

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

**Plattelandswoning
Keuterseweg 4, Meerlo**

Ruimtelijke Onderbouwing

NL.IMRO.1507.MRKEUTERSEWEG4-OVV1



Ruimtelijke onderbouwing

“Keuterseweg 4, Meerlo”

NL.IMRO.1507.MRKEUTERSEWEG4-OVV1

Ruimtelijke onderbouwing

“Keuterseweg 4, Meerlo”

NL.IMRO.1507.MRKEUTERSEWEG4-OVV1



Opdrachtgever:

Naam	: C.J. Hegger
Correspondentieadres	: Keuterseweg 4
Postcode en Woonplaats	: 5864 DA Meerlo
Telefoon	: 0773661597
U bent	: eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	: Arvalis Adviseurs
Naam	: J. (Jan) Rutten
Adres	: Deputé Petersstraat 27
Postcode en woonplaats	: 5808 BB Oirlo
Telefoon	: 06-20995446
E-mailadres	: jrutten@arvalis.nl
Oirlo	: 18 februari 2016

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	De geldende beheersverordening	4
1.4	Leeswijzer	6
2	BELEID	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid.....	8
2.4	Regionaal beleid.....	9
2.5	Gemeentelijk beleid.....	9
2.6	Conclusie	10
3	PROJECTPROFIEL	11
3.1	Gebiedsbeschrijving	11
3.2	Projectbeschrijving	12
4	SECTORALE ASPECTEN	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Milieuaspecten.....	13
4.3	Waterparagraaf	16
4.4	Flora en fauna.....	17
4.5	Archeologie.....	17
4.6	Verkeer en parkeren.....	17
4.7	Kabels en Leidingen	18
4.8	Duurzaamheid.....	18
4.9	Conclusie	18

5	UITVOERBAARHEID	19
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6	PROCEDURE	20
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	20
7	AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	21
8	BIJLAGEN	22
1.	Beleid plattelandswoningen	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

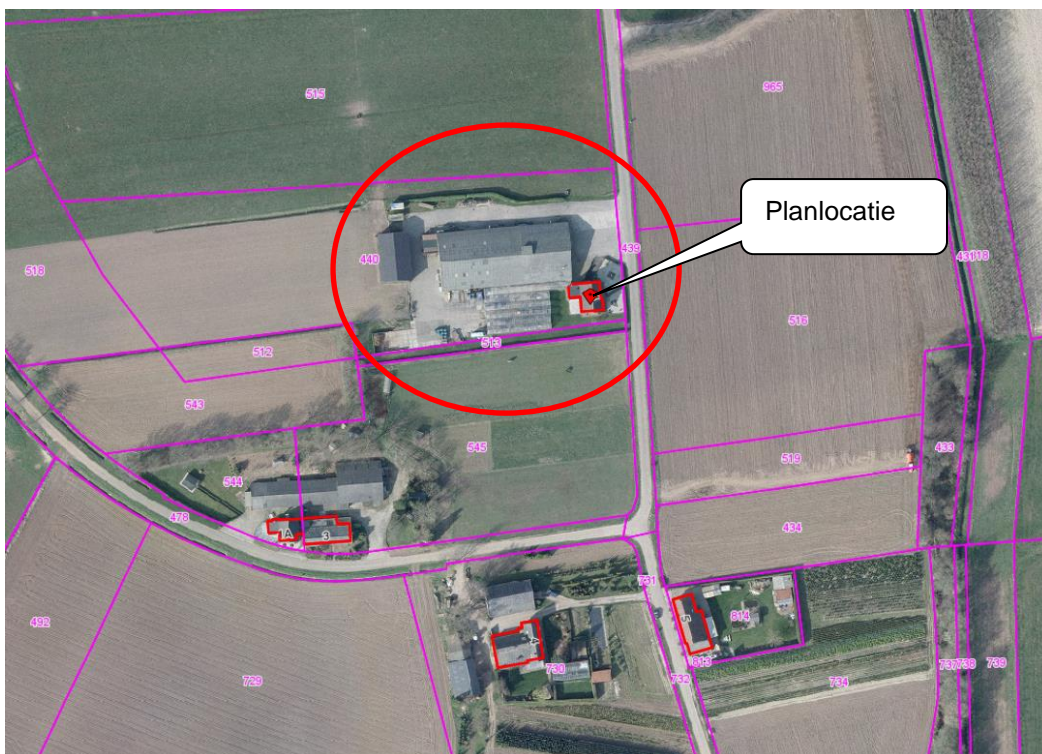
De initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning aan de Keuterseweg 4 te Meerlo, behorende bij het agrarisch bedrijf (landbouwproductie en veehouderij) welke naast de bedrijfswoning is gevestigd. De activiteiten op het terrein zijn het opslaan van landbouwproducten en het houden van rundvee. Hierbij vindt opslag plaats van dierlijke mest, voeders en landbouwproducten..

De initiatiefnemer is eigenaar van het agrarische bedrijf. I.v.m. de overdracht van het bedrijf aan derden zal de huidige eigenaar niet langer een relatie hebben met het huidige bedrijf en woont dus als burger in de bedrijfswoning. Omdat in de bedrijfswoning een ander woont dan degene die het bedrijf uitoefent is de locatie qua eigendom gesplitst.

Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van de geldende beheersverordening Buitengebied Meerlo (hierna beheersverordening toegestaan. De situatie is dan ook in strijd met de beheersverordening. Initiatiefnemer wenst deze ongewenste situatie op te lossen en heeft daartoe een aanvraag ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas. Rekening houdende met de beleidsuitgangspunten t.a.v. plattelandswoningen in de gemeente Horst aan de Maas wenst initiatiefnemer de planologisch-juridisch strijdige situatie op te lossen door een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van de beheersverordening en het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

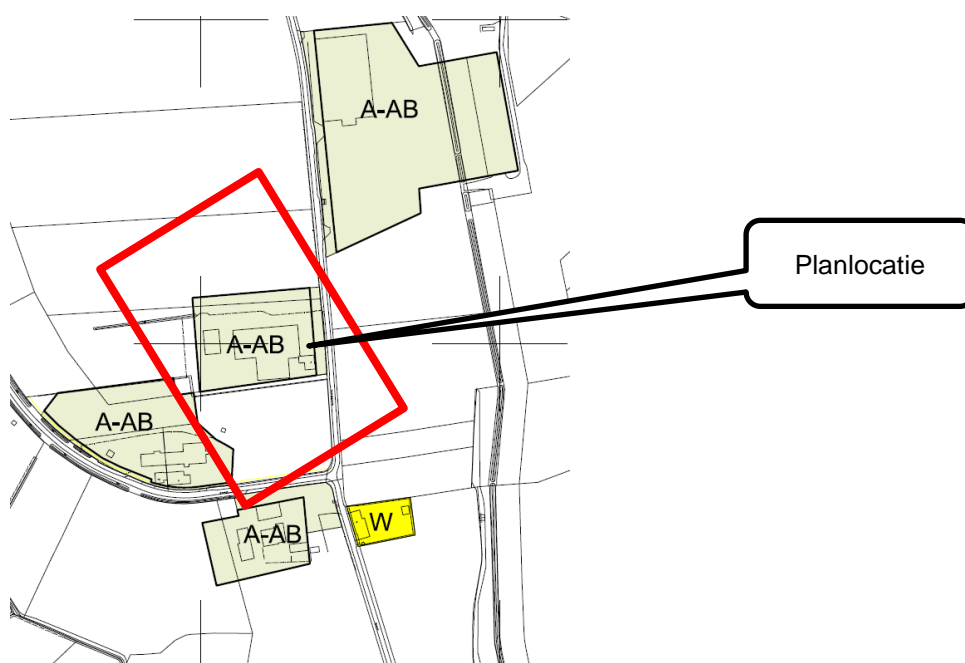
Het plangebied is gelegen aan de Keuterseweg 4 te Meerlo, kadastraal bekend als gemeente Meerlo, sectie H, nummers 513 (ged.) en 440 (ged.). Op deze percelen is de bedrijfswoning gelegen.



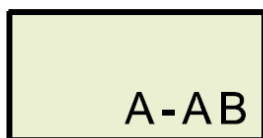
Kaart 1, uitsnede kadastrale kaart

1.3 De geldende beheersverordening

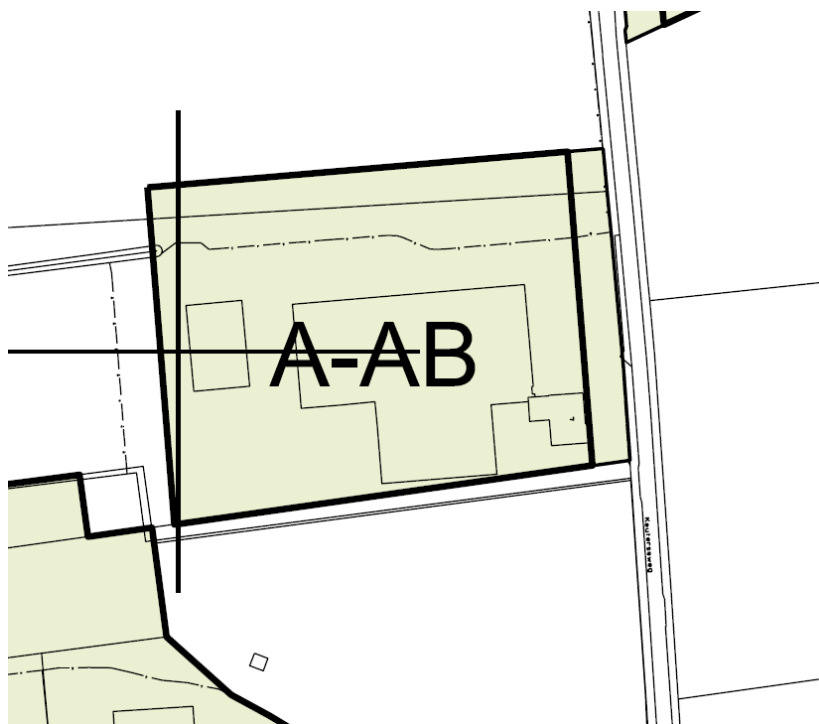
Het plangebied is gelegen in de beheersverordening Buitengebied Meerlo, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2013.



Kaart 2, uitsnede beheersverordening buitengebied Meerlo



Agrarisch - Agrarisch bedrijf



Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang:

Besluitvlak:

- Besluit-vlak Waarde – Archeologie
- Agrarisch - Agrarisch Bedrijf

Besluitsubvlak:

- 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Het planvoornemen is strijdig met de beheersverordening. Volgens de regels behorende bij deze beheersverordening is een plattelandswoning hier niet mogelijk, enkel een agrarische bedrijfswoning. Dit geldt overigens ook voor een burgerwoning. Hierdoor is het niet toegestaan voor een burger om in de woning te wonen.

Er is een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening noodzakelijk om mee te kunnen werken aan het planvoornemen. In dit kader is gekozen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening.

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.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
 <div data-bbox="943 338 1433 815" style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Bebouwd gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerrein Overig bebouwd gebied Stedelijk centrum <p>Landelijk gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> Bronsgroene landschapszone Buitengebied Goudgroene natuurzone Zilvergroene natuurzone </div>		
<p>kaart 3, POL kaart perspectieven (POL2014)</p>		
<p>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)</p>	<p>De planlocatie is op grond van het POL 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>Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond of de milieubelasting.</p>
<p>POL-Aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Limburg Kwaliteitsmenu (LKM)</p>	<p>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</p>	<p>Er is geen sprake van nieuwe bebouwing / bouwmogelijkheden. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. .</p>

Omgevingsverordening Limburg	De locatie kent geen bijzondere aanduiding of beperking t.a.v. kwetsbaarheden volgens de omgevingsverordening Limburg.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee.
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 binnen de provinciale woonvisie.

2.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Venray e.o.	Geen ambitie om meer woningen te realiseren dan de eigen behoefte binnen de regio. Per saldo is er in de woonregio nog een aanvullende woonbehoefte van circa 3.200 woningen tot 2040. In de context van de demografische ontwikkelingen, kwaliteitsslag maken; de woningvoorraad moet flexibeler worden	Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past binnen de regionale woonvisie.
--	--	--

2.5 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Vigerend Beheersverordening	De vigerende beheersverordening is de beheersverordening Buitengebied Meerlo vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2013 Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang: Besluitvlak: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Besluit-vlak Waarde – Archeologie ▪ Agrarisch - Agrarisch Bedrijf Besluitsubvlak: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' 	Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de regels van de beheersverordening omdat het voor een burger niet is toegestaan om in de woning te wonen. Omdat er geen mogelijkheden zijn binnen de beheersverordening tot realisatie van de plannen wordt er een omgevingsvergunning-procedure doorlopen. Zie ook paragraaf 1.3
Beleidsnota "Plattelandswoningen" Horst aan de Maas	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.	Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, omdat de bestemming wonen niet mogelijk is in combinatie met de agrarische bedrijfsfunctie. Aan de eisen betreffende de milieuzonering kan namelijk niet

	<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.</p> <p>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 projectvestigings-gebieden en op een bedrijventerrein; - Het betreft een bestaande woning; - Het bijbehorende bedrijf blijft in werking. 	<p>worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot zowel het landbouwproductiebedrijf als de veehouderij. De locatie is niet gelegen in de benoemde gebieden.</p> <p>Het betreft een bestaande woning en het bijbehorende bedrijf blijft in werking.</p>
Regionale woonvisie Venray e.o.	<p>Geen ambitie om meer woningen te realiseren dan de eigen behoefte binnen de regio. Per saldo is er in de woonregio nog een aanvullende woonbehoefte van circa 3.200 woningen tot 2040. In de context van de demografische ontwikkelingen, kwaliteitsslag maken; de woningvoorraad moet flexibeler worden</p>	<p>Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past binnen de regionale woonvisie.</p>
Woningbouwkader 2012 Horst aan de Maas	<p>Woningvoorraad toekomstbestendiger (levensloopbestendiger) maken. Voor de tijdsperiode 2010-2020 is behoefte aan 535 woningen (gemiddeld 50 tot 55 woningen per jaar)</p>	<p>Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past binnen het woningbouwkader.</p>

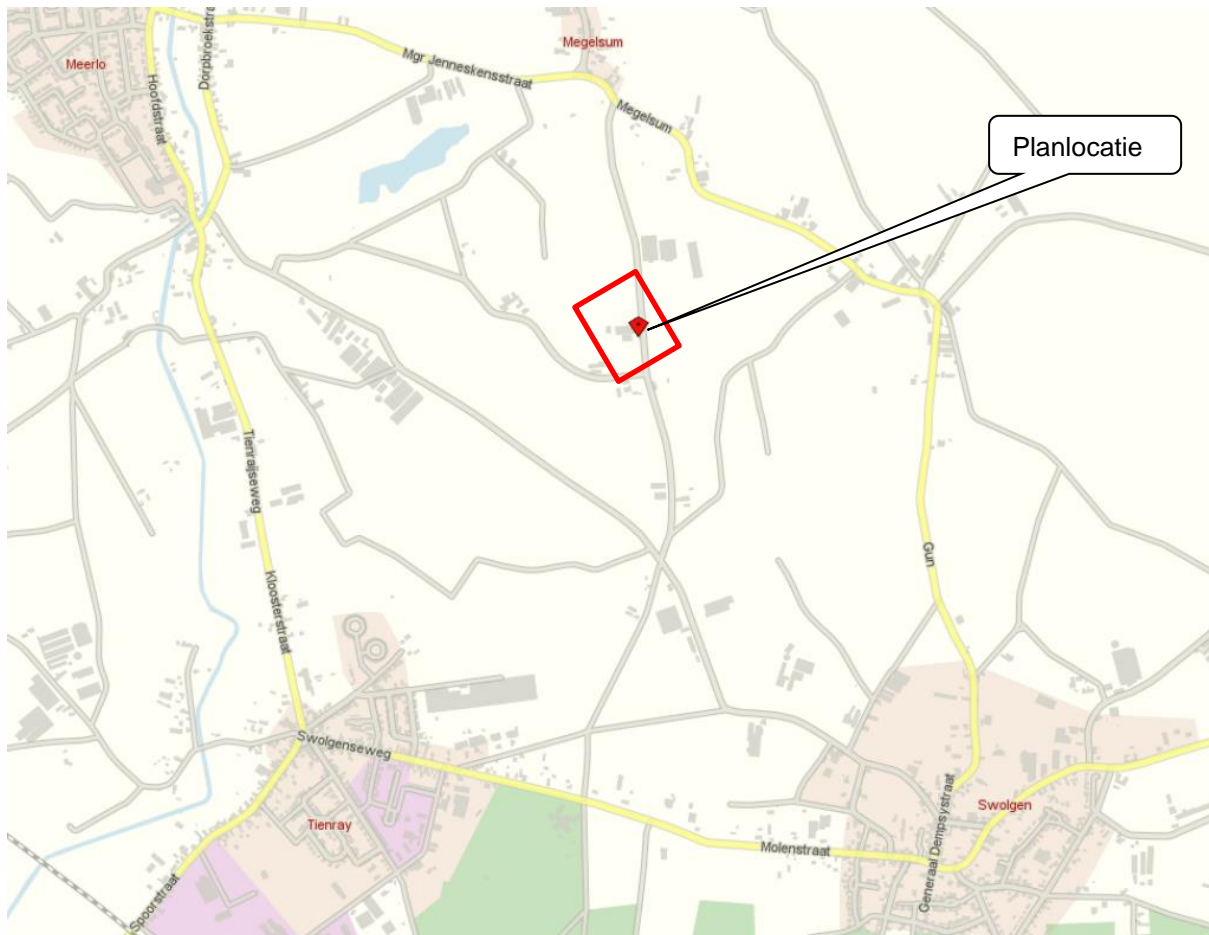
2.6 Conclusie

Initiatiefnemer wenst een planologisch-juridisch strijdige, situatie betreffende de bedrijfswoning te voorkomen. Hiertoe dient het gebruik van de woning aangepast te worden naar plattelandswoning. Middels het door het college van burgemeester en wethouders 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 plan voldoet aan deze gestelde voorwaarden.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de Keuterseweg ten oosten van de kern Meerlo. Op circa 1.200 meter ten noord-westen van de planlocatie is de kern Meerlo gelegen, op ca.1.100 meter ten zuid-westen de kern Tienray en op circa.1.400 meter ten zuid-oosten de kern Swolgen.



Kaart 4, topografische kaart

In het plangebied is de bedrijfswoning gelegen behorende bij het agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf bestaat uit een aantal stallen/loodsen, kas, parkeerruimtes, verharding en gekoelde en ongekoelde opslagruimtes.

3.2 Projectbeschrijving

Door ontwikkeling in het eigendom van het totale complex is er sprake van een gedeeld eigendom. De planologische bedrijfswoning is eigendom van initiatiefnemer, terwijl de bedrijfsgebouwen met ondergrond in eigendom zijn van derden. Initiatiefnemer woont in de bedrijfswoning en de locatie is qua eigendom gesplitst.

Nu de gemeente recentelijk beleid heeft gevormd en vastgesteld rondom de plattelandswoning zijn er mogelijkheden ontstaan om de bedrijfswoning tevens als plattelandswoning te gebruiken. Hierdoor wordt het huidige gebruik planologisch-juridisch goed geregeld. Door de mogelijkheid om de bedrijfswoning tevens als plattelandswoning te gebruiken hoeft de woning niet beschermd te worden tegen geur, geluid of fijn stof vanuit het agrarische bedrijf op het perceel. Het agrarische bedrijf wordt door dit gebruik in haar toekomstige ontwikkelingen niet beperkt, omdat de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de sectorale aspecten. Per sectoraal aspect zijn aandachtspunten en 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 bedrijfswoning. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. 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.
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 (PM ₁₀) of Stikstofdioxide (NO ₂), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning welke in een plattelandswoning wijzigt. Om inzichtelijk te maken of de belasting vanuit de nabijgelegen veehouderijbedrijf Keuterseweg 3 binnen de wettelijke grenswaardes blijft is een grove screening gemaakt. Hieruit blijkt dat de belasting voor zowel de Jaargemiddelde concentratie als het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde in een wordt case scenario ruimschoots binnen de normen blijft. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen nadelige

		effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat.
Spuitzone	Toelichting op ontstane jurisprudentie t.a.v. spuitzones	<p>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 wordt 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 boomkwekerij en een gevoelig object, zoals een woning, 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. Binnen 50 meter van het initiatief zijn geen kwekerijgewassen aanwezig. Er treden dan ook geen nadelige effecten op.</p>

<p>Milieuzonering</p>	<p>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.</p>	<p>De woning aan de Keuterseweg 4 betreft een bestaande woning die in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet 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).</p> <p>Aan de eisen betreffende de milieuzonering kan niet worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot het agrarisch bedrijf</p> <p>Volgens de wet geurhinder moet de geurbelasting op een woning worden getoetst aan de belasting op de woning. Omdat er sprake is van een plattelandswoning wordt de woning niet beschermd tegen de geur van het agrarisch bedrijf. Om deze reden wordt meegewerkt aan een plattelandswoning.</p>
<p>Externe veiligheid</p>	<p>In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.</p>	<p>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.</p>

4.3 Waterparagraaf

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
POL 2006	<p>Het provinciaal waterbeleid sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water en omvat de volgende strategische doelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - herstel sponswerking: voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem; - herstel natte natuur: ecologisch gezond watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur; - schoon water: goede chemische kwaliteit voor water en sediment; - duurzame watervoorziening: voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar; - Veilige Maas: acceptabel risico voor overstroming in het rivierbed. 	<p>Het gebruik als plattelandswoning van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.</p>
Waterbeheerplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei	<p>Aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als mede ordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.</p>	<p>Het gebruik als "Plattelandswoning" van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.</p>
Keur Waterschap Peel en Maasvallei	<p>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.</p>	<p>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.</p>
Gemeentelijk beleid	<p>De gemeente Horst aan de Maas volgt zoveel mogelijk het beleid zoals is vastgelegd door het Waterschap Peel en Maasvallei.</p>	<p>Zie afweging beleid Waterschap Peel en Maasvallei.</p>

4.4 Flora en fauna

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Natuurbeschermingswet	Beoordeling effecten van het plan op door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden.	De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen negatieve effecten op de beschermde gebieden.
Provinciaal natuurbeleid (EHS/POG)	Beoordeling effecten van het plan op de ecologische hoofdstructuur en/of op de provinciale ontwikkelingszone groen.	De locatie ligt buiten de EHS en de POG. Bovendien is de beoogde verandering van het gebruik niet van invloed op natuurwaarden en/of op instandhoudings- en realiseringmogelijkheden van/voor (nieuwe) natuur.
Beschermde soorten	Beoordeling effecten van het plan op beschermde planten en op leeft- en foerageergebieden voor diverse beschermde soorten.	De omzetting van de bedrijfswoning naar plattelandswoning gaat niet gepaard met uitbreiding van het bebouwde oppervlakte en worden eventueel aanwezige beschermde soorten dan ook niet verstoord.

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 gemeentelijk beleid, 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 de vigerende beheersverordening. 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 vervolgonderzoek uitgevoerd naar dit thema.

4.7 Kabels en Leidingen

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Kabels en leidingen	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de bestaande kabels en leidingstructuren.	Doordat er geen fysieke veranderingen optreden is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd naar dit thema. Bedrijfsgedeelte en woongedeelte zijn fysiek van elkaar gescheiden m.b.t. kabels en leidingen.

4.8 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.

4.9 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.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 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.

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.

7 Afweging en eindconclusie

De initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning aan de Keuterseweg 4 te Meerlo, behorende bij het agrarisch bedrijf welke naast de bedrijfswoning is gevestigd. Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van de geldende beheersverordening niet toegestaan. De situatie is dan ook in strijd met deze 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.

Middels het door het college van burgemeester en wethouders 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 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.

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

8 Bijlagen

1. Beleid plattelandswoningen