

gemeente

HORST A/D MAAS

**Ruimtelijke onderbouwing
plattelandswoning
Meldersloseweg 123,
Melderslo**



Document: Ruimtelijke onderbouwing "Meldersloseweg 123 Melderslo"

IDN-code: NL.IMRO.1507.MLMelderslose123-OVV1

Status: Definitief

Datum: 26 april 2018

Aanvrager: De heer G.H.F. Janssen

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



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

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3
2 BELEID	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid.....	7
2.4 Gemeentelijk beleid.....	10
2.5 Conclusie	12
3 PROJECTPROFIEL.....	13
3.1 Inleiding.....	13
3.2 Ontstaansgeschiedenis en gebiedsbeschrijving.....	13
3.3 Projectbeschrijving	14
3.4 Conclusie	15
4 SECTORALE ASPECTEN.....	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Milieuaspecten	16
4.3 Waterparagraaf	19
4.4 Kabels en leidingen	20
4.5 Natuur	20
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.6.1 Cultuurhistorie	20
4.6.2 Archeologie	21
4.7 Verkeer en parkeren	22
5 UITVOERBAARHEID	23
5.1 Economische en financiële haalbaarheid.....	23
5.2 Handhaving	23
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6 PROCEDURE	26
7 AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	27

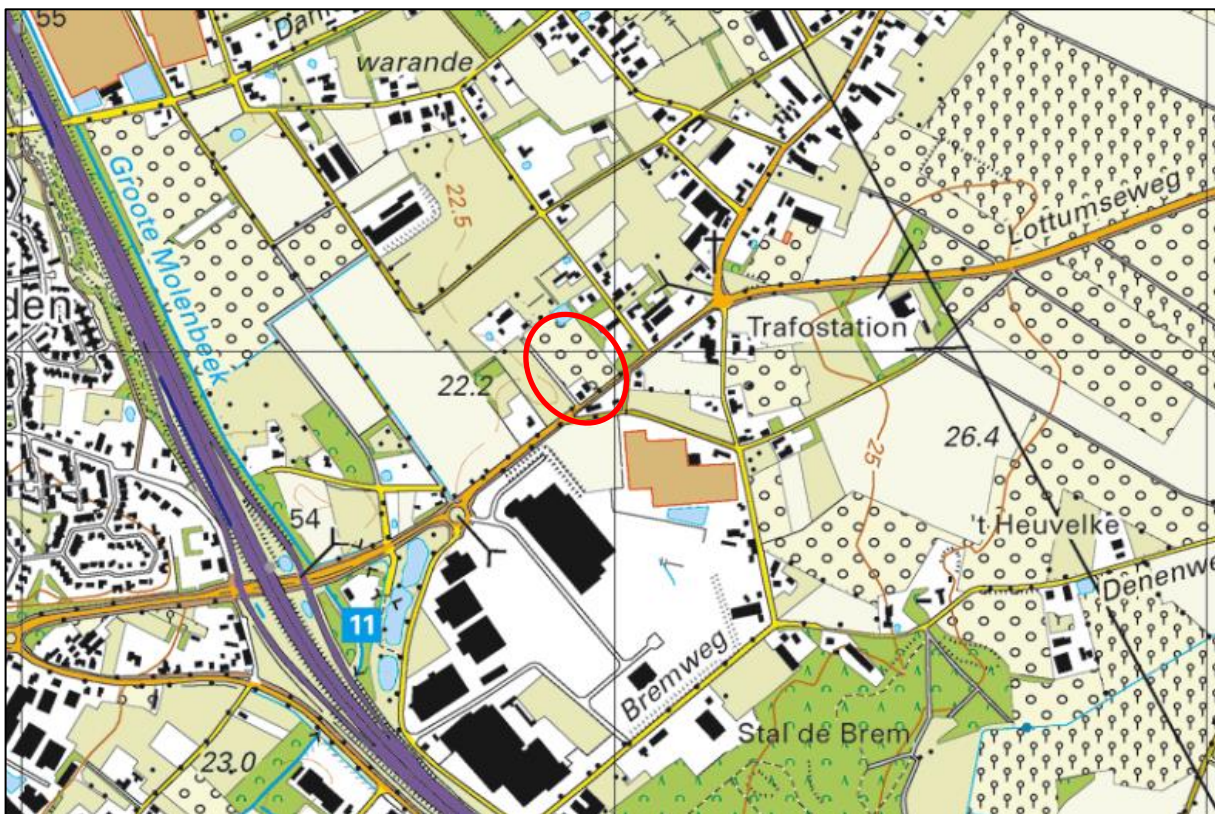
BIJLAGE

Bijlage 1: Provinciale reactie op vooroverleg

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Op de locatie Meldersloseweg 123 in Melderslo was de plantenkwekerij van G.H.F. Janssen gevestigd. Met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd in september 2014 is de heer Janssen in mei 2015 gestopt met de plantenkwekerij. De bij de plantenkwekerij behorende boogkassen en het containervelden zijn sindsdien verhuurd aan Geert Heinemans B.V., afkomstig uit het nabijgelegen Lottum. In de bij de plantenkwekerij behorende bedrijfswoning is nog steeds de heer Janssen woonachtig.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

De heer Janssen wenst de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning zodat deze verkocht kan worden aan derden. Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, deelgebied II" namelijk niet toegestaan.

De gemeente Horst aan de Maas kan medewerking verlenen aan de functiewijziging tot plattelandswoning middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Rekening houdende met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van plattelandswoningen in de gemeente Horst aan de Maas kan door middel van het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, sub c, in combinatie met artikel 2.12, lid 1 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken indien de functiewijziging tot plattelandswoning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12, lid 1 van de Wabo). Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

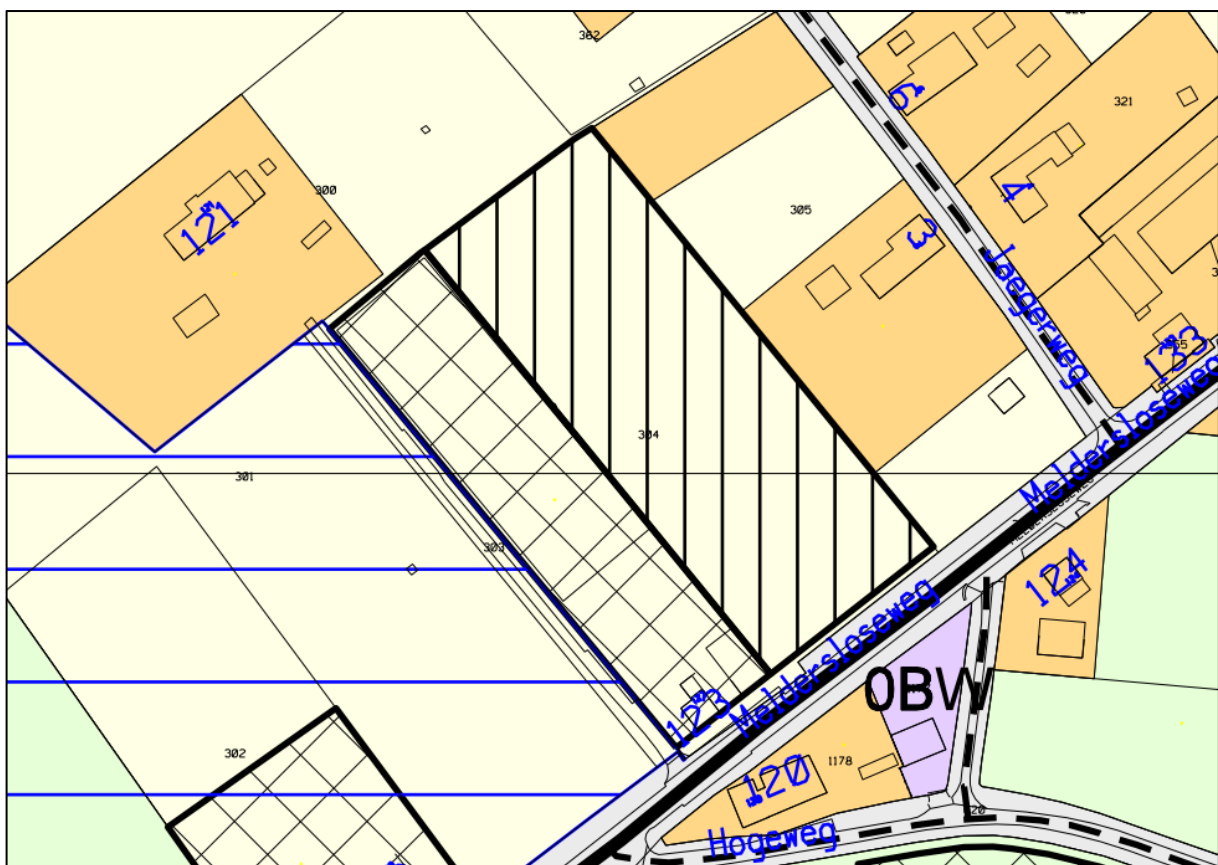
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

De woning van initiatiefnemer is gelegen tussen de kern van Melderslo in het noorden en het bedrijventerrein "Melderslosche Weiden" in het zuiden, aan de doorgaande weg van de kern Horst (en de snelweg A73) naar de kern van Lottum. Aan de Meldersloseweg en de zijwegen Jaegerweg, Hogeweg en Boomsweg is sprake van een transparante bebouwingsconcentratie, hoofdzakelijk bestaande uit burgerwoningen. De betreffende woning en het naastgelegen bijbehorende containerveld maken onderdeel uit van deze bebouwingsconcentratie. De boogkassen liggen achter de woning. Naast de woning ligt nog een bij de woning behorend bijbehorend bouwwerk.

Het perceel met de woning Meldersloseweg 123 staat kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie T, nummer 304.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied, deelgebied II" (vastgesteld d.d. 6 oktober 2009) en is bestemd als 'Agrarische doeleinden'. Ter plaatse van de bedrijfswoning en boogkassen is een circa 0,46 ha groot vlak aangewezen als 'Agrarische bouwkaavel'. Ter plaatse van de containervelden is een circa 0,8 ha groot vlak aangewezen als 'Onbebouwde bouwkaavel'.



Afbeelding 2. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

De als 'Agrarische doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- behoud en ontwikkeling van extensief recreatief medegebruik;
- behoud en herstel van aanwezige poelen en watergangen;
- paden en landwegen;
- bestaande perceelontsluitingen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- schuilgelegenheden voor dieren.

Binnen deze bestemming is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik c.q. de agrarische bedrijvigheid is het belangrijkste binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Een bedrijfswoning betreft daarbij een woning, in of bij een bedrijf, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is.

Burgerbewoning in woningen die als bedrijfswoning zijn aangeduid is daarom niet toegestaan. Het is voor burgers dus niet toegestaan te wonen in de woning Meldersloseweg 123.

Op 27 juli 2017 heeft de gemeente het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" gepubliceerd. Dit bestemmingsplan is op 19 december 2017 vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. Middels het nieuwe bestemmingsplan voor het gemeentelijke buitengebied worden alle vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd en voorzien van dezelfde planologische regeling.

Het gehele plangebied is in het ontwerp bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden' waarvan een deel met een oppervlakte van 0,48 ha aangewezen is als bouwvlak. Tegen het bouwvlak aan is een deel met een oppervlakte van 0,8 ha aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – agrarische voorziening' voor het gebruik als containerveld. Dit sluit aan met het vigerende bestemmingsplan.

2 BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het projectgebied 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 2.4 volgt het gemeentelijk beleid, waarna in paragraaf 2.5 de conclusie volgt.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

De SVIR gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. De provincies en gemeenten hebben meer ruimtelijke en mobiliteitsbeleid bevoegdheden gekregen. 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.

In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Slechts één nationaal belang heeft betrekking op de functiewijziging tot plattelandswoning. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van de burgers dient te worden beschermd tegen negatieve milieueffecten.

Het rijk beschermt en verbetert de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en door handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere rijksbelangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Gevolgen en effecten op de kwaliteit van bodem, water en lucht zijn afgewogen in het licht van de functiewijziging (zie hoofdstuk 4). Uit de beoordeling blijkt dat de functiewijziging tot plattelandswoning geen nadelige effecten heeft op of ondervindt van bodem, water en lucht.

Verder heeft het gestelde in deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op provinciale en gemeentelijke belangen. De functiewijziging tot plattelandswoning is van een dusdanige beperkte omvang op nationaal schaalniveau dat er vanuit de SVIR geen belemmeringen bestaan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen. 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 ruimtelijke plannen 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, Natuurnetwerk Nederland, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op het projectgebied zijn geen van deze belangen van toepassing.

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 van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging, waarbij een bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een plattelandswoning. Daar de functiewijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, het aantal woningen niet toeneemt en er geen wijzigingen plaatsvinden aan de huidige woning, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt in dit geval daarom niet toegekomen aan de toetsing van de ladder. De functie als plattelandswoning is dan ook niet in strijd met de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Wet plattelandswoningen

Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. Deze wet omvat in feite de aanpassing van een aantal wetten (waaronder de Wabo, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet geluidhinder) met als doel, het bewonen van een agrarische bedrijfswoning door een burger (die geen binding heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf) onder voorwaarden mogelijk te maken. De bedrijfswoning dient in een bestemmingsplan wel te worden aangeduid als plattelandswoning en daarmee is de planologische bestemming bepalend geworden in plaats van het feitelijk gebruik zoals dat eerder gold.

In de praktijk betekent dit dat het nieuwe artikel 1.1a in de Wabo het bevoegd gezag de bevoegdheid geeft om te bepalen dat een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door een niet-agrariër mag worden bewoond, mits dit planologisch wordt geregeld via een bestemmingsplan of via een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De juridische status van de woning wijzigt daarmee niet. De woning blijft wettelijk gezien een bedrijfswoning horend bij een (in werking zijnde) agrarisch bedrijf. Er is slechts sprake van een bij recht toegelaten medegebruik. Door een agrarische bedrijfswoning op deze wijze aan te duiden worden de gebruiksmogelijkheden verruimd.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 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 nieuwe 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.

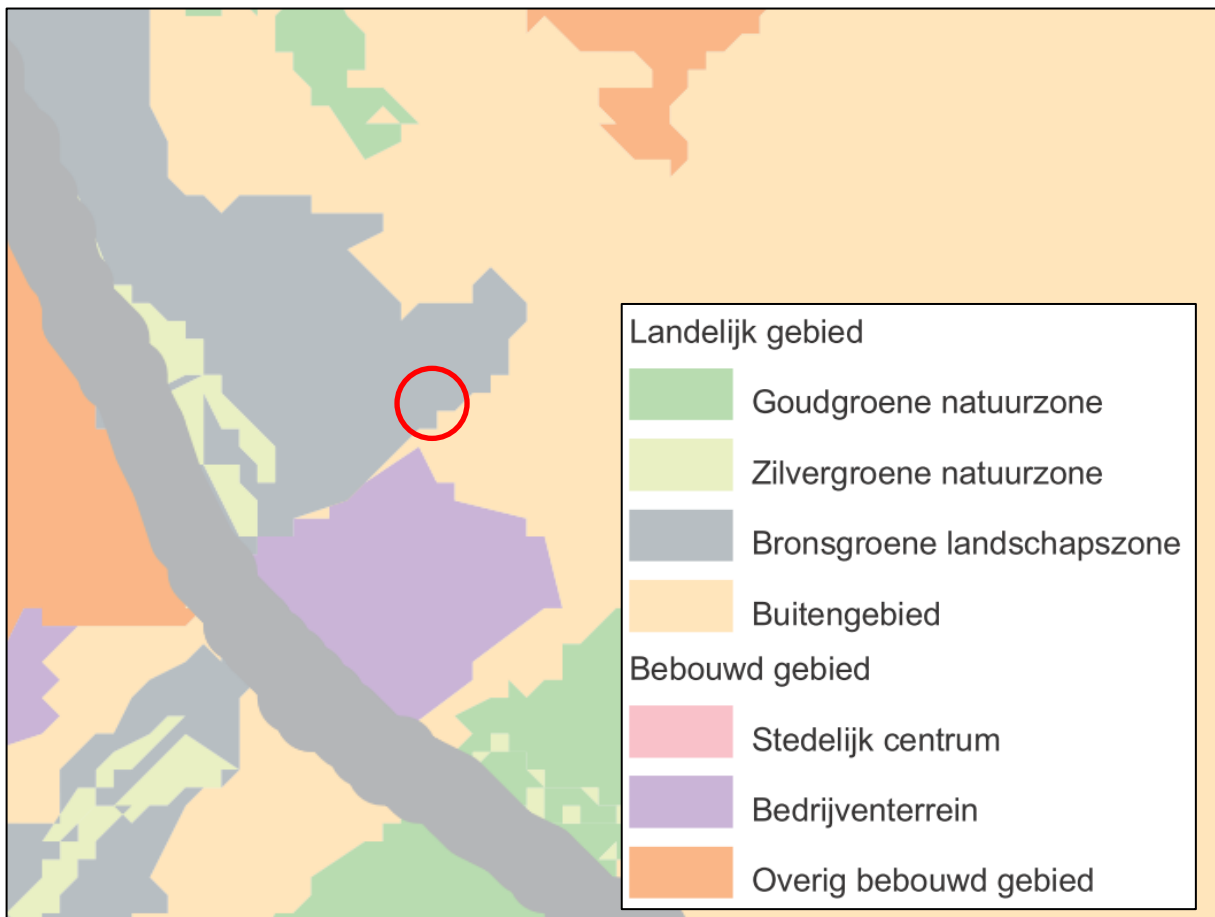
Aan het provinciaal omgevingsbeleid ligt een aantal principes ten grondslag: kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en 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 leegstandsvraagstuk 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 4. Uitsnede POL-kaart 'Zonering Limburg'

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het projectgebied is gelegen in de zone 'bronsgroene landschapszone'. Deze zone betreft de beekdalen en gebieden met steilere hellingen 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

Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege.

De provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere verstening in het buitengebied. Als dat niet lukt is mogelijke benutting voor alternatieve economische activiteiten aan de orde. Als daar tenminste, gelet op de leegstand in de betreffende sectoren behoefte aan is, en de functie geen belemmeringen voor bestaande functies met zich meebrengt. Dit zal leiden tot hergebruik van een deel van de vrijkomende agrarische bebouwing.

Doordat de omgevingskwaliteiten door het gebruik als plattelandswoning in het geheel niet worden aangetast en ook omliggende bedrijven niet in hun belangen worden geschaad (waarover meer in hoofdstuk 4) en een mogelijke invulling wordt gegeven aan een agrarische bedrijfswoning als geschikte woning voor jongeren en het initiatief dus de leegstaand van bebouwing in het buitengebied tegengaat, is deze functiewijziging in overeenstemming met het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening.

In 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

De woning betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wordt gewijzigd. Het initiatief brengt geen andere veranderingen met zich mee. De omgevingsverordening is derhalve niet van toepassing.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

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

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

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

In de regionale structuurvisie is aandacht voor hergebruik van bestaande gebouwen welke niet meer in gebruik zijn ten behoeve van hun oorspronkelijke functie. Hergebruik behoort dan in beginsel tot de mogelijkheden.

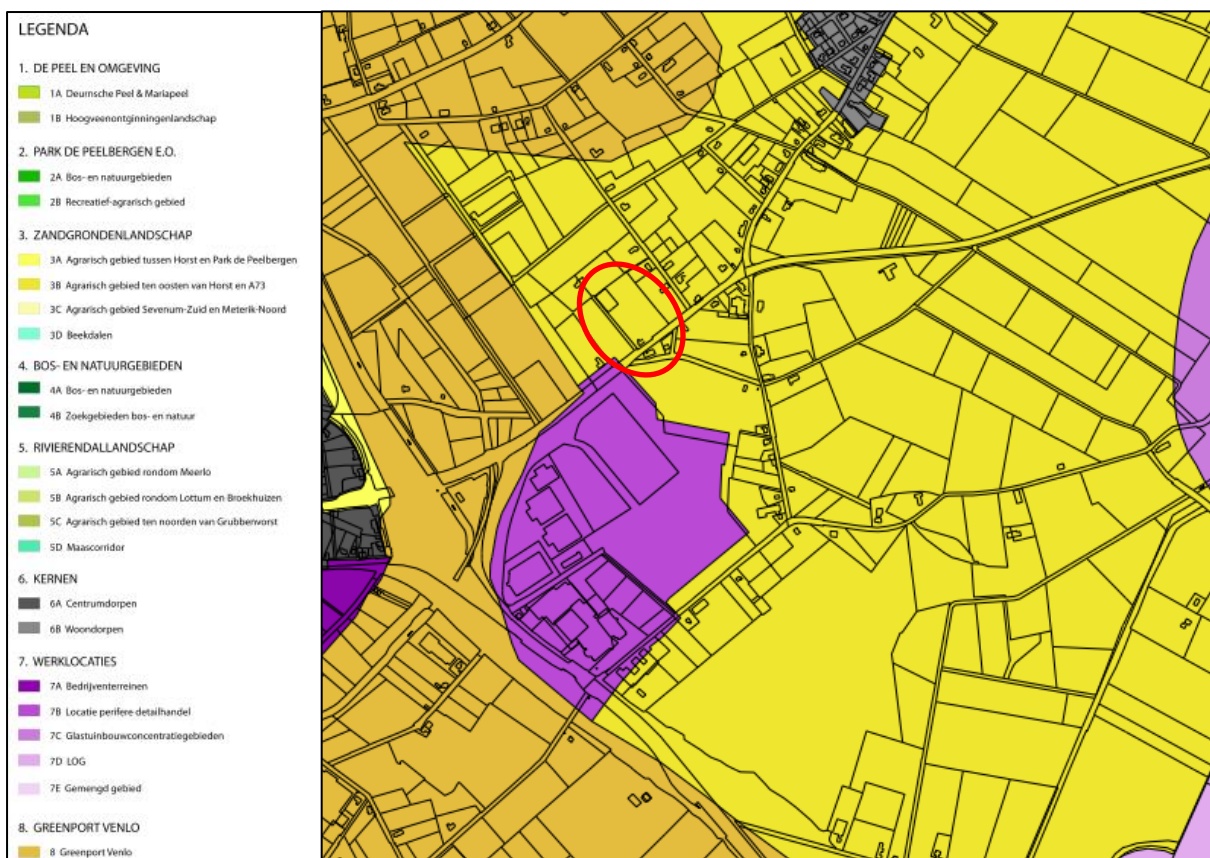
In casu is er sprake van hergebruik van een agrarische bedrijfswooning als plattelandswoning; onbetwist de meest voor de hand liggende vorm van hergebruik, zonder dat er sprake is van toevoeging van woningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

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. Deze structuurvisie is op 9 april 2013 vastgesteld en op 9 juli 2015 herzien.

Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in de structuurvisie die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. Het projectgebied maakt onderdeel uit van gebiedstype 3B 'Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73'. In de structuurvisie is geen module opgenomen voor plattelandswoningen.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart gebiedsindeling structuurvisie

Onderhavig initiatief heeft geen consequenties voor de doelstellingen voor deelgebied 3B. Er is geen extra verstening van het landschap, doordat louter van een bestaande woning de gebruiksmogelijkheden gewijzigd worden. Het gaat om een bestaande woning die in planologische zin blijft behoren tot de ter plaatse gevestigde plantenkwekerij. Hiernaast is het mogelijk voor derden om

de woning te bewonen als zijnde plattelandswoning. De verdere afweging van het toestaan van een plattelandswoning vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk beleid voor plattelandswoningen.

Beleidsnota “Plattelandswoningen” Horst aan de Maas

Naar aanleiding van de Wet plattelandswoningen heeft het college van B&W op 17 december 2013 het beleid “Plattelandswoningen” vastgesteld.

Volgens deze beleidsnota is een plattelandswoning een bedrijfswoning die tevens door burgers mag worden bewoond, zonder dat er sprake is van een functionele binding met het bijbehorende agrarische bedrijf. De voorwaarden bij het aanwijzen van een plattelandswoning zijn:

- a. uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming wonen niet mogelijk is;
- b. een wijziging naar plattelandswoning is niet toegestaan in een LOG, in een (glastuinbouw)concentratiegebied of op een bedrijventerrein;
- c. het betreft een bestaande woning;
- d. het bijbehorende bedrijf blijft in werking.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Ad. a. De bestemming wonen is niet mogelijk in combinatie met de agrarische bedrijfsfunctie van het “eigen” plantenkwekerij. Doordat burgerwoningen wel beschermd zouden worden tegen de activiteiten van de plantenkwekerij kan dit leiden tot een meer beperkte bedrijfsvoering van het plantenkwekerij want de afstand van eventuele nieuwe gebouwen / bouwwerken bij de plantenkwekerij tot een burgerwoning c.q. woonbestemming dient minimaal 30 meter te bedragen, deze minimale afstand is niet noodzakelijk tot een plattelandswoning. Een beperking van de agrarische bedrijfsactiviteiten is niet wenselijk en daarom is de wijziging tot een woonbestemming niet mogelijk.
- Ad. b. Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een LOG of een (glastuinbouw)concentratiegebied. Ook is het projectgebied niet gelegen op een bedrijventerrein.
- Ad. c. De woning betreft een bestaande bedrijfswoning en wordt bewoond door eigenaar van de oorspronkelijke plantenkwekerij. Het naast de bedrijfswoning gelegen gebouw betreft een bij de woning behorend bouwwerk.
- Ad. d. De boogkassen en het containervelden worden binnen afzienbare termijn verkocht aan de huidige huurder, Geert Heinemans B.V.. Dit bedrijf zal de boogkassen en het containerveld zoals thans aanwezig voortzetten.

Conform het gemeentelijk beleid aangaande plattelandswoningen is de wijziging tot plattelandswoning mogelijk.

Masterplan Wonen Horst aan de Maas

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

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

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

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een

gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt extra aandacht besteed aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.
- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomst bestendig maken. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden.
- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

In onderhavig geval wordt een bestaande bedrijfswoning van functie gewijzigd tot een plattelandswoning. Het aantal woningen verandert daardoor niet. De functiewijziging voldoet dan ook aan de beleidslijnen zoals gesteld in het Masterplan Wonen.

2.5 Conclusie

Om het gebruik als plattelandswoning voor de woning Meldersloseweg 123 mogelijk te maken dient dit via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan geregeld te worden. Het vigerende bestemmingsplan biedt namelijk geen mogelijkheden om dit te realiseren. Met het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden ontstaan om de omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het initiatief voldoet aan deze gestelde voorwaarden.

Tevens kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging tot plattelandswoning ook in overeenstemming is met het nationale, provinciale en overige gemeentelijke beleid.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven en beargumenteerd. Ook de locatie waar het bedrijf en de woning is gelegen komt kort aan bod.

3.2 Ontstaansgeschiedenis en gebiedsbeschrijving

Melderslo is als dorp rond 1400 ontstaan uit de ontginningsvelden Meldersveld / Lompertsveld en Eikelenbosch bij een bosrijk gebied. De naam Melderslo heeft dus betrekking op de veldnaam Meldersveld. Het dorp is ontstaan als een boshoevennederzetting, waarbij de hoeven aan drie zijden van het open veld lagen. Tot in de 20^e eeuw bestonden Melderslo en Eikelenbosch uit enkele tientallen boerderijen aan onder meer de Vlasvenstraat (ten oosten van het projectgebied). Tussen deze nederzettingen lag de laatmiddeleeuwse kamphoeve De Locht. Aangezien het grondgebied voornamelijk bestond uit arme zandgronden omringd door heidegebied, werden de hoger gelegen gronden vanaf de late middeleeuwen in cultuur gebracht, zoals aan weerszijden van de Vlasvenstraat en op (de flanken) van de dekzandruggen. De aan Sint Oda gewijde kerk in Melderslo werd in 1944 verwoest. Van 1940 tot en met 1944 zijn meerdere vliegtuigen neergestort in de omgeving van Melderslo. De meeste crashes vonden voor zover bekend plaats in het buitengebied, hoofdzakelijk ten noorden van Melderslo. Er zijn geen aanwijzingen dat in de directe omgeving van het plangebied oorlogsgelateerde verwoestingen of crashes hebben plaatsgevonden, maar dit is niet uit te sluiten.



Afbeelding 6. Historische kaart omstreeks 1900



Afbeelding 7. Historische kaart 1980

De boerderijen betroffen gemengde bedrijven met een tuin- en akkerbouwtaak en een veeteelttak. Na de Tweede Wereldoorlog specialiseerden de agrarische bedrijven zich in met name de tuinbouw en werden als gevolg daarvan diverse kassen opgericht. Rond de Vlasvenstraat bevonden zich toen diverse kassen, welke alweer grotendeels zijn verdwenen. Medio jaren '60 van de vorige eeuw is de woning binnen het projectgebied gebouwd in het kader van een nieuwvestiging van een tuinbouwbedrijf. Later heeft zich hier de plantenkwekerij gevestigd van initiatiefnemer.

Met de aanleg van de A73 heeft zich tegenover het projectgebied het bedrijventerrein "Melderslosche Weiden" ontwikkeld. Onlangs heeft het bedrijventerrein nog een uitbreiding gerealiseerd tot pal tegenover de woning.

3.3 Projectbeschrijving

De woning Meldersloseweg 123 betreft de bedrijfswoning bij de ter plaatse eveneens gevestigde plantenkwekerij. Zowel de bedrijfswoning als de plantenkwekerij zijn in eigendom van de heer G.H.F. Janssen. Ook woont hij in de betreffende woning.

Met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd in september 2014 is de heer Janssen in mei 2015 gestopt met de plantenkwekerij. De bij de plantenkwekerij behorende boogkassen en het containervelden zijn sindsdien verhuurd aan Geert Heinemans B.V., uit Lottum.

De heer Janssen wenst de plantenkwekerij en de woning los van elkaar te verkopen. De plantenkwekerij zal worden verkocht aan Geert Heinemans B.V. die de plantenkwekerij zal voortzetten. Het bedrijf heeft echter geen interesse in de bedrijfswoning. De woning met het daarnaast gelegen bijbehorend bouwwerk zal daarom aan een derde verkocht worden.

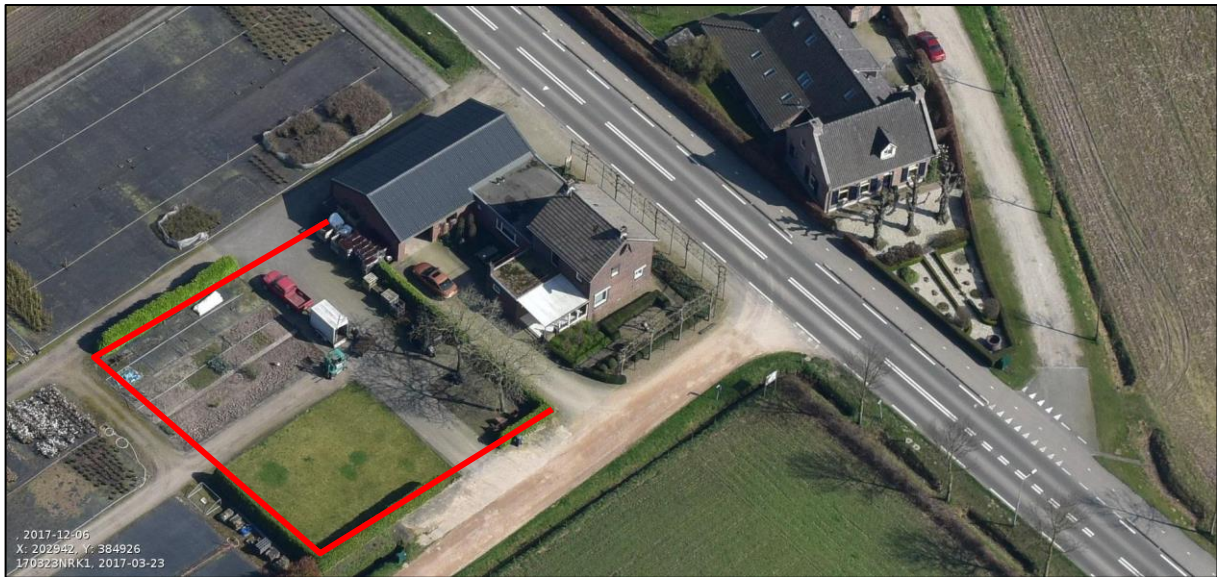


Afbeelding 8. De woning Meldersloseweg 123



Afbeelding 9. De plantenkwekerij met containervelden en tunnels

Onderhavig initiatief voorziet in de functiewijziging van de bedrijfswoning tot plattelandswoning. Met de functie als plattelandswoning kan de woning (legaal) bewoond worden door burgers, terwijl de agrarische activiteiten op de plantenkwekerij kunnen worden voortgezet. De woning blijft behoren bij het agrarische bedrijf. Milieutoetsing van het eigen agrarische bedrijf (van de eigen agrarische bedrijfsactiviteiten) op de woning is derhalve ook als plattelandswoning niet aan de orde. Ten aanzien van de bedrijven van derden blijft de milieutoetsing identiek van toepassing.



Afbeelding 10. Aan te planten / te handhaven haag achter woning (in rood aangegeven)

In het kader van de omzetting naar plattelandswoning en de uiteindelijke verkoop van de woning is de initiatiefnemer voornemens het woongedeelte van het perceel af te bakenen door de aanplant van een haag. Op afbeelding 10 is aangegeven waar de haag aangeplant zal worden om een duidelijke fysieke scheiding te realiseren tussen woning en tuin en de plantenkwekerij. Aanleg van de haag met een uiteindelijke hoogte van 2 tot 2,5 m zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

3.4 Conclusie

Het initiatief betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning Meldersloseweg 123 in een plattelandswoning. Dit betreft louter een functiewijziging, in fysieke zin wijzigt er niets. Uit stedenbouwkundig of landschappelijk oogpunt heeft het initiatief derhalve geen consequenties voor de omgeving. De milieutoetsing wordt in hoofdstuk 4 behandeld.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het realiseren van het ruimtelijk beleid. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan de orde: milieu (geluid, bodem, bedrijfshinder en zonering, luchtkwaliteit), waterhuishouding (riolering en watertoets), externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en vervoer, kabels, leidingen en overige belemmeringen, alsmede natuur en landschap.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de functiewijziging tot plattelandswoning. Er worden geen nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten. Ter plaatse is reeds een woning aanwezig in de vorm van een agrarische bedrijfswoning welke nog bewoond wordt door de voormalige agrariër. Het feit dat het een gebouw betreft voor menselijke bewoning is relevant. Ten tijde van de bouw van deze agrarische bedrijfswoning is immers gebleken dat de bodem geschikt was voor een woonfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een agrarische bedrijfswoning, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een plattelandswoning. Het veranderen van het beroep van de bewoner (van agrariër naar niet-agrariër) maakt niet dat de grond waarop gewoond wordt opnieuw onderzocht hoeft te worden. Een bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

4.2.2 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.

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

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

Heersende luchtkwaliteit

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

Rondom het projectgebied 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 de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 12,2 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18,3 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 18,8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Eigen bedrijf

Plattelandswoningen dienen, aldus de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 4 februari 2015, ook getoetst te worden aan de gevolgen van fijn stof afkomstig van het eigen bedrijf. Bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf is louter sprake van boomkwekerijactiviteiten, zodoende is er geen sprake van de productie van fijn stof (dit is uitsluitend bij veehouderijen het geval). Het "eigen" agrarische bedrijf heeft daarmee geen negatieve consequenties voor de luchtkwaliteit ter plaatse van de plattelandswoningen.

Effect op luchtkwaliteit

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

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

Er is in dit geval geen sprake van een toename van PM₁₀ of NO₂, aangezien sprake is van een bestaande woning waarvan alleen het soort bewoning wijzigt. Niet alleen een eigenaar / medewerker van betreffend agrarisch bedrijf mag er wonen, maar ook een burger (niet-agrariër). De functiewijziging valt daarom onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het initiatief draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

4.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen

Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en / of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

De woningen betreffen bestaande woningen die in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming genieten ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. Als gevolg van de aanduiding van de bedrijfswoning als plattelandswoning heeft het gebruik als burgerwoning geen consequenties voor het bedrijf waar de woning als bedrijfswoning bij hoort (of voor andere omliggende bedrijven).

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het kader van de ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes).

De woning betreft een bestaande woning waarvoor een extra vorm van bewoning mogelijk wordt gemaakt (burgerbewoning). Er blijft sprake van kwetsbaar objecten die op dezelfde wijze beschermd worden voor het plaatsgebonden risico en / of het groepsrisico.

4.2.6 Milieueffectrapportage

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 (m.e.r.) 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. In de Wet milieubeheer is opgenomen in welke gevallen het maken van een m.e.r. verplicht is.

Het opstellen van een m.e.r. is niet verplicht bij de functiewijziging tot plattelandswoning. De functiewijziging is derhalve niet m.e.r.-plichtig.

4.2.7 Spuitzone

In een ruimtelijk plan dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient ook rekening gehouden te worden met spuitzones ten behoeve van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

Hoewel er voor het gebruik en de introductie van bestrijdingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen. In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt er enerzijds van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de kweker niet wordt belemmerd, en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat. Deze afstand is echter indicatief. Dat wil zeggen dat er gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Binnen een cirkel van 50 m van de woning Meldersloseweg 123 ligt uitsluitend de "eigen" plantenkwekerij. Afstand van de woning tot de plantenkwekerij bedraagt aan de achterzijde circa 30 m (er ligt nog een tuin tussen waar op de grenzen een haag wordt aangeplant) en aan de zijkant 12,5 m (er ligt nog een bijgebouw tussen).

Uit jurisprudentie en onderzoek komen de volgende aandachtspunten naar voren bij spuitzones en een goed woon- en leefklimaat:

1. Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt?
2. Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt?
3. Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik driftreducerende middelen?
4. Wat is de overheersende windrichting?

- Ad. 1. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een plattelandswoning. Daarmee kan deze woning niet alleen bewoond worden door de medewerkers van het agrarisch bedrijf, maar ook door burgers.
- Ad. 2. Uitgegaan is van de gewasbeschermingsmiddelen die in de bometeelt het meest worden gebruikt. Dat is namelijk de meest representatieve situatie. In de bometeelt worden zowel onkruidbestrijdingsmiddelen, als schimmelbestrijdingsmiddelen gebruikt.
- Ad. 3. Uit onderzoek van de Wageningen Universiteit (door J.C. van der Zande) blijkt dat de gezondheidsrisico's van gewasbeschermingsmiddelen voor omwonenden en bezoekers met name liggen bij opname van stoffen door de huid. Uit het onderzoek blijkt dat voor het middel Dimethoaat (het middel met het hoogste risico) het blootstellingseindpunt niet wordt overschreden bij bespuiting op bomen met blad op een afstand van 10 m. Dit komt onder meer omdat in de bometeelt in een neerwaartse richting gespoten wordt. Deze spuitmethode is voor de kweker het meest efficiënt en effectief, omdat er zo minder spuitvloeistof verloren gaat en de bomen het meest worden geraakt. Bij het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgegaan van bespuiting met een standaard axiaalspuit en een axiaalspuit op een boomhoogte van 0-3 m respectievelijk 3-6 m. Dit zijn standaard spuitmethoden en is in het onderzoek het worst-case scenario.
- De indicatieve afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse. Drift in de bometeelt en bij containervelden is door de aard van de bespuiting; met name neerwaartse bespuitingen, lager dan in de fruitteelt waar op- en zijwaarts gericht gespoten wordt.
- Ad. 4. In verband met de mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is de overheersende windrichting tevens van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de wind uit zuidwestelijke richting. De wind waait daarmee overwegend van de woning af.

De woning ligt op minimaal 12,5 m verwijderd van percelen waar mogelijk kan worden gespoten door de eigen boomkweker. Zoals beschreven onder ad. 3 blijkt dat een afstand van 10 m tussen het spuiten en de woning toereikend is voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Het perceel behorende bij de woning is richting de plantenkwekerij afgeschermd door een bijgebouw en daarbij wordt ook een haag aangeplant van 2 tot 2,5 m hoogte, welke het gehele perceel omzoomd. Het bijgebouw en de haag beperken eventuele drift. Daarnaast zorgt de meest voorkomende windrichting er voor dat mogelijke drift van de woning en tuin af drijft. Bij deze woning worden derhalve geen negatieve effecten verwacht op het woon- en leefklimaat vanwege spuitzones.

Conclusie voor de woning is dat de afstand toereikend is voor een goed woon- en leefklimaat, ook bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de eigen plantenkwekerij.

4.3 Waterparagraaf

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het projectgebied.

Afvalwater / riolering

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Grondwaterbescherming

Het projectgebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgesteld in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Water in relatie tot de ontwikkelingen

Onderhavig initiatief heeft betrekking op bestaande bebouwing, ten behoeve van de functiewijziging wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

4.4 Kabels en leidingen

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

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

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

4.5 Natuur

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

Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. In bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing zal worden verleend.

Door de functiewijziging worden eventueel aanwezige beschermde soorten niet verstoord. De woning blijft immers fysiek zoals bestaand, in stand.

Natura2000

De locatie is gelegen op ruime afstand van gebieden die aangewezen zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Natura2000 gebied de Maasduinen ligt op 6,7 km van het projectgebied. Gezien het louter wijzigen van het gebruik van de bestaande woning zijn negatieve effecten op de Natura2000 gebieden over deze afstand uit te sluiten.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Cultuurhistorie

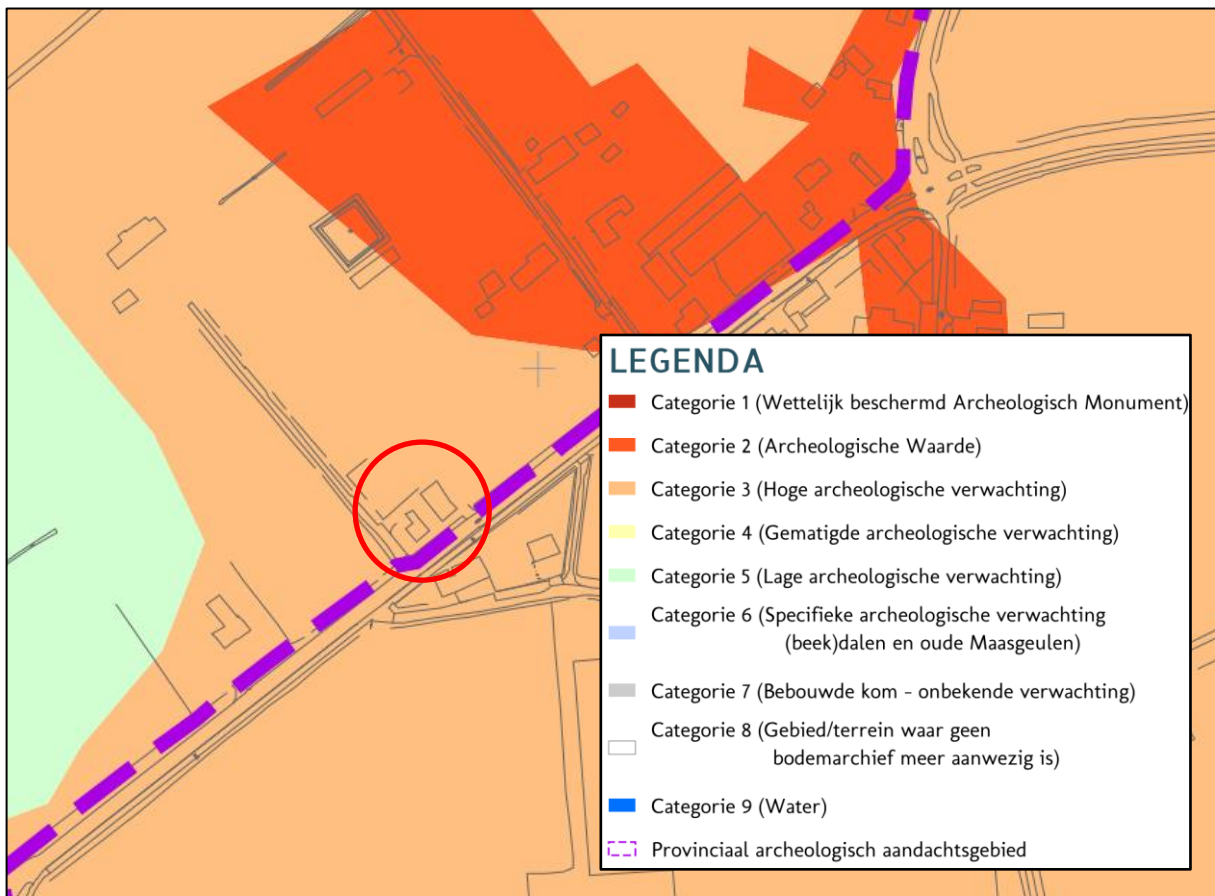
Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of nabijheid het projectgebied geen cultuurhistorische waarden.

4.6.2 Archeologie

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

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

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



Afbeelding 11. Uitsnede archeologische waardenkaart

Aan de hoge archeologische verwachtingswaarde zijn de volgende ondergrenzen gesteld: 50 cm diepte en 500 m² oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem niet dieper dan 50 cm geroerd wordt is toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Een bodemingreep waarbij de bodem wel dieper dan 50 cm geroerd dient van te voren onderzocht te worden op archeologische waarden indien de te verstoren oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt.

Met de functiewijziging zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. Het eventueel aanwezige archeologisch erfgoed blijft daarmee onaangetaast behouden in de bodem. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet benodigd.

4.7 Verkeer en parkeren

Het initiatief heeft geen verkeerskundige consequenties. De bestaande woning is goed bereikbaar vanaf en gelegen aan de Meldersloseweg. Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van auto's.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer of zijn medewerkers. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

In het kader van de Grex-wet is met de functiewijziging geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemer is om die reden niet benodigd.

Planschade is geregeld in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 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.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met andere gemeenten wiens belangen bij het initiatief betrokken zijn, bijvoorbeeld het waterschap en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Om die reden is de concept ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de provincie Limburg. Zij geven aan in te stemmen met de functiewijziging tot plattelandswoning (zie bijlage 1).

6 PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008).

7 AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

Op de locatie Meldersloseweg 123 in Melderslo was de plantenkwekerij van G.H.F. Janssen gevestigd. Met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd in september 2014 is de heer Janssen in mei 2015 gestopt met de plantenkwekerij. De bij de plantenkwekerij behorende boogkassen en het containervelden zijn sindsdien verhuurd aan Geert Heinemans B.V., uit Lottum. In de bij de plantenkwekerij behorende bedrijfswoning is nog steeds de heer Janssen woonachtig.

De heer Janssen wenst de bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning zodat deze ook bewoond kan worden door burgers. Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Middels het door het college van B&W vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden ontstaan om het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorliggende initiatief voldoet aan deze gestelde voorwaarden.

De gemeente Horst aan de Maas heeft daarom aangegeven medewerking te willen verlenen aan de functiewijziging tot plattelandswoning, middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft een buitenplanse afwijking waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Aangezien sprake is van een functiewijziging van een bestaande woning, worden er vanuit het beleidsperspectief geen belemmeringen opgeworpen.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de functiewijziging niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. In de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Met het initiatief is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de het gebruik als plattelandswoning voor de woning Meldersloseweg 123 uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.

Peter van de Ligt


Van: Paulussen, Roger <ij.paulussen@prvlimburg.nl>
Verzonden: maandag 5 februari 2018 7:46
Aan: gemeente_HadM
CC: Karin Thissen; _postbus; Vossen, Ingrid; Paulussen, Roger
Onderwerp: Artikel 6.18 Bor juncto 3.1.1 Bro vooroverleg omgevingsvergunning "Plattelandswoning Meldersloseweg 123, Melderslo", hierna te noemen 'de vergunning' (DocMan 2018/6350) Geregistreerd als 18-2212883

Geacht College,

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

De beoordeling van de vergunning geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien u de vergunning op deze wijze voortzet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van de vergunning een zienswijze in te dienen.

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

provincie limburg 

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