
Ruimtelijke onderbouwing

Horeca- en winkelactiviteiten
Gasterie Lieve Hemel – Hemelse Wijn
De Hees 32 gemeente Sevenum



Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing horeca- en winkelactiviteiten
Gasterie Lieve Hemel – Hemelse Wijn, De Hees 32 gemeente Sevenum
Opdrachtgever: de heer en mevrouw Van den Beuken- Peters
Contactpersoon: de heer M. van den Beuken

Ontwerp: 16 juli 2010

Opsteller: mr. J.C.M.G. Beusmans **paraaf:**

Controleur: mr. A.W.C.M. Jansen **paraaf:**

Colofon

Beusmans & Jansen
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post-en kantooradres:

Van Vlatenstraat 159
5975 SE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-48800953

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
2.	PROJECT	6
2.1	Project.....	6
2.2	Architectonische kwaliteit.....	7
3.	GEBIEDSPROFIEL	8
3.1	Gebiedsbeschrijving	8
3.2	Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving.....	8
3.2.1	Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing	8
3.2.2	Functies in en bij het projectgebied.....	9
3.3	Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.....	9
4.	BELEIDSKADER.....	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	Agreatief Horst aan de Maas	12
4.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied Sevenum.....	13
5.	ONDERZOEK	14
5.1	Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade	14
5.2	Milieu.....	14
5.2.1	Algemeen.....	14
5.2.2	Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï	14
5.2.3	Bodemkwaliteit	15
5.2.4	Luchtkwaliteit.....	15
5.2.5	Externe veiligheid.....	16
5.3	Milieuzonering	17
5.4	Waterhuishouding.....	18
5.4.1	Waterbeleid.....	18
5.4.2	Waterhuishoudkundige situatie.....	18
5.4.3	Wateradvies	19
5.5	Flora- en fauna	19
5.5.1	Flora- en faunawet	19
5.5.2	Quick scan flora en fauna.....	20
5.6	Natuur en landschap.....	22
5.7	Cultuurhistorie en archeologie.....	22
5.7.1	Cultuurhistorie.....	22
5.7.2	Archeologie	22
5.8	Kabels en leidingen	23
5.9	Verkeer.....	23
6.	PROCEDURE	24

1. INLEIDING

In 2006 heeft de familie Van den Beuken-Peters (hierna: initiatiefnemer) zich, na een zoektocht van enkele jaren naar een geschikte woon/werklocatie, gevestigd aan De Hees 32 te Sevenum. De boerderij, welke dateert uit 1885, is geheel verbouwd tot Gasterie 'Lieve Hemel'. Ook bevindt zich in deze voormalige boerderij de privé-woning van de familie met de daaraan toebehorende bijgebouwen, buitenruimte en zitjes.

Om de oude boerderij (woongedeelte en achterbouw) opnieuw geschikt te maken voor bewoning en tevens deze te verbouwen tot gasterie (bed and breakfast) met wijnproeverij, is door initiatiefnemer op 20 januari 2006 een verzoek om vrijstelling gedaan ingevolge artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze procedure heeft op 20 juni 2006 geresulteerd in een positieve beslissing van burgemeester en wethouders van Sevenum (besluit nummer 26915). Wel was bepaald dat er geen verkoop van wijnen mocht plaatsvinden op de reguleren wijze; detailhandel is dus niet toegestaan. Inmiddels is de gasterie uitgegroeid en succesvol gebleken. Niet alleen de logés willen er een maaltijd nuttigen, maar ook mensen uit de omgeving. Het proeven van zelf geïmporteerde wijnen leidt steeds vaker tot de vraag om die wijn en hieraan verbonden curiosa ook te kunnen kopen. Aangezien deze activiteiten in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan en ook de reikwijdte van het vrijstellingsbesluit te buiten gaan, hetgeen niet aan het oog van het Team Handhaving is ontschoten, is op 24 juni 2008 het, vooralsnog niet gemotiveerde, verzoek ingediend om nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening ook voor deze activiteiten vrijstelling te verlenen.

Team Handhaving heeft initiatiefnemer bij schrijven van 24 juni 2008 laten weten dat de wijnproeverij, wijnwinkel en het verstrekken van maaltijden aan derden niet binnen de reikwijdte van het vrijstellingsbesluit van 20 juni 2006 vallen. Op 20 januari 2006 heeft initiatiefnemer een verzoek gedaan aan de gemeente met het doel alle benodigde toestemmingen te krijgen welke noodzakelijk zijn voor het exploiteren van de gasterie zoals omschreven in het erbij gaande bedrijfsplan. De reactie van de gemeente hierop, was het verlenen van de vrijstelling op 20 juni 2006. Zeker is dat de (wijn)winkel (in traditionele zin) hierin niet is toegestaan. Echter, de proeverij en het verstrekken van eenvoudige maaltijden aan anderen dan alleen de verblijfs gasten, maakten al onderdeel uit van het bedrijfsplan (dat voor de duidelijkheid als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouw is gevoegd) en hierover is niets expliciet besloten in het vrijstellingsbesluit. Daarnaast is op 1 juni 2006 een Drank- en horecaverunning verleend bestemd voor het wijnproeflokaal en het daarbij behorende terras (40 m²). Het overige deel van het terras wordt privé gebruikt, en door de verblijfs gast welke overnacht in de gastenkamers.

Gelet hierop is het redelijk dat initiatiefnemer in de veronderstelling leefde dat dit gebruik deel uitmaakte van het vrijstellingsbesluit.

Bij een controle door de gemeente bleek dat er af en toe wijn verkocht werd in het proeflokaal, en op basis van de Drank- en horecawet het gebruik en de verkoop van (zwak) alcoholische dranken niet in dezelfde ruimte mag plaatsvinden; initiatiefnemers werd toen verzocht op basis van de Drank- en horecawet deze ruimten te scheiden. Hierop heeft initiatiefnemer de verkoop van wijnen in het proeflokaal gestopt, en verplaatst naar een klein gedeelte (netto verkoopvloeroppervlak 20 m²) van de bestaande vrijstaande schuur naast de gasterie. Helaas is dit bestemmingsplantechnisch niet toegestaan, bleek later.

Wat hiervan verder ook zij, er wordt nu een nieuwe vrijstellingsprocedure gevolgd, zodat het onderstaande gebruik gelegaliseerd wordt:

- ✳️ wijnproeflokaal
- ✳️ Verstrekken van maaltijden aan anderen dan verblijfsrecreanten
- ✳️ Winkel in eigen geïmporteerde wijnen, met 30 m² magazijnruimte ten behoeve van wijnbar en winkel
- ✳️ Bed & breakfast (maar dit viel zonder meer onder het eerste vrijstellingsbesluit)

Daar waar in deze ruimtelijke onderbouw slechts gesproken wordt van wijnwinkel, dient hierbij tevens de overige gebruiken gerekend te worden; echter de wijnwinkel is het gebruik waardoor de grootste strijdigheid met het bestemmingsplan ontstond en derhalve ligt hierop de nadruk.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied Sevenum, vastgesteld op 31 maart 2009 en goedgekeurd door GS op 1 december 2009, en is daarin bestemd als 'Wonen', met de aanduiding '5 vakantieappartementen' en 'wijnproeflokaal'. De voor "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, recreatieve en agrarische (neven)activiteiten, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, waarbij 5 vakantieappartementen zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing en een wijnproeflokaal, met dien verstande dat de horecavoorziening niet meer mag beslaan dan 100 m² (inclusief terras). Het verruimde gebruik (horeca met groter terras, detailhandel in wijnen en magazijnruimte) past niet binnen deze bestemming, en het project is dus in strijd met het bestemmingsplan buitengebied van Sevenum.

De activiteiten kunnen wel gelegaliseerd worden door middel van de projectprocedure op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Het projectbesluit dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken (voor zover relevant).

Door de ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project gemotiveerd. Deze ruimtelijke onderbouwing treft u hierbij aan.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- § Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- § Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- § Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- § Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- § Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- § Procedure.

2. PROJECT

In dit hoofdstuk wordt het project waarvoor vrijstelling wordt gevraagd, beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen. Tenslotte worden ook ondergeschikte projectonderdelen – waar het vrijstellingsbesluit ook betrekking op heeft – behandeld.

2.1 Project

Het project bestaat uit de legalisatie van de horeca- en winkelactiviteiten bij Gasterie Lieve Hemel – Hemelse Wijn aan De Hees 32 te Sevenum. Deze activiteiten vinden nu al op kleine schaal plaats. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Sevenum sectie R nummer 31.

De gemeenteraad heeft in het verleden kennis genomen van het bedrijfsplan van initiatiefnemer, waarin als nevenactiviteit is beschreven dat er tevens een wijnproeflokaal zal worden ingericht en dat de door initiatiefnemer geïmporteerde wijn kan worden gekocht. Deze laatste verkoopactiviteiten zouden in eerste opzet slechts plaatsvinden zonder winkelruimte in traditionele zin, doch via internetverkoop, mond-op-mondreclame en daarna bezorgen aan huis.

In het verlengde van de aanwezigheid van de wijnproeverij ter plaatse, ligt natuurlijk toch het ter plaatse verkopen van deze wijnen, waarbij ook een magazijnruimte onontbeerlijk is. Op zich hoeft hieraan ook niets in de weg te staan, mits dit op legale wijze gebeurt en alle betrokken belangen op juiste wijze tegen elkaar zijn afgewogen.

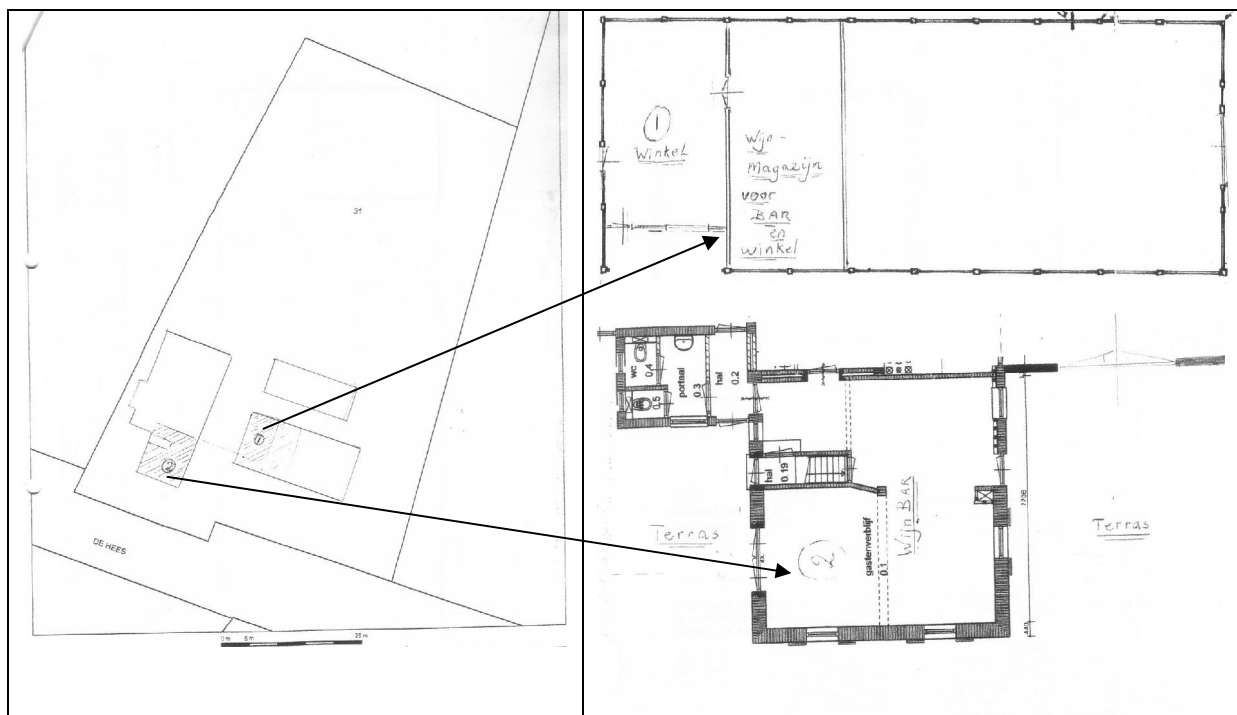
De oppervlakte van het wijnproeflokaal/wijnbar bedraagt 60 m², evenals de winkelruimte, inclusief de magazijnruimte. De oppervlakte van het terras bedraagt ongeveer 250 m².



Foto's: impressie van de winkelruimte

Gelet op het feit dat hier alleen maar (zelf geïmporteerde) wijn wordt verkocht en de ondernemers in de kern die zich in hun bedrijfsbelang geschaad zouden kunnen voelen, ook andere dranken verhandelen, denk aan sterke dranken en niet-alcoholische dranken, zal initiatiefnemer slechts de echte wijnkenners als klant zien, op zoek naar specifieke wijn, alsmede de eigen gasten die bij het diner een glas wijn hebben genuttigd en van die wijn meer zouden willen kopen. In het voor- en najaar worden wijnproeverijen gehouden voor verkoop van de wijn. Zo kan de (potentiële) koper precies bepalen welke wijn bij zijn smaak past. Alleen van een etiket lezen is meestal niet genoeg om te weten of de wijn zal bevallen. Dit is de meerwaarde van onderhavig project van initiatiefnemers ten opzichte van de reguliere winkels waar wel wijn gekocht wordt 'vanaf het etiket'.

De wijnwinkel is gedurende 20 uur per week geopend.



Figuur: situatieschets gehele perceel, winkel/magazijn en wijnbar met terras

Voor wat betreft het horecagedeelte van de activiteiten aan De Hees 32, ontvangt initiatiefnemer van bezoekers veel lovende woorden, niet alleen waar het gaat om de uitstraling van de gasterie zelf, doch zeker ook waar het gaat om de positieve aanvulling op het toeristische-recreatieve aanbod binnen de gemeente Sevenum. Vanuit de mini-camping Het Rouweelse Veld, gelegen aan De Hees 44a, komen veel gasten een eenvoudige maaltijd nuttigen bij de gasterie, maar ook toeristen die de Peel & Maasroute rijden kunnen hier genieten van een kopje koffie, als alternatief voor het nuttigen van ijs bij de tegenovergelegen ijsboerderij de Veldweide. De gasterie aan De Hees in Sevenum is een van de weinige kleinschalige horecagelegenheden welke zijn toegerust om de op rust gestelde (fiets-)toerist te bedienen van eenvoudige spijs en drank.

In de afgelopen jaren heeft de gasterie/wijnproeflokaal bewezen van dusdanige kwaliteit te zijn dat de levensvatbaarheid en volwaardigheid gegarandeerd zijn. Het initiatief is dusdanig arbeidsintensief dat initiatiefnemers hiermee geheel in hun levensonderhoud kunnen voorzien.

2.2 Architectonische kwaliteit

Het bouwplan voor de verbouwingen aan de bestaande oude boerderij met als doel hiervan een woning met gasterie c.a. te maken, is op 24 januari 2006 voorgelegd aan de toenmalige welstandscommissie, die zich kon conformeren aan de plannen.

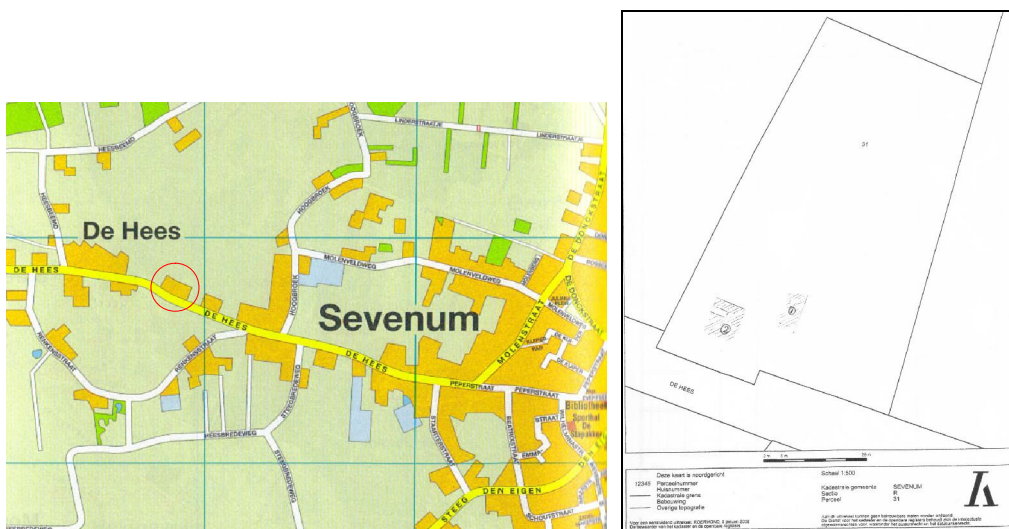
Aangezien er nu geen wijzigingen aan de bebouwing zullen worden aangebracht, behoeft het plan voor het verruimde gebruik van het gebouw ook niet voorgelegd te worden aan de dorpsbouwmeester.

3. GEBIEDSPROFIEL

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied en omgeving beschreven. Er wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur ter plaatse. Er wordt beschreven of het project aansluit bij de bestaande bebouwing, de stedenbouwkundige structuur en aanwezige functies. Tenslotte wordt aandacht besteedt aan de ruimtelijke gevolgen van het project op de omgeving op korte en (middel)lange termijn.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied bevindt zich tussen de kernen van Sevenum en Kronenberg in. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie R nummer 31, plaatselijk bekend als De Hees 32 te Sevenum. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4364 m². Het projectgebied, gelegen in de lintbebouwing van de bebouwde kom van Sevenum naar de bebouwde kom van Kronenberg, betreft een relatief klein gedeelte van het gehele perceel, te weten circa 500 m². Aangezien de functies waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en deze bebouwing ook geen bouwkundige aanpassingen zal ondergaan, ligt de impact voor de omgeving in het bezoekersverkeer dan wel in concurrentie-posities ten opzichte van bedrijven met een vergelijkbare doelgroep.



Figuur: Plattegrond Sevenum met aanduiding projectgebied en kadastrale situatie.

3.2 Ruimtelijk-functionele structuur projectgebied en omgeving

3.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en aanwezige bebouwing

Zoals bij veel andere peeldorpen ook het geval is, was de oorspronkelijke bebouwing van het dorp Sevenum met name geconcentreerd langs de hoofdwegen van en naar het dorp (zoals de Maasbreeseweg, De Donkstraat-Horsterweg, Kerkstraat-Steinhagenstraat, Den Eigen-Peperstraat-De Hees). Binnen deze 'spinachtige' structuur van lintbebouwing, heeft gedurende vele jaren een proces van verdichting plaatsgebonden. Nieuwe woongebieden vulden de ruimten tussen de invalswegen op. Dit proces is in feite nog steeds aan de gang. Functies welke minder goed passen in een woonomgeving, worden gesaneerd en/of verplaatst en vervangen door woningen.

Verder worden steeds vaker open plekken in een bebouwingslint opgevuld met woningen. De directe omgeving van het projectgebied, vanaf De Hees 38, hoek De Hees tot aan het einde van het Hoogbroek, heeft een duidelijke woonfunctie. Soms wordt deze woonfunctie gecombineerd met bedrijvigheid. In de omgeving van het projectgebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen, welke

gelet op de afstand tot het projectgebied en de vorm van agrarische bedrijvigheid, geen negatieve invloed uitoefenen op het project, noch hinder ondervinden door het project.



Figuur: luchtfoto Sevenum met projectgebied.

3.2.2 Functies in en bij het projectgebied

In functionele zin is het projectgebied en haar omgeving te kwalificeren als lintbebouwing tussen twee dorpskernen, waarin veel burgerwoningen zijn gelegen, enkele agrarische bedrijven en overige bedrijfsmatige activiteiten welke binnen deze omgeving qua aard of benodigde buitenruimte passen. Bij veel voormalige agrarische bedrijven vindt hergebruik plaats van de bestaande opstallen, voorzover passend binnen het provinciale en gemeentelijke beleid.

Alle noodzakelijke voorzieningen als winkels, drogist, artsen en apotheek bevinden zich binnen een afstand van maximaal 1250 meter. Het project brengt geen verandering in deze bestaande situatie.

3.3 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn

Gesteld kan worden dat door deze invulling van het gebruik van de bestaande bebouwing, er zowel planologisch als stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan tegen het project. Het project heeft – zowel op korte als op (middel)lange termijn - geen negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving. In hoofdstuk 6 wordt dit nader onderbouwd.

4. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijk heeft de diverse afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De nota bevat daarmee niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de 5^e Nota over de Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, maar ook uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en het Nationale Verkeers- en Vervoersplan. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 (geactualiseerd in januari 2008). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de relatie van het project met het geldende bestemmingsplan.

4.1 Rijksbeleid

In de Nota "Ruimte" wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk platteland.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor alle vier de pijlers geldt dat de basiskwaliteit gehaald dient te worden.

Het onderhavige project heeft vooral betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking (m.n. woningbouw) en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen binnen bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het project behelst louter verruimd gebruik van de in de lintbebouwing reeds gerenoveerde bebouwing. Het project voldoet hiermee aan het beleid uit de Nota "Ruimte".

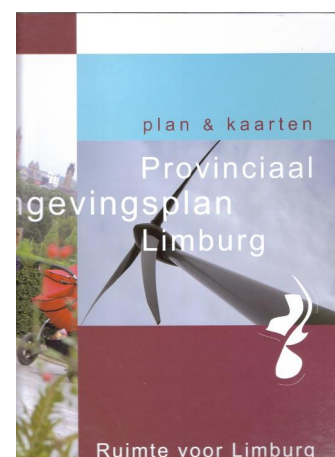
4.2 Provinciaal beleid

POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld en in januari 2008 geactualiseerd.

Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het project(gebied) ligt in het POL 2006 in perspectief 4 (vitaal landelijk gebied). Ter plaatse van het projectgebied zijn verder geen blauwe- ,



groene- of kristallen waarden toegekend. Echter, precies achter het projectgebied om bevindt zich de bufferzone rond kansrijke verdroogde natuurgebieden (Heesbeemden). Het project is hierop verder niet van invloed.



Figuur: Uitsnede uit POL-kaart 1

Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Soms gaat het om oud-bouwhanden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels.

Limburgs Kwaliteitsmenu:

In januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Samen met deze POL-aanvulling hebben GS tevens de ontwerpbeleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

De POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- § Provinciale regie en sturing op– woningvoorraadontwikkeling
- § Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties
- § Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen
- § Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij)
- § Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- § Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen
- § Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Deze POL-aanvulling is de opvolger van het contourenbeleid. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet in beginsel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Gelet echter op het feit dat de recreatieve, en daaraan gerelateerde, activiteiten geheel plaatsvinden door hergebruik van bestaande bebouwing, vindt er geen extra versterking plaats. Van noodzakelijke landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing is om die reden dus geen sprake. Daarenboven is het gehele perceel reeds voorzien van landschappelijke inpassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Agreatief Horst aan de Maas

In december 2009 is het beleidsplan Agreatief Sevenum vastgesteld door de voormalige gemeente Sevenum. Deze wens is ontstaan uit de lange termijn doelen opgenomen in de toekomstvisie Sevenum aan Zee.

Een van deze lange termijn doelen is als volgt omschreven: Sevenum (nu Horst aan de Maas) wordt een sterke agreatieve gemeente met duurzame samenwerkingsvormen tussen landbouw, toerisme, winkel/horeca en natuurontwikkeling. Sevenum levert daarmee een eigen bijdrage aan het regionaal economisch beleid. De term agreatief is als volgt te beschrijven. Het totaal aan agrarische en recreatieve voorzieningen en mogelijkheden welke aanwezig dan wel wenselijk worden geacht binnen onze gemeente. Agreatief Sevenum betekent een multifunctioneel buitengebied, waarin cultuurhistorie, relatie met de Peel, een landschap dat ruimte biedt aan sociaal-maatschappelijke diensten, een toeristisch infrastructuur, economisch duurzame groene diensten en ruimte aan vitale agrarische bedrijven en nevenactiviteiten. Een juiste balans tussen ecologie en economie. Het visitekaartje van de Euroregio: Agreatief Sevenum.

Het veranderde gebruik en wensenpatroon van zowel de gebruiker als de bewoner van het buitengebied, vergt wel een voortdurende aanpassing en verruiming. Een en ander dient echter wel te passen in een gezamenlijk gebruik en beleving van agreatief Sevenum. De groei naar een meer agreatieve gemeente kent dus ook een aantal randvoorwaarden, zoals:

- Het beschermen van de kwetsbare natuur en landschapskwaliteiten.
- Het behoud van mogelijkheden voor de vitale agrarische bedrijven.
- Het behoud en verbetering van de leefbaarheid van de eigen bewoners van agreatief Sevenum.
- Groei naar een meer agreatieve gemeente op Sevenumse schaal en binnen de eigen identiteit van Sevenum.
- Agreatief Sevenum moet leiden tot een economische meerwaarde van Sevenum.
- Agreatief Sevenum biedt kansen aan een integraal seniorenbeleid, gericht op het maximaal benutten van de positieve kanten van de vergrijzing.

Derhalve is het zaak om in een overzichtsplan uiteen te zetten, de mate waarin de gemeente Sevenum wil groeien naar een agreatieve gemeente, en dit de koppelen aan een actieprogramma met stappen om agreatief Sevenum concreet te maken.

Voor deze agreatieve nevenactiviteiten is een beleid opgesteld, hetgeen verwerkt is in de verschillende voorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied Sevenum. De gemeente is voorstander van agreatieve ontwikkelingen in het buitengebied. In principe wil de gemeente agreatieve nevenactiviteiten overall toestaan. Hierbij is het gewenst dat getoetst wordt op concurrentie ten opzichte van activiteiten in de kern.

In het toeristisch-recreatief beleid heeft de totale herindelingsgemeente Horst aan de Maas dit Sevenumse agreatieve beleid overgenomen.

De agreatieve gemeente Horst aan de Maas profileert zich als een gemeente met een breed aanbod aan grootschalige en kleinschalige toeristische voorzieningen en alle tussenvormen. De gemeente profileert zich ook als agreatieve gemeente met duurzame samenwerkingsvormen tussen landbouw, toerisme winkel/horeca en natuurontwikkeling. Er moet een balans gevonden worden tussen groot- en kleinschalig toerisme, om zo een compleet toeristisch aanbod te creëren.

Speerpunten

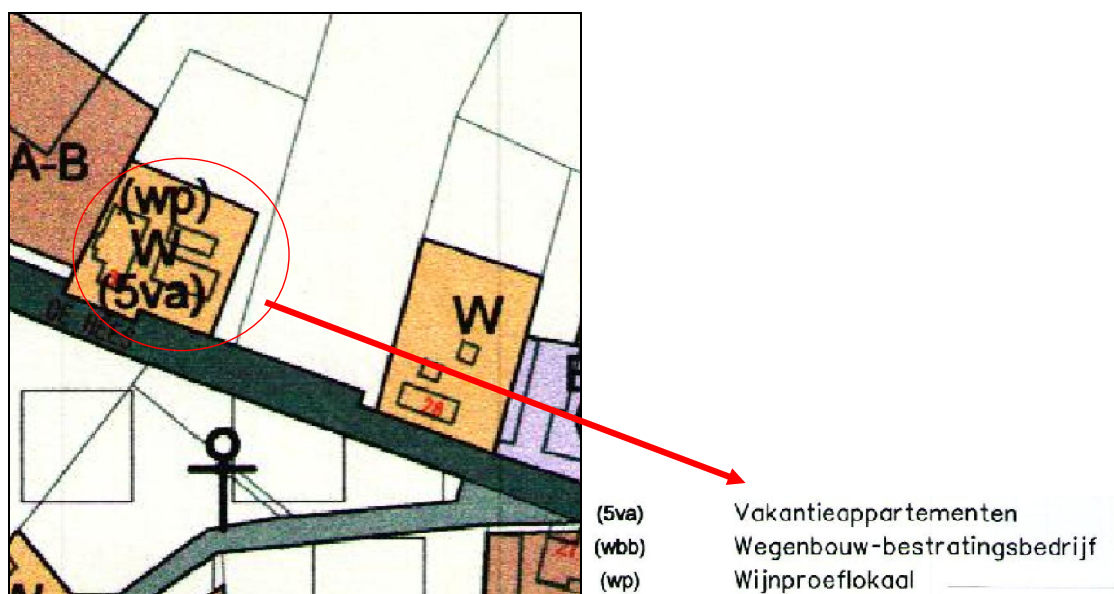
- Het profiel van de agreatieve gemeente dat in Sevenum is ontwikkeld, krijgt een verdiepings- en verbredingsslag naar de 16 kernen van Horst aan de Maas. Horst aan de Maas streeft naar een herkenbaar agreatief profiel.
- Horst aan de Maas stimuleert en beloont agreatieve initiatieven.
- Grootschalige toeristische bedrijven worden uitgedaagd om initiatieven te ontwikkelen die het agreatief karakter van Horst aan de Maas versterken, in te spelen op voor Horst aan de Maas belangrijke trends zoals duurzaamheid en kwaliteit.

De initiatieven aan De Hees 32 passen geheel in dit agreatieve beleid.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Sevenum

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied Sevenum, vastgesteld op 31 maart 2009 en goedgekeurd door GS op 1 december 2009, en is daarin bestemd als 'Wonen', met de aanduiding '5 vakantieappartementen' en 'wijnproeflokaal'. De voor "Wonen" aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, recreatieve en agreatieve (neven)activiteiten, een en ander met de bijbehorende bouwwerken en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, waarbij 5 vakantieappartementen zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing en een wijnproeflokaal, met dien verstande dat de horecavoorziening niet meer mag beslaan dan 100 m² (inclusief terras). Het verruimde gebruik (horeca met groter terras, detailhandel in wijnen en magazijnruimte) past niet binnen deze bestemming, en het project is dus in strijd met het bestemmingsplan buitengebied van Sevenum.

Het beoogde verruimde gebruik als horecagelegenheid, terras groter dan 100 m² en verkoop van zelf geïmporteerde wijnen, kan wel gelegaliseerd worden door middel van toepassing van de projectprocedure.



Figuur: Uitsnede plankaart bestemmingsplan

5. ONDERZOEK

5.1 Economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade

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

De initiatiefnemer zal een planschadeverhaalovereenkomst afsluiten met de gemeente Sevenum. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente komt maar voor de initiatiefnemer. De planschadeverhaalovereenkomst maakt onderdeel uit van de planstukken.

Gelet op het feit dat er met deze vrijstelling bestaande mogelijkheden tot gebruik van de opstallen worden verruimd, is de kans niet ondenkbeeldig dat omwonenden cq. winkeliers uit het kernwinkelgebied zich in hun belangen geschaad voelen en een planschadeclaim bij de gemeente zullen neerleggen.

De nieuwe Wro (artikelen 6.1 en 6.2) bepaalt dat er een drempel voor de vergoedbare schade is van 2% van de waarde van de onroerende zaak op het moment vlak voor de planologische wijziging. Deze drempel, in combinatie met het feit dat de naar derden toe merkbare planologische gevolgen van de vrijstelling minimaal zijn, leidt tot de globale conclusie dat de kans op vergoedbare planschadeclaims gering is.

5.2 Milieu

5.2.1 Algemeen

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2.2 Geluidhinder: Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone 48 dB (art. 82 Wgh).

Het projectgebied is gelegen aan De Hees, waar een maximum snelheid is toegestaan van 60 km per uur. Gelet op het feit dat het project niet de realisatie van een geluidsgevoelig gebouw betreft, is het doen van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2.3 Bodemkwaliteit

Ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 sub c van de Woningwet jo. art. 2.4.1. van de gemeentelijke Bouwverordening, is het verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven, waarvoor een reguliere bouwvergunning vereist is en die de grond raken dan wel waarvan het bestaande niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd, te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval op grond van artikel 40a lid 1 Woningwet jo. artikel 8 lid 4 Woningwet jo. artikel 2.1.5 van de gemeentelijke bouwverordening in combinatie met de artikelen 4 lid 1 en 1.2.6 onder e van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (Biab), een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Voor het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als winkelruimte, dient de bodem geschikt te zijn. Bij de aankoop van het pand door initiatiefnemer, in 2005, is bij de koopovereenkomst een zogenaamde schone-grond-verklaring overlegd. Hieruit blijkt dat de bodem geen verontreinigingen bevat. Na de aankoop heeft het bijgebouw dienst gedaan als bergruimte ten behoeve van de woning; er hebben derhalve geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan buitengebied zal De Hees 32 een bedrijfsbestemming krijgen, geheel toegespitst op de ter plaatse uit te voeren activiteiten. De bodemkwaliteit ten tijde van de aankoop van het pand in 2005 en de historische gebruiksgegevens van nadien, staan niet aan deze bestemmingswijziging in de weg.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat ; de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), 15 november 2007 in werking getreden, wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen. De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving als een Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekende mate bijdragen en Ministeriele Regelingen.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Op 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel in 'betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen". Op hoofdlijnen komt het

erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a) inrichtingen
- b) infrastructuur
- c) kantoorlocaties
- d) woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Bij kantoorlocaties ligt de grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project is met de interne functiewijziging zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

5.2.5 Externe veiligheid

Bedrijven

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10⁻⁶/jr.** Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10⁻⁶/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10⁻⁶/jr. aangehouden worden,

maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

Volgens de Risicokaart Limburg en informatie van de gemeente Sevenum ligt in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichting. Het projectgebied ligt dan ook niet in binnen PR-contouren 10^{-6} /jr. en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen niet toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. In de regio Venlo e.o. zijn dit de A67, A73 en de N556. De vuistregels Externe Veiligheid van de VNG toepassend op onderhavig project dient geconstateerd te worden dat in de directe omgeving van het projectgebied niet zodanig veel transportbewegingen met gevaarlijke stoffen het projectgebied passeren dat de grenswaarden worden overschreden. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het projectgebied bevindt zich verder ruim verwijderd van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10^{-6} /jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

5.3 Milieuzonering

In de nabijheid van het projectgebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Deze bedrijven werden door de functiewijziging naar gasterie en wijnproeflokaal in 2006 al niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit geldt evenzo voor onderhavig project, dat absoluut geen geurgevoeligheid met zich meebrengt.

Het projectgebied ligt dermate ver verwijderd van genoemde bedrijven cq milieubelastende activiteiten, dat niet gevreesd hoeft te worden dat dit leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in het projectgebied, gezien de milieucirkels als genoemd in de Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) welke bij voornoemde bedrijven horen.

Voor het gehele bedrijf is het verplicht een melding te doen op basis van het Activiteitenbesluit, omdat het een zogenaamde B-inrichting betreft.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Sevenum als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- § afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- § de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- § verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- § grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- § een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Hoewel het onderhavige project formeel dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen, heeft initiatiefnemer toch activiteiten ondernomen om hergebruik van hemelwater toe te passen ten behoeve van o.a. het doorspoelen van toiletten.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.4.2 Waterhuishoudkundige situatie

In het door de gemeente Sevenum op 25 februari 2008 vastgestelde Integraal Waterplan valt te lezen dat het projectgebied een gebied is zonder "bedreigingen"; ook zijn er geen "kansen" voor opgenomen. Dit wil zeggen dat op de gebruikelijke wijze het hemelwater dat afkomstig is van de nieuw te realiseren woningen, kan worden geïnfiltrerd.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Uit de bodemkaart blijkt dat de gronden binnen het projectgebied behoren tot grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrappen gelden de volgende grondwaterstanden:

Gemiddeld hoogste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld VI	40-80
Gemiddeld laagste grondwaterstand in cm. beneden maaiveld VI	>120

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat textureel gezien hoofdzakelijk uit hoge zwarte enkeerdgronden en lemig fijn zand. Uit de POL-kaart 'Kristallen waarden' blijkt dat het projectgebied niet gelegen is een grondwater- of ander beschermingsgebied.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

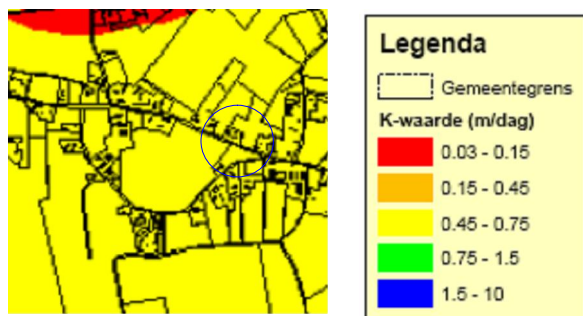
Oppervlaktewater

In (de nabijheid van) het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.

Hemel- en afval water

De waterdoorlatendheid van de bodem in het projectgebied (K-waarde) bedraagt 0,45-0,75 m/dag. Dit betekent dat water bij een gemiddelde grondwaterstand normaal kan infiltreren.

In het projectgebied zullen zich echter wat infiltratie van hemelwater betreft geen wijzigingen voordoen, nu de functiewijziging plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, dus het bebouwde oppervlak niet gaat toenemen.



Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding. Op de bouwtekening zal aangegeven worden hoe het hemelwater in de bodem zal worden geïnfiltreerd.

5.4.3 Wateradvies

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval een project door middel van een projectprocedure wordt gerealiseerd en het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden. Vooroverleg met het watertoetsloket hoeft dan niet plaats te vinden.

5.5 Flora- en fauna

5.5.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermden soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermde soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrictlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant-en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermde soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang¹
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort².

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

5.5.2 Quick scan flora en fauna

De omgeving van het projectgebied is op dit moment nagenoeg geheel bebouwd en in gebruik voor verkeers-, woon- en verblijfsdoeleinden. Het projectgebied zelf is onbebouwd. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik in de omgeving – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke activiteiten)- alsmede door de aard (gebruik) en inrichting van het projectgebied, vormt het geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen. Ook is het projectgebied geen overwinteringsplaats voor vleermuizen, doch kan incidenteel wel als foerageergebied dienen.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van “Het Natuurloket”. Het Natuurloket maakt melding van een aantal soorten planten en broedvogels binnen het kilometervak waarin het projectgebied gelegen is. Het kilometervak is overigens slecht tot matig onderzocht op het voorkomen van beschermde en/of bedreigde soortgroepen. Het km-vak omvat verder een deel van het buitengebied van de gemeente Sevenum ten westen van de kern Sevenum. Gezien het huidige gebruik van het projectgebied (veel bedrijvigheid) is het onwaarschijnlijk dat de genoemde soorten in het projectgebied voorkomen. Dit kan ook afgeleid worden uit de aanduiding van de plekken binnen het kilometervak, waar die soorten precies voorkomen. Deze plekken bevinden zich in ieder geval buiten het projectgebied.





¹ In of bij de wet genoemde belangen zijn onderzoek en onderwijs, repopulatie en herinstructie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, het voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

² Als iemand activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor soorten uit tabel 2. Voorwaarde is wel dat de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode.

Uit het Dassenbeschermingsplan Limburg van het Ministerie van LVN is bovendien gebleken dat het projectgebied niet is gelegen in een (potentieel) dassenleefgebied.





Vastgestelde broedvogels:

soort	aantal
 Boomkruiper	2
 Bosrietzanger	1
 Holenduif	1
 Patrijs	2
 Spotvogel	1
 Steenuil	2
 Veldleeuwerik	6
 Waterhoen	1
 Zomertortel	1
 Zwarte Roodstaart	1

-  27 algemene soorten
-  10 schaarse soorten (18 territoria)
-  2 aandachtsoorten (4 territorium)
-  5 Rode Lijst-soorten (12 territoria)

Vastgestelde plantensoorten:

soort
 Adderwortel
 Akkerdistel
 Akkerhoornbloem
 Blonde egelskop (nu 1229)
 Bosveldkers
 Gewone ereprijs
 Gewone hemelsleutel
 Gewoon sneeuwklodje
 Groene amarant
 Grote brandnetel
 Jakobskruiskruid s.l.
 Kruipend zenegroen
 Lange ereprijs
 Moerasmuur
 Moerasrolklaver
 Oostenrijkse kers
 Slanke en Witte waterkers
 Stalkaars
 Veldrus
 Wilde hyacint

-  18 schaarse soorten
-  10 Limburgse Lijst soorten
-  1 Flora- en Faunawet soort
-  2 verruiging-indicerende soorten

Geconcludeerd kan worden dat het niet aannemelijk is dat het project leidt tot een onaanvaardbare aantasting van beschermde plant – en diersoorten, gelet op de exacte locatie waar deze, ruim buiten het projectgebied, zijn aangetroffen.

5.6 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het projectgebied en omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

5.7.1 Cultuurhistorie

Kaart 4g van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

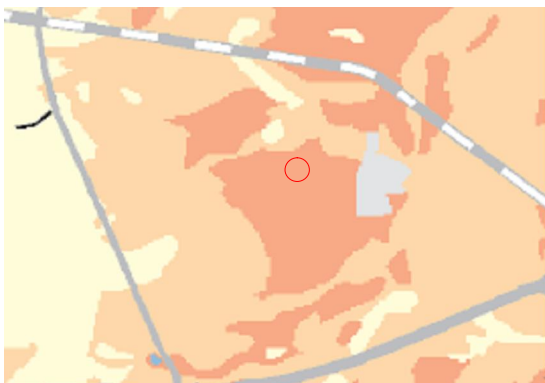
Volgens de genoemde kaart is het projectgebied een gebied met hoge cultuurhistorische waarden. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Ook kent het projectgebied geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het projectgebied maakt wel deel uit van een overwegend oud cultuurlandschap (nml. Oude kernen). Bovendien betreft het een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden (zie 6.7.2).

5.7.2 Archeologie

Het betreft een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden volgens kaart 4h van het POL 2006.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) of een archeologische begeleiding van de bouw.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is het projectgebied gewaardeerd als een gebied met hoge archeologische waarden. Het projectgebied is kleiner dan 2500 m² en ligt op meer dan 50 meter van een archeologische vindplaats waardoor het project volgens de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Daarnaast is het zo dat het project slechts betrekking heeft op het gewijzigde gebruik van bestaande gebouwen. De bodem zal ter plaatse derhalve niet worden geroerd, waardoor mogelijk in de bodem aanwezige archeologische objecten niet zullen worden aangetast. Het aspect archeologie staat het project derhalve niet in de weg.



5.8 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels. Er liggen geen hoofdleidingen voor olie, gas of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringgebied.

5.9 Verkeer

Verkeerskundig gezien heeft De Hees, een functie als doorgaande weg welke de kernen Sevenum en Kronenberg met elkaar verbindt. De Hees is een gemeentelijke weg. Voor De Hees geldt nagenoeg geheel een 60 km/uur-regime. Het profiel deze weg is toegesneden op haar (boven-)lokale verkeersfunctie.

Het project leidt niet tot onaanvaardbaar extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid op De Hees.

Op eigen perceel is al voldoende ruimte worden ingericht om 15 auto's te kunnen laten parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm welke volgens de CROW-regeling past bij een 5 kamer-gasterie met wijnproeflokaal en winkelruimte met een bruto oppervlakte van 30 m².

6. PROCEDURE

Op het verzoek tot het nemen van een projectbesluit is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van toepassing. In beginsel is de gemeenteraad het bevoegde gezag om een projectbesluit te nemen; echter, de gemeenteraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Indien wordt besloten medewerking aan het verzoek tot het nemen van een projectbesluit te verlenen ex artikel 3.10 Wro, dient afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op de voorbereiding van het projectbesluit te worden toegepast met dien verstande dat de aanvraag en het ontwerp-projectbesluit zes weken ter inzage liggen en dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijzen kenbaar kan maken. Hierna dient binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een definitief projectbesluit genomen te worden.

Tegen het projectbesluit staan voor belanghebbenden, die in de ontwerpfase zienswijzen hebben ingediend, dan wel kunnen aantonen redelijkerwijs hiertoe niet in staat te zijn geweest, beroep open bij de rechtbank. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat de mogelijkheid open tot het instellen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

REGELS

ARTIKEL 5. BEDRIJF

5.1. Doeleindenomschrijving

5.1.1. De via het besluitvlak als “Bedrijf” aangegeven gronden zijn bedoeld voor niet-agrarische bedrijven en horecabedrijven met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen, en overeenkomstig de in 5.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

5.1.3. De gronden binnen deze aanduiding zijn mede bedoeld voor herstel en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

5.2.1. Ter plaatse van de nadere aanduiding (sr-ga) zijn uitsluitend de volgende bedrijfsmatige activiteiten toegestaan:

- a. een gastenverblijf met een maximum van 5 kamers;
- b. horeca met een oppervlakte van maximaal 60 m²,
- c. een terras met een oppervlakte van maximaal 250 m², ten behoeve het de onder b. genoemde horeca;
- d. detailhandel in zelf geïmporteerde wijnen en brocante, tot een oppervlakte van maximaal 60 m², inclusief magazijnruimte.

5.2.2. Binnen de als “Bedrijf” aangeduide gronden is maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan.

5.2.3. De terreinen dienen zodanig te worden ingericht, dat per bedrijf, op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, tenzij op andere wijze voldoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

5.2.4. Herstel en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit

Via vrijstelling kan eventuele uitbreiding van de bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen en/of vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning worden toegestaan.
Teneinde een daadwerkelijke ruimtelijke en functionele verbetering te kunnen bewerkstellingen, worden er voor bepaalde activiteiten tegenprestaties gevraagd.

5.3. Bebouwing

5.3.1. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de functie “recreatie-gasterie”.

5.3.2. Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag in totaal niet meer bedragen dan de ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-projectbesluit bestaande oppervlakte;
- b. De inhoud van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 750 m³; voor zover de inhoud ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerp van het projectbesluit meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum;
- c. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m; de bebouwingshoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

BEDRIJFSGEBOUWEN	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	Zie 5.3.2. onder c.
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	Zie 5.3.2. onder c..
DAKHELLING	8°	45°
AFSTAND TUSSEN BEDRIJFSWONING EN BEDRIJFSGEBOUWEN	n.v.t.	15 m
BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
DAKHELLING	20°	60°
INHOUD	zie 5.3.2.	
BIJGEBOUWEN TBV BEDRIJFSWONING	MAX.	
AFSTAND VAN VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN TOT DE BEDRIJFSWONING	15 m	
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE	100 m ²	
GOOTHOOGTE	3,5 m	
BEBOUWINGSHOOGTE	5,5 m	

ANDERE BOUWWERKEN	MIN.	MAX.
BEBOUWINGSHOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN GELEGEN VOOR DE VOORGEVELROOILIJN	n.v.t.	1 m
BEBOUWINGSHOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN GELEGEN ACHTER DE VOORGEVELROOILIJN	n.v.t.	2 m
ANTENNES, UITSLUITEND TOEGESTAAN ACHTER (HET VERLENGDE VAN) DE ACHTERGEVEL VAN DE DIENSTWONING	n.v.t.	12 m
BEBOUWINGSHOOGTE OVERIGE ANDERE BOUWWERKEN	n.v.t.	6 m

5.4. Gebruiksbeplating

Als met de aanduiding strijdig gebruik geldt in ieder geval gebruik van gronden en/of opstallen:

- voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
- buitenopslag, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
- voor detailhandel, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de functie gerichte gebruik;
- voor wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning c.q. bedrijfswoningen;
- voor andere doeleinden dan de in 5.2.1. vastgelegde en als zodanig aangeduide bedrijfsactiviteit.

5.5. Vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen:

- a. teneinde de bebouwde oppervlakte van bedrijfsgebouwen op een besluitvlak te kunnen vergroten;
- b. teneinde het gebruik en verbouw van een bijgebouw bij de bedrijfswoning, ten behoeve van bewoning in het kader van de mantelzorg toe te kunnen staan;
- c. teneinde een vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning te kunnen toestaan.

Voor het toetsen van het vrijstellingsverzoek dienen de criteria als opgenomen in Artikel 16 van het Bestemmingsplan Buitengebied Sevenum 2009 te worden gehanteerd.

Bij de behandeling van de vrijstelling wordt de procedure als opgenomen in Artikel 21 van voornoemd bestemmingsplan gevolgd.

Aanvullende definitiebepaling ten behoeve van dit projectbesluit

Horeca:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken en/of het bereiden van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd worden alsmede wijnproeflokaal.