

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

**Plattelandswoning
Peschweg 6, Meerlo
Ruimtelijke onderbouwing**

NL.IMRO.1507.MRPESCHWEG6-OVV1



Vastgesteld

“Plattelandswoning Peschweg 6, Meerlo”

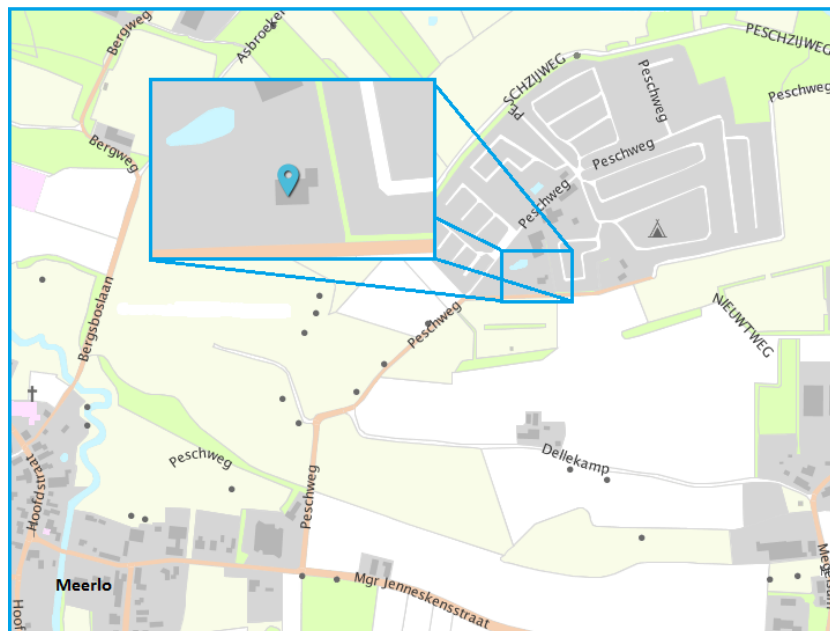
Ruimtelijke onderbouwing

NL.IMRO.1507.MRPESCHWEG6.OVV1

Ontwerp

“Plattelandswoning Peschweg 6, Meerlo”

Ruimtelijke onderbouwing



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters : W. de Bruin & J.M.W. de Bruin-Verhoogt
Correspondentieadres : Peschweg 6
Postcode en Woonplaats : 5864 CZ Meerlo
Hoedanigheid : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : AROM
Naam en voorletters : mr. Q.W.J. de Ruijter
Adres : Oud Brandevoort 12
Postcode en woonplaats : 5706 NE Helmond
Telefoon : +31 (0)492 792 491
E-mailadres : w@arom.nl
Helmond : 1 mei 2015

	Ruimtelijke onderbouwing	2
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het project	3
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied	3
1.3	De vigerende beheersverordening	4
1.4	Leeswijzer	6
2	BELEID	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Conclusie	14
3	PROJECTPROFIEL	16
3.1	Gebiedsbeschrijving.....	16
3.2	Projectbeschrijving.....	17
4	SECTORALE ASPECTEN	18
4.1	Milieu	18
4.2	Water	21
4.3	Ecologie	22
4.4	Archeologie	22
4.5	Verkeer en parkeren	23
4.6	Duurzaamheid	23
4.7	Conclusie	23
5	UITVOERBAARHEID	24
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6	Procedure	25
6.1	UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE	25
7	Afweging en eindconclusie.....	26
7.1	Eindconclusie.....	26

8	Bijlagen	27
----------	-----------------------	-----------

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Aan de Peschweg 6 te Meerlo ligt een voormalige bedrijfswoning. Deze behoorde oorspronkelijk bij de naastgelegen camping 't Karrewiel. In de Beheersverordening Buitengebied Meerlo is de woning als recreatieve bedrijfswoning bestemd. Het wonen door de derden is op basis daarvan niet toegestaan.



Figuur. woning Peschweg 6 te Meerlo

Het feitelijke gevolg hiervan is dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met wat planologisch gezien mogelijk is. De initiatiefnemer heeft geen functionele binding met de camping. Initiatiefnemer wenst deze ongewenste situatie op te lossen door het gebruik van de bedrijfswoning aan te passen naar plattelandswoning. Gelet op de afstand van de betreffende bestaande woning tot de camping, is een wijziging naar de bestemming 'Wonen' niet mogelijk.

Door in te spelen op het vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" van de gemeente wenst de initiatiefnemer via het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren. Ter onderbouwing is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Peschweg 6. De Peschweg is een doodlopende weg die langs de camping 't Karrewiel is gelegen.

Hieronder is een afbeelding opgenomen waarop de begrenzing van de locatie is aangegeven.



Figuur. kadastrale situatie Peschweg 6

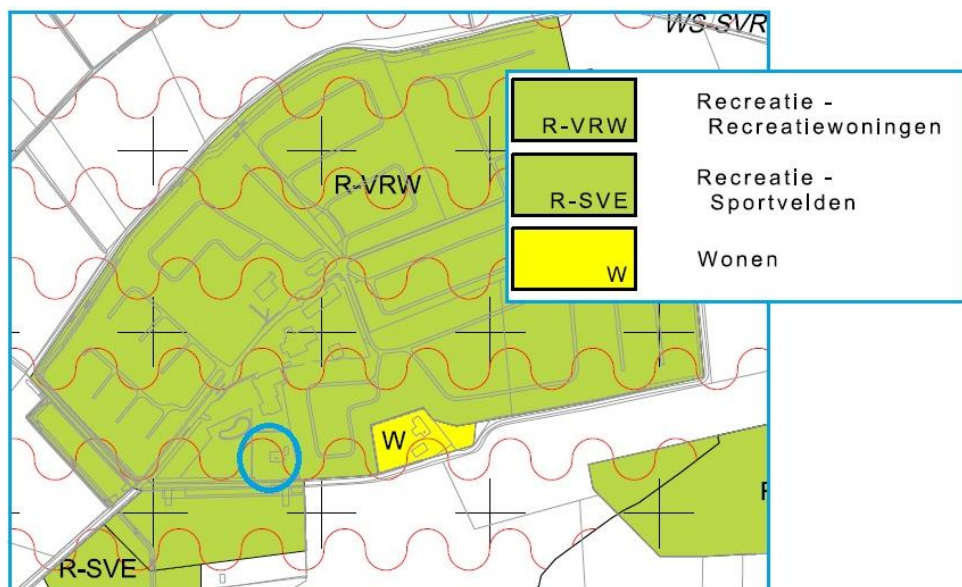
Het perceel is plaatselijk bekend, Gemeente Meerlo, sectie H, nr. 874. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 1.400 m². De oppervlakte (footprint) aan bebouwing bedraagt ruim 130 m².

1.3 De vigerende beheersverordening

De projectlocatie is geregeld in de volgende beheersverordening:

- Buitengebied Meerlo, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2013.

Hieronder is een uitsnede van de inventarisatiekaart van de beheersverordening opgenomen.



Figuur. uitsnede beheersverordening Buitengebied Meerlo

De locatie is hoofdzakelijk bestemd ten behoeve van recreatie in de vorm van recreatiewoningen (R-VRW).

Voor de locatie is de volgende detailinformatie van belang:

Besluit-vlak

- Waarde – Archeologie
- Waterstaat – Waterbergend rivierbed

Besluit-subvlak

- Bouwvlak

In artikel 3.1 Bestaand gebruik is geregeld dat de gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. In artikel 1 lid 16 'Bestaand gebruik is aangegeven dat het daarbij gaat om gebruik dat op het moment van vaststelling van de verordening bestaat. Dat is inclusief gebruik dat reeds vergund of anderszins expliciet is toegestaan, waaronder niet begrepen gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Op basis hiervan kan de woning uitsluitend worden bewoond door degene die rechtstreeks verbonden is met het recreatiebedrijf. Het bewonen van de woning door derden is derhalve niet toegestaan.

Het planvoornemen voldoet niet aan de beheersverordening en in de beheersverordening zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen. 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

Het onderhavige plan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 2;
- Projectprofiel, beschrijving van de planlocatie, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, water paragraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4.
- Uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;
- Procedure, hoofdstuk 6.

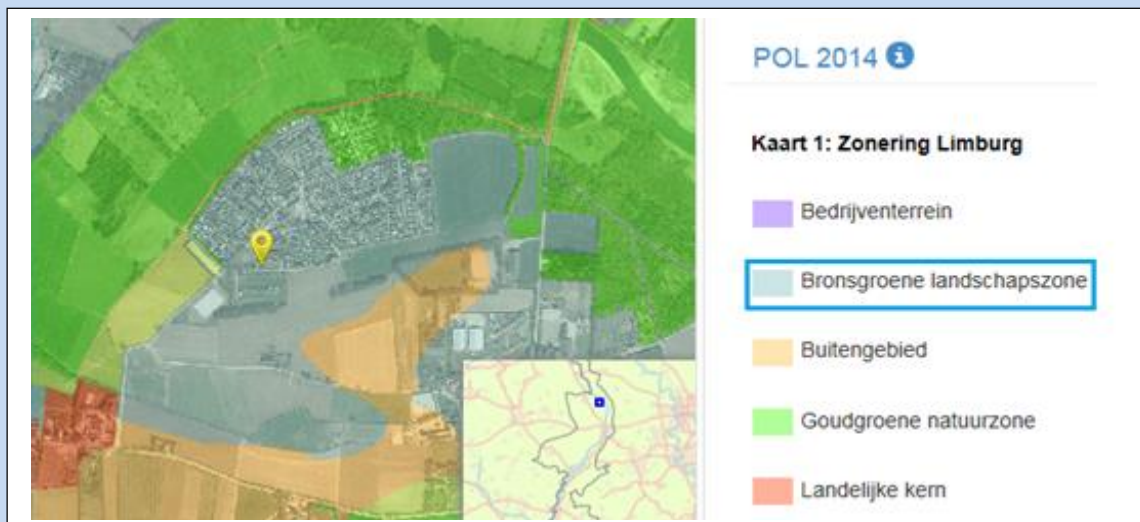
2 BELEID

2.1 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. Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid	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.
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.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<p>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)</p>	<p>De planlocatie is op grond van het ontwerp-POL aangeduid als bronsgroene landschapszone. Dit zijn beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas. De bronsgroene landschapszone, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk om de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed optimaal te gebruiken.</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt.</p> <p>Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor het functioneren van het regionaal watersysteem, of de kernkwaliteiten van het landschap. De ontwikkeling past goed binnen een zone met een veelheid aan functies.</p>



**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 c.q. bouw mogelijkheden. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. .

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
--------------------	-----------------	----------------

Omgevingsverordening Limburg	De locatie ligt in het gebied aangemerkt als “landelijk gebied” en “bronsgroene landschapszone”.	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee met betrekking tot verdroging van natuur- of andere kwetsbare gebieden.
------------------------------	--	--

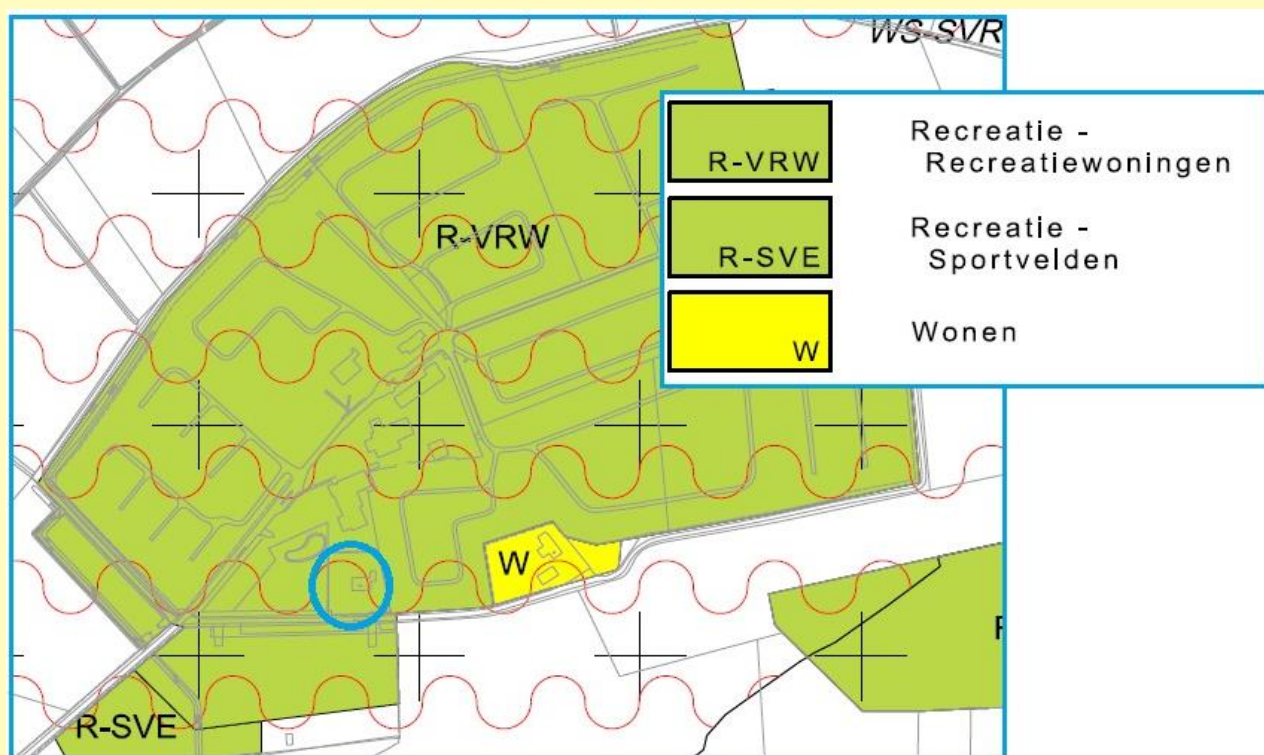


Figuur. Uitsnede omgevingsverordening Limburg

Woonvisie	Volgens de Provinciale woonvisie zal in Noord en Midden Limburg de bevolkingsomvang afnemen, waarbij de komende jaren nog wel een groei zal plaatsvinden van het aantal huishoudens.	Door het mogelijk toekennen van de status plattelandswoning aan de bestaande bedrijfswoning verandert de regionale woningvoorraad niet. Een verdere toetsing aan de woonvisie is om die reden niet uitgevoerd.
------------------	--	--

2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Vigerende beheersverordening	<p>De locatie is gelegen in het gebied waarvoor de Beheersverordening “Buitengebied Meerlo” geldt.</p> <p>Besluit-vlak</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Recreatie- Recreatie- Woningen ○ Waarde – Archeologie ○ Waterstaat – Waterbergend rivierbed <p>Besluit-subvlak</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bouwvlak 	<p>Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen de beheersverordening omdat het gebruik als burgerwoning niet is toegestaan. Omdat er geen mogelijkheden zijn binnen de beheersverordening tot realisatie van de plannen wordt er een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planologische regeling doorlopen.</p>



Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<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 landbouwontwikkelingsgebied en de glastuinbouw concentratie- en projectvestigingsgebieden en op een bedrijventerrein; - Het betreft een bestaande woning; <p>Het bijbehorende bedrijf blijft in werking.</p>	<p>Aan de gestelde voorwaarden volgens de beleidsnota “Plattelandswoningen” Horst aan de Maas kan worden voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestemming wonen is niet mogelijk in combinatie met een bedrijfsfunctie. - Aan de eisen betreffende geluid kan niet worden voldaan. Uit het gevoerde akoestisch onderzoek (Akoestische quickscan, Peschweg 6 te Meerlo, Ing. A. Van der Vleuten, M&A Milieuadviesbureau, d.d. 16 september 2014) blijkt dat een wijziging naar wonen niet mogelijk is. - De locatie is niet gelegen in een van de benoemde gebieden. <p>Het is een bestaande woning en het bijbehorende campingbedrijf blijft in werking.</p>
<p>Regionale woonvisie Venray e.o.</p>	<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</p>	<p>Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen.</p>

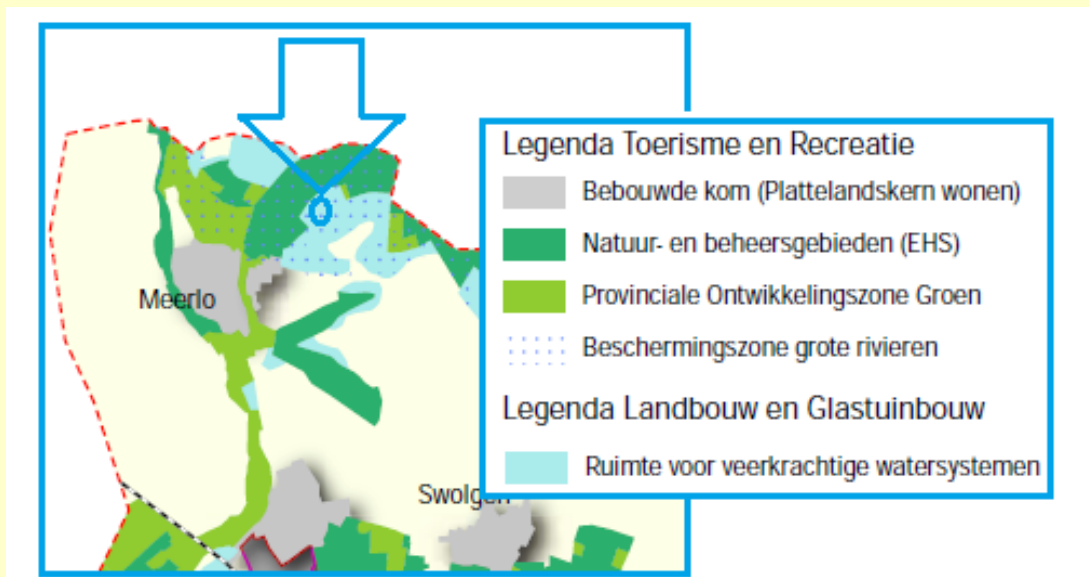
woningvoorraad moet flexibeler worden

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Woningbouwkader 2012 Horst aan de Maas	Woningvoorraad toekomstbestendiger (levensloopbestendiger) maken. Voor de tijdsperiode 2010-2020 is behoefte aan 535 woningen (gemiddeld 50 tot 55 woningen per jaar)	Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van het aantal woningen

Structuurvisie Gemeente Horst aan de Maas

De gemeenteraad heeft op 9 april 2013 de integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. De planlocatie is volgens de structuurvisie gelegen in het deelgebied 5D “Maascorridor”. In dit gebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor nieuwe solitaire woningen. Daarnaast is het beleid m.b.t. de bescherming grote rivieren en ruimte voor veerkrachtige watersystemen van toepassing.

Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen voor deelgebied 5D. Er is geen extra versterking van het landschap, doordat uitgegaan wordt van een bestaand bouwwerk. Het gaat om een bestaande bedrijfswoning die in ruimtelijke zin blijft behoren bij de camping. Hiernaast is het mogelijk voor derden om de woning te bewonen in de vorm van plattelandswoning. In par. 4.2 Water is het waterbeleid uitgewerkt.



2.4 Conclusie

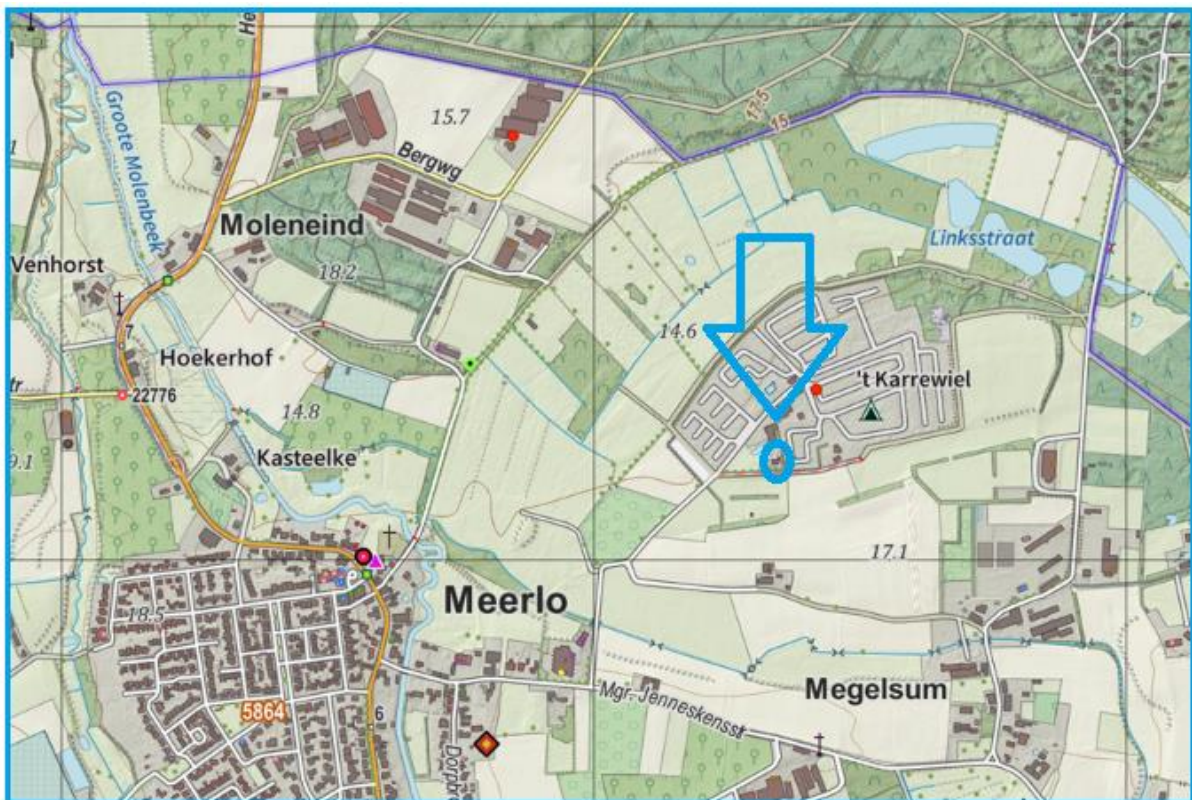
Initiatiefnemer wenst de bestaande ongewenste situatie betreffende de bedrijfswoning planologisch juridisch op te lossen. Initiatiefnemer wenst de woning namelijk tevens als burgerwoning te gebruiken. Om dit mogelijk te maken dient via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening het gebruik van de woning als plattelandswoning geregeld te worden. Binnen de beheersverordening zijn namelijk geen mogelijkheden om dit te realiseren met behoud van het planologisch bijbehorende bedrijf. 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 voorliggende plan voldoet aan deze gestelde voorwaarden.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is in het buitengebied van Meerlo gelegen. Het perceel rondom de vrijstaande semi-bungalow is deels verhard en rondom voorzien van groene aanplant. De woning is in 2001 gerealiseerd. Door de ligging op het talud is er een fraai uitzicht op de landerijen rondom de woning.

Meerlo is een kerkdorp van de Gemeente Horst aan de Maas en telt momenteel zo'n 1.800 inwoners. Onderhavige woning bevindt zich in het buitengebied ten noordoosten van de kern Meerlo. Rondom de woning is volop vrijheid met een prachtig uitzicht over grasland in de vorm van een ruitterrein en bossen. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van 1.400 m².



Figuur. Uitsnede topografische kaart

De woning is rustig gelegen aan Peschweg, een doodlopende weg. Deze weg maakt geen onderdeel uit van een historisch tracé van voor 1800. Aan de Peschweg is direct ten oosten van onderhavige woning nog een andere woning gelegen en ontsloten via dezelfde weg. Aan deze woning is de bestemming 'wonen' toegekend. Verder bevinden zich aan deze weg geen woningen of bedrijfsgebouwen. Direct ten noorden van de woning is de camping 't Karrewiel' gesitueerd. In de weidere omgeving van de woning zijn verder enkele agrarische bedrijven en woonboerderijen gelegen.

De gewenste situatie is het mogen gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning, waardoor permanente bewoning, door derden, mogelijk wordt gemaakt. De hoeveelheid bebouwing blijft gelijk.

Het plan om af te wijken van de beheersverordening zodat de bedrijfswoning als plattelandswoning kan worden gebruikt heeft ruimtelijk gezien nauwelijks impact. Het gaat in feite om het juridisch vastleggen van de bestaande situatie waarbij de hoeveelheid bebouwing niet toeneemt.

3.2 Projectbeschrijving

Door ontwikkeling in het eigendom van de camping is er momenteel een gedeeld eigendom. De planologische bedrijfswoning is eigendom van initiatiefnemer terwijl de camping met bedrijfsgebouwen met ondergrond eigendom zijn van een ondernemer.

Doordat de gemeente recentelijk beleid heeft gevormd en vastgesteld betreffende de plattelandswoning, ontstaan er mogelijkheden om de bedrijfswoning planologisch een andere gebruik te geven (Plattelandswoning). Hierdoor kan de huidige eigendomsverhouding in overeenstemming met het planologisch juridisch kader worden gebracht. Door het mede mogen gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning hoeft de woning niet beschermd te worden voor geluid vanuit de camping. De camping wordt door deze omzetting in haar toekomstige ontwikkelingen niet belemmerd omdat de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieu

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Bodem- en grondwaterkwaliteit	Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde ontwikkeling/functie.	Ter plaatsen 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 wegverkeerslawaaï is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt. Er kan ook sprake zijn van geluid vanuit de camping.	Voor de onderhavige situatie is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk. In verband met de nabijgelegen camping is een akoestische quickscan (Peschweg 6 te Meerlo, d.d. 16 september 2014) uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat, ieder geval, in de avond- en nachtperiode (vanaf 21.00 uur 's avonds) de gestelde normering wordt overschreden. De maatgevende bronnen zijn de gebouwbronnen van de horeca en de rijbewegingen

		<p>van personenauto's van bezoekers en campinggasten. Ook het stemgeluid bij de nabij gesitueerde vakantiehuisjes levert een relevante bijdrage op het totaal berekende geluidniveau.</p> <p>De conclusie is dan ook dat de bedrijfswoning niet als woning kan worden bestemd. Wel kan, zoals in de inleiding is vermeld, de woning als plattelandswoning worden bestemd.</p>
<p>Luchtkwaliteit</p>	<p>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.</p>	<p>Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM10) of Stikstofdioxide (NO2), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning die in een plattelandswoning wijzigt. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd is een vervolg onderzoek naar de luchtkwaliteit niet uitgevoerd.</p>

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging								
Milieuzonering	<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>Dit bedrijf is een bedrijf dat valt onder de categorie: De camping betreft een categorie 3-inrichting (Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)) als bedoeld in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG), waarbij een minimale afstand van 50 meter tot een 'rustige woonwijk' wordt gehanteerd vanwege mogelijke overlast door geluid.</p> <p>Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende richtafstanden:</p> <table border="1" data-bbox="617 1227 999 1400"> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> Geur</td> <td>30 m.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Stof</td> <td>0 m.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Geluid</td> <td>50 m.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Gevaar</td> <td>30 m.</td> </tr> </tbody> </table>	<input type="checkbox"/> Geur	30 m.	<input type="checkbox"/> Stof	0 m.	<input type="checkbox"/> Geluid	50 m.	<input type="checkbox"/> Gevaar	30 m.	<p>De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst. Deze wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze woning geen bescherming tegen de geur, geluid en gevaar van de eigen inrichting.</p> <p>De maximale afstand volgens de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering is 50 meter. De bedrijfswoning is binnen deze 50 meter gebouwd t.o.v. de terreingrens van de camping.</p> <p>Omdat er sprake is van een plattelandswoning wordt de woning niet beschermd tegen geluid van de camping. Om deze reden wordt meegewerkt aan een plattelandswoning.</p>
<input type="checkbox"/> Geur	30 m.									
<input type="checkbox"/> Stof	0 m.									
<input type="checkbox"/> Geluid	50 m.									
<input type="checkbox"/> Gevaar	30 m.									
Externe veiligheid	<p>In ruimtelijke plannen dient te worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen een andere vorm van gebruik krijgt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.</p>								

4.2 Water

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
POL 2014	<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>
<p>Waterbeheerplan 2010-2015 ‘Orde in water, Water in orde’ van Waterschap Peel en Maasvallei</p>	<p>Aantal leidende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veiligheid; - integraal waterbeheer; - duurzaamheid; - water als mede ordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering, doelmatig en effectief. 	<p>Het gebruik als “Plattelandswoning” van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.</p>
<p>Keur Waterschap Peel en Maasvallei</p>	<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</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</p>

	waterstaatswerk of watergang.	watersystemen door de woning niet.
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.

4.3 Ecologie

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.

4.4 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.	Op grond van de beheersverordening is het plangebied gelegen in een gebied met archeologische waarden. Doordat er alleen sprake is van het omzetten van de bedrijfswoning naar plattelandswoning en er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden, hoeft er geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Conclusie

Omdat 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 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 en daarom is niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling. De initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten met de gemeente.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Omdat de situatie in principe geen grex-geval is, is de grondexploitatiewet niet van toepassing. Een anterieure overeenkomst behoeft daarom niet te worden opgesteld en afgesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door middel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit het ruimtelijke beleid geen bezwaren zijn tegen de afwijking van de beheersverordening waarbij de bedrijfswoning kan worden gebruikt als een plattelandswoning.

6 Procedure

6.1 UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3) te worden gevolgd.

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1. lid 2 Wabo). Vervolgens stuurt het bevoegd gezag de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo). Het bevoegd gezag stuurt aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit aan bepaalde personen of instanties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie of een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Overigens kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.
- 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).
- Het bevoegd gezag mag de beslistermijn van zes maanden éénmaal verlengen, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (het vroegere projectbesluit) geldt een speciale procedure:
- Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant.
- Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Dit voor zover nodig 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).
- Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

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

7 Afweging en eindconclusie

De initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning aan de Peschweg 9 te Meerlo, behorende bij de camping welke naast de bedrijfswoning is gevestigd. Het wonen als burger in deze bedrijfswoning is volgens het vigerende bestemmingsplan planologisch-juridisch niet toegestaan. De initiatiefnemer wenst de planologisch-juridisch strijdige situatie op te lossen door via een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning te maken.

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 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.

7.1 Eindconclusie

In het bovenstaande rapportage is duidelijk geworden dat het vergunbaar is middels de voorgestelde procedure om de functie aan de Perchweg 9 te Meerlo te veranderen in 'Woning' in plaats van 'Bedrijfswoning'.

8 Bijlagen

- 1. Beleid plattelandswoningen**
- 2. Akoestische quickscan, Peschweg 6 te Meerlo, Ing. A. Van der Vleuten, M&A Milieuadviesbureau, d.d. 16 september 2014**