

gemeente

HORST A/D MAAS

Klassenweg 45, Sevenum

Ruimtelijke onderbouwing

NL.IMRO.1507.SNKLASSENWEG45-OVV1



Ruimtelijke onderbouwing
“Klassenweg 45 Sevenum”

NL.IMRO.1507.SNKLASSENWEG45-OVV1

Ruimtelijke onderbouwing

“Klassenweg 45 Sevenum”

NL.IMRO.1507.SNKLASSENWEG45-OVV1



Opdrachtgever:

Naam : E.J.J. Gielen-Cornelissen
Correspondentieadres : Klassenweg 45
Postcode en Woonplaats : 5975 PR Sevenum
U bent : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs
Naam : T. (Thijs) Bergsma
Adres : Deputé Petersstraat 27
Postcode en woonplaats : 5808 BB Oirlo
Telefoon : 06-55720230
E-mailadres : tbergsma@arvalis.nl
Oirlo : 16 februari 2016

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BELEID	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Rijksbeleid	5
2.3	Provinciaal beleid.....	6
2.4	Regionaal beleid.....	8
2.5	Gemeentelijk beleid.....	8
2.6	Conclusie	10
3	PROJECTPROFIEL	11
3.1	Gebiedsbeschrijving	11
3.2	Projectbeschrijving	12
4	SECTORALE ASPECTEN	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Milieuaspecten.....	13
4.3	Waterparagraaf	15
4.4	Flora en fauna.....	15
4.5	Archeologie.....	16
4.6	Verkeer en parkeren.....	16
4.7	Duurzaamheid.....	16
4.8	Conclusie	16

5	UITVOERBAARHEID	17
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6	PROCEDURE	19
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	19
7	AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	21
8	BIJLAGEN	23
1.	Beleid plattelandswoningen	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De initiatiefneemster is woonachtig aan de Klassenweg 45 te Sevenum. Planologisch is dit een tweede bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf (Klassenweg 47). De initiatiefneemster is al jarenlang woonachtig in deze woning, welke al sinds jaren geen deel meer uitmaakt van de bedrijfsvoering aan de Klassenweg 47. Er is geen relatie met het huidige bedrijf, de initiatiefneemster woont dus als burger in een bedrijfswoning.

Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De bestaande situatie is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Initiatiefneemster wenst deze ongewenste situatie op te lossen en heeft daartoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas. Naar aanleiding van het principestandpunt van de gemeente in deze wenst de initiatiefneemster de planologisch-juridische strijdige situatie op te lossen door via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

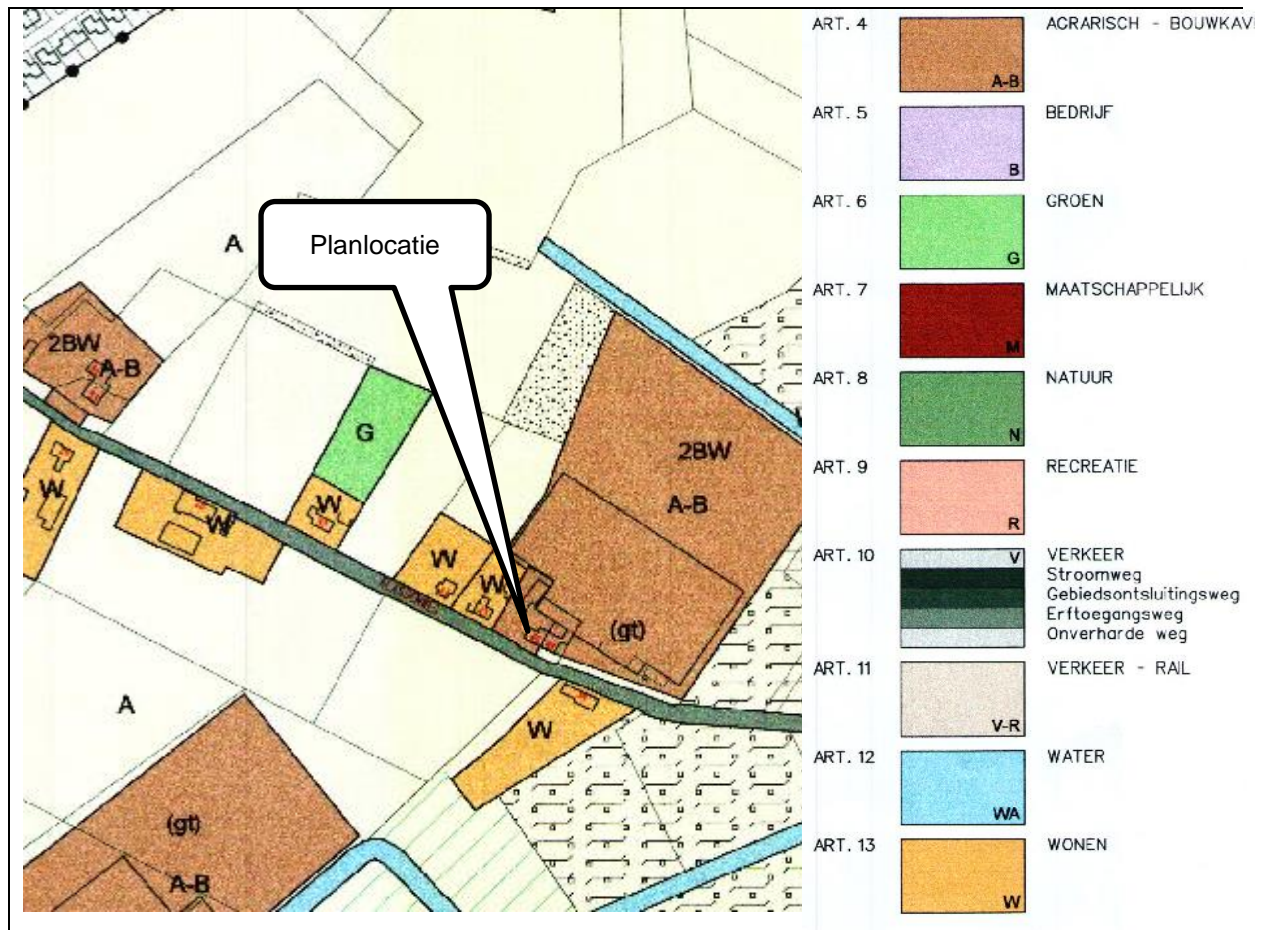
Het plangebied is gelegen aan de Klassenweg 45 te Sevenum, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S, nummer 509. Op dit perceel is de tweede bedrijfswoning behorende bij het naastgelegen glastuinbouwbedrijf (Klassenweg 47) gelegen.



Kaart 1, uitsnede kadastrale kaart

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum' en heeft de bestemming "Agrarische bouwkaavel" met aanduiding "glastuinbouw". Volgens het bestemmingsplan zijn er maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.



Kaart 2, uitsnede bestemmingsplan

Er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om de tweede bedrijfswoning als "burgerwoning" of "plattelandswoning" aan te duiden. Er is een nieuw bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk om mee te kunnen werken aan het planvoornemen. In dit kader is gekozen voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

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

2 BELEID

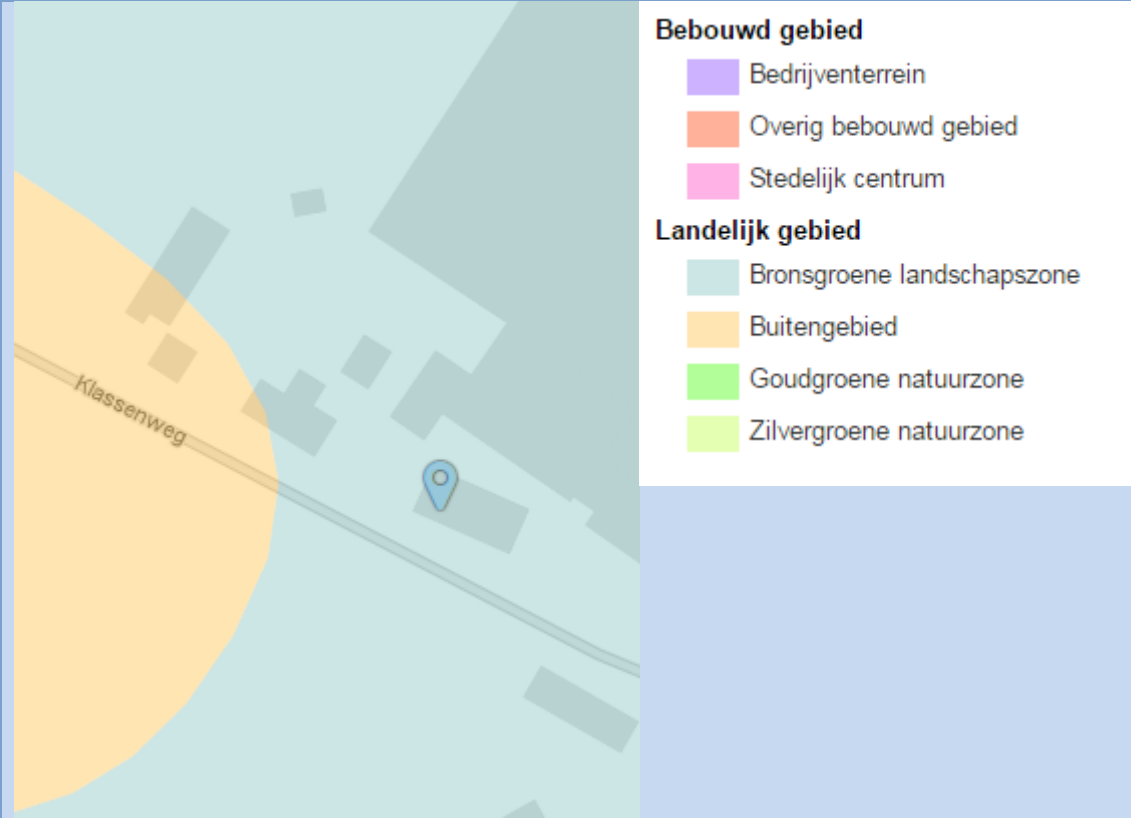
2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

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

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Provinciale Woonvisie 2011-2015	De nog resterende groei in Noord- en Midden-Limburg maximaal inzetten op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.	Het onderhavige plan maakt geen uitbreiding mogelijk van het aantal woningen en past binnen de provinciale woonvisie.
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)	<p>De planlocatie is op grond van het POL aangeduid als Bronsgroene landschapszone. Dit staat omschreven als: 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.</p> <p>De Bronsgroene landschapszone betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen.</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt.</p> <p>Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond of de milieubelasting.</p>
		
<p>kaart 3, uitsnede POL 2014</p>		

POL-Aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en Limburg Kwaliteitsmenu (LKM)

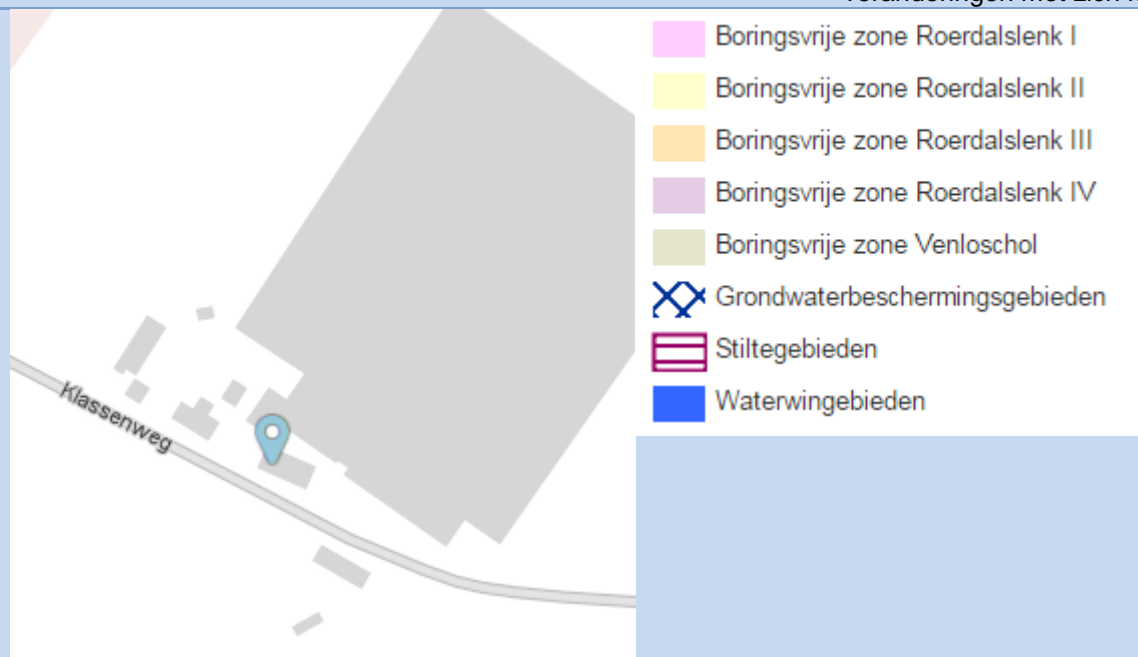
Nieuwe activiteiten in landelijk gebied zoveel mogelijk concentreren binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen/contouren. Functies die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied zijn mogelijk indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen

Er is geen sprake van nieuwe bebouwing / bouw mogelijkheden. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling. .

Omgevingsverordening Limburg

De locatie ligt niet in een gebied waar op basis van de Omgevingsverordening Limburg extra bescherming vereist is.

Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee.



kaart 4, uitsnede omgevingsverordening Limburg

2.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Klavertje 4-gebied	De locatie grenst aan, maar valt buiten de structuurvisie 'Klavertje 4 gebied.	Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen binnen de structuurvisies Horst aan de Maas en Klavertje-4 gebied.
Regionale woonvisie Venray e.o.	Geen ambitie om meer woningen te realiseren dan de eigen behoefte binnen de regio. Per saldo is er in de woonregio nog een aanvullende woonbehoefte van circa 3.200 woningen tot 2040. In de context van de demografische ontwikkelingen, kwaliteitsslag maken; de woningvoorraad moet flexibeler worden	Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past binnen de regionale woonvisie.

2.5 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Vigerend Bestemmingsplan	<p>Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sevenum' van de gemeente Horst aan de Maas.</p> <p>Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang:</p> <p>Enkelbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrarische bouwkavel <p>Aanduiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Twee bedrijfswoningen 	<p>Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan omdat het voor een burger niet is toegestaan om in de woning te wonen. Omdat er geen mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan tot realisatie van de plannen wordt er een omgevingsvergunningprocedure doorlopen.</p> <p>Zie ook paragraaf 1.3</p>

Beleidsnota**“Plattelandswoningen”****Horst aan de Maas**

Naar aanleiding van de wetwijziging “plattelandswoningen”, die op 1 januari 2013 in werking is getreden heeft het college van burgemeester en wethouders op 17 december 2013 het “Beleid plattelandswoningen” vastgesteld.

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:

- Uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming wonen niet mogelijk is;
- Wijziging naar Plattelandswoning is niet mogelijk in het landbouw-ontwikkelings-gebied Witveld en de glastuinbouw concentratie- en projectvestigings-gebieden en op een bedrijventerrein;
- Het betreft een bestaande woning;
- Het bijbehorende bedrijf blijft in werking.

Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, omdat de bestemming wonen niet mogelijk is in combinatie met de agrarische bedrijfsfunctie. Aan de eisen betreffende de milieuzonering kan namelijk niet worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot het glastuinbouwbedrijf. De locatie niet is gelegen in de benoemde gebieden.

Het betreft een bestaande woning en het bijbehorende bedrijf blijft in werking.

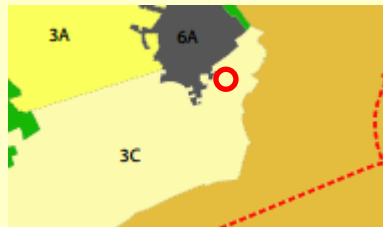
Structuurvisie Horst aan de Maas

De voorliggende locatie is gelegen binnen de aanduiding 3C: 'Agrarisch gebied Sevenum-Zuid en Meterik-Noord'.

Er wordt ingezet op de volgende doelstellingen:

- Tegengaan verdergaande verstedelijking en behouden (kwetsbare) beeldkwaliteit;
- Voor de essen: maximale openheid;
- Voor het gebied nabij Horst: recreatieve ontsluiting, als onderdeel van de route Park de Peelbergen – Maas;
- Dicht(er) bebouwde en beplante gebieden: nadruk op het behouden en versterken van de belangrijkste landschappelijke structuren, zoals lanen, singels e.d.;
- Verplaatsen intensieve(re) land- en (glas)tuinbouw en, in het geval dit niet mogelijk is, ze op een goede manier in te passen;
- Opwaardering directe omgeving A73, door middel van singels en erfbeplantingen met accenten bij sloten en wegen.

Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen binnen de aanduiding 3C: 'Agrarisch gebied Sevenum-Zuid en Meterik-Noord', doordat uitgegaan wordt van een bestaande woning.



kaart 5, uitsnede Structuurvisie Horst aan de Maas

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 de woningvoorraad en past binnen het woningbouwkader.

2.6 Conclusie

Initiatiefneemster wenst de bestaande, planologisch-juridisch strijdige, situatie betreffende de bedrijfswoning op te lossen. Om dit mogelijk te maken dient het gebruik van de woning aangepast te worden naar plattelandswoning.

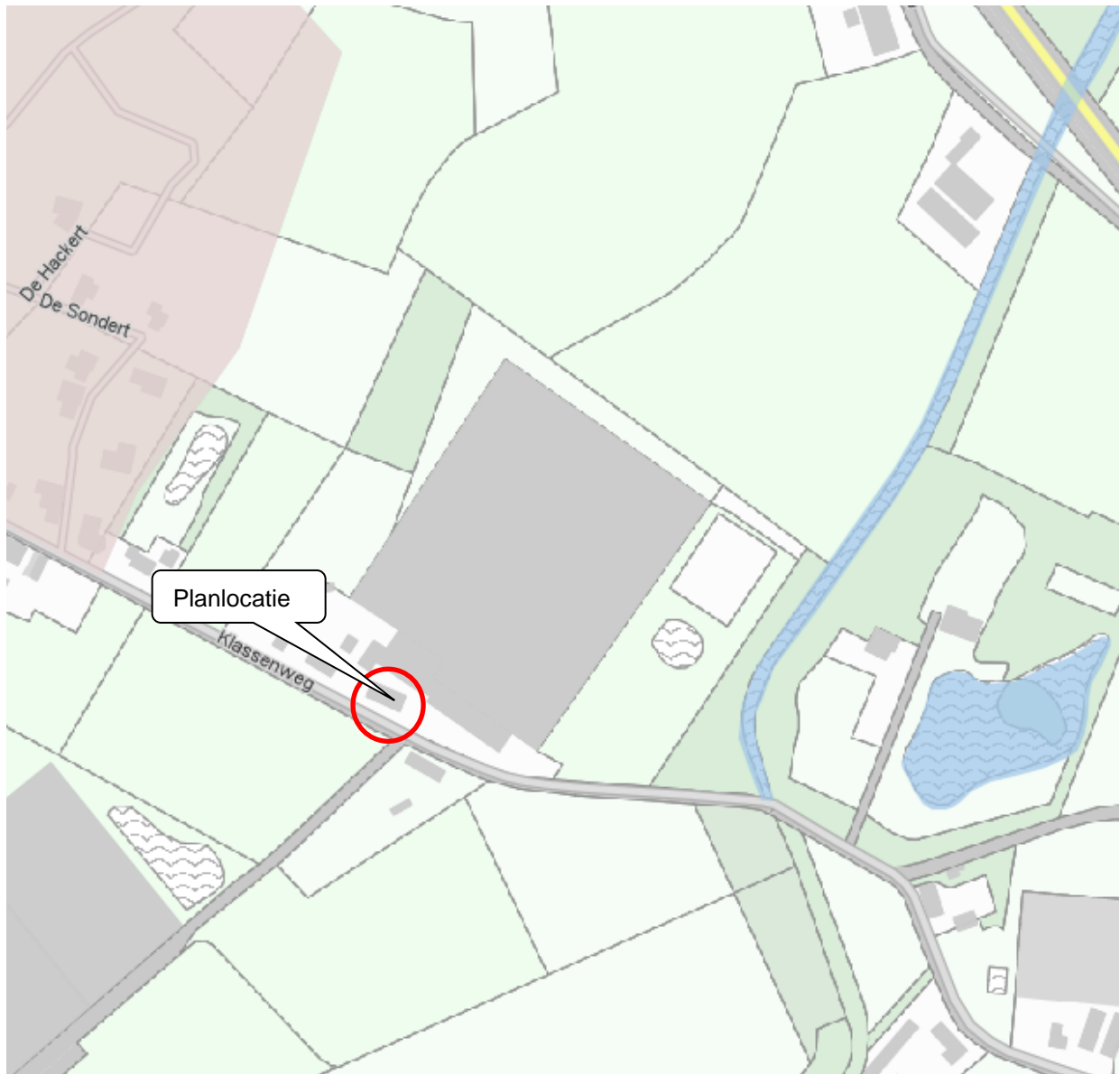
Middels het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden ontstaan om het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorliggende plan voldoet aan deze gestelde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

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de Klassenweg 45 ten zuidoosten van de kern Sevenum. Op circa 500 meter van de planlocatie is de kern Sevenum gelegen.

Rondom de locatie bevinden zich agrarische bedrijven en woningen.



Kaart 6, topografische kaart

In het plangebied is een langgevelboerderij gelegen met daarin twee bedrijfswoning behorende bij het glastuinbouwbedrijf welke op nummer 47 is gevestigd. Dit bedrijf bestaat voor het overgrote deel uit glasopstand. Het bedrijf bestaat uit een kas, parkeerruimtes, en verharding.

3.2 Projectbeschrijving

Door ontwikkeling in het eigendom van het totale complex is er nu een gedeeld eigendom. De planologische bedrijfswoning op nummer 45 is eigendom van initiatiefneemster, terwijl de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning met nummer 47 en de ondergrond in eigendom zijn van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Deze situatie is enkele jaren geleden ontstaan toen het glastuinbouwbedrijf verkocht is. De locatie is qua eigendom gesplitst, echter woont de initiatiefneemster sindsdien in de bedrijfswoning.

Nu de gemeente recentelijk beleid heeft gevormd en vastgesteld rondom de plattelandswoning zijn er mogelijkheden ontstaan om de bedrijfswoning tevens als plattelandswoning te gebruiken. Hierdoor wordt het huidige gebruik planologisch-juridisch goed geregeld. Door de mogelijkheid om de bedrijfswoning op nummer 45 tevens als plattelandswoning te gebruiken hoeft de woning niet beschermd te worden tegen geur, geluid of fijn stof vanuit het agrarische bedrijf op het perceel. Het agrarische bedrijf wordt door dit gebruik in haar toekomstige ontwikkelingen niet beperkt, omdat de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van de inrichting.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Bodem- en grondwaterkwaliteit	Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde functie(s).	Ter plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. Het pand is uitsluitend gebruikt voor wonen. Omdat er uitsluitend een functieverandering en dus geen uitbreiding van de woning plaatsvindt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.
Geluid	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.	Voor de onderhavige situatie is geen sprake van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor geluidgevoelige functies. Een akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer is derhalve niet noodzakelijk.
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingplan/omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.	Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM ₁₀) of Stikstofdioxide (NO ₂), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning welke in een plattelandswoning wijzigt. Omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd is een vervolg onderzoek naar de luchtkwaliteit niet uitgevoerd.

<p>Milieuzonering</p>	<p>Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.</p>	<p>De woning aan de Klassenweg 45 betreft een bestaande woning die in de huidige situatie als bedrijfswoning dezelfde bescherming geniet ten opzichte van nabijgelegen bedrijven van derden als een burgerwoning. Als gevolg van de aanduiding van de bedrijfswoning als plattelandswoning heeft het gebruik als burgerwoning geen consequenties voor het bedrijf waar de woning als bedrijfswoning bij hoort (of voor andere omliggende bedrijven).</p> <p>Aan de eisen betreffende de milieuzonering kan niet worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot het glastuinbouwbedrijf.</p> <p>Volgens de wet geurhinder moet de geurbelasting op een woning worden getoetst aan de belasting op de woning. Omdat er sprake is van een plattelandswoning wordt de woning niet beschermd tegen de geur van het agrarisch bedrijf. Om deze reden wordt meegewerkt aan een plattelandswoning.</p>
<p>Externe veiligheid</p>	<p>In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.</p>	<p>Het betreft een bestaande woning waarvoor alleen een extra vorm van bewoning mogelijk wordt gemaakt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename van het plaatsgebonden risico en/of van het groepsrisico.</p>

4.3 Waterparagraaf

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

4.4 Flora en fauna

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

4.5 Archeologie

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

4.6 Verkeer en parkeren

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Verkeer en infrastructuur	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de verkeer- en infrastructuur.	Doordat er geen fysieke veranderingen optreden is er geen vervolgonderzoek uitgevoerd naar dit thema.

4.7 Duurzaamheid

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

4.8 Conclusie

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

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

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

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

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6 PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

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

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

7 Afweging en eindconclusie

De initiatiefneemster is woonachtig in de tweede bedrijfswoning aan de Klassenweg 45 te Sevenum, behorende bij het glastuinbouwbedrijf welke naast de bedrijfswoning is gevestigd. Het wonen als burger in een bedrijfswoning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De bestaande situatie is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Initiatiefneemster 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 mogelijk te maken.

Middels het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden ontstaan om het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorliggende plan voldoet aan deze gestelde voorwaarden. Omdat er feitelijk geen fysieke veranderingen in het plangebied worden doorgevoerd zijn er geen gevolgen voor de sectorale aspecten.

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

8 Bijlagen

1. Beleid plattelandswoningen