

gemeente

HORST A/D MAAS

Ruimtelijke onderbouwing Plattelandswoning “St. Odastraat 71 Melderslo”

NL.IMRO.1507.MLSTODASTRAAT71-OVV1



Ruimtelijke onderbouwing
“St. Odastraat 71 Melderslo”

NL.IMRO.1507.MLSTODASTRAAT71-OVV1

Ruimtelijke onderbouwing

“St Odastraat 71 Melderslo”

NL.IMRO.1507.MLSTODASTRAAT71-OVV1



Opdrachtgever:

Naam : Mts. Blenckers-Derks
Correspondentieadres : St Odastraat 71
Postcode en Woonplaats : 5962 AV Melderslo
U bent : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs
Naam : T. (Thijs) Bergsma/L.(Lei) Peeters
Adres : Deputé Petersstraat 27
Postcode en woonplaats : 5808 BB Oirlo
Telefoon : 06-55720230/06-51595344
tbergsma@arvalis.nl /
E-mailadres : lpeeters@arvalis.nl
Venlo : 22 november 2017

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BELEID	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal beleid.....	8
2.4	Regionaal beleid.....	9
2.5	Gemeentelijk beleid.....	10
2.6	Conclusie	12
3	PROJECTPROFIEL	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Gebiedsbeschrijving	13
3.3	Projectbeschrijving	13
3.4	Conclusie	14
4	SECTORALE ASPECTEN	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Milieuaspecten.....	15
4.3	Waterparagraaf	18
4.4	Flora en fauna.....	18
4.5	Archeologie.....	19
4.6	Verkeer en parkeren.....	19
4.7	Duurzaamheid.....	20

4.8	Conclusie	20
5	UITVOERBAARHEID	21
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	21
5.2	Handhaving	21
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6	PROCEDURE	23
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	23
7	AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	24
8	BIJLAGEN	25
1.	Beleid plattelandswoningen	
2.	Berekening luchtkwaliteit	
3.	Berekening geurbelasting	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Initiatiefneemster is eigenaar van een agrarisch bedrijf aan de St. Odastraat 71 te Melderslo. Zij is voornemens de kalverstallen te verkopen en de bedrijfswoning zelf te blijven bewonen (omdat de koper deze bedrijfswoning niet wenst over te nemen (is al voorzien van een bedrijfswoning)). De koper van de stallen blijft een kalverenhouderij exploiteren. Derhalve is sprake van een functionerend agrarisch bedrijf.

Het bewonen van de bedrijfswoning door iemand die geen bemoeienis heeft met het agrarisch bedrijf is echter in strijd met de vigerende bestemmingsplan.

Initiatiefneemster wenst deze met het bestemmingsplan strijdige situatie op te lossen en heeft daartoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas. Naar aanleiding van het principestandpunt van de gemeente in deze (in principe bereid mee te werken aan het verzoek) wenst initiatiefnemer de planologisch-juridisch strijdige situatie op te lossen door via een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de bestemmingsplan, het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan St Odastraat 71 te Melderslo, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie T, nummer 284. Op dit perceel is de bedrijfswoning gelegen. De bijbehorende kalverenhouderij aan de St Odastraat 71 te Melderslo is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Horst sectie T nr 285.

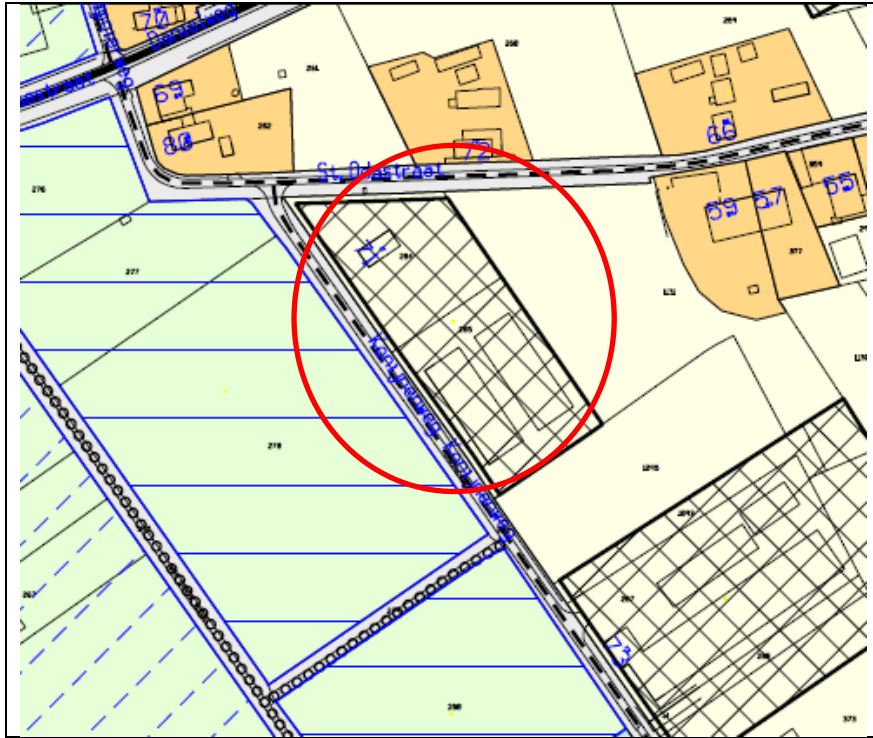




Afbeelding 1, uitsnede kadastrale kaart

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas, van de gemeente Horst aan de Maas welke is vastgesteld op 6 juni 2009. De betreffende woning staat op blad 6. De locatie is bestemd als Agrarische doeleinden met de aanduiding agrarische bouwkael.



Afbeelding 2, uitsnede bestemmingsplan

Er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om de bedrijfswoning als “plattelandswoning” aan te duiden. Gezien de afstand van de woning t.o.v. de agrarische bedrijfsgebouwen, waartoe deze bedrijfswoning behoorde (< 50 m) en het feit dat het agrarisch bedrijf wordt voortgezet, is een wijziging naar de bestemming “wonen” niet mogelijk. Er is een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk om mee te kunnen werken aan het planvoornemen. In dit kader is gekozen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het initiatief. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Het actuele beleid van het rijk, de provincie en de gemeente en een toetsing daaraan, hoofdstuk 2;
- Projectprofiel, beschrijving van de planlocatie, hoofdstuk 3;
- De sectorale aspecten en een toetsing daaraan, hoofdstuk 4.
- Uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;
- Procedure, hoofdstuk 6.

2 BELEID

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

Rijksbeleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	Onderwerpen van nationaal belang voor de drie rijksdoelen. Relevant voor onderhavig plangebied: verbeteren milieukwaliteit en behoud/versterking cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.	Initiatief is in overeenstemming met nationale belangen. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	Ruimte bescherming waterveiligheid in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, toekomstige uitbreiding infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS) en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.	Op deze omgevingsvergunning werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Deze omgevingsvergunning is dan ook in lijn met Barro en de eerste aanvulling hierop.
Waterwet	De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee met betrekking tot oppervlaktewater of grondwater.

Ladder duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd.

- Trede 1: bepalen regionale vraag: is er een actuele regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de actuele regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) actuele regionale behoefte.

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is de Ladder voor duurzame verstedelijking daaraan toegevoegd (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Vanaf 1 juli 2017 werken gemeenten en provincies met de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking. Met de Ladder bepalen zij of er in de regio noodzaak is tot bouwen op een plek buiten bestaand gebied.

Het doel van de Ladder blijft hetzelfde, duurzaam gebruik van de ruimte. Nieuw is dat alleen bij het bouwen buiten het stedelijk gebied een uitgebreide motivatie nodig is. Ook kunnen gemeenten de Laddertoets doorschuiven naar een later moment, wanneer ze uitwerkings- of wijzigingsplannen toepassen.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Provinciale Woonvisie 2011-2015	De nog resterende groei in Noord- en Midden-Limburg maximaal inzetten op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.	Het onderhavige plan maakt geen uitbreiding mogelijk van het aantal woningen en past derhalve binnen de provinciale woonvisie.
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)	<p>De woning op de planlocatie is op grond van het POL gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'Buitengebied'. Dit staat omschreven als: Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.</p> <p>Accenten liggen op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt.</p> <p>De functie van de woning blijft wonen en verandert feitelijk niet. Er kan dan ook geen sprake zijn van een verandering van de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.</p> <p>Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de milieu aspecten.</p> <p>Derhalve is deze functiewijziging in overeenstemming met het POL2014.</p>

Afbeelding 3, uitsnede POL 2014




Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

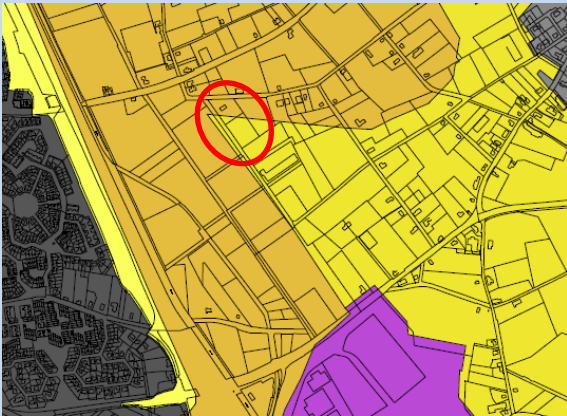
- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

POL-Aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Limburg Kwaliteitsmenu (LKM)	Nieuwe activiteiten in landelijk gebied zoveel mogelijk concentreren binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen/contouren. Functies die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied zijn mogelijk indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen	Er is geen sprake van nieuwe bebouwing / bouw mogelijkheden. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.
Omgevingsverordening Limburg	De locatie ligt in een gebied aangemerkt als milieubeschermingsgebied (Boringsvrije zone Venloschol).	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee ten opzichte van de huidige situatie.
 <p data-bbox="204 1234 727 1261">Afbeelding 4, uitsnede omgevingsverordening Limburg</p>		

2.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	Geen ambitie om meer woningen te realiseren dan de eigen behoefte binnen de regio. In de context van de demografische ontwikkelingen, kwaliteitsslag maken; de woningvoorraad moet flexibeler worden	Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past binnen de regionale woonvisie.
---	--	--

2.5 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<p>Structuurvisie Horst aan de Maas</p>	<p>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.</p> <p>Verschillende gebiedstypen zijn gedefinieerd in de structuurvisie die een bepaalde ontwikkelingsrichting (ruimtelijk, functioneel en landschappelijk) typeren. Het projectgebied maakt onderdeel uit van gebiedstype 8 “Greenport” en 3B ‘Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A 73’. In de structuurvisie is geen module opgenomen voor plattelandswoningen.</p> 	<p>Onderhavig initiatief heeft geen consequenties voor de doelstellingen voor deelgebied 8 en 3B. Er is geen sprake van extra versterking 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 het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf. Hiernaast is het mogelijk voor derden om in de woning te wonen als zijnde plattelandswoning. De verdere afweging van het toestaan van een plattelandswoning vindt plaats aan de hand van het gemeentelijk beleid voor plattelandswoningen.</p>
<p>Vigerend Bestemmingsplan</p>	<p>Het vigerende ruimtelijk plan is het ‘bestemmingsplan buitengebied deel 2’ van 6 oktober 2009 van de gemeente Horst aan de Maas.</p>	<p>Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan</p>

	<p>Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang:</p> <p>Bestemming Agrarische bedrijfsdoeleinden, met de aanduiding Agrarische bouwkwavel.</p>	<p>omdat het voor iemand die geen binding heeft met het agrarische bedrijf niet is toegestaan om in de woning te wonen. Omdat er geen mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan tot realisatie van de plannen wordt er een omgevingsvergunning-procedure doorlopen. Zie ook paragraaf 1.3</p>
<p>Beleidsnota “Plattelandswoningen” Horst aan de Maas</p>	<p>Naar aanleiding van de wetwijziging “plattelandswoningen”, die op 1 januari 2013 in werking is getreden heeft het college van burgemeester en wethouders op 17 december 2013 het “Beleid plattelandswoningen” vastgesteld.</p> <p>Volgens de beleidsnota is een plattelandswoning een bedrijfswoning die tevens door derden mag worden bewoond, zonder dat er sprake is van een functionele binding met het bijbehorende bedrijf. De voorwaarden bij het aanwijzen van een plattelandswoning zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming wonen niet mogelijk is; - Wijziging naar Plattelandswoning is niet mogelijk in het landbouw-ontwikkelings-gebied Witveld en de (glastuinbouw) concentratie- en projectvestigingsgebieden en op een bedrijventerrein; - Het betreft een bestaande woning; - Het bijbehorende bedrijf blijft in werking. 	<p>Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, omdat de bestemming wonen niet mogelijk is in combinatie met een in werking blijvend agrarisch bedrijf. Daarnaast kan, bij een wijziging naar de bestemming wonen, niet aan de eisen betreffende de milieuzonering worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot de kalverenhouderij. De locatie is niet gelegen in het landbouwontwikkelings-gebied en/of de (glastuinbouw) concentratie- en projectvestigings-gebieden of bedrijventerreinen.</p> <p>Het betreft een bestaande woning en het bijbehorende bedrijf blijft in werking.</p>
<p>Masterplan Wonen Horst aan de Maas</p>	<p>In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde 2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn 3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin. 	<p>Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past hiermee binnen het masterplan.</p>

2.6 Conclusie

Om het gebruik als plattelandswoning voor de woning aan de St Odastraat 71 te Melderslo 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. Bij een eventuele toekomstige herziening van de betreffende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid dat de gemeenteraad voor de onderhavige situatie de aanduiding van de bedrijfswoning wijzigt in de aanduiding plattelandswoning.

3 PROJECTPROFIEL

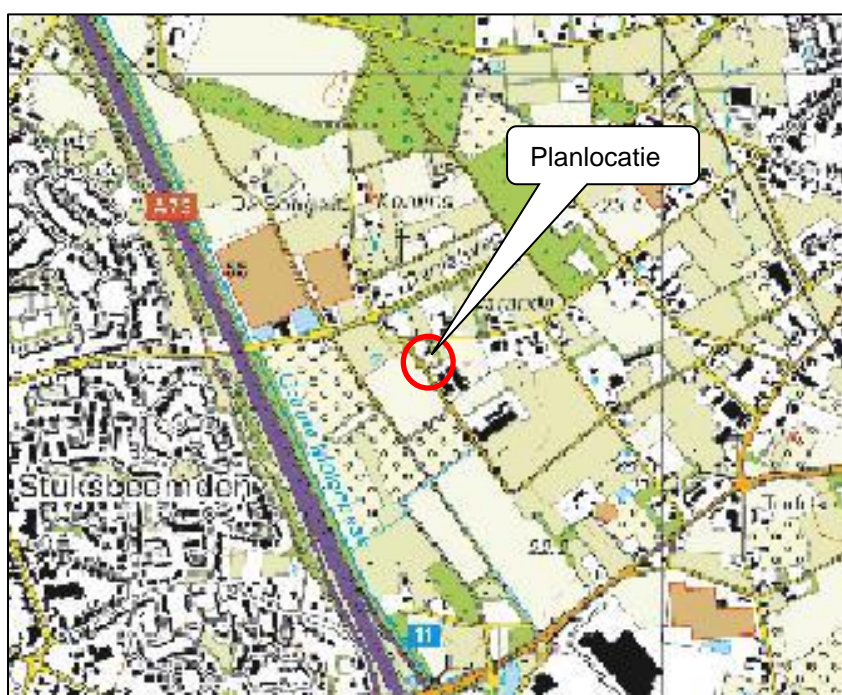
3.1 Inleiding

In onderhavig hoofdstuk zal worden ingegaan op het projectprofiel van het planvoornemen. Hiertoe zal eerst een beschrijving plaatsvinden van het gebied. Daarna zal een beschrijving van het project plaatsvinden.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de St Odastraat 71 te Melderslo tussen de kernen Horst en Melderslo. Op circa 850 meter ten noord oosten van de planlocatie is de kern Melderslo gelegen. Op ca 450 m ten westen van de planlocatie ligt de kern Horst.

Rondom de locatie bevinden zich agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Afbeelding 5, uitsnede topografische kaart

In het plangebied is een bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw(en) en een tuin aanwezig. Het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort is gelegen op het naastgelegen perceel.

3.3 Projectbeschrijving

De initiatiefneemster is de oorspronkelijke eigenaar van het kalverenhouderijbedrijf. Initiatiefneemster heeft de bedrijfsgebouwen (kalverstallen) verkocht en wil zelf blijven wonen in de bedrijfswoning aan de St Odastraat 71 te Melderslo. Een bijbehorend bijgebouw wordt tevens gebruikt door de initiatiefneemster.

De agrarische bouwkel heeft een oppervlakte van ca. 8.000 m². Het agrarisch bedrijf bestaat momenteel uit 2 kalverstallen voor het houden van vleeskalveren. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning van 25 augustus 2006 voor het houden van 700 vleeskalveren. De huidige bouwkel biedt nog beperkt ontwikkelingsruimte voor het agrarisch bedrijf.

Nu de gemeente beleid heeft gevormd en vastgesteld rondom de plattelandswoning zijn er mogelijkheden ontstaan om de bedrijfswoning tevens als plattelandswoning te gebruiken. Hierdoor wordt het huidige en gewenste gebruik planologisch-juridisch goed geregeld.

3.4 Conclusie

Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in een toestemming voor het handelen in strijd met regels RO ter plekke van de bedrijfswoning St Odastraat 71 te Melderslo waardoor kan worden afgeweken van het gebruik. Op dit moment wordt deze woning bewoond door iemand die straks niet meer rechtstreeks verbonden is met het agrarische bedrijf. Om deze strijdige planologische situatie op te heffen is onderhavige ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning opgesteld.

Op basis van de Wet Plattelandswoningen is het mogelijk een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een agrarisch bedrijf (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding of hiervoor vergunning te verlenen.

Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de wet plattelandswoningen wel in werking te blijven. De woning wordt niet omgezet in een burgerwoning.

Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf. De bedrijfswoning blijft behoren bij het agrarisch bedrijf. Milieutoetsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten op deze bedrijfswoning is derhalve ook in de toekomst niet aan de orde.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de sectorale aspecten. Per aspect zijn aandachtspunten aangegeven en wordt een toets/afweging weergegeven.

4.2 Milieuaspecten

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Bodem- en grondwaterkwaliteit	Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde functie(s).	Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een (voormalige) bedrijfswoning. Het pand is uitsluitend gebruikt voor wonen. Omdat er uitsluitend een functieverandering en dus geen uitbreiding van de woning plaatsvindt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.
Geluid	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.	Voor de onderhavige situatie is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.
Externe veiligheid	In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.	Het betreft een bestaande woning waarvoor alleen een extra vorm van bewoning mogelijk wordt gemaakt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.

Milieuzonering

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 woning aan St Odastraat 71 betreft een bestaande woning welke in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als in de nieuwe situatie als plattelandswoning. Desondanks heeft een onderzoek naar geur plaatsgevonden waaruit blijkt dat ter plaatse van de plattelandswoning de achtergrondbelasting 12,6 O_{Ue}/m³ bedraagt (hierbij zijn alle bedrijven in een straal van 2 km in de berekening betrokken). Een dergelijke belasting wordt volgens het RIVM aangeduid als "redelijk goed". Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Als gevolg van de aanduiding van de bedrijfswoning als plattelandswoning heeft het gebruik als burgerwoning geen consequenties voor het bedrijf waartoe de woning als bedrijfswoning behoort omdat de woning beschouwd wordt als bedrijfswoning. Voor het onderdeel luchtkwaliteit (fijn stof) dient echter wel een beoordeling te worden opgesteld (zie hierna).

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingplan/omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.

Er is geen sprake van een toename van fijnstof of Stikstofdioxide (NO₂), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning welke wijzigt in een plattelandswoning.

Het bedrijf aan de Konijnenweg 73 en de kalverenhouderij van de St Odastraat 71 worden t.a.v. luchtkwaliteit niet in hun ontwikkeling / bedrijfsvoering beperkt omdat zowel in de huidige situatie als in de

toekomstige situatie de woning St Odastraat 71 t.a.v. de blootstelling hetzelfde dient te worden beoordeeld.

Daarnaast zal een goed woon- en leefklimaat voor de woning aan de St Odastraat 71 gegarandeerd moeten worden. Hiertoe is een fijnstof berekening gemaakt met het rekenprogramma ISL3a. Vastgesteld kan worden dat er geen normoverschrijdingen van fijn stof plaatsvinden (resp. 19,98 microgram/m³ en 7,7 overschrijdingsdagen exclusief zeezoutcorrectie). Er kan dan ook gesteld worden dat er geen nadelige effecten optreden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Waterparagraaf

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Gemeentelijk beleid	De gemeente Horst aan de Maas volgt zoveel mogelijk het beleid zoals is vastgelegd door het Waterschap Peel en Maasvallei.	Zie afweging beleid Waterschap Peel en Maasvallei.
Waterbeheerplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei	Aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als mede ordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.	Het gebruik als "Plattelandswoning" van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.
Keur Waterschap Peel en Maasvallei	Enkele handelingen in het watersysteem worden beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.	Het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater is op voldoende afstand gelegen en hierop wordt geen invloed uitgeoefend. Door het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning verandert de invloed op de watersystemen door de woning niet.

4.4 Flora en fauna

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Wet natuurbescherming	Beoordeling effecten van het plan op door de Wet Natuurbescherming beschermde gebieden, soorten en bomen .	<p>De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de beschermde Natura 2000 gebieden.</p> <p>Bovendien gaat de omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning niet gepaard met uitbreiding van het bebouwde oppervlakte en worden eventueel aanwezige beschermde soorten dan ook niet verstoord.</p> <p>Als laatste is er op de onderhavige locatie geen sprake van bomen die gekapt moeten worden ook op dit punt zal er geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming optreden.</p>

4.5 Archeologie

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Archeologie	Bij bouwplannen/verandering van bestemming is het noodzakelijk de gevolgen door de plannen op de archeologische waarden te onderzoeken afhankelijk van gemeentelijkbeleid, oppervlakte en verstoringsdiepte.	Er is alleen sprake van het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats en het onderhavige plan biedt geen grotere mogelijkheden voor bebouwing dan het vigerende bestemmingsplan. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Verkeer en parkeren

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Verkeer en infrastructuur	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de verkeer- en infrastructuur.	Doordat er geen fysieke veranderingen optreden is er geen effect te verwachten wat betreft dit thema. Bovendien is er voldoende ruimte aanwezig op het perceel om te voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.
Nota parkeernormen 2016	De Nota Parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies. Ten aanzien van de toepassing in de dagelijkse praktijk gelden de volgende uitgangspunten: Er moet sprake zijn van een eenduidige norm die op eenvoudige wijze binnen de gemeente kan worden toegepast; Op basis van de parkeernormen is duidelijkheid richting projectontwikkelaars en bouwers te geven over het aantal te realiseren parkeervoorzieningen bij bouwinitiatieven.	Op grond van de nota Parkeernormen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen grond aanwezig te zijn. Op de onderhavige locatie is voldoende ruimte (> 200 m ² erf) aanwezig om meer dan 2 auto's te kunnen parkeren op eigen terrein.

4.7 Duurzaamheid

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Milieubeleidsplan Horst aan de Maas 2007-2010	Stimuleren van duurzame woningbouw aangewezen als één van de vier speerpunten	Het betreft een bestaande woning die wordt omgezet naar een plattelandswoning.
Woonvisie: Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas	Paragraaf over energetische kwaliteit en het gebruik van duurzame materialen.	Het betreft een bestaande woning die wordt omgezet naar een plattelandswoning. Dit gaat niet gepaard met bouw- en/of verbouw activiteiten.

4.8 Conclusie

Omdat er feitelijk geen fysieke veranderingen in het plangebied worden doorgevoerd zijn er geen gevolgen voor de sectorale aspecten.

Zoals reeds in de conclusie bij hoofdstuk 2 is beschreven kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden overeenkomstig de beleidsnotitie plattelandswoning.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier een afwijking van de vigerende beheersverordening. In de onderhavige situatie is sprake van een omgevingsvergunningsprocedure om af te wijken van de planologische regeling voor het gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning. Hoewel het niet is te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling, heeft de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente. Eventuele planschade komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van de beheersverordening/het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld.

Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

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 gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en 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.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;
2. Preventie gaat boven repressie;
3. Draagvlak creëren;
4. Klantgericht handelen;
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij ervan uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavings- uitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Middels de opgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er vanuit het ruimtelijke beleid geen bezwaren zijn tegen de afwijking van de vigerende beheersverordening, waardoor het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk wordt.

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

Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

6 PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (artikel 3.10) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerp besluit heeft m.i.v. 6 oktober jl. gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Er zijn geen zienswijzen ingediend bij de gemeente naar aanleiding van deze publicatie.

7 Afweging en eindconclusie

De initiatiefneemster is de huidige eigenaar van de kalverenhouderij aan de St Odastraat 71 te Melderslo en wenst zijn bedrijfsgebouwen te verkopen en zelf in de (voormalige) bedrijfswoning te blijven wonen.

Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van de geldende beheersverordening niet toegestaan. De bestaande situatie is dan ook in strijd met de beheersverordening. Initiatiefnemer wenst de planologisch-juridisch strijdige situatie op te lossen door via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de beheersverordening het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken.

Op grond van het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden om het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorliggende plan voldoet aan deze gestelde voorwaarden. Omdat er feitelijk geen fysieke veranderingen in het plangebied worden doorgevoerd zijn er geen gevolgen voor de sectorale aspecten. Voor zover er wel gevolgen kunnen optreden zijn deze berekend, beoordeeld en akkoord bevonden, waarmee er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven geen hinder ondervinden van de aangevraagde situatie.

Eindconclusie: De voorliggende situatie is vergunbaar middels de voorgestelde procedure.

8 Bijlagen

1. Beleid plattelandswoningen



Beleid plattelandswoningen

Inleiding

De gemeente Horst aan de Maas wil positief omgaan met de mogelijkheid om plattelandswoningen toe te staan. Het voorliggende kader geeft aan op welke manier meegewerkt wordt aan een verzoek tot aanwijzing van een plattelandswoning.

Definitie plattelandswoning:

Een bedrijfswoning die tevens door derden mag worden bewoond, zonder dat er sprake is van een functionele binding met het bijbehorende bedrijf.

Bestemmingsplan

Om de relatie tussen de plattelandswoning en bedrijf ook voor de toekomst onweerlegbaar vast te leggen wordt de onderliggende (agrarische/bedrijfs-) bestemming in stand gehouden. De betreffende woning blijft dus bestemd als bedrijfswoning met plattelandswoning als een nadere aanduiding. De regels die in het bestemmingsplan van toepassing zijn op de bedrijfswoning blijven dus van toepassing op de plattelandswoning. (In onze bestemmingsplannen buitengebied zijn de bouwregels voor bedrijfswoningen bovendien gelijk aan de bouwregels voor burgerwoningen.) Met een bestemmingsplan wordt er een aanduiding op de verbeelding opgenomen waardoor de relatie met het bijbehorende bedrijf duidelijk is. Er kan ook met een uitgebreide omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan.

Voorwaarden/bepalingen bij het aanwijzen van een plattelandswoning

- uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming wonen niet mogelijk is;
- een wijziging naar plattelandswoning is niet mogelijk ter plaatse van:
 - de landbouwontwikkelingsgebieden Witveld;
 - de (glastuinbouw)concentratiegebieden/projectvestigingsgebieden;
 - een bedrijventerrein
- het betreft een bestaande woning;
- het bijbehorende bedrijf blijft in werking.

Aandachtspunten

- Indien het bij de plattelandswoning behorende bedrijf wordt beëindigd zal aan de plattelandswoning een woonbestemming toegekend moeten worden. Het is juridisch dan niet mogelijk de aanduiding plattelandswoning te handhaven. De nieuwe bestemming voor de bedrijfsbebouwing zal rekening moeten houden met de ligging ten opzichte van deze woning;
- Bij ontwikkeling/uitbreiding van het bijbehorende bedrijf is planschade niet uitgesloten. Er zal in een dergelijk geval een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten worden. (Voorwaarde voor medewerking.)

Vervolg Beleid plattelandswoningen

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de datum van bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 17 december 2013.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert

2. Berekening luchtkwaliteit

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: 20170627 worst case berekening

Berekend op: 2017/06/27 16:02:42

Project: Blenckers St Odastraat 71 Melderslo

RD X coördinaat: 201 500

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 1

RD Y coördinaat: 384 500

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 1

Berekende ruwheid: 0.73

Eigen ruwheid

Eigen ruwheid: 0.00

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2017

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: N:\Blenckers-Derks MELDERSLO 701898\ROM Bouw\20170324 plattelandswoning en nb wet\01-Werkmap intern\Fijnstof IS

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
Gevoelig object	202 482	385 375	19.98	7.7

Brongegevens

Naam : worst case EP stallen op grens	Type: AB
RD X Coord.: 202 502	RD Y Coord.: 385 346
	Emissie: 0.00073
hoogte van emissiepunt: 3.00	
verticale uitreesnelheid: 4.00	hoogte van gebouw: 5.0
diameter van emissiepunt: 0.50	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 202 524
temperatuur van emisstroom: 285.00	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 385 324
	lengte van gebouw: 60.00
	breedte van gebouw: 45.00
	orientatie van gebouw: 120.00

3. Berekening geurbelasting

Uitkomsten berekening met V-stacks gebied

Bronnenbestand: Afkomstig van gemeente Horst ad Maas (concept-versie 12 april 2016) binnen 2 km van receptorpunt

Receptorpunt is 1 punt van de aanwezige woning (RecepID 1).



Vergunde / Referentiesituatie cumulatieve bijdrage op receptor St Odastraat 71

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunt, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	202482.0	385375.0	20.000	12.604

Rapportage geurberekening : Bijlage V-stacks gebied
Omschrijving : Mts Blenckers-Derks St Odastraat 71 Melderslo
Datum : 20 juli 2017

Woon en leefklimaat

Tabel 1 geeft een indruk van de geurkwaliteit. De tabel is een hulpmiddel voor de beoordeling van geur en het woon en leefklimaat in het geuronderzoek.

Milieukwaliteit	Geur-gehinderden	Voorgrondbelasting (Een-bron situatie)	Achtergrondbelasting (Meer-bron situatie)
		98 percentiel OUe/m ³	98 percentiel OUe/m ³
Zeer goed	< 5%	< 1.5	< 3.1
Goed	5 -10%	1.5 – 3.8	3.1 -7.4
Redelijk goed	10 – 15%	3.8 - 6.6	7.4 - 13.1
Matig	15 – 20%	6.6 - 10	13.1 - 20
Tamelijk slecht	20 – 25%	10 - 14.2	20 - 28.3
Slecht	25 – 30%	14.2 - 19.2	28.3 - 38.5
Zeer slecht	30 – 35 %	19.2 - 25.3	38.5 - 50.7
Extreem slecht	35 - 40 %	25.3 - 32.8	> 50.7

Tabel 1. Milieukwaliteit en geur

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het woon en leefklimaat ter hoogte van de woning redelijk goed is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon en leefklimaat voor het onderdeel geur.

Uitgangspunten V-stacks gebied berekening:

bronbestand cumulatieve geurberekening

ID NR	X	Y	ST_hoogte	Gem GebH	St-Bin diam	St-uit tree	E-vergund	E_max verg					
1	203043	383236	6	6	0.5	4	39472	39472	5961NC	Dijkerheideweg	9	Horst	varkens
2	203217	383337	6	6	0.5	4	32563	32563	5961NC	Dijkerheideweg	3	Horst	varkens
3	203542	383481	6	6	0.5	4	5280	5280	5961JB	Venloseweg	111	Horst	vleeskuikens
4	203204	383629	6	6	0.5	4	36120	36120	5961JD	Venloseweg	102	Horst	pluimvee
5	200271	386708	6	6	0.5	4	15861	15861	5961PB	Schengweg	6	Horst	pluimvee
6	201238	386803	6	6	0.5	4	390	390	5961AE	Venrayseweg	111	Horst	schapen
7	201716	387529	6	6	0.5	4	29675	29675	5961NM	Kreuzelweg	5a	Horst	varkens
8	201771	387757	6	6	0.5	4	6329	6329	5961MA	Wevertweg	1	Horst	varkens
9	204563	384655	6	6	0.5	4	28416	28416	5973RK	Hoogheide	6	Lottum	varkens
10	202519	385256	6	6	0.5	4	24087	24087	5962BA	Konijnenweg	73	Melderslo	varkens
11	204502	385443	6	6	0.5	4	1800	1800	5962ND	Lottumseweg	7	Melderslo	vleeskuikens
12	204803	385504	6	6	0.5	4	11500	11500	5962ND	Lottumseweg	19	Melderslo	varkens
13	202988	385520	6	6	0.5	4	36	36	5962AE	Heuvelweg	10	Melderslo	vleeskalveren
14	204765	385959	6	6	0.5	4	2667	2667	5976NH	Blaktweg	30	Melderslo	vleesrundvee
15	202975	385980	6	6	0.5	4	249	249	5962AS	Daniëlweg	30	Melderslo	vleeskalveren
16	204595	386360	6	6	0.5	4	58917	58917	5962NM	Broekhuizerdijk	34	Melderslo	varkens
17	204775	386496	6	6	0.5	4	17693	17693	5962NM	Broekhuizerdijk	38	Melderslo	vleesrundvee
18	202339	386582	6	6	0.5	4	47	47	5962NW	Herenbosweg	3	Melderslo	schapen
19	204163	386990	6	6	0.5	4	2995	2995	5962NT	Leeuwerweg	6	Melderslo	vleesrundvee
20	203189	387307	6	6	0.5	4	249	249	5962NX	Herenbosweg	14	Melderslo	vleeskalveren
21	203642	387999	6	6	0.5	4	780	780	5962NW	Herenbosweg	33	Melderslo	schapen

Resultaat berekening op plattelandswoning St Odastraat 71

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunt, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m3]
1	202482.0	385375.0	20.000	12.604

Rapportage geurberekening : Bijlage V-stacks gebied
 Omschrijving : Mts Blenckers-Derks St Odastraat 71 Melderslo
 Datum : 20 juli 2017