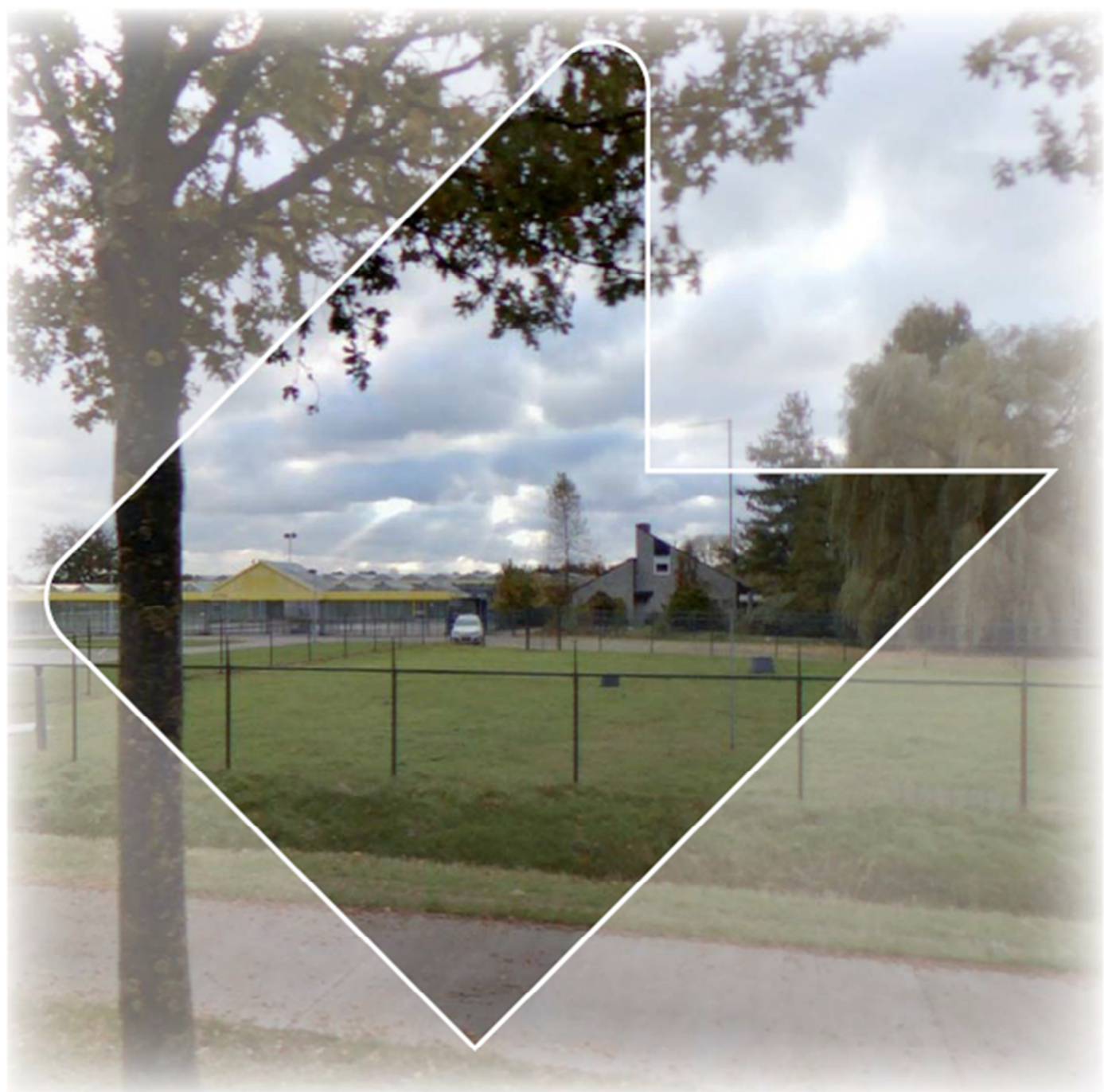


gemeente

HORST A/D MAAS

Kleefsedijk 17, Sevenum
Ruimtelijke onderbouwing



Vastgesteld

“Kleefsedijk 17 Sevenum”

Ruimtelijke onderbouwing

Vastgesteld

Ruimtelijke onderbouwing

“Kleefsedijk 17 Sevenum”



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters : B.M.E.J.C. Ewals
Correspondentieadres : Kleefsedijk 17
Postcode en Woonplaats : 5975 NV Sevenum
Telefoon : 06-21227512
E-mailadres : basewals@live.nl
Burger Service Nummer : 160186869
U bent : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters : J.R.A.M. Hoebink
Adres : Deputé Petersstraat 27
Postcode en woonplaats : 5808 BB Oirlo
Telefoon : 06-51225834
E-mailadres : jhoebink@arvalis.nl
Oirlo : 21 januari 2015

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	1
1.2	Ligging, begrenzing van het plangebied	1
1.3	Het vigerende bestemmingsplan.....	2
1.4	Leeswijzer	2
2	BELEID	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Gemeentelijk beleid.....	6
2.4	Conclusie	8
3	PROJECTPROFIEL	9
3.1	Gebiedsbeschrijving	9
3.2	Projectbeschrijving	9
4	SECTORALE ASPECTEN	11
4.1	Milieu	11
4.2	Water	12
4.3	Ecologie	13
4.4	Archeologie.....	13
4.5	Verkeer en parkeren.....	13
4.6	Duurzaamheid.....	14
4.7	Conclusie	14
5	UITVOERBAARHEID	15
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	15
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

6	UITGEBREIDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE	17
----------	--	-----------

7	BIJLAGEN	19
----------	-----------------------	-----------

1. Beleid plattelandswoningen

1 INLEIDING

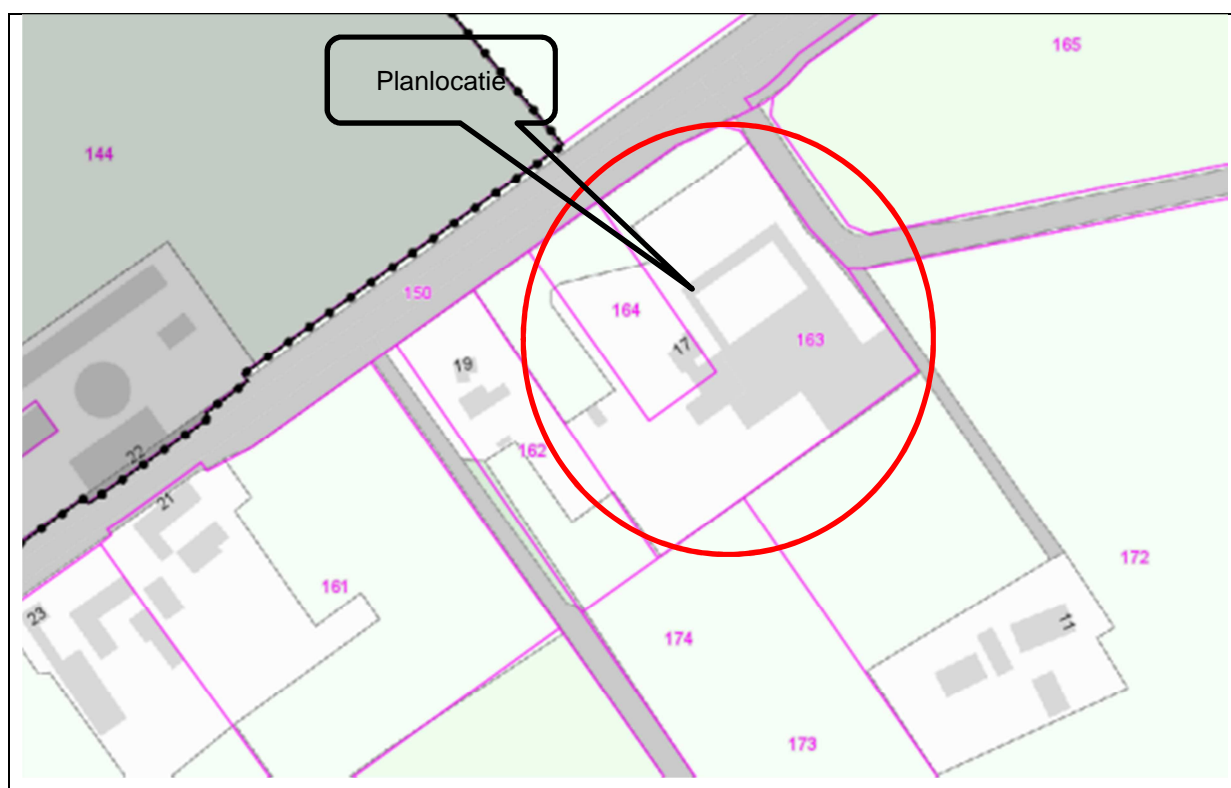
1.1 Aanleiding en doel van het project

Initiatiefnemers hebben op de planlocatie jaren een tuincentrum geëxploiteerd binnen de vastgestelde bestemming. Naast de bestaande bedrijfsbebouwing is er een bedrijfswoning die door initiatiefnemers wordt bewoond. Medio 2012 zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt en heeft men de locatie in de verkoop. Om de verkoopbaarheid te bevorderen wilt men de bedrijfswoning gescheiden kunnen verkopen van het bedrijfsgebouwe. Op dit moment verzet het bestemmingsplan zich hiertegen omdat de woning volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijfswoning is.

Door in te spelen op het vastgestelde beleid van de gemeente betreffende “de Plattelandswoningen” van de gemeente wenst initiatiefnemer via het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, letter a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning te realiseren. Hiertoe is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging, begrenzing van het plangebied

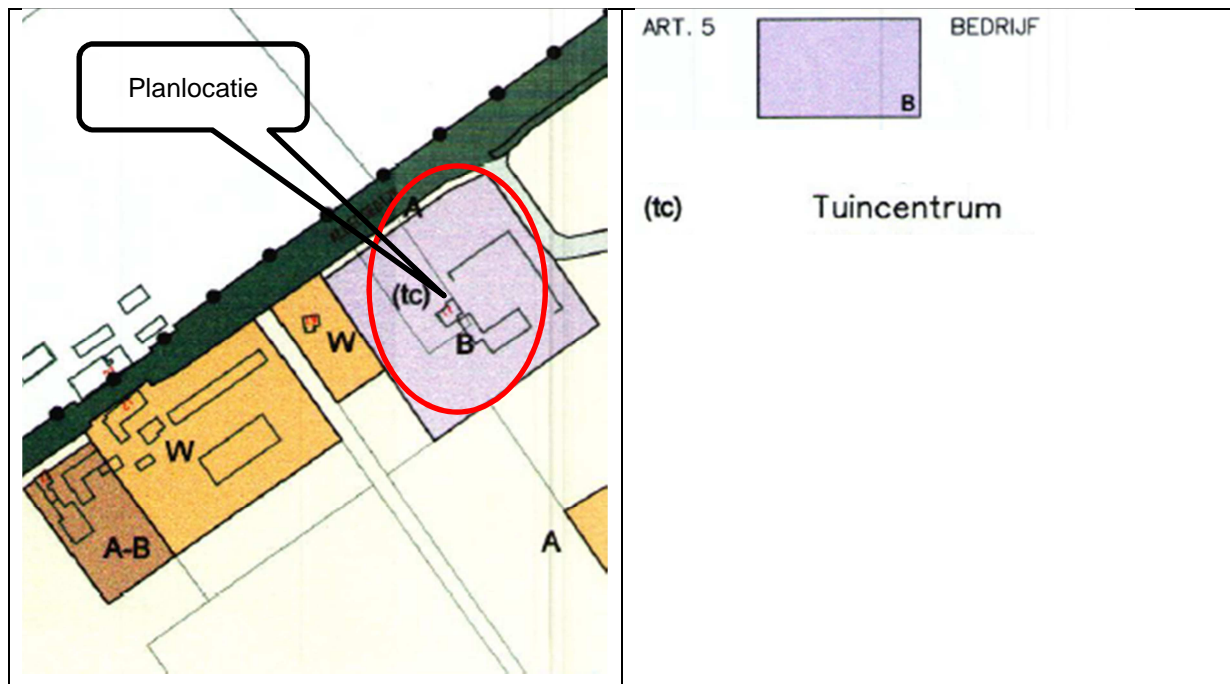
Het plangebied is gelegen aan de Kleefsedijk 17 te Sevenum kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie W, nummers 163 en 164. Op deze percelen is het tuincentrum gevestigd en is de bij behorende bedrijfswoning gelegen.



kaart 1, uitsnede kadastrale kaart

1.3 Het vigerende bestemmingsplan.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Sevenum". Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van d.d.31-03-2009.



kaart 2, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang:

Enkelbestemming

- o Bedrijven (artikel.5)

Waarde

- o Hoge en Middelhoge indicatie archeologische verwachtingswaarden

Functieaanduiding

- o Tuincentrum

Gebiedsaanduiding

- o landbouwontwikkelingsgebied.

Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de enkelbestemming "Bedrijven" waarbij één bedrijfswoning is toegestaan. De bedrijfswoning dient een functionele relatie te hebben met het bijbehorende bedrijf. Het verkopen van de bedrijfswoning aan een burger is daarom niet mogelijk.

Het planvoornemen voldoet niet aan de vrijstelling en/of afwijkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Een wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning met toestemming voor de planologische afwijking is noodzakelijk. In de onderhavige situatie is gekozen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning die de planologische afwijking mogelijk maakt.

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.

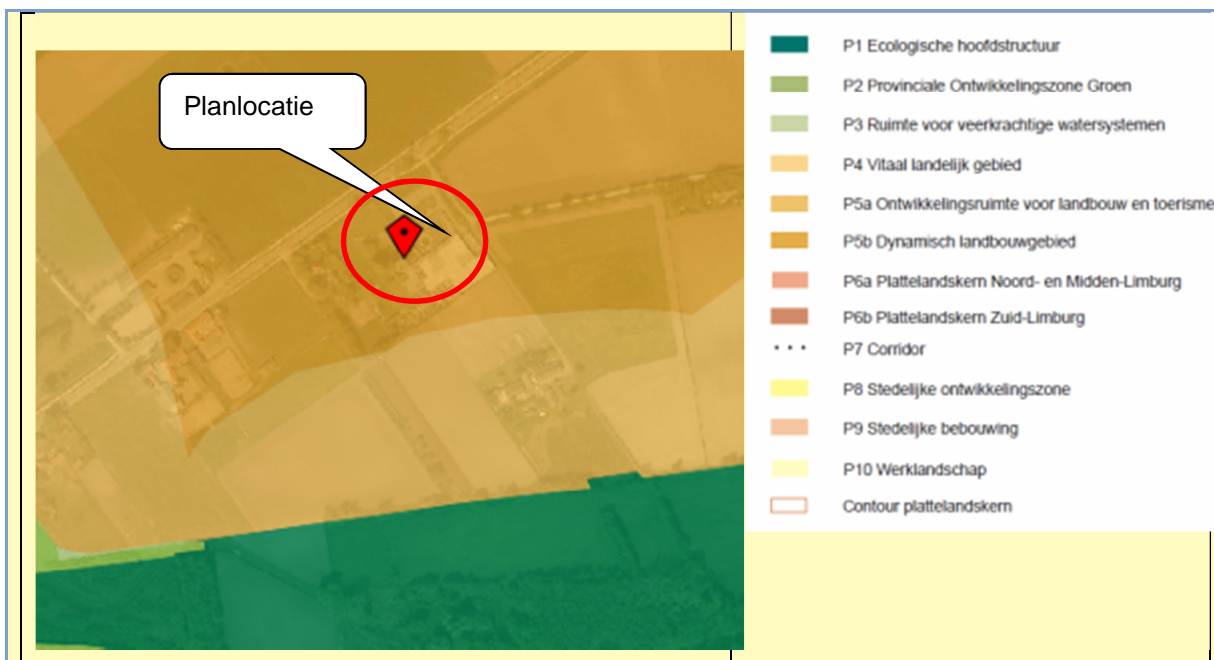
2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Rijksbeleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	<p>Onderwerpen van nationaal belang voor de drie rijksdoelen. Relevant voor onderhavig plangebied: verbeteren milieukwaliteit en behoud/versterking cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.</p> <p>Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid</p>	<p>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.</p>

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006)	<p>De planlocatie is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme (P5b)</p> <p>Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water.</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Deze wijziging is niet van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven. De aanwezige omgevingskwaliteiten worden niet beïnvloed door de gewijzigde gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning.</p>



kaart 3, POL kaart perspectieven (POL actualisatie 2011)

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. .

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. In de visie wordt hiervoor beleid gemaakt dat deels verwoord is in het project Ruimte voor Ruimte. De kern van de visie is gericht op kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad

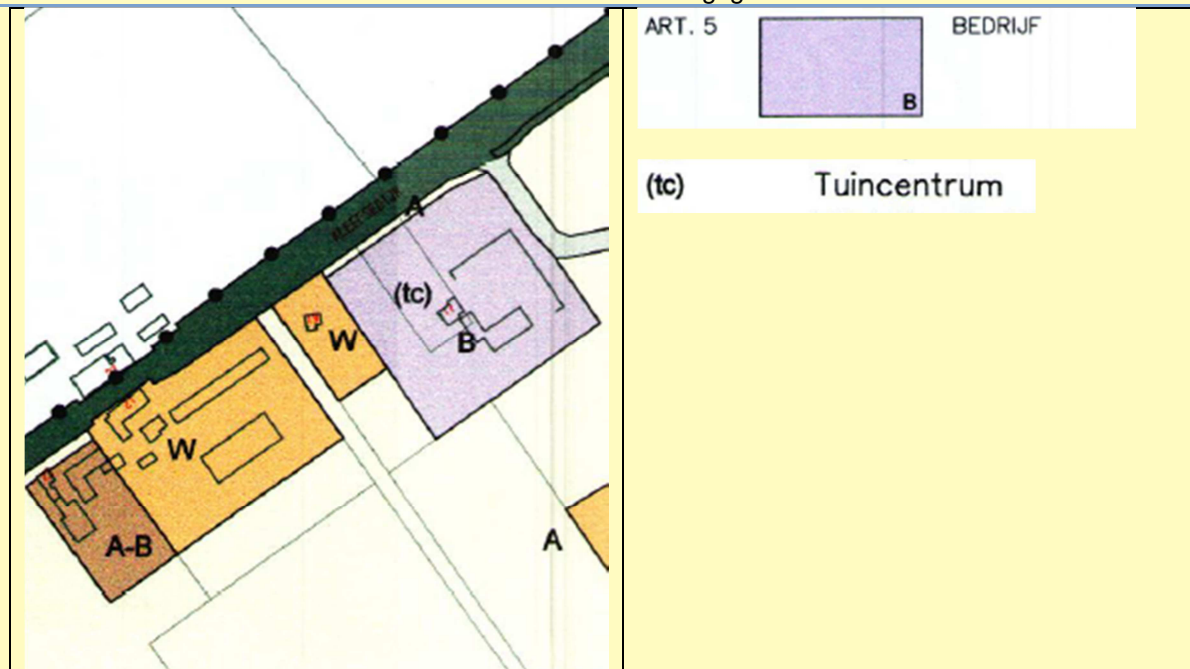
Door het vergunnen van de status van Plattelandswoning aan de bestaande bedrijfswoning verandert de regionale woningvoorraad niet. Een verdere toetsing van de woonvisie is om die reden niet uitgevoerd

2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Vigerend Bestemmingsplan	Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Sevenum. Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang: Enkelbestemming:	Het onderhavige plan is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan omdat het gebruik als burgerwoning niet is toegestaan. Omdat er

- Bedrijven
- Waarde:
- Hoge en middelhoge indicatie archeologische verwachtingswaarden
- Functieaanduiding:
- Tuincentrum
- Gebiedsaanduiding:
- Landbouwontwikkelingsgebied

geen mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan tot realisatie van de plannen wordt er een omgevingsvergunningprocedure doorlopen.



kaart 4, uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied Sevenum 2009

**Beleidsnota
"Plattelandswoningen"
Horst aan de Maas**

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 voorwaarde 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 landbouwontwikkelingsgebied Witveld en de glastuinbouw concentratie- en projectvestigingsgebieden en op bedrijventerrein;
- Het betreft een bestaande woning;

Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan, omdat de bestemming wonen niet mogelijk is in combinatie met een bedrijfsfunctie. De locatie niet is gelegen in de benoemde gebieden. Het een bestaande woning is en het bijbehorende bedrijf in werking blijft.

	- Het bijbehorende bedrijf blijft in werking.	
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 dus binnen de regionale woonvisie
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 dus binnen het woningbouwkader 2012.
Structuurvisie Gemeente Horst aan de Maas	De planlocatie is volgens de structuur visie gelegen in Park de Peelbergen E.O. in het deelgebied 2b: Recreatief- agrarisch gebied. De algemene doelstellingen voor Park de Peelbergen is gericht op het behouden van de bestaande natuurwaarden in combinatie met recreatie. Bestaande functies kunnen worden omgezet ten behoeve van recreatie. De meer specifieke doelen van het deelgebied recreatief-agrarisch gebied zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Realiseren van ecologische verbindingen; - Bestaande intensieve veehouderijbedrijven mogen niet meer groeien dan in het bestemmingsplan is toegestaan en worden gestimuleerd te transformeren naar recreatieve 	Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen voor deelgebied 2b. Het Gemeentelijke Kwaliteits Menu is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

2.4 Conclusie

Initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning separaat van het tuincentrum te verkopen. Om dit mogelijk te maken, dient het gebruiken van de woning als plattelandswoning mogelijk gemaakt te worden. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden dit te realiseren met het behoud van het bijbehorende bedrijf. Door recentelijk nieuw beleid vanuit de gemeente op het gebied van plattelandswoningen zijn er mogelijkheden gecreëerd om deze omzetting mogelijk te maken mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Het voorgestelde plan voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het beleid "Plattelandswoningen".

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas, voorheen gemeente Sevenum, op circa 3,8 kilometer ten zuid westen van de kern Sevenum en op circa 3,2 kilometer te zuidoosten van de kern Eversoord. Aan de zuidzijde van de planlocatie op ongeveer 550 meter is de A67 gelegen. Aan de noordkant van het plangebied op ongeveer 750 meter is een bosgebied (Schatberg, Gelderse Heide) gelegen.



kaart 5, Topografische kaart

In het plangebied zelf zijn momenteel glasopstanden, buitenverkoopruimtes, parkeervoorzieningen opslagruimtes en de bedrijfswoning aanwezig.

3.2 Projectbeschrijving

Het bestaande tuincentrum is door initiatiefnemers ontwikkeld tot de huidige omvang. Initiatiefnemers hebben besloten de activiteiten te beëindigen en het tuincentrum te verkopen. De verkoop van het tuincentrum wordt feitelijk bemoeilijkt door het feit dat er ruimtelijk een bedrijfswoning aanwezig is. De voorkeur van initiatiefnemers is om de mogelijkheid te creëren om het tuincentrum en de bedrijfswoning gesplitst te kunnen verkopen.

Doordat de gemeente recentelijk beleid heeft gevormd en vastgesteld betreffende de plattelandswoning, ontstaan er mogelijkheden om de bedrijfswoning gescheiden van het tuincentrum te verkopen. In het opgestelde beleid zijn een aantal voorwaarden benoemd waaraan moet worden voldaan om de afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen.

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 plaatse is reeds een woonfunctie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Er hebben geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsgevonden. De gronden zijn uitsluitend gebruikt voor wonen. Voor de gewenste aanpassing (gebruik als plattelandswoning) is een bodemonderzoek derhalve 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	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 (PM10) of Stikstofdioxide (NO ₂), aangezien sprake is van een bestaande woning waarin alleen de soort bewoning wijzigt. Omdat er geen verandering zal optreden omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd is een vervolg onderzoek naar de luchtkwaliteit niet uitgevoerd.
Milieuzonering	Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.	De bestemming van de bedrijfswoning verandert niet doordat er een ander gebruik wordt vergund. Het woon- en leefklimaat is en blijft aanvaardbaar. De bedrijfsvoering- en ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven wordt niet beïnvloed door het gewenste gebruik van de bedrijfswoning.
Externe veiligheid	In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen	Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen een andere vorm van gebruik krijgt (plattelandswoning). Er is dan ook geen sprake van toename

4.2 Water

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
POL 2006	<p>Het provinciaal waterbeleid sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water en omvat de volgende strategische doelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - herstel sponswerking: voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem; - herstel natte natuur: ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur; - schoon water: goede chemische kwaliteit voor water en sediment; - duurzame watervoorziening: voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar; - Veilige Maas: acceptabel risico voor overstroming in het rivierbed. 	<p>Het gebruik als "Plattelandswoning" van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.</p>
Waterbeheerplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei	<p>Aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als mede ordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.</p>	<p>Het gebruik als "Plattelandswoning" van de bestaande bedrijfswoning is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.</p>
Keur Waterschap Peel en Maasvallei	<p>Enkele handelingen in het watersysteem worden beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q. bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.</p>	<p>Het in de omgeving aanwezige oppervlaktewater is op voldoende afstand gelegen en hierop wordt geen invloed uitgeoefend. Het mogelijk maken van het gebruik als plattelandswoning verandert de invloed op de omgeving door de bedrijfswoning niet.</p>
Gemeentelijk beleid	<p>De gemeente Horst aan de Maas volgt zoveel mogelijk het</p>	<p>Zie afweging beleid waterschap</p>

beleid zoals is vastgelegd door het waterschap Peel en Maasvallei.

4.3 Ecologie

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Natuurbeschermingswet	Beoordeling affecten van het plan op door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden.	Het gebruik als 'Plattelandswoning' van de bestaande bedrijfswoning heeft geen invloed op 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.	Door de beoogde gebruikswijziging van de bestaande bedrijfswoning worden eventueel aanwezige beschermde soorten 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.	Omdat er zowel bestemmingsplan technisch als fysiek geen veranderingen optreden, is er geen archeologisch onderzoek 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 waarvan alleen het gebruik wijzigt.
Woonvisie: Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas	Paragraaf over energetische kwaliteit en het gebruik van duurzame materialen.	Idem

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 het vigerende bestemmingsplan. In de onderhavige situatie is sprake van een procedure via een omgevingsvergunning, planologische afwijking, daarom is niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde ontwikkeling. 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

Middels de opgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er vanuit het ruimtelijke beleid geen bezwaren zijn tegen de afwijking van het bestemmingsplan waardoor het gebruik van de bedrijfswoning als "Plattelandswoning" mogelijk wordt.

6 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 3.10) te worden gevolgd.

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

7 Bijlagen

- 1. Beleid plattelandswoningen**