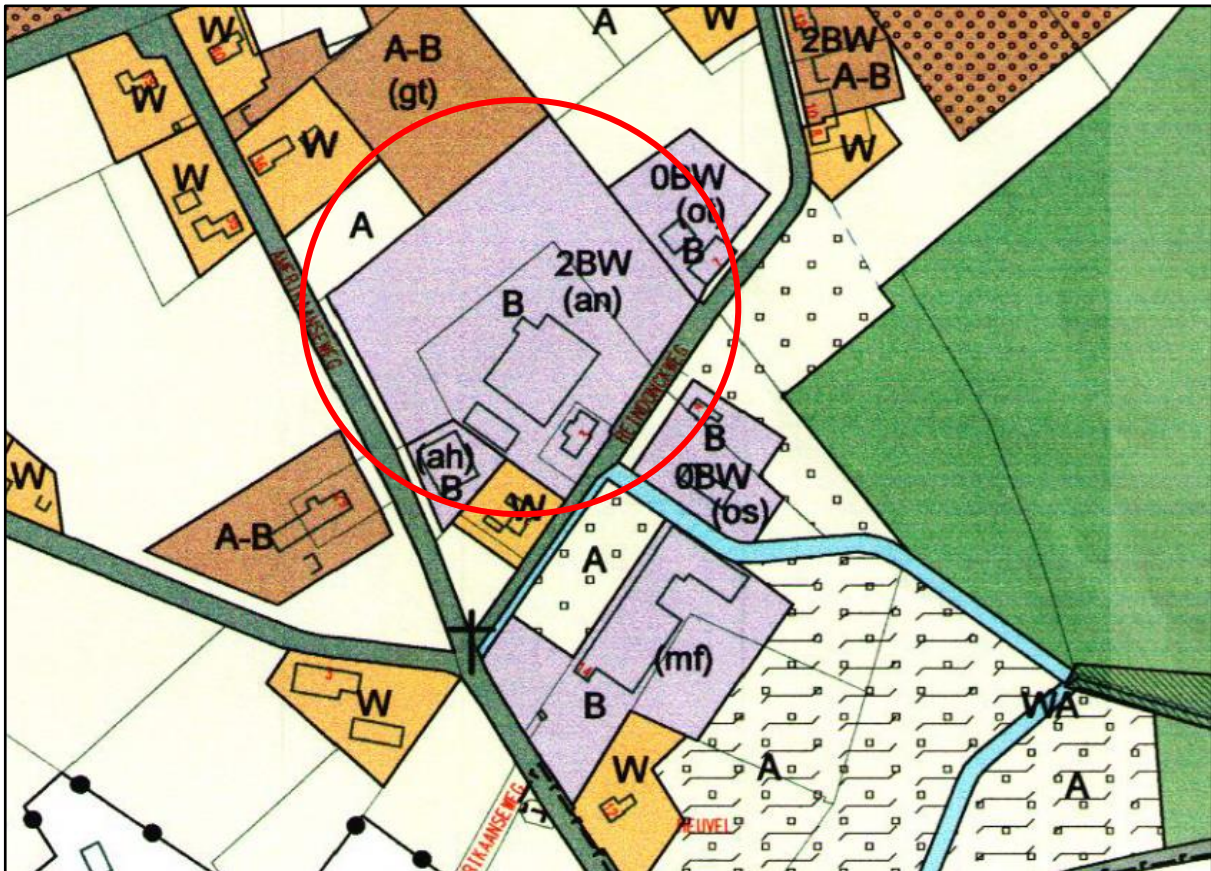
De zuidelijke grens van het bedrijfsperceel wordt gevormd door de Reindonckweg en de westelijke grens door de Amerikaanseweg. De hoek van de Reindonckweg en Amerikaanseweg behoort niet tot het plangebied. Hier bevinden zich een burgerwoning en een kleiner bedrijfsperceel waarop de voormalige tuinbouwloods is gelegen. Het plangebied grenst in noordelijke richting aan een glastuinbouwbedrijf en een onbebouwd agrarisch perceel. In oostelijke richting grenst het plangebied aan een naastgelegen bedrijfskavel en een onbebouwd agrarisch perceel.

Naast de aangrenzende burgerwoning ligt binnen het plangebied de bedrijfswoning. De bedrijfswoning en alle bedrijfsgebouwen zijn gericht op de Reindonckweg. Het deel van de bedrijfskavel dat grenst aan de Amerikaanseweg is niet bebouwd en in agrarisch gebruik. Totale oppervlakte van de bedrijfskavel c.q. het plangebied is 1,7 ha.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum 2009" (vastgesteld d.d. 31 maart 2009, goedgekeurd d.d. 1 december 2009 en onherroepelijk geworden door een uitspraak van de

Raad van State op 5 oktober 2011) en is bestemd als 'Bedrijf' met de aanduidingen 'aannemersbedrijf' en 2 bedrijfswoningen'.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn in hun algemeenheid bestemd voor niet-agrarische bedrijven en horecabedrijven. Op de gronden met deze bestemming, zijn overeenkomstig de specifieke aanduidingen, uitsluitend toegestaan de bedrijven zoals genoemd in de Staat van niet-agrarische bedrijven. In dit geval is voor de locatie Reindonckweg 3 de aanduiding 'aannemersbedrijf' opgenomen waardoor uitsluitend een aannemersbedrijf is toegestaan. Conform de bouwregels behorende bij de locatie Reindonckweg mag het bedrijfspersceel bebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.860 m² en bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen respectievelijk 7 en 11 meter.

Door de aanduiding '2 bedrijfswoningen' zijn binnen het bedrijfspersceel twee bedrijfswoningen toegestaan. De inhoud van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Per bedrijfswoning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Om uniformiteit in de bouwmogelijkheden aan te brengen hanteert de gemeente Horst aan de Maas de maximale maten uit het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Horst aan de Maas. Hierin is opgenomen dat bedrijfswoningen maximaal 1.000 m³ mogen zijn en dat per bedrijfswoning 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Het initiatief zelf wordt beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief getoetst aan de diverse sectorale aspecten. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6 en 7 de uitvoerbaarheid en de planstukken en het vooroverleg aan de orde.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen ten noorden van Kronenberg, aan de Reindonckweg 3. Kronenberg maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Het dorp Kronenberg ligt ten westen van Sevenum en ligt aan de doorgaande weg van Sevenum naar de Midden Peelweg (N277).



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Ruimtelijke structuur

Met de ontginning van de Peel en het ontstaan van Kronenberg werd het gebied ten noorden van Kronenberg in agrarisch gebruik genomen. Aanvankelijk hebben er zich individuele boeren gevestigd welke de gronden hebben ontgonnen. Door deze manier van ontginnen is een kleinschalig landschap ontstaan met een onregelmatige blokverkaveling. Later is de ontginning meer planmatig en rationeel vorm gegeven aan de Amerikaanseweg en Blaktdijk. Het gebied ten noorden van de Blaktdijk is als laatste ontgonnen. Deze laatste

grootschalige ontginning is nu nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Het betreft een bebouwingsvrij, rechtlijnig en open gebied, in gebruik voor de landbouw.



Afbeelding 4. Amerikaanseweg richting tuinbouwloods



Afbeelding 5. Impressie Reindonckweg

2.3 Functionele structuur

Het gebied ten noorden van Kronenberg kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan functies. Ten noordoosten van de kern ligt het bos- en natuurgebied De Heesbeemden. Deze oorspronkelijke vuilstortplaats bestaat nu uit nat broekbos met veel elzen en wilgenbos en kleine weilandjes. Dwars door het gebied stroomt de Blakterbeek.



Afbeelding 6. Zicht op De Heesbeemden vanaf Reindonckweg



Afbeelding 7. Bedrijf gelegen aan overzijde Reindonckweg

Verspreid rondom het plangebied bevinden zich diverse glastuinbouwbedrijven, afgewisseld met akkerbouwbedrijven. De niet meer als zodanig gebruikte boerderijen zijn in gebruik als burgerwoningen. Onbebouwde gronden zijn uitsluitend in agrarisch gebruik als akker- of weiland.

Aan de Reindonckweg en Heuvelsestraat liggen geconcentreerd enkele bedrijven bij elkaar. Van een bedrijventerrein is echter geen sprake, terwijl de aanwezige bedrijven wel een dergelijke uitstraling hebben.

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Gedurende de laatste ijstijd had de wind vrij spel in het verplaatsen van zand en silt. Over een groot deel van Nederland werd een pakket dekzand afgezet. Er ontstonden duidelijke hoogteverschillen. Het water van de in het voorjaar smeltende sneeuwmassa's erodeerde een deel van de dekzandruggen, waarna afzettingen plaatsvonden in de lagere delen van het landschap. Gedurende het Atlanticum treedt onder sterke klimaatverbetering ook een sterk stijgende grondwaterspiegel op. Als gevolg van deze vernatting beginnen de veen- en moerasgebieden van de Peel te ontstaan. Ook in de directe omgeving van het plangebied ontstaat een nat heidegebied, doorsneden door vennen. Deze situatie blijft tot aan de ontginningen van de 19^e en 20^e eeuw min of meer ongewijzigd.



Afbeelding 8. Historische kaart omstreeks 1905



Afbeelding 9. Historische kaart omstreeks 1980

In de tweede helft van de 19^e eeuw wordt begonnen met de ontginning en ontwatering van het gebied ten noorden Kronenberg. Van een grootschalige ontginning was nog geen sprake. Individuele boeren ontgonnen elk hun eigen stukje grond. Aan het eind van de 19^e eeuw werd de ontginning planmatiger en grootschaliger aangepakt en werden diverse agrarische bedrijven gestart. Het agrarisch gebruik was oorspronkelijk puur grondgebonden (akkerbouw en het houden van kleine hoeveelheden vee). In de jaren '80 van de vorige eeuw werden er in de omgeving echter diverse glastuinbouwbedrijven opgericht. Ook is het agrarische gebruik sindsdien steeds vaker stopgezet en werden de oorspronkelijke boerderijen steeds meer bewoond door burgers of ingevuld met andere functies.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het plangebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) door de rijksoverheid vastgesteld ter vervanging van de Nota Ruimte (2004). In de SVIR staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdschijf is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.3, respectievelijk paragraaf 5.2 en 5.6 aan de orde komen.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. Het plan heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, Nationaal Natuurnetwerk, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

Bij het onderhavig plan worden geen van de genoemde belangen geschaad. Het plan is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking

In de genoemde SVIR is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Allereerst dient er sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 18 december 2013, zaak nr. 201302867/1/R4), is het begrip woningbouwlocatie in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro niet nader gedefinieerd in het Bro. Voorts ontbreekt in de nota van toelichting bij deze bepaling (Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

De Afdeling is in een eerdere zaak van oordeel geweest dat een aantal van 11 toe te voegen woningen in de bebouwde kom, een ontwikkeling is die niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015, ECLI: NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3).

Gelet hierop kan zeker geconcludeerd worden dat de toevoeging van één woning in Kronenberg evenmin een stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. In feite hoeft dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Als het plan daarnaast niet voorziet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte aan bebouwing ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de ladder eveneens niet van toepassing, ook niet bij een functiewijziging (ABRvS, 5 augustus 2015, 201500276/1/R2). In dit geval is er geen sprake van het creëren van meer bebouwbare oppervlakte in relatie tot het vigerende bestemmingsplan, welke reeds 2.860 m² aan bebouwing toestaat.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 POL2014

Op 12 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten het POL2014, met bijbehorend plan-MER, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld. Allemaal als onderdeel van een integrale omgevingsvisie. Deze documenten zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderende opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

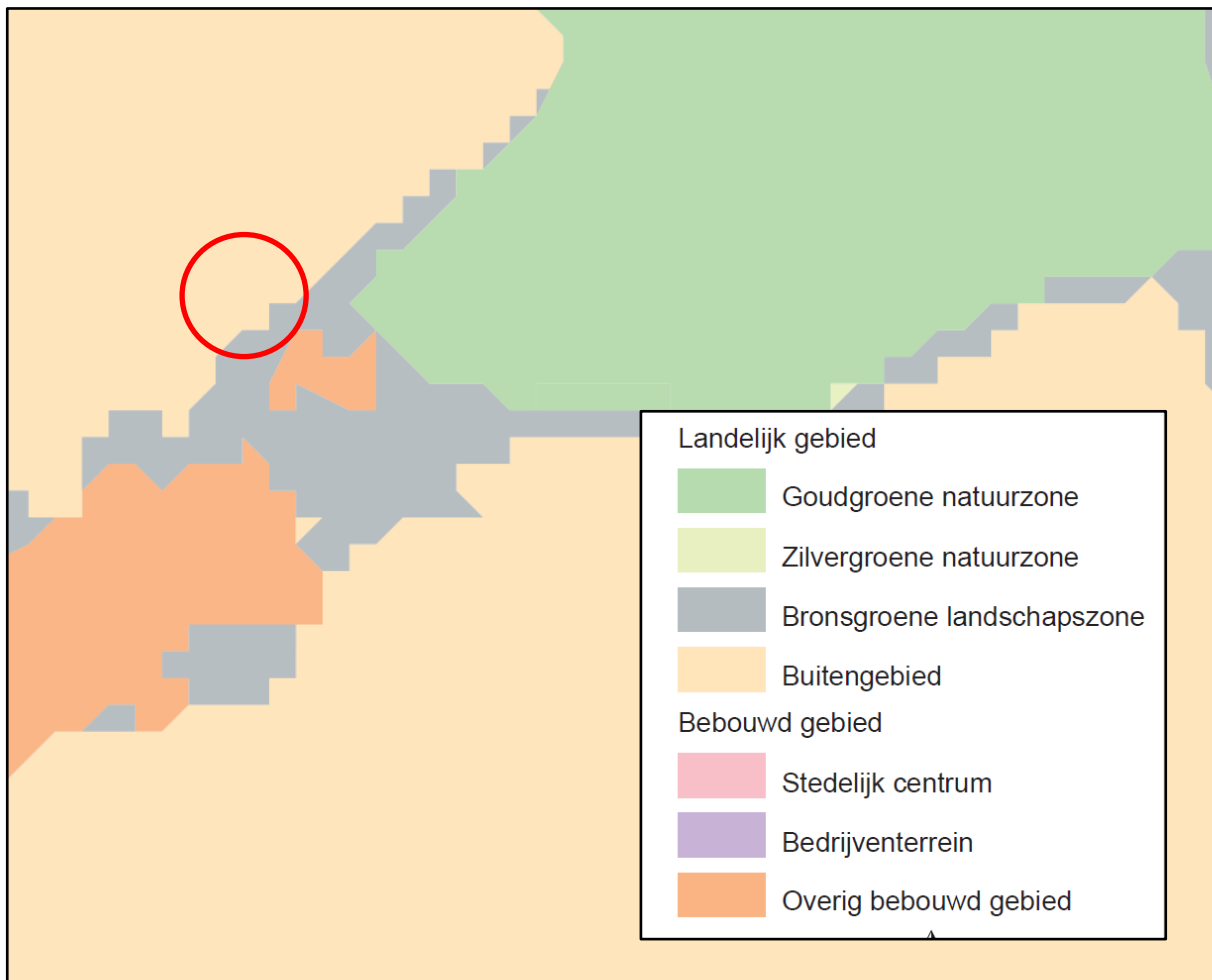
Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in dit POL 'meer stad, meer land'. Reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL om antwoord vragen zoals de klimaatopgave (die zich vertaalt in vraagstukken op het gebied van hoogwaterveiligheid en regionale wateroverlast én van watertekorten en droogte), biodiversiteitsopgave, waterkwaliteitsopgave en opgaven in de watervoorziening. Belangrijk is ook om ruimte te bieden aan de economische sectoren die nauw met dat landelijk gebied verbonden zijn. De land- en tuinbouw, deels intensief en grootschalig, deels juist kleinschalig met een tendens naar verbreding met niet-agrarische nevenfuncties. En daarnaast ook onderdelen van de vrijetijdseconomie. Ook het leegstands-vraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht.

De kwaliteit van (de activiteiten in) het landelijk gebied draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de steden en dorpen. Het aantrekkelijker en toegankelijker maken van het landelijk gebied

voor toerisme en recreatie betekent overigens niet alleen dat agrariërs rekening houden met toeristen / burgers, maar zeker ook dat burgers worden aangesproken op begrip voor de bedrijfsvoering van agrariërs.



Afbeelding 10. Uitsnede kaart zonerings Limburg

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied is gelegen in de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Beleidsmatig worden hier de volgende accenten gelegd:

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- kwaliteit en functioneren ondergrond.

Voor wat betreft wonen streeft de provincie naar een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen.

Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 respectievelijk 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg al daalt.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. De ambities, uitgangspunten en principes uit het nieuwe POL worden vastgelegd in regionale structuurvisies, waarin de verschillen tussen de regio's en regio-specifieke uitwerkingen worden vormgegeven. Deze visies zijn stevig en niet-vrijblijvend, maar wel realistisch, zie hiervoor paragraaf 3.3.3.

In het POL2014 streeft de provincie naar een buitengebied waar het primaat niet ligt op het scheppen van nieuwe bouw mogelijkheden voor woningen. De afnemende vraag in de toekomst laat de provincie komen met specifieke regiovisies waar de mogelijkheden voor de woningmarkt in het buitengebied, maar ook in de kern, in zijn vastgelegd. Toch worden in het POL2014 kansen gezien voor wonen, mits naar daadwerkelijke behoefte gebouwd wordt. In dit geval is daar sprake van. De nieuwe burgerwoning in plaats van een bedrijfswoning is een wens van de initiatiefnemer zelf.

De provincie laat verdere bevoegdheid voor nieuwe woningen over aan de gemeenten, die het op hun beurt hebben vastgelegd in hun gemeentelijke structuurvisies. Belangrijke voorwaarde voor nieuwe functies in het buitengebied blijft het bundelen van bebouwing (ladder voor duurzame ontwikkeling) en een gedegen landschappelijke inpassing, waarvan in dit geval beide sprake is.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In hoofdstuk 2 zijn de regels opgenomen inzake bouwen en wonen.

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling).

Onderhavige ontwikkeling is getoetst aan de ladder duurzame ontwikkeling, zie paragraaf 3.2. Er is sprake van een bestaande bedrijfsbestemming welke aanzienlijk verkleind wordt en waarvoor in de plaats van deze verkleining en het ontnemen van het recht tot het bouwen van een bedrijfswoning een burgerwoning gebouwd wordt. Bij het bouwen van één woning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder niet van toepassing is.

In artikel 2.4.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.3.3 voldoet het ruimtelijk plan aan de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg omdat de planvoorraad niet wijzigt (mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning wordt ingewisseld voor de mogelijkheid tot het bouwen van een burgerwoning).

3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;

2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Met het plan is onder andere gemoeid het omwisselen tot het realiseren van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Hiermee wordt voornamelijk aangesloten op de pijlers 2 en 4 van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Omdat daarnaast de planvoorraad feitelijk gezien niet wijzigt, bestaan vanuit dit regionaal beleid geen belemmeringen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 2009

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum 2009" (vastgesteld d.d. 31 maart 2009, goedgekeurd d.d. 1 december 2009 en onherroepelijk geworden door een uitspraak van de Raad van State op 5 oktober 2011) en is bestemd als 'Bedrijf' met de aanduidingen 'aannemersbedrijf' en '2 bedrijfswoningen'.

De als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven en horecabedrijven met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. Op de gronden met deze bestemming, zijn overeenkomstig de aanduidingen, uitsluitend toegestaan de bedrijven zoals genoemd in de Staat van niet-agrarische bedrijven. In dit geval is voor de locatie Reindonckweg 3 de aanduiding 'aannemersbedrijf' opgenomen waardoor uitsluitend een aannemersbedrijf is toegestaan. Conform de bouwregels behorende bij de locatie Reindonckweg mag het bedrijfsperceel bebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.860 m² aan bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter.

Door de aanduiding '2 bedrijfswoningen' zijn binnen het bedrijfsperceel twee bedrijfswoningen toegestaan. De inhoud van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter. Per bedrijfswoning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Om uniformiteit in de bouwmogelijkheden aan te brengen hanteert de gemeente Horst aan de Maas de maximale maten uit het bestemmingsplan voor het buitengebied van de voormalige gemeente Horst aan de Maas. Hierin is opgenomen dat bedrijfswoningen maximaal 1000 m³ mogen zijn en dat per bedrijfswoning 150 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan.

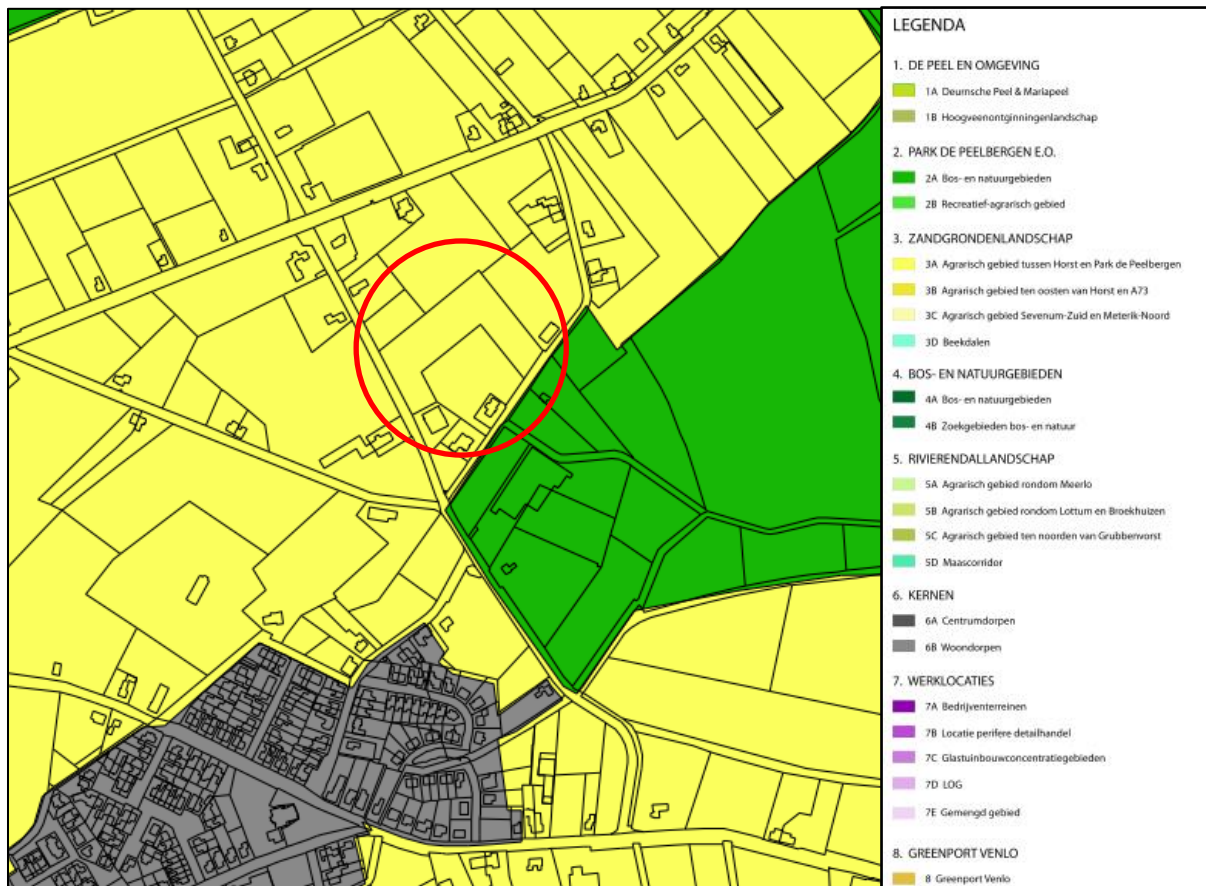
Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de feitelijk aanwezige bedrijfskavel te conserveren conform de geldende rechten met echter maar één bedrijfswoning (de huidige bedrijfswoning) en de bedrijfsbestemming van de nog niet als zodanig gebruikte gronden te vervangen door een onbebouwbare agrarische bestemming. In ruil voor het aanzienlijk verkleinen van de bedrijfsbestemming en het wegnemen van de mogelijkheid een tweede bedrijfswoning op te richten wordt de mogelijkheid geschapen een nieuwe burgerwoning op de vrijkomende gronden te realiseren.

3.4.2 Structuurvisie Horst aan de Maas

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid. De gemeente Horst aan de Maas heeft haar regie op de uitvoering

van het ruimtelijk beleid vormgegeven in de Structuurvisie Horst aan de Maas. De structuurvisie is op 9 april 2013 vastgesteld. Een evaluatie van de structuurvisie is op 9 juli 2015 vastgesteld.

De structuurvisie biedt het kader voor de gemeente om uitspraken te doen over de wenselijkheid van (ruimtelijke) ontwikkelingen. Het gemeentelijke grondgebied is om die reden ingedeeld in diverse deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3A 'Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen'. In dit deelgebied geldt voor de oprichting van solitaire woningen een voorwaardelijke grondhouding. Bij een voorwaardelijke grondhouding kan een initiatief enkel doorgang vinden, wanneer voldaan wordt aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken.



Afbeelding 11. Gebiedsindeling gemeentelijke structuurvisie

In het kader van de evaluatie van de structuurvisie is een bijlage opgesteld waarin de voorwaarden voor het toevoegen van woningen in de gemeente Horst aan de Maas zijn opgenomen. In deze bijlage wordt een onderscheid gemaakt in vier manieren om woningen toe te voegen, te weten “nieuwe woningen”, “splitsen van woningen”, “woningen in bestaand vastgoed bij een bestaande woning” en “woningen in overig bestaand vastgoed”. Van de eerste categorie is in dit geval sprake. Het realiseren van een woning in deze categorie in het buitengebied kan via de volgende instrumenten:

- Buitenkans (gemeentelijke Ruimte voor Ruimteregeling)
- Ruimte voor Ruimte van de provincie Limburg
- Module solitaire woningbouw uit de structuurvisie, waarbij een knelpunt moet worden opgelost

Doordat de contingenten van Buitenkans en Ruimte voor Ruimte allen vergeven zijn kan nu uitsluitend met de module woningbouw uit de structuurvisie een woning in het buitengebied gerealiseerd worden. Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de evaluatie van de structuurvisie nog op twee punten herzien, waarbij de eis voor het oplossen van een knelpunt is losgelaten. Er wordt uitsluitend nog gewerkt met een kwaliteitsbijdrage.

In de structuurvisie is opgenomen dat met de module solitaire woningbouw in het buitengebied uitsluitend woningen gerealiseerd kunnen worden als zij voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en er een kwaliteitsbijdrage in het kwaliteitsfonds wordt gestort. Dit houdt in:

- Locatie ligt in een lint, bebouwingscluster of aansluitend aan de rode contour;
- Het minimale oppervlakte van het perceel dat de woonbestemming krijgt is 750 m²;
- Kwaliteitsbijdrage vast bedrag van € 60.000,=, plus een variabel bedrag van € 140,= per m².

Aan de eerste twee voorwaarden wordt in dit geval voldaan. Aan de Reindonckerweg / Amerikaanseweg is sprake van een bebouwingscluster, bestaande uit woningen en (agrarische) bedrijven.

Het perceel waar de nieuwe woning is voorzien is het enige nog onbebouwde perceel aan die zijde van de Amerikaanseweg. Ten noorden liggen woningen op de aldaar aanwezige perceel. Ten zuiden ligt op het aangrenzende perceel de voormalige tuinbouwloods. Daar ten zuiden van ligt weer een woning.

De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming, welke middels onderhavig bestemmingsplan wordt geregeld, bedraagt 1.500 m². Daarmee wordt voldaan aan de minimale oppervlakte-eis.

Initiatiefnemer heeft in het verleden de toezegging gekregen van de gemeente de huidige bedrijfskavel te splitsen zodat per bedrijfskavel één bedrijf gevestigd kon zijn met de daarbij behorende bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid om een bedrijfswoning via een wijzigingsprocedure om te zetten naar een burgerwoning zonder hierbij een kwaliteitsbijdrage te vragen. Omdat de thans nog niet gebouwde bedrijfswoning wordt ingezet als contigent voor een nieuwe burgerwoning hoeft in dit geval geen kwaliteitsbijdrage afgedragen te worden. De mogelijk te realiseren woningen binnen het plangebied blijft twee.

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu is nader uitgewerkt in de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente Horst aan de Maas staat open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeente kiest voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van dorpen en het buitengebied er ook mee vooruit gaan. Vanwege de ligging buiten de contour is voor onderhavig initiatief het Kwaliteitsmenu van toepassing. Er vindt dan ook een kwalitatieve tegenprestatie plaats in de vorm van een landschappelijke inpassing van het plangebied (zie voor een nadere uitwerking paragraaf 4.3). De gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft haar goedkeuring gegeven op deze vorm van kwalitatieve tegenprestatie.

3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen (lokale woonvisie) 2016-2021, dat in juni 2016 door de gemeente Horst aan de Maas is vastgesteld, is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg. De beleidsopgaven zoals genoemd in het Masterplan Wonen betreffen de volgende:

1. een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde
2. een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn
3. aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en dorpen door verduurzaming in brede zin.

Deze beleidsopgaven resulteren in de volgende speerpunten in het masterplan Wonen:

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt extra aandacht besteed aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.

- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomst bestendig maken. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden.
- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

In onderhavig geval wordt het recht tot het realiseren van een bedrijfswoning vervangen door het recht tot het realiseren van een burgerwoning. In het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid om een bedrijfswoning via een wijzigingsprocedure om te zetten naar een burgerwoning zonder hierbij een toets te doen aan het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het aan te realiseren woningen verandert niet middels onderhavig bestemmingsplan. Het plan voldoet dan ook aan de beleidslijnen zoals in het Masterplan Wonen.

3.5 Conclusie

Het initiatief past, met uitzondering van de kaders van het vigerende bestemmingsplan, binnen de beleidskaders van zowel het Rijk, de provincie Limburg als de gemeente Horst aan de Maas zelf. Belangrijkste redenen dat het initiatief binnen het beleid past is dat er geen toename is van het aantal toegestane woningen, uit milieukundig oogpunt het initiatief niet op belemmeringen stuit, er is sprake is van een gedegen landschappelijke inpassing en er een kwaliteitsverbetering plaatsvindt door het ontnemen van uitbreidingsmogelijkheden van het thans aanwezige (aannemers)bedrijf.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De doelstelling van dit bestemmingsplan is gericht op de volgende aspecten:

- het verkleinen van het 1,7 ha grote bedrijfsperceel tot een omvang van 1,1 ha;
- de mogelijkheid tot het oprichten van een tweede bedrijfswoning op het bedrijfsperceel komt te vervallen;
- daarvoor in de plaats wordt de mogelijkheid tot het oprichten van een burgerwoning op een perceel met een omvang van 1.500 m² gecreëerd;
- het overige deel van het perceel wordt voorzien van een agrarische bestemming waarbij het oprichten van bebouwing is uitgesloten;
- totaal te bebouwen oppervlakte blijft binnen het plangebied gehandhaafd op 2.860 m².

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie G, nummers 180, 462 en 463. Totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1,7 ha.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Op de bedrijfskavel (zijnde het plangebied), gelegen aan de Reindonckweg 3 in Kronenberg, was voorheen aannemersbedrijf Bouwbedrijf Donders gevestigd. De bedrijfskavel is bebouwd met een bedrijfswoning en de bij het voormalige aannemersbedrijf behorende bedrijfsgebouwen. Een deel van de bedrijfskavel is niet bebouwd en in agrarisch gebruik als zijnde akker.



Afbeelding 12. Foto vogelvluchtperspectief van het voormalige aannemersbedrijf en de nu nog steeds bestaande bebouwing

In de bedrijfswoning Reindonckweg 3 is de heer B.H.H.G. Donders woonachtig. In het tegen de bedrijfswoning gelegen kantoor is zijn bouwadviesbureau Maashorst Bouwadvies gevestigd. De voormalige bedrijfsgebouwen van Bouwbedrijf Donders worden momenteel deels verhuurd aan een lokale aannemer.

Met de beëindiging van Bouwbedrijf Donders in 2011 heeft de bedrijfskavel haar functie als aannemersbedrijf verloren. De vroegere eigenaar van Bouwbedrijf Donders en bewoner van de bedrijfswoning, de heer B.H.H.G. Donders, heeft sindsdien met de gemeente Horst aan de Maas gezocht naar een passende invulling van de bedrijfskavel. Een invulling met een soortgelijk bedrijf als Bouwbedrijf Donders lijkt niet opportuun. Er is nauwelijks behoefte aan locaties voor aannemersbedrijven, al helemaal niet naar grotere locaties. Dit blijkt uit het feit dat er al enkele jaren geen interesse is voor het overnemen van de huidige bedrijfskavel. De maatschappelijke ontwikkeling toont aan dat er in plaats van nieuwe grote bedrijven juist steeds meer "eenpitters" op de arbeidsmarkt komen. Alhoewel op dit moment een lokale aannemer een deel van bedrijfsgebouwen huurt is deze qua omvang te klein om de gehele bedrijfskavel over te nemen. Ook hebben de bedrijfsgebouwen te lijden aan ouderdom en zijn deze vrij laag. Daarnaast is een groot deel van de bedrijfsgebouwen voorzien van een asbest dakbedekking die in de directe toekomst verwijderd zal moeten worden. De beperkingen die het vigerende bestemmingsplan oplegt weerhoudt een meer flexibele invulling van de bedrijfskavel.

De heer Donders heeft daarom in het verleden de toezegging gekregen van de gemeente om de bedrijfskavel te splitsen zodat per bedrijfskavel één bedrijf gevestigd kon zijn met de daarbij behorende bedrijfswoning. Als dit zou zijn gebeurd dan had de initiatiefnemer het recht gehad op basis van het vigerende bestemmingsplan de afgesplitste bedrijfskavel met bedrijfswoning via een wijzigingsprocedure om te zetten naar een burgerwoning.

Beleidsmatig wenst de gemeente nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied zo veel mogelijk te weren. In dit geval kan wel medewerking worden verleend aan de splitsing van de bestaande bedrijfskavel, maar de gemeente blijft bij het standpunt dat nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied ongewenst is. Voor nieuwe woningen daarentegen, mits passend binnen de voorwaarden, geldt dat deze wel goed passen in het buitengebied. Thans is in overleg met de gemeente afgesproken de nieuwe af te splitsen bedrijfskavel niet te bestemmen ten behoeve van een bedrijf, maar ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan het beleid en initiatiefnemer niet opgezadeld met een noodzakelijk wijzigingsprocedure na het afsplitsen van de bedrijfskavel. De gewenste eindsituatie wordt ineens middels onderhavig bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.

Binnen het huidige kader wordt de locatie als volgt heringedeeld; op het deel gericht aan de Reindonckweg is de bedrijvigheid van het aannemersbedrijf gevestigd. De bedrijfskavel blijft hierop gericht, maar wordt verkleind van een omvang van 1,7 ha naar een omvang van 1,1 ha. Op het deel gericht aan de Amerikaanseweg wordt een nieuwe woning gerealiseerd binnen een nieuwe woonbestemming met een oppervlakte van 1.500 m². De overige gronden met een oppervlakte van circa 0,5 ha worden voorzien van een onbebouwbare agrarische bestemming. In de vigerende situatie mag de locatie bebouwd worden met 2.860 m². Dit bebouwingsoppervlak wordt blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

Voor de nieuwe woning is een footprint van 260 m² aangehouden, een royale oppervlakte voor een woning met een inhoud van 1.000 m³. Onder het begrip 'bijbehorende bouwwerken' vallen op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) alle uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De gezamenlijke toegestane oppervlakte bedraagt 150 m², waarbij tevens een bebouwingspercentage van maximaal 50% van het erf geldt. Deze bijbehorende bouwwerken komen zowel in de bestaande als de nieuwe situatie niet ten laste van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheid. Het resterende deel van het bebouwingsoppervlak wordt toegekend aan de te behouden bedrijfsbestemming. De

bedrijfsbestemming krijgt derhalve een bebouwingsoppervlakte van 2.600 m² toegewezen. Er is derhalve geen sprake van een toename van bebouwingsmogelijkheden of van de totale oppervlakte van het plangebied.

Het uitgangspunt blijft dus dat binnen het totale plangebied maximaal 2.860 m² bebouwd wordt met bedrijfsbebouwing en twee woningen. Het aantal toelaatbare woningen blijft gelijk. Uitsluitend wordt één van de woningen omgezet naar een burgerwoning, in plaats van een bedrijfswoning. Door deze wijzigingen in de planologische situatie neemt de kans op een passende invulling van het plangebied flink toe.

4.3 Landschappelijke inpassing

Om de nieuwe woning op een juiste manier in het landschap in te passen is voor de locatie een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Dit inpassingsplan is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uitvoering van het gestelde in het landschappelijk inpassingsplan is als verplichting opgenomen in de planregels als voorwaardelijke bepaling en tevens als zodanig vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

De visie is om met de nieuwe situatie aan te sluiten bij het kampenlandschap. De visie is om het nieuwe erf van de woning in te kleden in het groen, passend binnen het oorspronkelijke idee van een kader als erfbeplanting met hieromheen een landschapsschil. Hierbij is de visie om een omsloten erf/tuin met een gemengde haag te creëren als het intensief te gebruiken deel bij de woning met er omheen de landschappelijke schil. Daar de woonbestemming niet geheel tot aan de straat reikt, vormt de voorzijde eveneens onderdeel van de landschapsschil., waarbij een knipoog is gemaakt naar de vroegere kampbewoningen en een spiegeling van het hoogstamweitje van de overburen. De verdere omgeving behoudt zijn openheid, wat behoort bij dit landschapstype en door de randen van de bedrijfsbebouwing met groen af te schermen, draagt dit bij aan het gehele groene decor waarin de nieuwe woning komt te liggen.

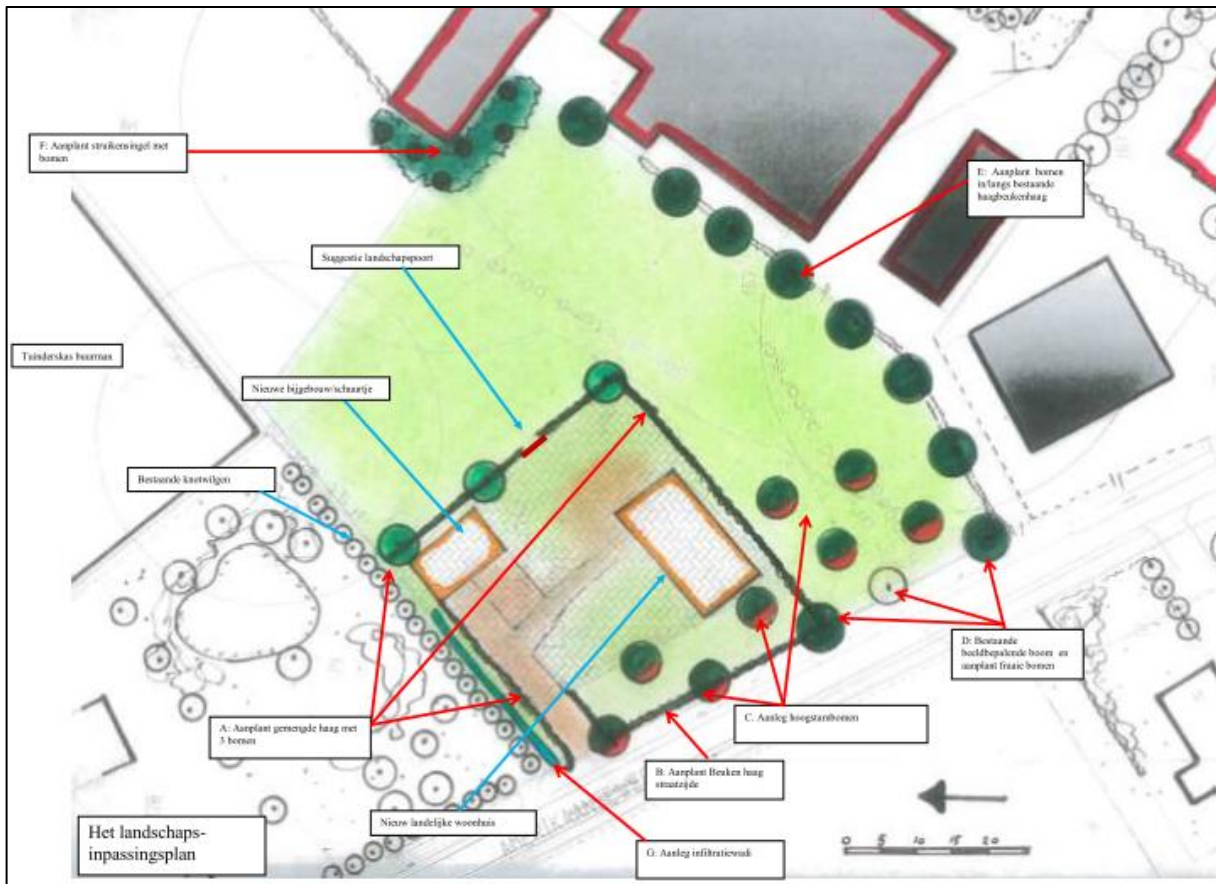
De volgende beplantingen worden aangebracht (zoals gevisualiseerd op navolgende afbeelding):

- A. Aanplant gemengde haag met 3 bomen
De randen rondom het erf van de nieuwe woning worden omkadert met gemengde hagen, waarbij aan de achterzijde een doorkijk met poort komt om het achtergelegen weitje er bij te betrekken. In deze haag aan de achterzijde worden 3 bomen aangeplant. De gemengde haag geeft juist variatie en een aantrekkelijk beeld. Het is een landelijke haag met kleur en bloei.
- B. Aanplant beukenhaag straatzijde
Deze haag is gelijk aan de gemengde haag maar door het gebruik van alleen beuken een meer cultureel haag.
- C. Aanplant 8 hoogstambomen
Om het voorerf en naastgelegen weitje een authentieke en landelijke uitstraling te geven worden hier 8 hoogstambomen aangeplant.
- D. Bestaande beeldbepalende boom en aanplant fraaie bomen
De bestaande eik aan de Amerikaanseweg vormt de basis om hier op voort te borduren en de straat te begeleiden met enkele bomen. Vandaar dat er nog 2 bomen worden bijgeplant.
- E. Aanplant bomen in haag
De bedrijfskavel wordt afgeschermd door een haag. In deze haag worden 7 bomen aangeplant. Dit zorgt voor het groene kader en zijn ook erfbomen.

¹ Plattelandscoöperatie Peel & Maas, Landschapsplan in het kader van afsplitsen 2^e bedrijfswoning naar woonbestemming aan de Amerikaanseweg, augustus 2017

F. Aanplant struikensingel met enkele bomen

Bestaande bedrijfsbebouwing wordt aan de zijde van de Amerikaanseweg ingepakt met een struikensingel.



Afbeelding 13. Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan geeft weer wat er aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Zeker in de sfeer van het tegenover gelegen erf met fruit en het omliggende landschap een mooi landschappelijk plaatje. Er ontstaat een project wat door aanplant rond de nieuwe bebouwing een mooi groen kader vormt en een fraaie invulling geeft op deze plek. De gemeentelijke kwaliteitscommissie stemt daarom met deze vorm van inpassing in.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Bij het verkleinen van de bedrijfskavel en daarvoor in de plaats de mogelijkheid creëren voor het oprichten van een nieuwe burgerwoning dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de ontwikkelingen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 M.e.r.-beoordeling

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

De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r.. De bouw van één woning, als zijnde de enige nieuwe activiteit die middels onderhavig bestemmingsplan wordt geregeld, is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een MER is dan ook niet benodigd.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. In dit geval betekent dat voor de gronden waar de bedrijfsbestemming gehandhaafd blijft niet beoordeeld hoeven te worden. De gronden waarvan de bestemming gewijzigd wordt dienen wél beoordeeld te worden.

Voor de delen van het plangebied waar de bestemming daadwerkelijk wordt gewijzigd is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen.

² HMB Groep, Verkennend bodemonderzoek Reindonckweg (ong.) Kronenberg, 5 september 2017, kenmerk: 17284101A

5.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van geluidsgevoelige functies. Een woning is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij een nieuwe woning een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de aanwezigheid van een weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 7.4.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

1. in stedelijk gebied:
 1. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 2. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;
2. in buitenstedelijk gebied:
 1. voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken 600 meter;
 2. voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: 400 meter;
 3. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 250 meter.

De wettelijke geluidszone is niet van toepassing op wegen die aan te merken zijn als woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuwe woning wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De woning is gelegen op minimaal 15 meter van de Amerikaanseweg en hierdoor gelegen binnen de wettelijke geluidszone van deze weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarom een akoestisch onderzoek verricht te worden voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning.

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ is uitgevoerd om de geluidbelasting op de nieuwe woning te berekenen. Uit het onderzoek volgt dat de gecorrigeerde gevelbelasting lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Aangezien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting niet hoger ligt dan 53 dB, wordt tevens voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Aanvullende akoestische maatregelen aan de woning zijn niet noodzakelijk.

Bouw van de woning kan vanuit akoestisch oogpunt gezien plaatsvinden.

5.2.4 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is voor de bouw van een woning.

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

³ HMB Groep, Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer (SRM2) Reindonkweg 3 Kronenberg, 23 augustus 2017, kenmerk: 17287301N

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,5 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18,0 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 16,8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Effect op luchtkwaliteit

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

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

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Met onderhavig project worden er veel minder woningen gerealiseerd. Met het project wordt derhalve ruimschoots onder het 3% criterium gebleven.

Het oprichten van één woning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

5.2.5 Geur

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

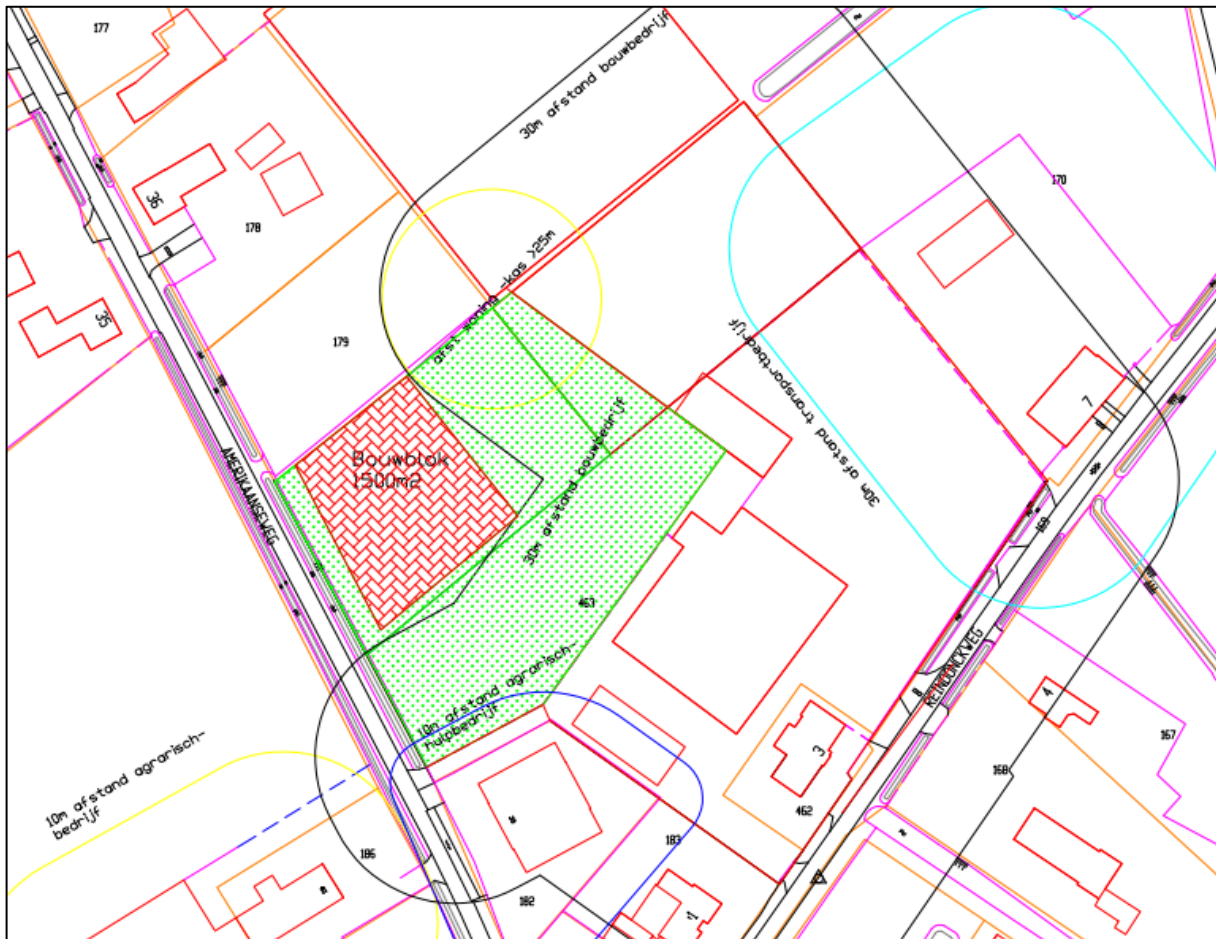
De oprichting van de woning heeft geen toename van geurhinder voor de omgeving tot gevolg.

De woning kan wel geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe nabijheid (straal van 250 meter) is echter geen sprake van locaties waar op professionele wijze dieren worden gehouden. Geurhinder vormt daarom geen belemmering voor de oprichting van de woning.

5.2.6 Bedrijven en milieuzoneringen

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

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



Afbeelding 14. Hindercontouren in relatie tot nieuwe woonbestemming

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied (zijnde o.a. het buitengebied). Bij het bepalen van de richtafstanden is voor deze situatie dan ook uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar.

| Bedrijf | Adres | SBI-2008 | Richtafstand VNG 'gemengd gebied' | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|------|--------|--------|
| | | | geur | stof | geluid | gevaar |
| Akkerbouw | Americaanseweg 29 | 011, 012, 013 | 0 | 0 | 10 | 0 |
| Agrarisch hulpbedrijf | Americaanseweg 30 | 016 | 10 | 0 | 10 | 0 |
| Aannemer | Reindonckweg 3 | 41, 42, 43 | 0 | 10 | 30 | 0 |
| Transportbedrijf | Reindonckweg 7 | 494 | 0 | 0 | 30 | 10 |
| Glastuinbouw | Blaktdijk 34 | 011, 012, 013 | 0 | 0 | 10 | 0 |

Voor wat betreft glastuinbouwbedrijven geldt een specifieke regeling. Het geldende Activiteitenbesluit kent geen afstandsregels meer tussen glastuinbouwbedrijven en milieugevoelige objecten. In het (inmiddels vervallen) Besluit glastuinbouw waren afstanden opgenomen die aangehouden moeten worden ten opzichte van objecten, waarbij onderscheid gemaakt werd in objecten categorie I (50 meter) en categorie II (25 meter). Objecten uit categorie I zijn aaneengesloten woningen en gebouwen geschikt voor dag- en verblijfsrecreatie en objecten uit categorie II zijn woningen van derden en restaurants. In de omgeving van het plangebied is sprake van categorie II objecten. Afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het nabijgelegen glastuinbouwbedrijf dient derhalve minimaal 25 meter te bedragen.

Onderzocht is of de hindercontouren de nieuwe woonbestemming overlappen. Er zijn geen hindercontouren die het plangebied overlappen. Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering bedrijven geen beperkingen opleveren voor de nieuw te bouwen woning. Een goed woon- en leefklimaat kan ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de nieuwe woning de nabij gevestigde bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

5.2.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegennet.

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Zoals al aangegeven is, wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan geconcludeerd worden dat er geen relevante risico's in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Conclusie luidt dan ook dat het aspect externe veiligheid niet van toepassing is voor de oprichting van de woning.

5.3 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht een watertoets op te stellen en daarmee het water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die een initiatief heeft, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Onderhavig initiatief voorziet in de oprichting van een woning, voor het overige wordt er geen nieuwe bebouwing opgericht of nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. Het is nog niet bekend hoe groot deze woning wordt, maar een schatting van 250 m² is zeer reëel (woning: 10 * 10 m = 100 m² + bijgebouwen 150 m²). In totaal zal er dan sprake zijn van circa 250 m² nieuw dakoppervlak. De ondergrens van ruimtelijke ontwikkelingen die aan het waterschap voorgelegd dienen te worden ligt op 2000 m². Het initiatief blijft hier dus ruim onder en hoeft derhalve niet voorgelegd te worden aan het Waterschap Limburg.

Conform de POL2014-kaart 'Ondergrond' liggen in het plangebied geen specifieke waterkundige waarden. Conform de kaart 'Regionaal Water' ligt het plangebied tegen de natte parel van De Heesbeemden.

De bodem in het plangebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt circa 28,25 meter +NAP. De bodem in het plangebied bestaat uit gooreerdgronden, bestaande uit lemig fijn zand.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VI dit komt overeen met een redelijk diep grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 0,4 en 0,8 meter onder maaiveld is gelegen en de gemiddeld laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 meter.

Conform de doorlatendheidskaarten van Waterschap Peel en Maasvallei bestaan ter plaatse redelijk goede infiltratie-eigenschappen (0,45 tot 0,75 m/dag).

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

In het plangebied is uitsluitend oppervlaktewater aanwezig aan de westelijke zijde. Evenwijdig aan de Amerikaanseweg ligt een eigen afwateringssloot. Aan de overzijde van de Reindonckweg ligt de primaire watergang van het waterschap; De Blakt. De Keur van het waterschap is hierop van toepassing.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal voor de woning een aansluiting gemaakt worden op het bestaand gemeentelijk rioleringsstelsel.

De belasting op het bestaande riool van het huishoudelijk afvalwater van slechts een nieuwe woning zal gering zijn. Er zijn derhalve geen aanpassingen noodzakelijk zijn voor het bestaande riool.

Het hemelwater wordt conform het beleid afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het afkoppelen van het hemelwater wordt vormgegeven door het aanleggen van een infiltratiesloot evenwijdig aan de noordelijke perceelsgrens. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dient de infiltratiesloot gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 50 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 63 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

De nieuw aan te leggen infiltratiesloot krijgt een lengte van circa 60 m. Met een diepte van 0,6 m, breedte van 2 m, taluds 1 : 1 en een waakhoogte van 0,5 m is er een bufferruimte van 1,35 m³/m. De sloot kan daarmee 81 m³ bufferen.

Eerder is aangegeven dat het nieuwe dakoppervlak wordt geschat op 250 m². De buffercapaciteit bij een T=10 bui dient dan 250 * 50 mm = 12,5 m³ te bedragen. Dit past in de infiltratiesloot. Bij een T=100 bui kan de extra 3,25 m³ ook ruimschoots opgevangen worden. Er is derhalve geen sprake van overlast bij derden.

5.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het plangebied.

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen.

5.5 Natuur

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

5.5.1 Flora en fauna

Het nu nog onbebouwde deel van het plangebied (wat in gebruik is als cultuurgrond) mag conform het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwd worden. Door onderhavig initiatief wordt geregeld dat in plaats van een bedrijfswoning er een burgerwoning gebouwd mag worden.

De cultuurgrond kan onderkomen bieden aan weidebroedvogels als gele kwikstaart en Kievit. De locatie vormt daarnaast geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren als haas, egel, mol en konijn. Verder kan de locatie gebruikt worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. Daarnaast vormt de locatie een weinig geschikt habitat voor amfibieën. Incidenteel kunnen passerende algemene soorten als bruine kikker en gewone pad er beschutting vinden, maar door het ontbreken van water binnen het plangebied zullen andere amfibieën de locatie niet als leefgebied gebruiken. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de locatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

5.5.2 Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Deurnsche- en Mariapeel, ligt op 4,8 kilometer van het plangebied. Gezien deze grote onderlinge afstand zijn negatieve effecten op het Natura2000-gebied uit te sluiten.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het POL2014 is derhalve aangegeven dat gestreefd wordt naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie zoals dit in het POL2014 is weergegeven, is gestoeld op de Nota Belvédère. Het POL2014 schrijft dan ook voor een beschrijving in het bestemmingsplan mee te nemen, betreffende de omgang met de cultuurhistorische elementen in relatie tot de hiervoor geldende wettelijke bepalingen.

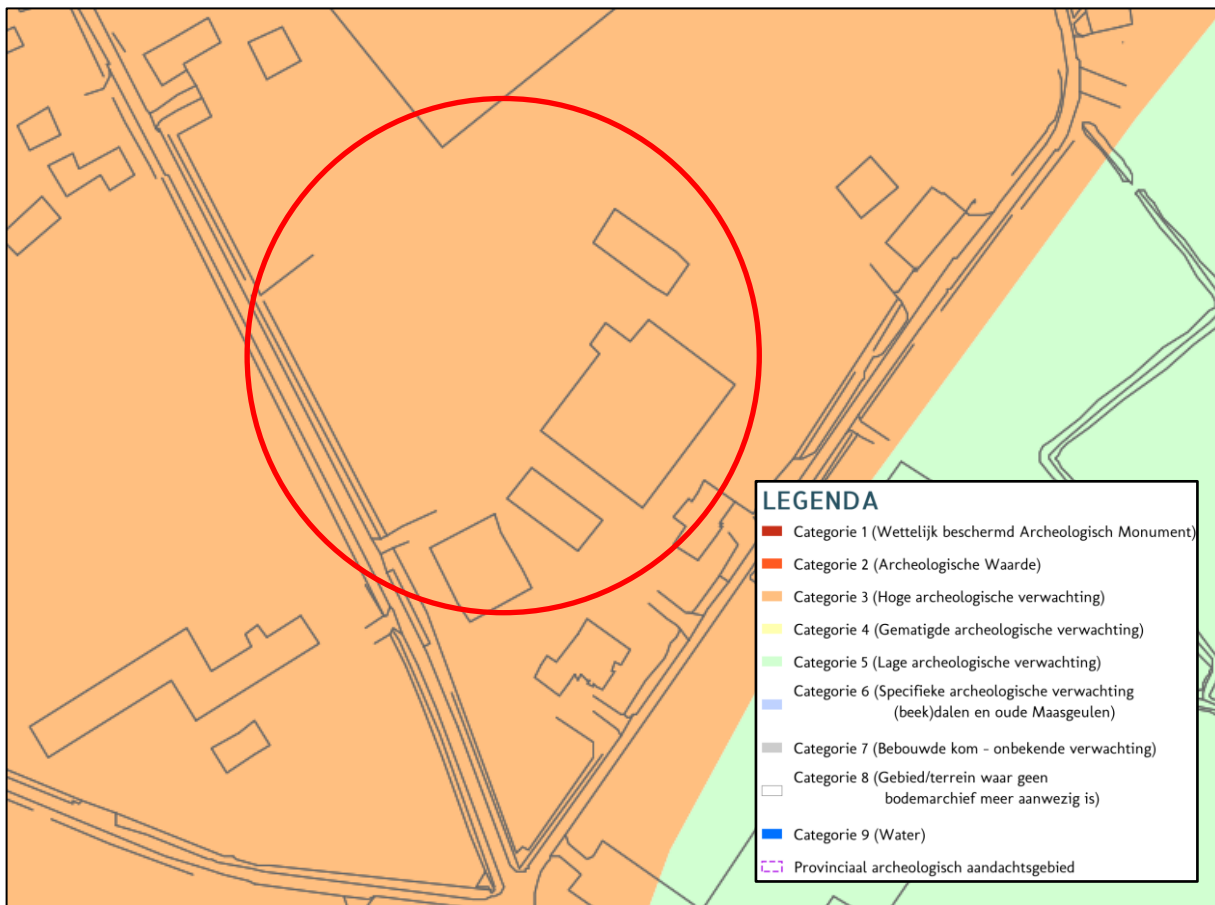
Conform de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart bevindt er zich in de directe omgeving rondom het plangebied één cultuurhistorische element; het veldkruis op de hoek van de Americaanseweg en Venweg. Vanuit het plangebied is het veldkruis niet zichtbaar vanwege tussenliggende bebouwing. Met de ontwikkeling gaan derhalve geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.6.2 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Horst aan de Maas heeft voor haar grondgebied een Archeologische Maatregelenkaart ontwikkeld welke op 26 mei 2015 is vastgesteld. Conform deze kaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Afbeelding 15. Uitsnede archeologische waardenkaart

In gebieden met een hoge archeologische verwachting hoeft pas archeologisch onderzoek plaats te vinden indien het terrein voor een oppervlakte van 500 m² dieper dan 0,5 m verstoord wordt. Het plangebied heeft een oppervlakte van groter dan 500 m². Een archeologisch onderzoek⁴ is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen ontwikkelingen kunnen worden aangetast.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase direct gecombineerd met de karterende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen.

De archeologische verwachting is voor de periodes Paleolithicum en Mesolithicum hoog. Met name het ven ten oosten van het plangebied was aantrekkelijk voor activiteiten, zoals jacht. Voor de periodes Neolithicum en Bronstijd geldt een middelhoge verwachting. Tijdens de Bronstijd vindt er veenvorming plaats waardoor het plangebied te nat wordt voor bewoning. Hierdoor geldt er een lage verwachting voor de periodes IJzertijd tot en met de Nieuwe tijd.

⁴ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek Reindonckweg 3 te Kronenberg gemeente Horst aan de Maas, 25 oktober 2017, rapportnummer: 5132.001



Afbeelding 16. Advieskaart aangaande toe te kennen archeologische dubbelbestemming

Op basis van de waargenomen plaatselijke bodemverstoringen en de afwezigheid van archeologische indicatoren, kan worden geconcludeerd dat voor het onbebouwd noordelijke deel van het plangebied archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting voor dit deel van het plangebied, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden. Voor het bebouwd zuidelijke deel van het plangebied blijft op basis van het behoud van een deels middelhoge tot hoge trefkans de kans reëel dat hier archeologische resten aanwezig zijn.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het noord-westelijk deel van het plangebied vrij te geven. Aangezien in het zuidoostelijk deel van het plangebied momenteel geen verstoringen zijn gepland wordt geadviseerd om de dubbelbestemming archeologie te behouden. Indien hier in de toekomst toch bodemverstoringen zullen plaatsvinden, wordt geadviseerd om hier alsnog een aanvullend booronderzoek uit te laten voeren.

De conclusie van het archeologisch onderzoek wordt onderschreven door de gemeente Horst aan de Maas (zie bijlage 2). Het noordwestelijke deel van het plangebied kan derhalve worden vrijgegeven voor wat betreft archeologische waarden.

5.7 Verkeer en parkeren

Via de Reindonckweg en Americaanseweg is het plangebied uitstekend bereikbaar. Via de Blaktdijk en Peelstraat zijn directe verbindingen met respectievelijk de Horsterweg (N556) en de Midden Peelweg (N277) aanwezig.

De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Americaanseweg. Door de oprichting van één woning zal er geen onevenredige toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Americaanseweg en omliggende wegen.

Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Op de oprit worden minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Een eventueel te realiseren garage wordt niet meegerekend als parkeerplaats. De woning wordt op minimaal 15 m van de weg af gerealiseerd. Op een oprit met een dergelijke lengte kunnen ruimschoots twee voertuigen parkeren.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening is daarbij de verplichting ontstaan om, indien er sprake is van een ontwikkeling waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Hoewel het niet is te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling, heeft de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente. Eventuele planschade komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

6.2 Handhaving

Sinds 1 april 2005 werkt de gemeente Horst aan de Maas samen met de gemeente Venray als het gaat om handhaving. Onder deze samenwerking valt niet alleen de uitvoering, maar ook alle juridische, administratieve en beleidsmatige ondersteuning. In 2012 is het eerste integraal handhavingsbeleid in werking getreden. Inmiddels is het Beleidsplan VTH Horst aan de Maas 2017-2020 in werking getreden.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie: de gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid, waarbij preventief belang voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

In dit integrale handhavingsbeleid is één van de speerpunten hoe in de economische situatie van de afgelopen jaren met minder middelen net zo veel of meer aan handhaving gedaan kan worden. In dit kader zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;
2. preventie gaat boven repressie;
3. draagvlak creëren;
4. servicegericht handelen, en
5. alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

1. "Appelleren aan eigen verantwoordelijkheid" wil zeggen dat de verantwoordelijkheid bij de burgers, bedrijven en instellingen terecht komt, dit is ten slotte ook waar hij thuishoort. Dit vergt wel een bepaald vertrouwen van de gemeente over de burgers, bedrijven en instellingen binnen hun gemeente. Wordt dit vertrouwen geschaad dan treedt de gemeente consequent hard op. Er kan nu meer op risicogroepen of zwakke schakels ingezet worden, de capaciteit van de handhaving is dus beter in te delen en kan efficiënter gebruikt worden.
2. "Preventie gaat boven repressie" wil zeggen dat meer aandacht besteedt wordt aan het voorkomen van overtredingen dan het aanpakken van bestaande overtredingen. Hierdoor hoeven er niet zoveel tijdrovende en geldverslindende, bestuursrechtelijke procedures doorlopen te worden. Er wordt dus met zo min mogelijk inzet zoveel mogelijk resultaat behaald.
3. Verder is "draagvlak creëren" een van de uitgangspunten. Dit houdt in dat er duidelijk over handhaving wordt gecommuniceerd en dat er ook daadwerkelijk gedaan wordt wat er gezegd wordt. Belangrijk is ook om dingen die spelen bij burgers, ondernemers, instellingen, scholen en verenigingen mee te nemen in het uitvoeringsprogramma en dat rechtsgelijkheid wordt nagestreefd.
4. Het vierde uitgangspunt is "servicegericht handelen". Dit houdt in dat de overheid zich dienstbaar opstelt. De gemeente denkt mee en speelt in op ongewenste situaties. Ook is de gemeente 24 uur per dag bereikbaar. Zo wordt een gevoel van veiligheid en een leefbare omgeving gecreëerd. Er is dus meer aandacht nodig voor de aanpak van overlastfeiten in de openbare ruimte.
5. Het laatste uitgangspunt is "alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen". Er worden dus alleen besluiten genomen en regels ingesteld die ook daadwerkelijk handhaafbaar zijn. Overbodige regels worden geschrapt om alles overzichtelijk te houden en er wordt zorg gedragen voor voldoende deskundige capaciteit, op deze manier kan gedogen geminimaliseerd worden.

Bij handhaving staat de nalevingsstrategie centraal. Hierin is opgenomen welke activiteiten worden ondernomen om te komen tot naleving van de regels. De nalevingsstrategie kan op zijn beurt worden onderverdeeld in de volgende strategieën:

1. preventiestrategie;
2. toezichtstrategie;
3. sanctiestrategie, en
4. gedoogstrategie.

Vaak wordt er gekozen voor een combinatie van deze strategieën om het resultaat te vergroten. Bij deze strategieën passen verschillende handhavingsinstrumenten.

Onder de preventieve handhavingsinstrumenten vallen onder andere deregulering, kritisch zijn op het formuleren van regels, handhaafbaarheid van de regels en communicatie en voorlichting. De regels moeten bekend zijn bij de doelgroep, er dient dus duidelijk gecommuniceerd te worden over handhavingsactiviteiten en de gemeentelijke prioriteiten.

Naast de preventieve handhavingsinstrumenten zijn er ook nog de repressieve handhavingsinstrumenten. Dit zijn onder andere het betalen van een dwangsom, bestuursdwang en intrekking van begunstigde beschikking. Bij een dwangsom wordt er een geldbedrag per overtreding of tijdseenheid dat de overtreding voortduurt betaald aan de gemeente. Bestuursdwang houdt in dat een overtreding op kosten van de overtreder ongedaan gemaakt wordt. Als laatste kan een begunstigde beschikking worden ingetrokken, op deze manier wordt een activiteit juridisch onmogelijk gemaakt. Het kan hierbij ook gaan om een gedeeltelijke ontheffing. Vaak volgt op het intrekken van een begunstigde beschikking nog het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang.

Naast bestuursrechtelijk aanpakken van overtreeders kan het soms ook de voorkeur hebben om een overtreder strafrechtelijk aan te pakken. Op deze manier kunnen de vaak langdurende juridische procedures die gemeoid zijn met de bestuursrechtelijk aanpak ontlopen worden. Bij strafrechtelijke aanpak moet gedacht worden aan

bestuurlijke strafbeschikking en een proces-verbaal. Wanneer er een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente is aangegaan kan ook voor de privaatrechtelijke worden gekozen. Hierbij gaat, wanneer het mogelijk is, de bestuursrechtelijke aanpak wel voor. Ten slotte kan er voor een gedoogbeschikking gekozen worden. Dit gebeurt uitsluitend voor gevallen die veroorzaakt zijn door onvoorziene omstandigheden of overgangssituaties.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit geeft aan dat het college van Burgemeester van Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

Om die reden is onderhavig bestemmingsplan voorgelegd aan betrokken instanties, zijnde provincie Limburg en Waterschap Limburg.

Beide hebben geen reactie gegeven op het bestemmingsplan.

Zienschijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 maart tot en met 12 april 2018 voor eenieder ter inzage gelegen.

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienschijzen ingediend. De provincie heeft het plan beoordeeld op provinciale belangen en op 12 maart 2018 aangegeven geen aanleiding te zien om ten aanzien van dit plan een zienschijze in te dienen (bijlage 3).

6.4 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienschijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en

gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;

- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

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:

- toelichting
- planregels
- verbeelding

Met het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Ten behoeve van de uniformiteit van bestemmingsplannen binnen de gemeente Horst aan de Maas voldoet het bestemmingsplan qua systematiek niet alleen aan de bij het thans vigerende bestemmingsplan, maar ook aan het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen de 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 topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

7.3 Toelichting op de planregels

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

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbeplating opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt.

Om bepaalde ontwikkelingen te sturen, respectievelijk in de hand te houden, is bij sommige bestemmingen tevens gekozen voor het opnemen van omgevingsvergunnings- en wijzigingsbepalingen. Na het doorlopen van een in het bestemmingsplan nader uiteengezette procedure, kan aan deze 'flexibiliteitsbepalingen' medewerking worden verleend.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden, zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden. Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

Algemene, slot- en overgangsregels

Deze artikelen bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

B.H.H.G. Donders
Reindonckweg 3 a
5976 PK KRONENBERG



datum: 19 juli 2017

ons kenmerk: 17-0058931

Wabo kenmerk: WABO-2017-0161

uw brief van:

uw kenmerk:

doorkiesnr.: (077) 47 79 574

behandeld door: Lonneke Hillen-Driessen

Bijlage:

onderwerp: vooroverleg omgevingsvergunning

Geachte heer Donders,

U heeft een verzoek om vooroverleg ingediend. Uw verzoek is ontvangen op 17 maart 2017 en geregistreerd onder nummer WABO-2017-0161. Er is eerder, onder strikte voorwaarden, in principe medewerking verleend aan het splitsen van het perceel Reindonckweg 3/3a te Kronenberg in twee bedrijfskavels met op elke kavel één bedrijfswoning. Hiervan is door u nog geen gebruik gemaakt van deze principemedewerking. U vraagt nu of het ook mogelijk is om één van de twee bedrijfskavels de bestemming "Wonen" te geven en de andere kavel de bestemming "Bedrijf" met bijbehorende bedrijfswoning.

Op uw verzoek hebben wij uw aanvraag vooroverleg alleen getoetst aan het bestemmingsplan. De uitkomst leest u in deze brief.

Principestandpunt

Wij verlenen in principe medewerking aan het plan om het perceel Reindonckweg 3a Kronenberg één van de twee bedrijfskavels de bestemming "Wonen" te geven en de andere kavel de bestemming "Bedrijf" met bijbehorende bedrijfswoning onder o.a. de volgende voorwaarden:

- De minimale oppervlakte van het perceel dat de woonbestemming krijgt is 650 m²;
- Maximaal 150 m² aan bijgebouwen mag worden opgericht op de nieuwe af te splitsen kavel;
- Het oppervlakte qua bebouwing dat nu reeds aanwezig is mag in stand blijven, maar mag niet worden uitgebreid;
- De tweede bedrijfswoning komt te vervallen op het oorspronkelijke perceel.

Om uw plan te realiseren doorloopt u een bestemmingsplanprocedure. Houdt u rekening met een doorlooptijd van minimaal een half jaar voor deze procedure. De procedure wordt door een - door uzelf in te schakelen - ruimtelijk adviesbureau begeleid. Verderop in deze brief vindt u nadere uitleg over de procedure en de in te dienen stukken.

Overwegingen

Uw plan is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente. Dit betekent in uw geval dat het plan is getoetst aan het bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie. Onderstaand vindt u de conclusies van de toetsingen.

Bestemmingsplan

De locatie Reindonckweg 3/3a is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum 2009" en heeft de bestemming "Bedrijf" met aanduiding "aannemer" en "2 bedrijfswoningen". Uw plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Met een bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan uw plan, als de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkeling op basis van de structuurvisie positief wordt beoordeeld. Of dit zo is, kunt u hierna lezen.

Structuurvisie

De gemeente werkt met een zogenoemde Structuurvisie Horst aan de Maas om uitspraken te doen over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan. Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. Het perceel Reindonckweg 3/3a ligt in het gebied 3A Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen van de Structuurvisie. De structuurvisie kent een module voor het realiseren van nieuwe (solitaire) woningen. Hiervoor geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) binnen gebied 3A. Dit betekent dat uw initiatief enkel doorgang kan vinden wanneer voldaan wordt aan strikte voorwaarden die het initiatief alsnog acceptabel maken. In het kader van de evaluatie van de structuurvisie is een bijlage (Bijlage 2 Voorwaarden voor het toevoegen van woningen in Horst aan de Maas) opgesteld waarin de voorwaarden voor het toevoegen van woningen in Horst aan de Maas zijn opgenomen. In deze tabel wordt een onderscheid gemaakt in vier manieren om woningen toe te voegen (categorieën), te weten "nieuwe woningen", "splitsen van woningen", "woningen in bestaand vastgoed bij een bestaande woning" en "woningen in overig bestaand vastgoed". Van de eerste categorie is in uw geval sprake. Het realiseren van een woning in deze categorie in het buitengebied kan via:

- Buitenkans (contingent IV);
- Ruimte voor Ruimte Limburg BV; en
- Module solitaire woningbouw uit de structuurvisie Horst aan de Maas.

Bovenstaande is in de raad van 22 september 2015 (evaluatie van de structuurvisie) vastgesteld, 18 oktober 2016 heeft de raad de evaluatie nog op twee punten herzien. Bij de laatste herziening is het oplossen van een knelpunt in het buitengebied losgelaten. Zowel in de kern als in het buitengebied is het dus niet meer nodig een knelpunt op te lossen. Er wordt uitsluitend gewerkt met de kwaliteitsbijdrage. Op grond van de evaluatie blijft het realiseren van een woning in het buitengebied mogelijk. Doordat de contingenten van "Buitenkans" en "Ruimte voor Ruimte" allen vergeven zijn kan nu uitsluitend met Module solitaire woningbouw uit de structuurvisie Horst aan de Maas gewerkt worden.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu module "Nieuwe solitaire woningbouw"

In de structuurvisie is opgenomen dat met de module nieuwe solitaire woningbouw in het buitengebied uitsluitend woningen gerealiseerd kunnen worden als zij voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en er een kwaliteitsbijdrage in het kwaliteitsfonds wordt gestort.

Dit houdt in:

- Locatie ligt in een lint, bebouwingscluster of aansluitend aan de rode contour;
- Het minimale oppervlakte van het perceel dat de woonbestemming krijgt is 750 m²;
- Kwaliteitsbijdrage vast bedrag van €60.000,- plus een variabel bedrag van €140,- per m²

Aan de eerste twee voorwaarden kan worden voldaan. Omdat er reeds een toezegging is gedaan dat de bedrijfskavel gesplitst kan worden in 2 afzonderlijke bedrijfspercelen met elk één bedrijfswoningen en omdat het in het bestemmingsplan buitengebied een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen wordt in het voorliggende geval geen kwaliteitsbijdrage gevraagd. Dit is in overeenstemming met de Structuurvisie.

Bestemmingsplan

De legeskosten voor het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure zijn € 3.862,05 (tarief 2017). Een verhoging van de kosten kan van toepassing zijn voor het beoordelen van diverse rapporten.

Waar u verder rekening mee moet houden

1. Horst aan de Maas werkt met een handboek bestemmingsplannen. Geef deze informatie door aan het ruimtelijk bureau dat u gaat begeleiden. Nadere informatie kunt u vinden op onze website.
2. Een voorwaarde om medewerking te verlenen is dat eventuele schade die derden ondervinden van uw plan (bijvoorbeeld het minder waard worden van de woning van de burens), door u betaald wordt. Dit wordt met u geregeld door het ondertekenen van een planschadeverhaalovereenkomst. Zonder een dergelijke overeenkomst brengen wij het plan niet in procedure.
3. Bij elke bestemmingswijziging wordt een landschappelijk inpassingsplan verplicht gesteld. Nadat dit plan intern akkoord is bevonden, sturen wij u een garantieovereenkomst waarin is vastgelegd, dat het landschappelijke inpassingsplan ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
4. Communicatie naar de omgeving is belangrijk. Wanneer de invloed van een plan verder reikt dan het eigen perceel is het wenselijk dat u hierover vooraf in overleg treedt met de buurt. Hiermee kunt u eventuele bezwaren en zienswijzen in een vervolgtraject mogelijk voorkomen.

Status vooroverleg

Wij wijzen u erop dat een antwoord op een verzoek om vooroverleg niet openstaat voor bezwaar en beroep. Het is geen formeel besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. Een formeel besluit kan alleen genomen worden op een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Ook wijzen wij u erop dat dit principestandpunt tot stand is gekomen op basis van:

- de gegevens die bij ons bekend zijn;
- de huidige wet- en regelgeving; en

- het geldende gemeentelijk beleid.

Dit principestandpunt vervalt als de wet- en regelgeving wijzigt en/of als niet binnen een jaar na de datum van verzending van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning of een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend.

Kosten vooroverleg

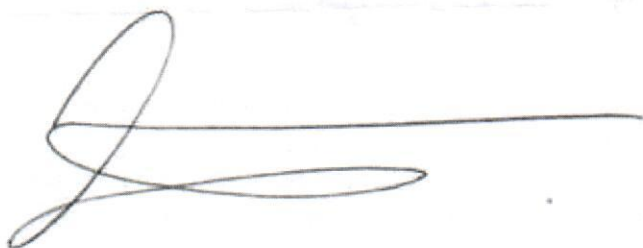
Voor deze vooroverlegprocedure worden legeskosten in rekening gebracht. De legesnota ontvangt u in een aparte brief.

Tot slot

Informatie over uw vooroverleg omgevingsvergunning kunt u krijgen bij Lonneke Hillen-Driessen. U kunt haar bereiken via haar telefoonnummer (077) 47 79 574 of haar mailadres: l.hillen@horstaandemaas.nl.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas
Namens dezen,

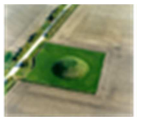
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a long horizontal line and a smaller loop at the end.

Jan van Maren
Teamhoofd Ruimtelijke Ordening en Vergunningen

Gemeente Horst aan de Maas
t.a.v. mevr. L. Hillen-Driessen
Postbus 6005
5960 AA Horst

ons kenmerk : V17-35599/1285-243/RvH
uw kenmerk : e-mail 22 -11-2017
betreft : advies Kronenberg-Reindonckweg 3

Vestigia BV
Sporstraat 5
3811 MN Amersfoort



Amersfoort, 23-11-2017

Geachte mevr. Hillen-Driessen,

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail van 22 november jl. betreffende de beoordeling van het rapport van het bureauonderzoek en het verkennende/karterende booronderzoek:
Beurskens, P./M. Stiekema, 2017: *Rapportage archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek* Reindonckweg 3 te Kronenberg, Swalmen (Econsultancy; rapportnummer 5132.001; versie 1; 25-10-2017; onderzoeksmeldingsnummers Archis3: 4567764100 en 4570663100), treft u hierbij mijn bevindingen aan.

Inhoudelijk

- Het bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek is conform de geldende normen uitgevoerd, incl. het (bouw-)historisch/cartografisch onderzoek en mogelijke archeologische waarden betreffende de Tweede Wereldoorlog;
- Op basis van de 11 gezette boringen (ca. de helft van het plangebied van 17.000 m²; ca. 12 boringen per ha) wordt gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied deels verstoord is (gooreerdgrond in dekzand met gley verschijnselen);
- In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Advies

- Vanwege de verstoring van de natuurlijke bodemopbouw in de hogere regionen van het bodemprofiel en de afwezigheid van archeologische indicatoren kan het advies van Econsultancy voor het vrijgeven van het noordwestelijke deel van het plangebied worden gevolgd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.M. van Heeringen', with a long vertical line extending downwards from the end of the signature.

R.M. van Heeringen (Senior KNA-archeoloog/adviseur)

Peter van de Ligt

Van: Lonneke Hillen-Driessen <l.hillen@horstaandemaas.nl>
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 15:21
Aan: Peter van de Ligt
Onderwerp: FW: Artikel 3.9a Wro Ontwerp-wijzigingsplan "Reindonckweg 3 Kronenberg", hierna te noemen het plan (Docman (2018/15225)
Geregistreerd als 18-2225244

Met vriendelijke groet,

L. (Lonneke) Hillen - Driessen
Zaakmanager

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

Gemeente Horst aan de Maas
Vergunningen
Backoffice

T 077 - 477 95 74
F 077 - 477 97 50
E l.hillen@horstaandemaas.nl
www.horstaandemaas.nl

Werkdagen: Maandag, dinsdag en donderdag
Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Van: Paulussen, Roger [mailto:rj.paulussen@prvlimburg.nl]
Verzonden: maandag 12 maart 2018 10:38

Aan: gemeente_HadM

CC: Lonneke Hillen-Driessen; _postbus; Vossen, Ingrid; Paulussen, Roger

Onderwerp: Artikel 3.9a Wro Ontwerp-wijzigingsplan "Reindonckweg 3 Kronenberg", hierna te noemen het plan (Docman (2018/15225) Geregistreerd als 18-2225244

Geacht College,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

Het vooroverleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft niet geleid tot het maken van opmerkingen onzerzijds. Ook thans zien wij geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte



provincie limburg

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.

----- Disclaimer -----

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de verzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen.

Door elektronische verzending kunnen aan de inhoud van dit bericht geen rechten worden ontleend.