

gemeente

HORST A/D MAAS

Vastgesteld wijzigingsplan Zandterweg 39 en 41, Lottum

NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG39EN41-WPV1



Wijzigingsplan
"Zandterweg 39 en 41 Lottum"

Versie: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG39EN41-WPV1

Aanvrager: Knoops Lottum B.V.

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

Datum: 27 augustus 2018



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 wijzigingsplan | 3 |
| 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied..... | 4 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer..... | 5 |
| 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED..... | 7 |
| 2.1 Algemeen | 7 |
| 2.2 Ruimtelijke structuur..... | 8 |
| 2.3 Functionele structuur..... | 9 |
| 2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie | 9 |
| 3 BELEID | 11 |
| 3.1 Algemeen | 11 |
| 3.2 Rijksbeleid | 11 |
| 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte..... | 11 |
| 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)..... | 11 |
| 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking..... | 12 |
| 3.3 Provinciaal beleid..... | 12 |
| 3.3.1 POL2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014 | 12 |
| 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 | 16 |
| 3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg | 17 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid..... | 17 |
| 3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” | 17 |
| 3.4.2 Structuurvisie Horst aan de Maas | 18 |
| 3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas | 19 |
| 4 PLANBESCHRIJVING | 21 |
| 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan | 21 |
| 4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten | 21 |
| 4.3 Landschappelijke inpassing | 21 |
| 4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden | 23 |
| 5.1 SECTORALE ASPECTEN | 26 |
| 5.1 Inleiding..... | 26 |
| 5.2 Milieuaspecten..... | 26 |
| 5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit | 26 |
| 5.2.2 Geluid..... | 26 |
| 5.2.3 Luchtkwaliteit..... | 27 |
| 5.2.4 Geur | 28 |
| 5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen..... | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 5.2.6 Externe veiligheid | 29 |
| 5.2.7 M.e.r. beoordeling..... | 30 |
| 5.3 Waterparagraaf | 30 |
| 5.3.1 Beleidskader | 31 |
| 5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie) | 31 |
| 5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)..... | 32 |
| 5.4 Kabels en leidingen | 33 |
| 5.5 Ecologie..... | 33 |
| 5.6 Archeologie en cultuurhistorie..... | 34 |
| 5.6.1 Cultuurhistorie | 34 |
| 5.6.2 Archeologie | 34 |
| 5.7 Verkeer | 35 |
| 6 UITVOERBAARHEID | 36 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid | 36 |
| 6.2 Handhaving..... | 36 |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 37 |
| 6.4 Procedure..... | 38 |
| 7 JURIDISCHE TOELICHTING | 39 |
| 7.1 Planstukken..... | 39 |
| 7.2 Toelichting op de verbeelding | 39 |
| 7.3 Toelichting op de regels..... | 39 |

BIJLAGEN

Bijlage 1: Positief wateradvies

Separate bijlagen:

- Beplantingsplan (Adviesbureau Pijnenburg)

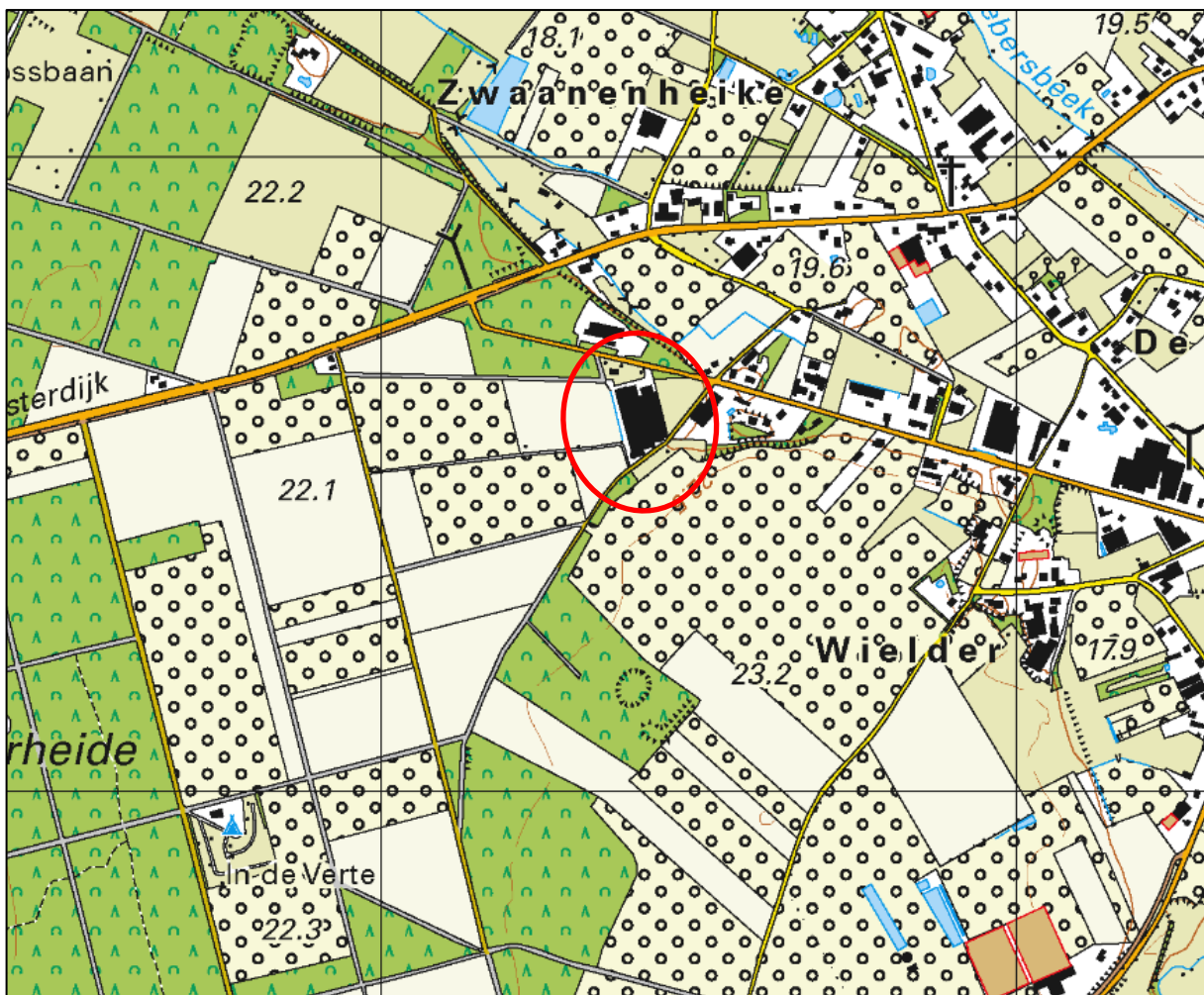
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Op de locatie Zandterweg 39 in Lottum is de varkenshouderij van Knoops Lottum B.V. gevestigd. Met de gemeente Horst aan de Maas is op 20 september 2017 een overeenkomst gesloten tot sanering van deze varkenshouderij.

Één van de verplichtingen uit de overeenkomst is een bestemmingswijziging van deze locatie. De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” en is conform het huidige gebruik als varkenshouderij bestemd als ‘Agrarisch met waarden’, voorzien van een bouwvlak met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’.

Bij de gemeente Horst aan de Maas is door initiatiefnemer een verzoek ingediend het bouwvlak met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ van de locatie te verwijderen en de aanwezige bedrijfswoning (Zandterweg 41) te bestemmen als ‘Wonen’, inclusief de mogelijkheid om maximaal 200 m² aan bijgebouwen te realiseren. De gemeente wil medewerking verlenen aan dit verzoek (brief met positief principestandpunt d.d. 9 januari 2018) daar de sanering van de varkenshouderij daarmee juridisch-planologisch wordt vastgelegd.



Afbeelding 1. Ligging van het plangebied

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' met bouwvlak te wijzigen in 'Wonen' en in 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, mits aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden voldaan wordt.

Middels de wijzigingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wet ruimtelijke ordening wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden en wordt de gewenste nieuwe situatie juridisch-planologisch vastgelegd door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' (ter plaatse van de woning) en 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak (voor het resterende deel van het plangebied). Het exploiteren van een varkenshouderij is dan niet meer toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Aan de rand van de Houthuizerheide in Lottum, aan de Zandterweg 39, is de varkenshouderij van Knoops Lottum B.V. gelegen. De Houthuizerheide betreft deels een bos- en natuurgebied, maar is ook deels in landbouwkundig gebruik, voornamelijk door de boomteelt. De Houthuizerheide grenst aan het open veld Wielder, waar ook de boomteelt overheerst.

De varkenshouderij bestaat uit drie grote stallen waar vleesvarkens worden gehouden. De stallen staan in het agrarische deel van de Houthuizerheide en worden dan ook omringd door landbouwpercelen. De bij de varkenshouderij behorende bedrijfswoning is gelegen in het bosgedeelte van de Houthuizerheide.



Afbeelding 2. De woning behorende bij de varkenshouderij gelegen in het bos, daarachter de stallen

De percelen, welke het plangebied vormen, staan kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie H, nummers 799, 1011 en 1012 (gedeeltelijk).

Aan de Zandterweg is sprake van een bebouwingslint, bestaande uit diverse functies. Tegenover het plangebied bevindt zich een champignonkwekerij met bedrijfswoning. Net als de bedrijfswoning binnen het plangebied is de champignonkwekerij gelegen in het bos. Verder in oostelijke richting is geen sprake meer van bos. Hier bevinden zich diverse woningen aan de Zandterweg, afgewisseld met agrarische en andersoortige bedrijven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” (vastgesteld d.d. 19 december 2017) en is bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ met een bouwvlak met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering met in dit geval in het bijzonder voor een intensieve veehouderij. Op de gronden met deze bestemming en aanduiding mag ten behoeve van een intensieve veehouderij bebouwing worden opgericht, waaronder begrepen een bedrijfswoning.



Afbeelding 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

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 en de verschillende beleidsthema's beschreven. Het initiatief zelf en de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden wordt beschreven

in hoofdstuk 4. Tenslotte komen in de hoofdstukken 5, 6 en 7 de uitvoerbaarheid en de planstukken en overleg aan de orde.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving en komt kort de historische ontwikkeling van de Houthuizerheide aan bod.

Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Lottum, in de Houthuizerheide en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint van de Zandterweg. Lottum maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas, gelegen in het noorden van Limburg. Lottum heeft ongeveer 2.000 inwoners. Het plangebied omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie H, nummers 799, 1011 en 1012 (gedeeltelijk). Totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 9.500 m².



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving (situatie 2017)

De Zandterweg is een vrij jong bebouwingslint aan de rand van het open veld Wielder. De weg verbindt de Horsterdijk met de Grubbenvorsterweg. In de loop der tijd is het bebouwingslint van de Zandterweg steeds verder verdicht. Thans worden burgerwoningen afgewisseld door agrarische bedrijven en andersoortige bedrijven.

De kern van Lottum bevindt zich op circa 1 km in oostelijke richting. De omgeving van het plangebied heeft enerzijds een kleinschalig karakter door de ligging aan de rand van een bosgebied. Anderzijds heeft het achterliggende agrarische gebied een grootschalig en open karakter.

Thans is het plangebied bebouwd met een bedrijfswoning en drie varkensstallen. De omliggende gronden zijn in agrarisch gebruik als cultuurgrond.



Afbeelding 5. Zicht op stallen vanaf Zandterweg



Afbeelding 6. Zicht op stallen vanaf zandpad achterzijde

2.2 Ruimtelijke structuur

Van oorsprong betrof het plangebied en directe omgeving het heidegebied van de Houthuizerheide. De woeste grond van de heide is ontgonnen en ingericht ten behoeve van het menselijk gebruik.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich dan ook als een heideontginning. De heideontginningen zijn de jongste ontginningen op de zandgronden en vormen het grootste oppervlak landbouwgrond. Grote delen van de heideontginningen zijn tevens in gebruik genomen voor de bosbouw. Karakteristiek is de rechte lijnige verkaveling en het agrarische grondgebruik. Het geometrisch patroon wordt versterkt door opgaande beplantingen langs de rechte wegen en randen van de landbouwpercelen. Hierdoor is een bijzonder patroon ontstaan van open en dichte en grotere en kleinere ruimtes.



Afbeelding 7. Cultuurgronden langs het bos



Afbeelding 8. Impressie Zandterweg door het bos

Het plangebied ligt aan de rand van de heideontginning van de Houthuizerheide. Het voorste gedeelte van het plangebied is aangeplant met bos en heeft derhalve een besloten karakter. Het achtergelegen gedeelte is juist vrij van beplanting en heeft een grootschalig en open karakter.

Het open gebied wordt doorsneden door rechte zandwegen welke doorlopen tot in het bos- en natuurgebied van de Houthuizerheide. Deze rationale verkaveling, zowel in het open gebied als in het bosgebied, is bijzonder kenmerkend voor de Houthuizerheide en de naastgelegen Hooge Heide.

2.3 Functionele structuur

Binnen het plangebied is aan de Zandterweg 39 de varkenshouderij van Knoops Lottum B.V. gevestigd. Rondom de varkenshouderij bevinden zich landbouwpercelen. Rondom Lottum, zo ook in de Houthuizerheide, worden de agrarische gronden gekenmerkt door de grote aanwezigheid van boomkwekerijen. De boomteelt is alom aanwezig.

Aan de Zandterweg is sprake van een bebouwingslint, opgebouwd uit diverse functies. Tegenover het plangebied, eveneens nog gelegen in het bosgebied, is een champignonkwekerij gelegen. Bij de champignonkwekerij behoort een bedrijfswoning. In westelijke richting bevindt zich geen bebouwing. Verderop in oostelijke richting, bevinden zich diverse burgerwoningen, afgewisseld met (agrarische) bedrijven. Naast de varkenshouderij ligt een boomkwekerij. Ook de andere agrarische bedrijven gelegen aan de Zandterweg betreffen voornamelijk (boom)kwekerijen. Tevens bevinden zich o.a. een timmerbedrijf en een loonbedrijf in het bebouwingslint.



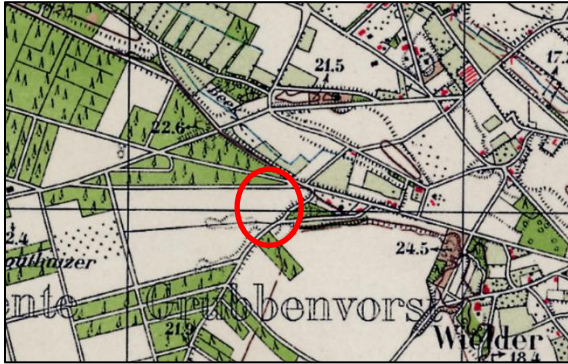
Afbeelding 9. Zicht op de varkenshouderij vanaf het open veld Wielder

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Lottum heeft een lange bewoningsgeschiedenis. Archeologische vondsten duiden op bewoning in de Romeinse Tijd. De Maasdorpen in de gemeente Horst aan de Maas zijn ontstaan rond landerijen met

bijbehorende landgoederen, meestal gemarkeerd door een groot landhuis of kasteel. Lottum telde drie van deze dergelijke kastelen of landhuizen, waarvan er twee resteren: de Borggraaf en Huis Kaldenbroek.

Het oudste gedeelte van het huidige Lottum wordt gevormd door de Markt met omliggende bebouwing die voor een deel dateert uit de 18^e eeuw. Lottum is sinds de start van de aspergeteelt rond 1920 echt in ontwikkeling gekomen. Later in de eerste helft van de 20^e eeuw heeft de rozenteelt op grote schaal haar intrede gedaan. De gronden rondom Lottum werden daarvoor ontgonnen.



Afbeelding 10. Situatie 1950, nog onbebouwd



Afbeelding 11. Situatie 1990, bebouwd

De hoger gelegen heidegronden, ten westen van Lottum, zijn als laatste ontgonnen rond 1900. Grote delen van deze heideontginningen zijn geschikt gemaakt voor de bosbouw. Later zijn deze bossen weer gekapt en in gebruik genomen door de landbouw. Momenteel resteren nog uitsluitend de bos- en natuurgebieden van de Hanenbergerheike en Houthuizerheide van deze bosbouwperiode. De rest is gekapt en in agrarisch gebruik genomen.

Sinds circa 1980 is de varkenshouderij binnen het plangebied gevestigd. Dit gebruik heeft zich doorgezet tot heden ten dage, waarbij de varkenshouderij door de jaren heen steeds verder is uitgebreid.

3 BELEID

3.1 Algemeen

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.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt steeds meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

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.

Verder heeft de sanering van de varkenshouderij en het daarbij omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning uitsluitend betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. Het initiatief is immers op nationaal niveau van een ondergeschikte omvang. Vanuit de SVIR bestaan er derhalve geen belemmeringen, provinciale belangen zijn vastgelegd in het POL2014.

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.

Met het saneren van de varkenshouderij en het daarbij omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning worden geen van de genoemde belangen geschaad. Het initiatief is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.2.3 Ladder voor 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”.

Onderhavig initiatief behelst enerzijds het saneren van een varkenshouderij en anderzijds de functiewijziging van een bestaande woning. Er is in beide gevallen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingswijziging is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 POL2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014

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.

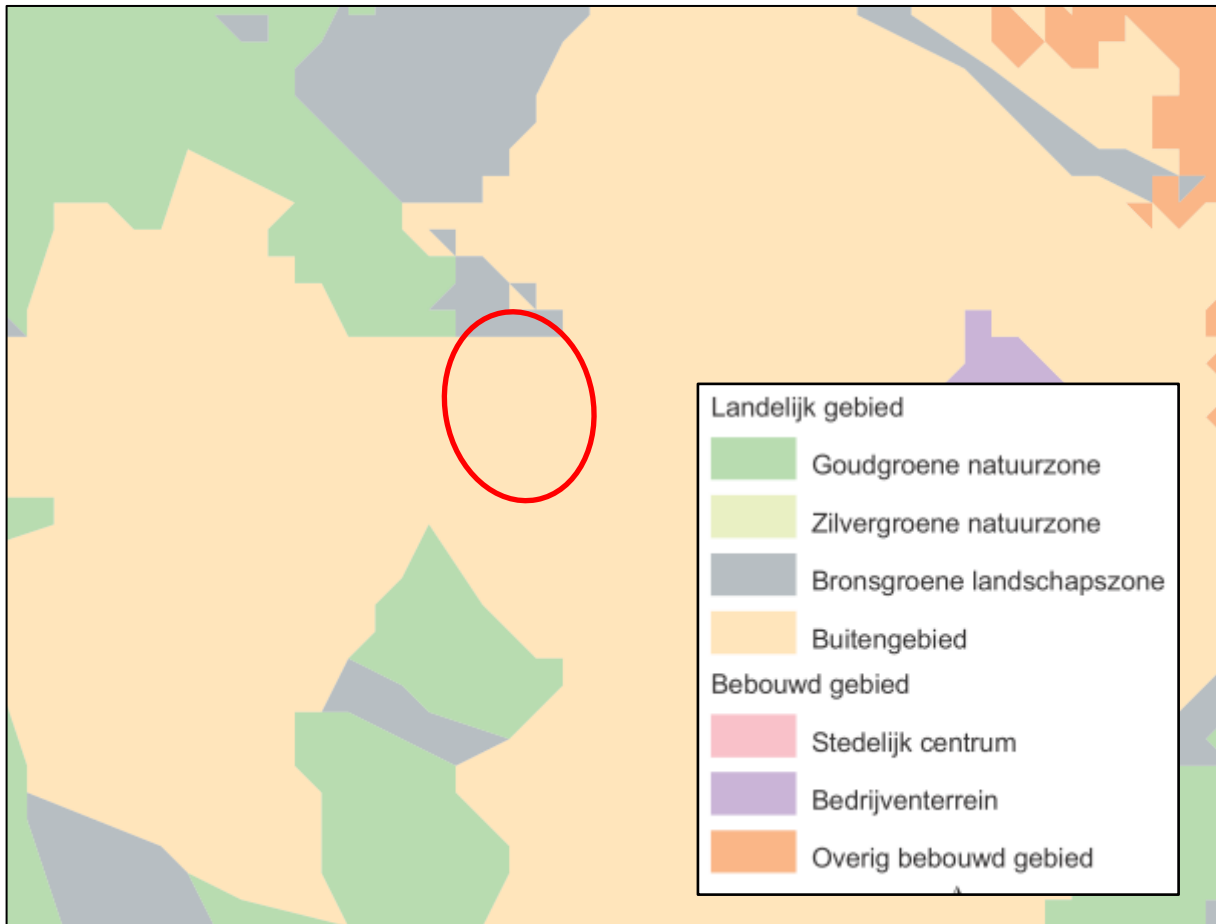
De provinciale ruimtelijke ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om er te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- 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 12. Zonering POL2014

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.

| | Zone | Essentie |
|-------------------------|-------------------------|--|
| Bebouwd gebied | Stedelijk centrum | De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. |
| | Overig bebouwd gebied | Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. |
| | Bedrijventerreinen | Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid. |
| Landelijk gebied | Goudgroene natuurzone | Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis. |
| | Zilvergroene natuurzone | Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. |

| | | |
|--|----------------------------|---|
| | Bronsgroene landschapszone | Beekdalen en gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas. |
| | Buitengebied | Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. |

Volgens de POL-kaart 'Zonering Limburg' zijn de stallen aangewezen als 'Buitengebied', terwijl de locatie van de bedrijfswoning is aangewezen als 'Bronsgroene landschapszone'.

Het buitengebied 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.

De ligging in het buitengebied betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Een verdere functiemenging en aansluiting bij de bestaande woonfuncties aan de Zandterweg is toegestaan binnen deze zone, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de agrarische waarden. Hiervan is geen sprake, zo blijkt uit hoofdstuk 5.

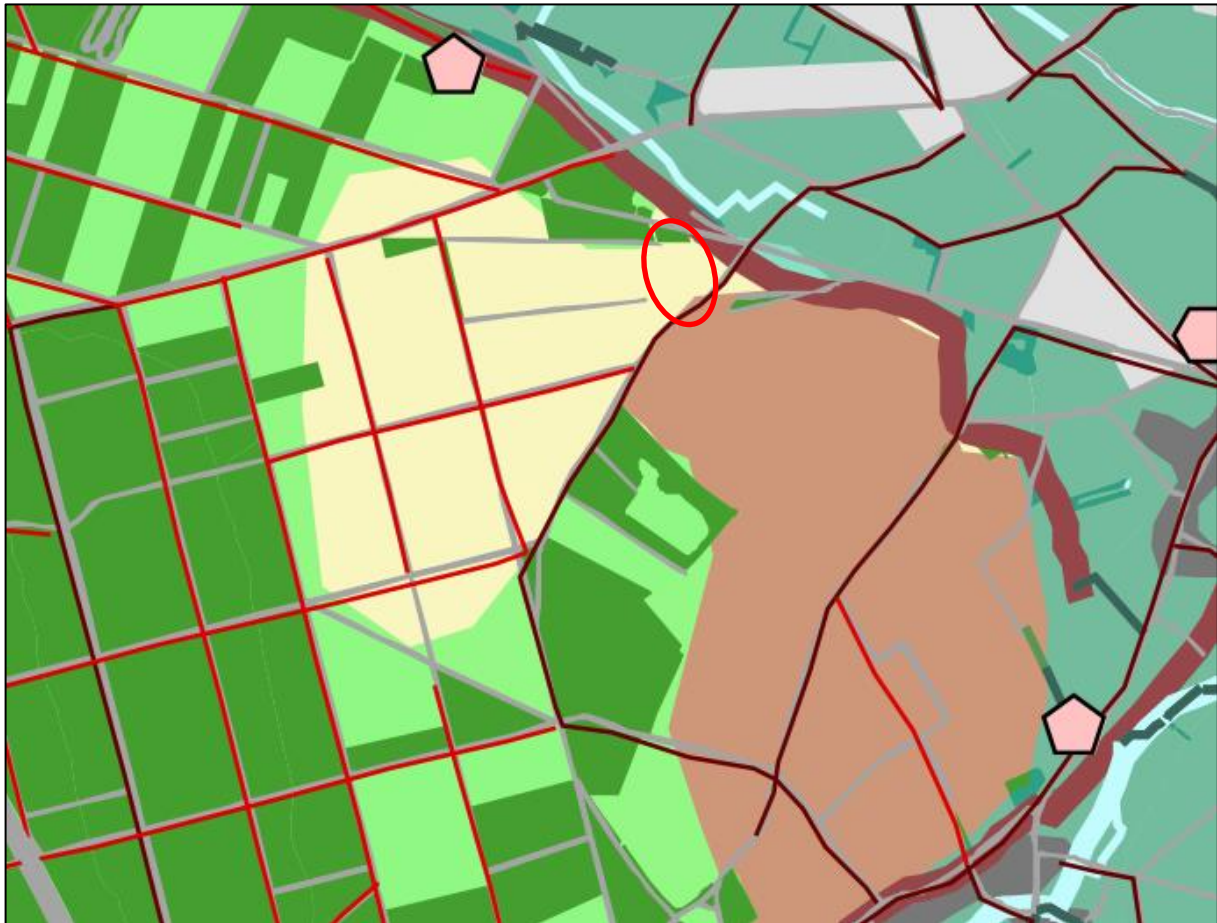
De bronsgroene landschapszone is veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen en bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap en omvat ook het winterbed van de Maas. Het accent ligt op:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie
- Recreatief medegebruik

Een ruimtelijk plan voor een ontwikkeling binnen de bronsgroene landschapszone dient een beschrijving te bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, alsmede een motivering hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. De kernkwaliteiten in de bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Deze zijn aangeduid in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg. Volgens deze kaart ligt de bedrijfswoning in een bos- en mozaïeklandschap. De stallen liggen in een ontginningslandschap.

Het bos- en mozaïeklandschap kenmerkt zich door beslotenheid. Dit landschapstype bestaat uit de verschillende bos- en natuurgebieden met de daarin opgenomen open gebieden. Ruimtelijke doelstelling van dit landschapstype is het versterken en uitbreiden van het boskarakter, omdat dit type een van de meest aantrekkelijke landschappen van Noord-Limburg is vanuit het oogpunt van de recreatieve aantrekkingskracht en natuurwaarde.

Het ontginningslandschap kenmerkt zich door de rationele verkaveling en ook door de aanwezige openheid. Binnen dit landschapstype liggen de meest vitale landbouwbedrijven en de belangrijkste mogelijkheden voor het inplaatsen en uitbreiden van landbouwbedrijven. Tegelijkertijd is het wenselijk om dit landschap tegelijk te ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor natuur en recreatie.



Afbeelding 13. Uitsnede kaart Landschapskader Noord- en Midden-Limburg

Momenteel zorgen de aanwezige varkensstallen voor een verdichting van het landschap. Met het saneren van de varkenshouderij en de daarmee samenhangende sloop van de varkensstallen wordt de openheid van het landschap weer in ere hersteld. Niet alleen uit visueel-ruimtelijk oogpunt betreft dit een positieve ontwikkeling, ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt is dit een grote verbetering. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt de karakteristiek van het bos- en mozaïeklandschap niet aangetast daar de bestaande fysieke situatie ongewijzigd in stand blijft.

De bestemmingswijziging voor het saneren van de varkenshouderij en de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning past binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POL2014.

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).

Onderhavig initiatief behelst enerzijds het saneren van een varkenshouderij en anderzijds de functiewijziging van een bestaande woning. Er is in beide gevallen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom hier niet op van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. In artikel 4.4.2 is geregeld dat het verboden is om in de Venloschol beneden 5 meter boven NAP een boorput te hebben, de grond te roeren, werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Deze verbodsbepaling is doorvertaald naar onderhavig bestemmingsplan door aan het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' toe te kennen. Aantasting van de slecht doorlatende bodemlagen van de Venloschol zijn daarmee uit planologisch-juridisch oogpunt uitgesloten en dus niet toegestaan. Tevens leidt het initiatief niet tot nieuwe of extra boringen.

3.3.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

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 wijzigingsplan is de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning gemoeid. Het aantal toegestane woningen binnen het plangebied blijft zoals reeds het geval één stuks. Het aantal woningen neemt door onderhavig wijzigingsplan niet toe. Vanuit dit regionaal beleid bestaan er derhalve geen belemmeringen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas”

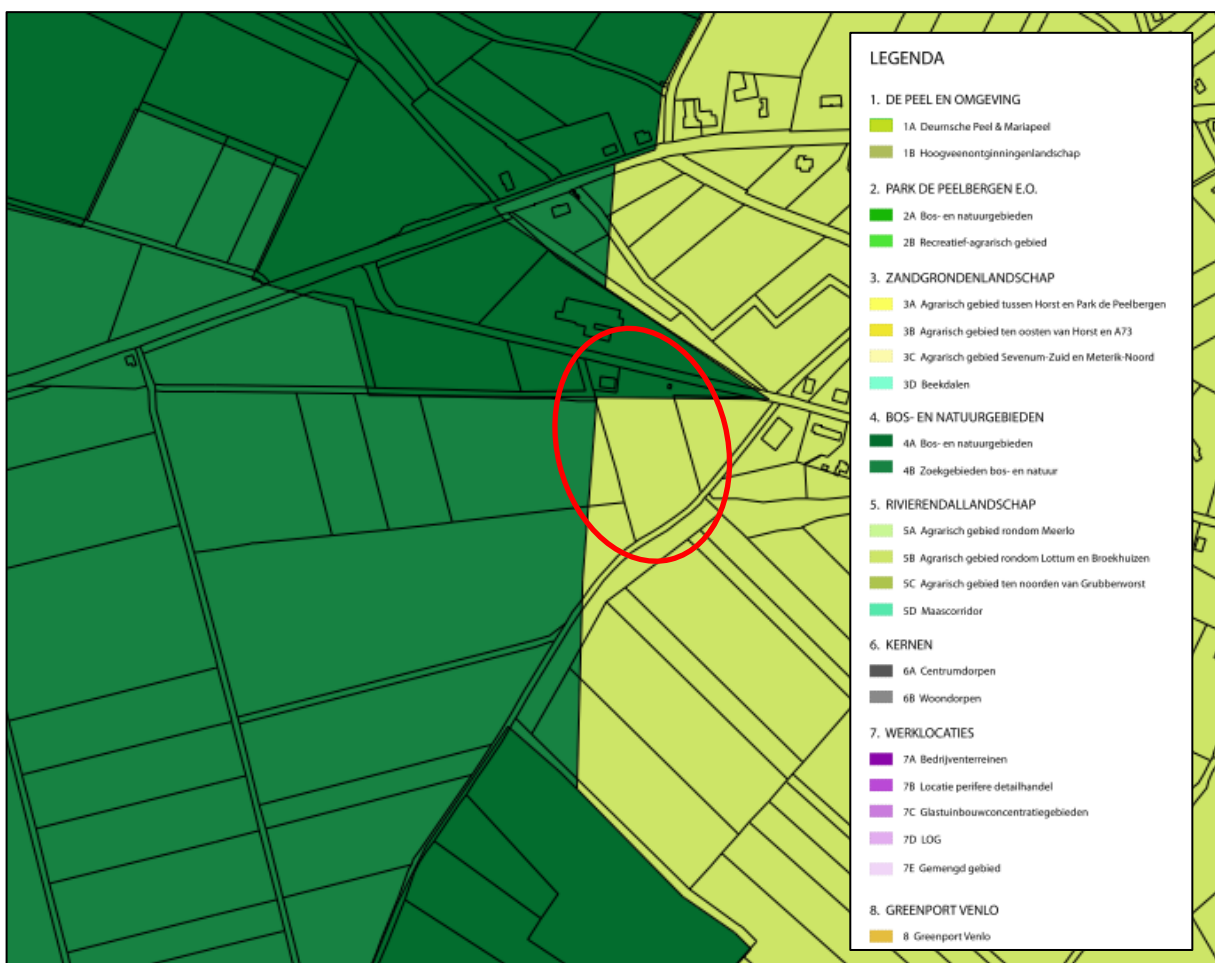
Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” vastgesteld. De locatie is conform dit bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ met een bouwvlak met de aanduiding ‘intensieve veehouderij’. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 9.500 m². De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering met in dit geval in het bijzonder voor een intensieve veehouderij. Op de gronden met deze bestemming en aanduiding mag ten behoeve van een intensieve veehouderij bebouwing worden opgericht, waaronder begrepen een bedrijfswoning.

In het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om het agrarische bouwvlak te wijzigen naar een woonbestemming (ter plaatse van de woning) en een onbebouwde agrarische bestemming (ter plaatse van de stallen), mits voldaan wordt aan een aantal wijzigingsvoorwaarden. Aan deze wijzigingsvoorwaarden wordt in dit geval voldaan (zie hoofdstuk 4.4). Het saneren van de varkenshouderij en het omzetten van de woning is op basis van deze wijzigingsbevoegdheid dan ook toegestaan.

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 op de overgang van deelgebied 4A 'Bos- en natuurgebieden' en deelgebied 5B 'Agrarisch gebied rond Lottum en Broekhuizen'. De (ruimtelijke) ontwikkelingen, zoals genoemd in de structuurvisie, hebben voornamelijk betrekking op nieuw- en verbouw. Voor beide deelgebieden is daarom niets genoemd aangaande de wenselijkheid van het saneren van een veehouderij.



Afbeelding 14. Gebiedsindeling gemeentelijke structuurvisie

De bos- en natuurgebieden van de gemeente worden gekarakteriseerd als een besloten bosgebied met stuifduinen en open plekken. De doelstellingen binnen dit gebied zijn als volgt:

- Tegengaan beïnvloeding van buiten, voorkomen van isolatie, met name door het verlies van natuurwaarden aan aangrenzende landbouwgebieden;
- Behouden rust en de stabiliteit binnen in het gebied en het behouden van de kwaliteit in de overgangsggebieden naar aangrenzende akkers en weilanden;

- Aanwezige functies kunnen omgezet worden ten behoeve van recreatie maar verdere versterking is niet mogelijk.

Het agrarisch gebied in het oosten van de gemeente kenmerkt zich als een oud, kleinschalig agrarisch landschap, met een dicht net van bebouwde wegen en veel historische bebouwing (kastelen, boerderijen, dorpskernen). Qua gebruik is sprake van een mix van wonen, kleine bedrijven, land- en tuinbouw, boomkwekerijen en recreatieve voorzieningen. De doelstellingen binnen dit gebied zijn als volgt:

- Goed omgaan met de beperkte opnamecapaciteit voor nieuwe functies (met name verstedelijking), dreigende ecologische verarming en het verdwijnen van solitaire bomen en struiken;
- Aansluiten bij bestaande landschapsstructuur, waarborgen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en specifieke natuurwaarden, stimuleren van recreatief medegebruik en ontwikkelen duurzaam landbouwkundig gebruik;
- Nieuwe functies zijn mogelijk, mits ze een landschappelijke meerwaarde opleveren;
- Weidsheid van de uitzichten ten noorden, zuiden en westen van Broekhuizen en de noordwestzijde van Lottum (Hoogheide) is een beeldbepalend kenmerk. In dit gebied wordt gestreefd versterking te voorkomen of zelfs terug te dringen;
- Voor intensieve veehouderijbedrijven geldt dat geen verdere intensivering mogelijk is.

In dit geval wordt een intensieve veehouderij volledig gesaneerd waarbij alle varkensstallen worden gesloopt. Dit betekent een enorme ontstening van het landschap. Ook de zichtlijnen van het landschap worden hierdoor in ere hersteld, wat ten gunste komt aan de beleefbaarheid van het open landschap. Het saneren van de varkenshouderij en daarmee alle agrarische bedrijfsactiviteiten draagt bij aan het herstel van de rust in het bosgebied.

De functiewijziging van de woning vindt plaats in het bosgebied. Aangezien het louter een functiewijziging betreft worden de landschappelijke karakteristiek van het bosgebied niet aangetast. De woning is gelegen in het bebouwingslint van de Zandterweg waar de woonfunctie overheerst. Daarnaast is de woning geschikt voor de bestemmingswijziging omdat er geen negatieve consequenties zijn voor omliggende (agrarische) functies en aan alle eisen uit milieukundig oogpunt wordt voldaan.

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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 3 april 2018 haar goedkeuring gegeven op deze vorm van kwalitatieve tegenprestatie.

Wat dat betreft wordt aangesloten bij de doelstellingen van de twee deelgebieden. Er geldt een kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing, een basisinpassing van de nieuwe woonkavel voor de bestaande woning en de verplichting voor het afkoppelen van hemelwater van nieuw te realiseren verhardingen.

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 is het binnen het plangebied reeds een woning gelegen, thans bestemd als bedrijfswoning. De woning zal functioneel worden gewijzigd naar een burgerwoning. Het aantal woningen verandert niet middels onderhavig wijzigingsplan. Het wijzigingsplan voldoet dan ook aan de beleidslijnen zoals in het Masterplan Wonen gesteld.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De gemeente Horst aan de Maas heeft met Knoops Lottum B.V. op 20 september 2017 een overeenkomst gesloten tot sanering van de varkenshouderij op de locatie Zandterweg 39 in Lottum. Één van de verplichtingen uit de overeenkomst is een bestemmingswijziging van deze locatie. Middels dit wijzigingsplan wordt de locatie als volgt herbestemd:

- het volledig saneren van de huidige varkenshouderij door het agrarisch bouwvlak van de locatie te verwijderen;
- het functioneel wijzigen van de huidige agrarische bedrijfswoning tot een burgerwoning. Oppervlakte van de nieuwe woonbestemming bedraagt 2.200 m²;
- binnen de woonbestemming wordt de mogelijkheid geboden 200 m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning op te richten;
- middels een voorwaardelijke bepaling wordt geborgd dat nieuwe activiteiten binnen de woonbestemming (oprichten nieuw bijgebouw) pas zijn toegestaan wanneer de compenserende landschappelijke maatregelen worden aangelegd en in stand worden gehouden;
- het overige deel van het plangebied (met een oppervlakte van 7.300 m²) krijgt een agrarische bestemming, zonder bouwvlak, waardoor het exploiteren van een intensieve veehouderij of het oprichten van bebouwing is uitgesloten.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

De stallen behorende bij de varkenshouderij worden volledig gesloopt en alle daarbij behorende verhardingen worden verwijderd. Het enige wat behouden blijft is de agrarische bedrijfswoning en de daarbij behorende verharding. Deze woning zal worden herbestemd tot burgerwoning.

Met de sloop van de stallen vindt een aanzienlijke ontstening plaats van het buitengebied wat leidt tot een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. De stallen staan aan de rand van het open ontginningsgebied van de Houtheizerheide. De sloop van de stallen draagt bij aan de karakteristieke openheid en de belevingswaarde van het ontginningslandschap.

Tevens vervalt de uitstoot van geur, ammoniak en fijn stof volledig en neemt ook het geluid, afkomstig van de locatie, enorm af. De belasting op het milieu vervalt volledig waardoor de totale omgevingskwaliteit enorm verbetert door de sanering van de varkenshouderij.

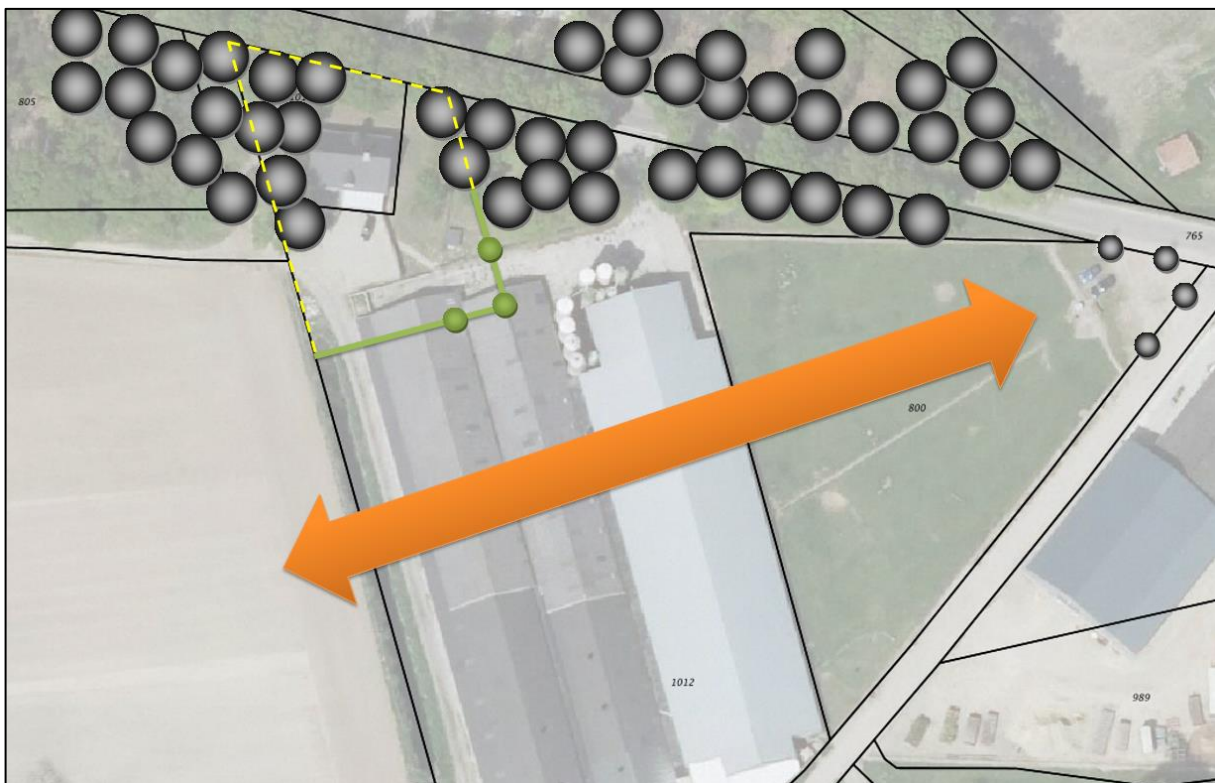
4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de situatie na de sanering van de varkenshouderij, is een beplantingsplan¹ opgesteld, waarmee is gegarandeerd dat de nieuwe situatie op een passende wijze onderdeel uitmaakt van het landschap. Uitvoering van het gestelde in het beplantingsplan is als verplichting opgenomen in onderhavig wijzigingsplan als voorwaardelijke bepaling in de planregels. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het beplantingsplan op 3 april 2018 goedgekeurd.

¹ Adviesbureau Pijnenburg, Beplantingsplan Zandterweg 39 Lottum, 16 februari 2018

Er is aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken, zoals vastgesteld door de gemeente in de gemeentelijke structuurvisie. Conform deze structuurvisie bevindt de locatie zich op de overgang van deelgebied 4A 'Bos- en natuurgebieden' en deelgebied 5B 'Agrarisch gebied rond Lottum en Broekhuizen'. Tevens wenst de gemeente dat de landschappelijke inpassing van de locatie strookt met de landschappelijke visie, zoals verwoord in het LOP (Landschapsontwikkelingsplan). Conform het LOP ligt de locatie in het "rivierdal". Het rivierdal wordt gekenmerkt als een kleinschalig agrarisch landschap met dicht net van bebouwde wegen.

De visie is om met de landschappelijke inpassing een aanvulling te creëren op het oorspronkelijke heideontginningslandschap en het rivierdal. De grootste kwaliteitswinst wordt behaald door het saneren van de varkenshouderij en de daarmee gepaard gaande sloop van de stallen. De woning blijft gesitueerd in het bosgedeelte. Nieuwe bebouwing in de vorm van een bijgebouw bij de woning wordt ingekleed met groen, passend binnen het oorspronkelijke idee om een omsloten erf te creëren. Toch dient ook een open zicht op het open landschap te worden gehandhaafd.



Afbeelding 15. Landschappelijke inpassing van het plangebied

De visie heeft geresulteerd in navolgende inpassingsmaatregelen:

A. Sloop stallen en herstellen zichtlijnen open landschap

De varkensstallen liggen momenteel aan de rand van de open heideontginning van de Houthuizerheide. Vanuit de Zandterweg is er geen zicht op dit grootschalige, open landschap. Enerzijds omdat de Zandterweg door een bosgebied loopt en anderzijds omdat de lintbebouwing van de Zandterweg dermate verdicht is.

Een doorkijk vanaf de Zandterweg naar de Houthuizerheide wordt gecreëerd door de sloop van de varkensstallen. Het saneren van de varkenshouderij leidt derhalve niet tot louter verbetering van het milieu, maar ook tot verbetering van het landschap. Het open landschap is na sloop weer beleefbaar. Om het open landschap na de sloop ook echt open te houden en de belevingswaarde te waarborgen is er voor gekozen geen extra groen te realiseren van waar straks ooit de varkensstallen stonden.

B. Aanplant gemengde haag aan twee zijden nieuw bijgebouw met daarin solitaire eiken

Het nieuw te realiseren bijgebouw bij de woning komt achter de woning te liggen, buiten het bosgebied waar de woning in is gelegen. Er is voor gekozen dit bijgebouw en dit deel van het nieuwe woonvlak zo veel mogelijk te integreren in bosgebied, maar daarbij de openheid van het heidelandschap te waarborgen. De rand van het bos wordt daarom aangezet met extra groen, gelegen rondom het nieuwe woonvlak. Binnen het bouwvlak is initiatiefnemer vrij het bijgebouw te realiseren.

Aan twee zijden rondom het bouwvlak wordt een gemengde haag gerealiseerd met een totale lengte van circa 50 meter. De derde zijde blijft bewust open om zo vanuit de woning een open zicht op het open heidelandschap te waarborgen. De gemengde haag geeft variatie en biedt een aantrekkelijk beeld.

In de gemengde haag worden enkele Inlandse eiken aangeplant. Dit als verwijzing naar het aangrenzende bosgebied en als geleidelijke overgang van het open heidelandschap en het besloten bosgebied.

C. Handhaven bosgebied en solitaire eiken Zandterweg

Het bosgebied rondom de woning, blijft zoals aanwezig, behouden. De woning is daarmee op een passende manier opgenomen in het landschap.

Evenwijdig aan de Zandterweg en het achtergelegen zandpad zijn enkele solitaire Inlandse eiken aangeplant. De afstand tussen deze bomen is bewust groot om zo het zicht op het heidelandschap vanaf de Zandterweg niet te ontnemen.

Zowel het bos, als de solitaire eiken, blijven conform huidige situatie behouden.

4.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

In artikel 3, onder lid 8, sub 5 van het bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas” is een bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden.

De volgende wijzigingsvoorwaarden zijn van toepassing:

- a. deze wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘Overige zone – Glastuinbouw’;
- b. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- c. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als ‘Agrarisch met waarden’ zonder bouwvlak;
- g. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd
- h. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot:
- i. in uitzondering op het voorgaande is splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van panden zoals opgenomen in bijlage 7 Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in

door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid, in meerdere woningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 4. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 5. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 7. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
 8. het bevoegd gezag de aanhef onder j kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.
- j. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- k. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
- l. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.

Hieronder zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden op de wijzigingsvoorwaarden:

- Ad. a. Ter plaatse is geen aanduiding opgenomen 'Overige zone – Glastuinbouw'.
- Ad. b. Bij de gemeente Horst aan de Maas is een verzoek ingediend tot intrekking van de omgevingsvergunning voor het houden van vleesvarkens. Zodra deze omgevingsvergunning is ingetrokken is het niet meer toegestaan de agrarische bedrijfsuitoefening voort te zetten. Van rechtswege vervalt dan de agrarische bedrijfsuitoefening.
- Ad. c. In dit geval is voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering niet langer gewenst in verband met de belasting van het milieu. Door sanering van de varkenshouderij vervalt de belasting op het milieu volledig wat leidt tot een aanzienlijke verbetering van de omgevingskwaliteit.
- Ad. d. Door het saneren van de varkenshouderij worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet aangetast, maar juist in ere hersteld. Met de sloop van de stallen verdwijnt de storende bebouwing aan de rand van het open ontginningslandschap. Zichtlijnen op dit kenmerkende cultuurlandschap vanaf de Zandterweg zijn dan volledig in ere hersteld. Met de sloop van de varkensstallen is geen sprake van het verlies van architectonische waarden. De stallen betreffen qua bouwstijl reguliere stallen. Er is geen sprake van monumentale of historische bebouwing.
- Ad. e. Voor de nieuwe situatie is een beplantingsplan opgesteld waarin is vastgelegd wat zal worden aangeplant om het geheel op een goede wijze in het landschap in te passen. Zie hiervoor paragraaf 4.3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft deze vorm van inpassing goedgekeurd.
- Ad. f. Het agrarisch bouwvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 9.500 m². Van deze oppervlakte wordt ongeveer 2.200 m² bestemd als 'Wonen' (dit betreft het gedeelte ter plaatse van de woning). De resterende 7.300 m² blijft bestemd als 'Agrarisch met waarden', maar het bouwvlak wordt hiervan verwijderd.
- Ad. g. Alle agrarische opstallen van de varkenshouderij worden gesloopt, zowel stallen als verhardingen. Het enige wat behouden blijft is de woning en de daarbij behorende verhardingen. Er is ter plaatse geen sprake van teeltondersteunende voorzieningen en / of waterbassins.
- Ad. h. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Er is geen sprake van het oprichten van nieuwe woningen. Het aantal woningen op de locatie blijft derhalve één stuks.
- Ad. i. Woningssplitsing van de bestaande woning is in dit geval niet aan de orde.

- Ad. j. Uit de toetsing die in hoofdstuk 5 plaatsvindt blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.
- Ad. k. Het initiatief is voorgelegd aan Waterschap Limburg. Middels een wateradvies d.d. 16 mei 2018 stemt het waterschap in met het saneren van de varkenshouderij en de functiewijziging van de woning. Het wateradvies is als bijlage 1 aan dit wijzigingsplan gevoegd.
- Ad. l. Er wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 21. Toegevoegd aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan is dat binnen de woonbestemming in dit geval 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

5.1 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Bij de wijziging van een bestemming van een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met diverse sectorale aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van het initiatief voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, landschappelijke inpassing, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de bestemmingswijziging.

Thans is nagenoeg het volledige bouwvlak nog bebouwd met varkensstallen en de bedrijfswoning. De varkensstallen zullen volledig worden gesloopt en de woning blijft zoals aanwezig behouden. Voor de bestemmingswijziging is juridisch vastgelegd om na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en sloop van de agrarische opstallen een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Deze onderzoeken hebben op voorhand weinig zin vanwege het volledig bebouwde karakter van het plangebied.

Zodra de gebouwen en verhardingen van de varkenshouderij gesloopt of verwijderd zijn zullen de noodzakelijke bodemonderzoeken daarom worden uitgevoerd. Aangetoond zal moeten worden dat de bodem voldoet aan de gestelde kwaliteitsnormen. Om het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken te waarborgen is in de planregels een voorwaardelijke bepaling opgenomen die juridisch vastlegt dat voordat de woning als burgerwoning mag worden benut eerst aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de kwaliteitsnormen.

5.2.2 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Geluidsemissie vanuit agrarische bedrijven, in dit geval vanuit de varkenshouderij, wordt veroorzaakt door transportbewegingen, door activiteiten op het buitenterrein, door activiteiten binnen de gebouwen van de inrichting en door installaties aanwezig op het bedrijf. Met het saneren van de varkenshouderij vervalt de geluidsemissie volledig. Dit betekent een verbetering voor de omgeving.

Bij de functiewijziging tot burgerwoning is geen sprake van het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige functie. In de bestaande en nieuwe situatie is sprake van de activiteit wonen. Het maakt daarbij niet uit of de woning een agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning betreft. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege (spoor)wegverkeer of industrie is derhalve niet noodzakelijk.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Effect op luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

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.

Het saneren van de varkenshouderij heeft een volledige stopzetting van de emissie van fijn stof vanuit het plangebied tot gevolg. Transportbewegingen van en naar de varkenshouderij vervallen volledig en tevens vindt geen uitstoot van het vee meer plaats. De uitstoot van PM₁₀ of NO₂ neemt hierdoor drastisch af.

Ter plaatse van de woning wijzigt louter het soort bewoning. In plaats van dat een agrariër de woning bewoond zal een burger de woning bewonen. Dit leidt niet tot een toename van de uitstoot van PM₁₀ of NO₂. De functionele wijziging van de bestaande woning draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

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

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.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 11,4 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 17,6 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 voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied bevinden zich daarnaast de volgende veehouderijen:

- Horsterdijk 70, vleesvarkens, afstand 300 meter
- Zwaanen Heike 11, zeugen, afstand 780 meter
- Wielder 11, zeugen, afstand 822 meter

Conform de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG (zie paragraaf 5.2.5) geldt voor een varkenshouderij een richtafstand van 30 meter voor het aspect fijn stof. De afstand van de woning tot aan betreffende varkenshouderijen bedraagt (fors) meer dan 30 meter. In dat kader wordt geacht dat ter plaatse van de woning

een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft het aspect fijn stof afkomstig van de veehouderijen uit de omgeving.

5.2.4 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 van veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. Geurhinder afkomstig uit bedrijven, niet zijnde veehouderijen, is behandeld in de volgende paragraaf.

Het saneren van de varkenshouderij heeft een volledige stopzetting van de geuremissie vanuit het plangebied tot gevolg.

De bestaande woning kan wel geurhinder ondervinden van andere veehouderijen in de omgeving. Bij het beoordelen van het aspect geur zijn dan twee vragen van belang:

1. Worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van de bestemmingswijziging gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de betreffende woning?

Ad. 1. Doordat de woning thans behoort bij een veehouderij en op 19 maart 2000 ook tot die veehouderij behoorde verandert met de bestemmingswijziging de wijze van toetsing voor omliggende veehouderijen niet (op basis van artikel 14, lid 2 van de Wgv). Door de bestemmingswijziging wordt de woning voor omliggende veehouderijen derhalve niet anders beoordeeld dan reeds het geval.

Ad. 2. Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied bevinden zich de volgende veehouderijen:

- Horsterdijk 70, vleesvarkens, afstand 300 meter
- Zwaanen Heike 11, zeugen, afstand 780 meter
- Wielder 11, zeugen, afstand 822 meter

Conform de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG (zie paragraaf 5.2.5) geldt voor een varkenshouderij een richtafstand van 200 meter voor het aspect geur. De afstand van de woning tot aan betreffende varkenshouderijen bedraagt (fors) meer dan 200 meter. In dat kader wordt geacht dat ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd wat betreft het aspect geur.

5.2.5 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. 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.

Om een milieuzonering in een concrete situatie te kunnen uitwerken bevat de VNG publicatie bouwstenen. De drie belangrijkste bouwstenen zijn:

1. de richtafstandenlijst;
2. twee omgevingstypen;
3. een lijst van toelaatbare activiteiten in gemengd gebied met het oog op functiemenging.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een 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 'rustige woonwijk' | | | | Werkelijke afstand |
|--------------------------|------------------|---------------|-------------------------------------|------|--------|--------|--------------------|
| | | | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | |
| Champignonkwekerij | Zandterweg 52 | 0113 | 30 | 10 | 30 | 10 | 14 |
| Boomkwekerij / akkerbouw | Zandterweg 35-37 | 011, 012, 013 | 10 | 10 | 30 | 10 | 86 |
| Boomkwekerij / akkerbouw | Zandterweg 42 | 011, 012, 013 | 10 | 10 | 30 | 10 | 243 |
| Timmerbedrijf | Zandterweg 36 | 41, 42, 43 | 10 | 30 | 50 | 10 | 290 |

Onderzocht is of de richtafstanden van nabijgelegen bedrijven de nieuwe woonbestemming overlappen. Alleen de richtafstanden van geur en geluid van de champignonkwekerij, gelegen aan de overzijde van de weg, overlappen de nieuwe woonbestemming. In dit geval gaat de functiewijziging een bestaande woning aan. Reeds bij vergunningverlening dient de champignonkwekerij aan te tonen dat de aangevraagde bedrijfssituatie niet leidt tot een onacceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning voor wat betreft geur en geluid. Dit wijzigt in de nieuwe situatie niet. De champignonkwekerij heeft in het verleden dus ook reeds moeten aantonen dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat wat betreft geur en geluid.

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren voor de functiewijziging van de bestaande woning. Een goed woon- en leefklimaat kan wat dat betreft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door de nieuwe woonbestemming deze andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

5.2.6 Externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor (beperkte) kwetsbare objecten vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichting (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). 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.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Bij het inventariseren van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied is, tenzij anders vermeld, gebruik gemaakt van de risicokaart (nederland.risicokaart.nl). Volgens deze risicokaart liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Het dichtstbijzijnde risicovolle object betreft een loonbedrijf aan de Zandterweg 26 (opslag propaan) op een afstand van 575 m van de woning. De plaatsgebonden risicocontour van deze activiteit is bepaald op 25 meter en valt derhalve ruimschoots buiten het plangebied.

Groepsrisico

In dit geval geldt er geen verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Binnen de bestaande bedrijfswoning is reeds de bewoning van een agrariër met diens gezin toegestaan. Het aantal personen in de nieuwe situatie, als zijnde een burgerwoning, wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. De functiewijziging heeft louter betrekking op het soort bewoning in de woning, niet op het aantal personen in de woning. Daar het aantal personen niet wijzigt met de functie als burgerwoning wijzigt het groepsrisico ook niet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van dit wijzigingsplan.

5.2.7 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.. Het saneren van de varkenshouderij en daarmee de functiewijziging van de woning is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een MER is dan ook niet benodigd.

5.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

5.3.1 Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform de kaart 'Regionaal Water' gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden. Conform de kaart 'Ondergrond' ligt het plangebied in de 'Boringsvrije Zone' van de Venloschol. De Venloschol is als boringsvrije zone aangewezen, aangezien diepe boringen de natuurlijke geologische bescherming van onderliggende grondwaterreservoirs kunnen aantasten. In de Venloschol worden alleen (nieuwe) diepe onttrekkingen voor menselijke consumptie via vergunningverlening toegestaan. Met de sanering van de varkenshouderij zijn dergelijke diepe onttrekkingen niet aan de orde en zijn conform het vigerende bestemmingsplan ook uitgesloten door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol'.

5.3.2 Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het plangebied loopt vanaf de Zandterweg iets af. De maaiveldhoogte varieert tussen 21,8 en 21,0 meter +NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit vorstvaaggronden welke voornamelijk zijn opgebouwd uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Ter plaatse van het plangebied geldt grondwatertrap VII dit komt overeen met een diep grondwaterregime, waarbij de hoogste grondwaterstand zich bevindt op meer dan 0,8 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater / riolering

Het vuilwater is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

5.3.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)

Dit wijzigingsplan heeft tot doel het verwijderen van een agrarisch bouwvlak en de daarmee gepaard gaande sanering van een varkenshouderij. Deze ontwikkeling leidt tot een forse afname van het verhard oppervlak. Daarnaast heeft het wijzigingsplan tot doel de bedrijfswoning van functie te wijzigen naar een burgerwoning. Hierbij wordt eveneens de mogelijkheid geboden (een) bijgebouw(en) met een oppervlakte van in totaliteit 200 m² te realiseren. Dit betreft een toename van het verhard oppervlak. Iedere toename van verhard oppervlak dient zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden. Het waterschap hanteert hiervoor vuistregels waarmee op basis van de toename van verharding een wateropgave kan worden bepaald.

Het hemelwater dat valt op het nieuwe bijgebouw wordt conform het beleid afgekoppeld van het rioleringsstelsel. Het is nog niet exact bekend hoe hemelwaterafkoppeling plaatsvindt. Voor een van de volgende twee opties wordt gekozen door de initiatiefnemer:

1. Infiltratie door middel van aanleg infiltratiesloot

Het afkoppelen van het hemelwater kan worden vormgegeven door het aanleggen van een infiltratievoorziening. Conform richtlijnen van Waterschap Limburg dient de infiltratievoorziening 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 84 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken.

Eerder is aangegeven dat het nieuwe dakoppervlak van het bijgebouw 200 m² bedraagt. De buffercapaciteit bij een T=10 bui dient dan $200 \cdot 50 \text{ mm} = 10 \text{ m}^3$ te bedragen. Bij een T=100 bui dient de extra 6,8 m³ niet tot overlast te leiden voor derden.

2. Infiltratie door middel van infiltratiekoffers

In plaats van infiltratie op een open systeem kan ook gekozen worden ondergrondse infiltratiekoffers bij het bijgebouw te realiseren, alwaar het hemelwater de mogelijkheid krijgt te infiltreren.

Conform het beleid dienen de infiltratiekoffers gedimensioneerd te worden op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt en waarbij 31 mm neerslag valt. Daarnaast mag een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 35 mm valt, geen overlast voor derden veroorzaken. De fabrikant van de toe te passen infiltratiekoffers dient dit aan te tonen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het bijgebouw.

Ten aanzien van de waterkwaliteit zijn er een aantal aspecten om in acht te nemen:

- het af te koppelen dakoppervlak mag niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen.
- af te koppelen verhardingen (wegen, parkeervoorzieningen en stoepen) kunnen verontreinigingen bevatten. Door tussenkomst van olie- / slijfabscheidende kolken, of een voldoende brede berm passage dient de kwaliteit van het afgevoerde hemelwater te worden gewaarborgd.

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. Ook op kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg blijkt dat ter plaatse geen sprake is van de aanwezigheid van (ondergrondse) leidingen.

5.5 Ecologie

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. 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.

Flora en fauna

De agrarische bedrijfsactiviteiten maken de locatie bijzonder ongeschikt als zijnde een ecotoop voor beschermde of zeldzame planten of dieren, noch is de staat en kwaliteit van de locatie dusdanig dat hier beschermde planten of dieren te verwachten zijn, het is immers nagenoeg volledig bebouwd met drie intensief gebruikte varkensstallen. Sloop van de stallen heeft derhalve geen nadelige effecten voor flora en fauna.

De woning is gelegen binnen een bos. Aan deze situatie wijzigt door onderhavig wijzigingsplan niet. De woning wordt uitsluitend functioneel gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Uit de natuurgegevens, welke zijn in te zien op www.limburgsevogels.nl, valt op te maken dat zich in het plangebied geen beschermenswaardige dier- en plantensoort bevinden, althans dat over het afgelopen kalenderjaar geen soorten zijn waargenomen.

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van flora en fauna van in de omgeving voorkomende broedvogelsoorten door het initiatief niet te verwachten.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

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

Natura2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 2,3 kilometer van het plangebied. De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen.

Met het saneren van de varkenshouderij wordt de uitstoot van ammoniak vanuit het plangebied volledig gestaakt. Dit heeft een bijzonder positief effect op de verzurings- en vermistingsproblematiek in het Natura2000-gebied. Voor het overige is de afstand tussen het Natura2000-gebied en het plangebied te groot

om te leiden tot directe negatieve gevolgen in het Natura2000-gebied (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc).

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 geen cultuurhistorische elementen.

5.6.2 Archeologie

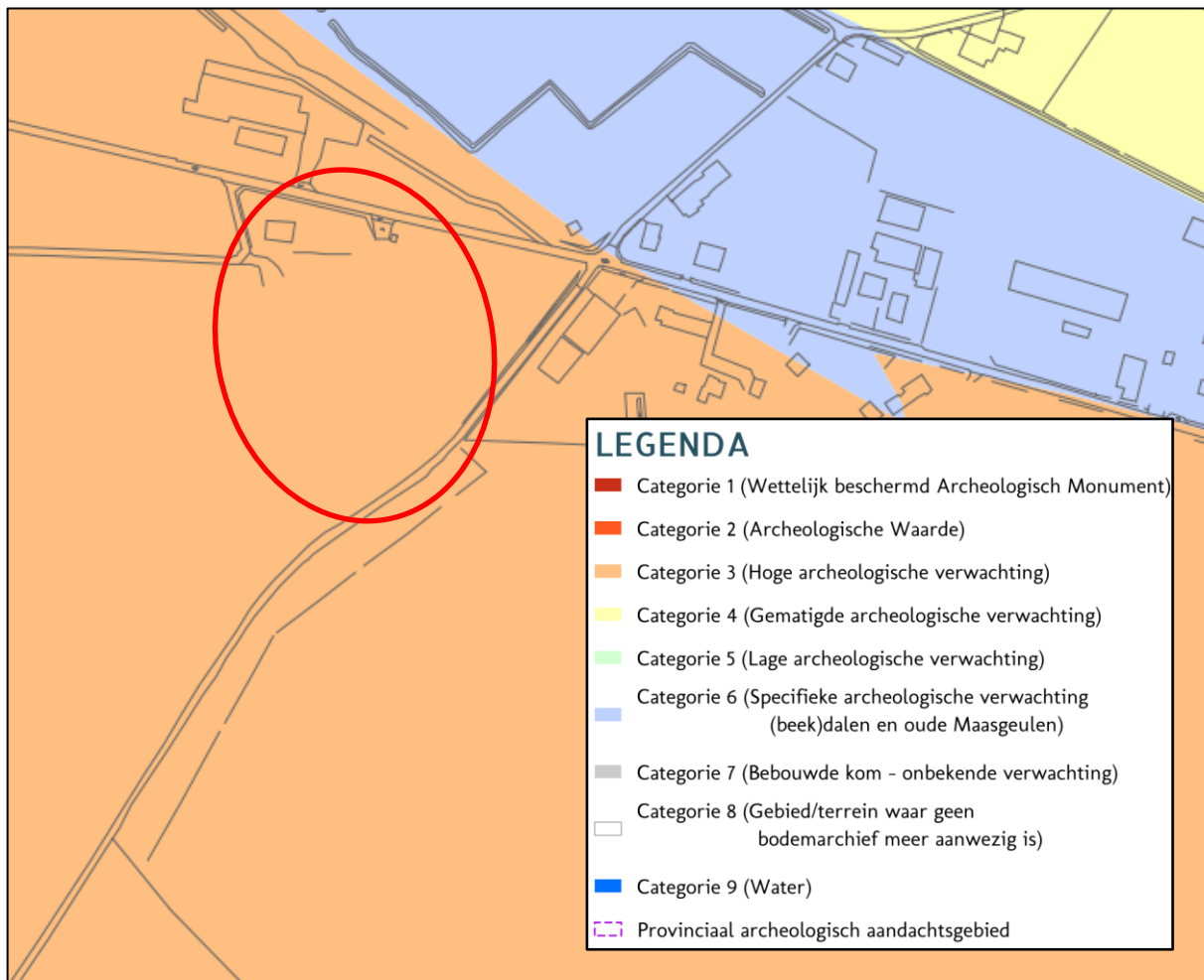
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten 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 maakt het plangebied deel uit van een gebied met een hoge archeologische verwachting.

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.

Om te voorkomen dat meer dan 500 m² verstoord kan worden, zonder dat gekeken is naar eventuele archeologische waarden ter plaatse, is aan het plangebied in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Zodra bodemingrepen plaatsvinden die de gestelde ondergrens overschrijden is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Deze dubbelbestemming is in onderhavig wijzigingsplan opnieuw overgenomen.



Afbeelding 16. Uitsnede archeologische waardenkaart

5.7 Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten via de Zandterweg. Door het saneren van de varkenshouderij is er geen toename zijn van het aantal verkeersbewegingen op de Zandterweg en omliggende wegen, maar juist van een afname. Via de Zandterweg is het plangebied uitstekend bereikbaar.

Parkeren bij de woning blijft plaatsvinden op eigen terrein, hiervoor is meer dan voldoende plaats voorhanden. Op de oprit worden minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd. De woning voldoet daarmee aan de parkeernorm die in de "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2015" is opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten verbonden aan de bestemmingswijziging zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over ambtelijke apparaatskosten, planschade en landschappelijke inpassing, zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de gemeente Horst aan de Maas zal het initiatief kostenneutraal verlopen.

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 gemoeid 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

Bij de voorbereiding van een bestemmingswijziging moeten Burgemeester en Wethouders overleg plegen met het waterschap, andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met betrokken rijks- en provinciale diensten. Van dit vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Vooroverleg

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

Om die reden is onderhavig wijzigingsplan voorgelegd aan betrokken instanties, zijnde provincie Limburg en waterschap Limburg.

De provincie Limburg heeft op 23 april 2018 laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Als het wijzigingsplan wordt doorgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Waterschap Limburg heeft op 16 mei 2018 een positief wateradvies afgegeven op het plan (zie bijlage 1).

Inspraak

Aangezien in het vigerende bestemmingsplan reeds de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waar nu gebruik van wordt gemaakt, is het niet noodzakelijk voor deze bestemmingswijziging inspraak te verlenen.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend.

6.4 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad (Hallo Horst aan de Maas) op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd. Eenieder kan in die zes weken-zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied in dit wijzigingsplan juridisch is vertaald.

Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van het bestemmingsvlak. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van de verschuiving.

7.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is het oorspronkelijke agrarische bouwvlak weergegeven, waarbij het deel met de woning herbestemd is tot 'Wonen'. Op de woonbestemming is een aanduiding opgenomen waarmee is gegarandeerd dat bij de woning 200 m² bijgebouwen opgericht mogen worden. Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" is per woning 150 m² aan bijgebouwen toegestaan, mits de aanduiding 'oppervlakte' is opgenomen voor een andere oppervlakte. Deze aanduiding is opgenomen voor betreffende woning.

Voor het resterende deel is de bestemming 'Agrarisch met waarden' gehandhaafd, maar het bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij' is verwijderd. Alle dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals die in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" gelden voor het plangebied zijn eveneens overgenomen op de verbeelding.

7.3 Toelichting op de regels

De planregels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" zijn van toepassing verklaard voor het plangebied. Toegevoegd is de voorwaardelijke bepaling tot uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

De planregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn daarbij ongewijzigd van toepassing verklaard.

Bijlage 1
Positief wateradvies

Peter van de Ligt

Van: Lara Savelkoul <L.Savelkoul@waterschaplimburg.nl>
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 11:26
Aan: Peter van de Ligt
Onderwerp: RE: Wateradvies sanering varkenshouderij Lottum

Goedemorgen meneer Van de Ligt,

Bij het amoveren van bebouwing is geen watertoets noodzakelijk wanneer er geen waterbelang van ons in de buurt ligt.

Dat is hier niet het geval en dus betreft het een ondergrens geval en hoeft er geen advies van het waterschap op voorhand aangevraagd te worden.

Op uw verzoek is de casus toch beoordeeld en zijn er geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

Lara Savelkoul
Adviseur vergunningen
+31 619000280



met de omgeving, voor de omgeving



Van: Peter van de Ligt [mailto:pvandeligt@pijnenburgadvies.nl]
Verzonden: woensdag 25 april 2018 12:35
Aan: plantoetsing

CC: Lara Savelkoul
Onderwerp: Wateradvies sanering varkenshouderij Lottum

Geachte heer / mevrouw,

Samen met de gemeente Horst aan de Maas heb ik een wijzigingsplan opgesteld om de varkenshouderij, gelegen aan de Zandterweg 39 in Lottum te saneren. Alle varkensstallen op deze locatie zullen worden verwijderd en de agrarische bedrijfswooning zal worden omgezet naar een burgerwooning. Bij deze burgerwooning kan straks een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van 200 m². Dit betreft de enige nieuwbouw in het kader van dit plan.

De gemeente eist nu dat het waterschap een formeel wateradvies afgeeft inzake deze bestemmingswijziging. Langs deze weg wil ik u verzoeken dit wijzigingsplan te beoordelen op de wateraspecten en indien akkoord een positief wateradvies af te geven.

Voor vragen kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Peter van de Ligt



Spoorweg 4 | 5963 NJ Horst
tel 077-3982921 | fax 077-3986800
gsm: 06-53923688
email: pvandeligt@pijnenburgadvies.nl