

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Vastgestelde omgevingsvergunning Ulfterhoek 27, Sevenum

NL.IMRO.1507.SNULFTERHOEK27-OVV1





## **Ruimtelijke onderbouwing**

### **“Ulftherhoek 27 Sevenum”**

**NL.IMRO.1507.SNULFTERHOEK27-OVV1**



# Ruimtelijke onderbouwing

## “Ulfterhoek 27 Sevenum”

NL.IMRO.1507.SNULFTERHOEK27-OVV1



### Opdrachtgever:

Naam : A.P.T Hermans en  
G.J.A. Hermans  
Correspondentieadres : Ulfterhoek 27  
Postcode en Woonplaats : 5975 RG 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 : 22 december 2016



# Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
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 .....	5
<b>2</b>	<b>BELEID</b> .....	<b>7</b>
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Rijksbeleid .....	7
2.3	Provinciaal beleid.....	9
2.4	Regionaal beleid.....	11
2.5	Gemeentelijk beleid.....	12
2.6	Conclusie .....	13
<b>3</b>	<b>PROJECTPROFIEL</b> .....	<b>15</b>
3.1	Gebiedsbeschrijving .....	15
3.2	Projectbeschrijving .....	16
<b>4</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b> .....	<b>17</b>
4.1	Inleiding.....	17
4.2	Milieuaspecten.....	17
4.3	Waterparagraaf .....	20
4.4	Flora en fauna.....	20
4.5	Archeologie.....	21
4.6	Verkeer en parkeren.....	21
4.7	Duurzaamheid.....	21
4.8	Conclusie .....	21

<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>23</b>
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid .....	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	23
<b>6</b>	<b>PROCEDURE</b> .....	<b>25</b>
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning .....	25
<b>7</b>	<b>AFWEGING EN EINDCONCLUSIE</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>29</b>
1.	Beleid plattelandswoningen	



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel van het project**

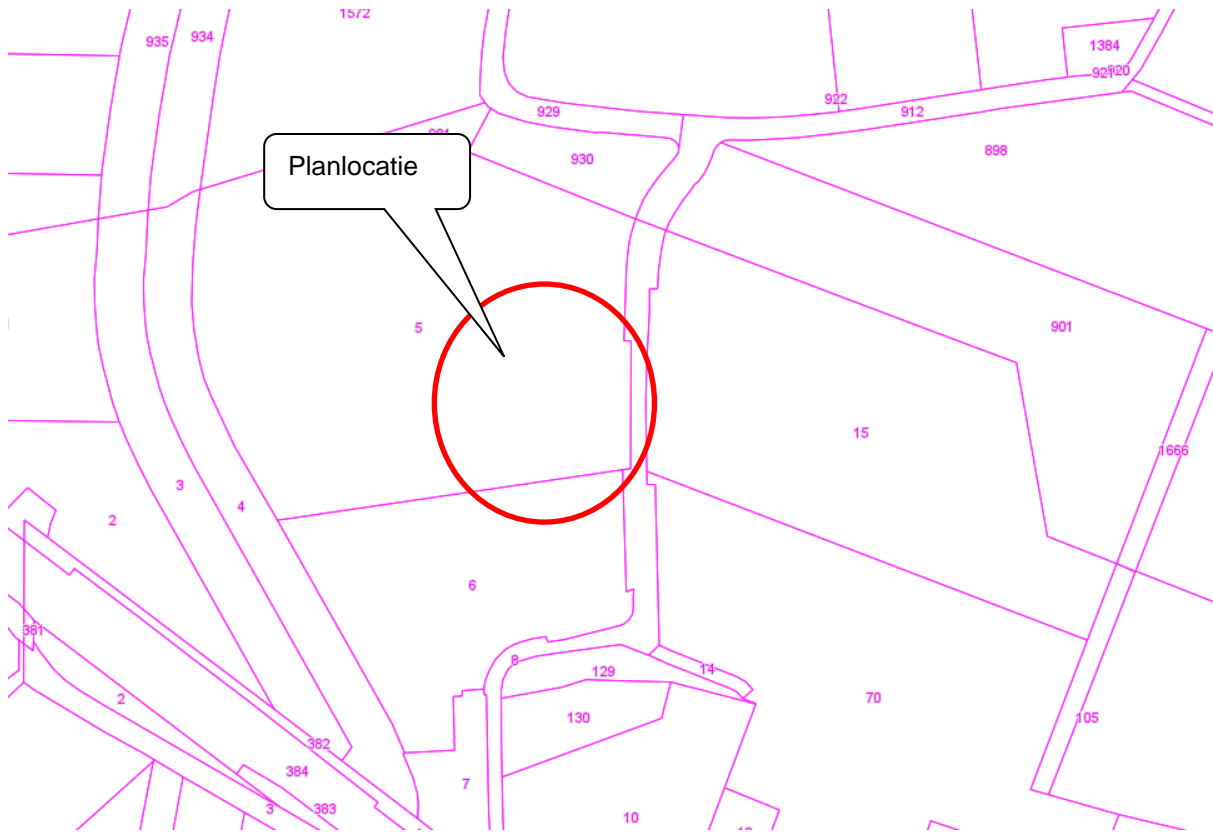
De initiatiefnemers zijn de voormalige eigenaars van de tuinbouwlocatie aan Ulfterhoek 29. Vijf jaar geleden is het bedrijf verkocht aan de firma Keizers-Leijsten Beheer BV (akte gepasseerd op 4 januari 2011). De gebroeders zijn destijds in de voorliggende bedrijfswoning Ulfterhoek 27 blijven wonen.

Op de locatie Ulfterhoek 27 te Sevenum hebben de gebroeders een hobbymatige agrarische activiteit welke bestaat uit het telen van granen op circa 3,5 ha. Het overgrote deel van deze 3,5 ha is achter de woning gelegen. Deze activiteit zal niet uitgroeien tot een volwaardig bedrijf en heeft een afbouwend karakter.

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. De initiatiefnemers wensen deze ongewenste situatie op te lossen en hebben daartoe een principeverzoek ingediend bij de gemeente Horst aan de Maas. Naar aanleiding van het principestandpunt van de gemeente in deze wensen de initiatiefnemers 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**

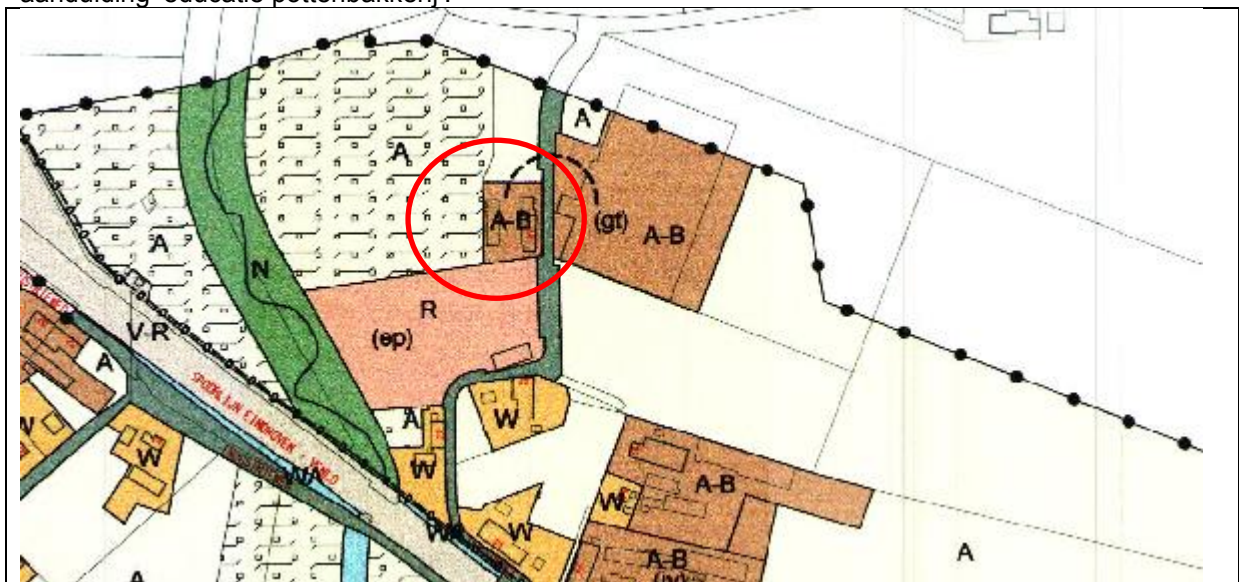
Het plangebied is gelegen aan Ulfterhoek 27 te Sevenum, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S, nummer 5. Op dit perceel is de bedrijfswoning behorende bij de naastgelegen tuinbouwlocatie aan Ulfterhoek 29 gelegen.



Afbeelding 1, uitsnede kadastrale kaart

### 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de toenmalige gemeente Sevenum welke is vastgesteld op 31 maart 2009. De betreffende woning staat op kaartblad 3. De locatie is bestemd als Agrarisch – Bouwkavel met een nadere aanduiding glastuinbouw. Op de navolgende uitsnede is de locatie de enige welke middels een koppelteken met de overzijde van de openbare weg verbonden is. Ten zuiden van de woning is recreatief bedrijf gevestigd met de nadere aanduiding 'educatie pottenbakkerij'.



Afbeelding 2, uitsnede bestemmingsplan

Er zijn in het bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen om de bedrijfswoning als “plattelandswoning” aan te duiden. Gezien de afstand van de woning t.o.v. het agrarische bedrijf aan de overzijde van de weg waarmee de locatie in het bestemmingsplan gekoppeld is, is een wijziging naar de bestemming “wonen” tevens niet mogelijk. 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
<b>Structuurvisie infrastructuur en Ruimte</b>	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.
<b>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</b>	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.
<b>Waterwet</b>	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.


**Ladder duurzame verstedelijking**

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd.

- Trede 1: bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?
- Trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:  
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.  
Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde

## 2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>Provinciale Woonvisie 2011-2015</b>	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.
<b>Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)</b>	<p>De planlocatie is op grond van het POL aangeduid als Buitengebied. Dit staat omschreven als: Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.</p> <p>Accenten liggen op de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.</p>	<p>Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt.</p> <p>Het onderhavige plan leidt niet tot een verandering voor de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond of de milieubelasting.</p>
		

Afbeelding 3, uitsnede POL 2014

**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 aangemerkt als milieubeschermingsgebied.

Het betreft een bestaande bedrijfswoning die alleen qua gebruiksmogelijkheden wijzigt. Het initiatief brengt geen veranderingen met zich mee en ligt niet in een milieubeschermingsgebied.



-  Boringsvrije zone Roerdalslenk I
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk II
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk III
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk IV
-  Boringsvrije zone Venloschol
-  Grondwaterbeschermingsgebieden
-  Stiltegebieden
-  Waterwingebieden

Afbeelding 4, uitsnede omgevingsverordening Limburg



## 2.4 Regionaal beleid

### Structuurvisie Klavertje 4-gebied

De locatie valt binnen de structuurvisie 'Klavertje 4 gebied' in de verwevingszone. Er wordt ingezet op versterking van bestaande waarden. Op deze manier ontstaat een geleidelijke overgang van het hoogdynamische werklandschap naar het rustige beekdal.



kaart 5, uitsnede Structuurvisie Klavertje 4-gebied

Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de doelstellingen binnen de structuurvisies Horst aan de Maas en Klavertje-4 gebied.

De gemeente Horst aan de Maas heeft het principeverzoek betreffende dit plan besproken met DCGV. DCGV heeft aangegeven geen bezwaren te zien als de plattelandswoning niet tot belemmeringen leidt voor omliggende bedrijven en dat het woon- en leefklimaat (w.o. luchtkwaliteit) goed moet zijn.

Aan deze voorwaarden kan met het voorliggende plan worden voldaan. Dit blijkt uit de diverse milieuaspecten welke in paragraaf 4.2 worden beschreven en getoetst.

### 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
<b>Vigerend Bestemmingsplan</b>	<p>Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de toenmalige gemeente Sevenum.</p> <p>Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang:</p> <p>Enkelbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Agrarisch bouwkavel met nadere aanduiding glastuinbouw</li> </ul>	<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>
<b>Beleidsnota "Plattelandswoningen" Horst aan de Maas</b>	<p>Naar aanleiding van de wetwijziging "plattelandswoningen", die op 1 januari 2013 in werking is getreden heeft het college van burgemeester en wethouders op 17 december 2013 het "Beleid plattelandswoningen" vastgesteld.</p> <p>Volgens de beleidsnota is een plattelandswoning een bedrijfswoning die tevens door derden mag worden bewoond, zonder dat er sprake is van een functionele binding met het bijbehorende bedrijf.</p> <p>De voorwaarden bij het aanwijzen van een plattelandswoning zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uit onderzoek moet blijken dat een wijziging naar de bestemming wonen niet mogelijk is;</li> <li>- Wijziging naar Plattelandswoning is niet mogelijk in het landbouw-ontwikkelings-gebied Witveld en de (glastuinbouw) concentratie- en projectvestigings-gebieden en op een bedrijventerrein;</li> <li>- Het betreft een bestaande woning;</li> <li>- Het bijbehorende bedrijf blijft in werking.</li> </ul>	<p>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 de boomkwekerij en omliggende bedrijven. De locatie niet is gelegen in de benoemde gebieden.</p> <p>Het betreft een bestaande woning en het bijbehorende bedrijf blijft in werking.</p>

<b>Masterplan Wonen Horst aan de Maas</b>	In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde</li> <li>2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn</li> <li>3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin.</li> </ol>	Het onderhavige plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad en past hiermee binnen het masterplan.
---	--	--

## 2.6 Conclusie

De initiatiefnemers wensen een 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 Ulfterhoek 27 tussen de kernen Horst en Sevenum. Op circa 1200 meter ten noorden van de planlocatie is de kern Horst gelegen en op circa 1200 meter ten zuiden van de locatie de kern Sevenum.

Rondom de locatie bevinden zich agrarische bedrijven en woningen, alsmede een bosgebied en een spoorlijn (Van Venlo richting Nijmegen).



Afbeelding 6, uitsnede topografische kaart

In het plangebied is een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort is gelegen op het een naastgelegen perceel.

## **3.2 Projectbeschrijving**

De initiatiefnemers zijn de voormalige eigenaars van de tuinbouwlocatie aan Ulfterhoek 29. Vijf jaar geleden is het bedrijf verkocht aan de firma Keizers-Leijsten Beheer BV (akte gepasseerd op 4 januari 2011). De gebroeders zijn destijds in de voorliggende bedrijfswoning Ulfterhoek 27 blijven wonen.

Op de locatie Ulfterhoek 27 te Sevenum hebben de gebroeders een hobbymatige agrarische activiteit welke bestaat uit het telen van granen op circa 3,5 ha. Het overgrote deel van deze 3,5 ha is achter de woning gelegen. Deze activiteit zal niet uitgroeien tot een volwaardig bedrijf, deze activiteit is afbouwend.

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.

## 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
<b>Bodem- en grondwaterkwaliteit</b>	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.
<b>Geluid</b>	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.
<b>Externe veiligheid</b>	In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.	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.

## 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 woning aan Ulfterhoek 27 betreft een bestaande woning welke 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).

Aan de eisen betreffende de milieuzonering kan niet worden voldaan vanwege de afstand van de woning tot de tuinbouwlocatie.

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.



## 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/PM2,5) of Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning welke in een plattelandswoning wijzigt. Het bedrijf aan Ulfterhoek 29 wordt t.a.v. luchtkwaliteit niet in zijn ontwikkeling / bedrijfsvoering beperkt omdat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie de woning Ulfterhoek 27 t.a.v. de blootstelling hetzelfde dient te worden beoordeeld.

Daarnaast zal een goed woon- en leefklimaat voor de woning op Ulfterhoek 27 gegarandeerd moeten worden. Voor wat betreft de bedrijfsvoering in de (glas)tuinbouwsector is het aspect fijn stof niet relevant. Daarom is gekeken naar de RIVM/Ministerie VWS kaarten met daarin de achtergrondconcentraties voor PM10, PM 2,5 en NO<sub>2</sub>. Gezien de lage waarden van de achtergrondconcentraties in het gebied van PM10 (ca. 20 Mg/m<sup>3</sup>, norm 40 Mg/m<sup>3</sup>), PM2,5 (ca. 12 Mg/m<sup>3</sup>, norm 25 Mg/m<sup>3</sup>) en NO<sub>2</sub> (ca. 17 Mg/m<sup>3</sup>, norm 40 Mg/m<sup>3</sup>) kan vastgesteld worden dat er geen normoverschrijdingen plaatsvinden. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat.

### 4.3 Waterparagraaf

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>Gemeentelijk beleid</b>	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.
<b>Waterbeheerplan 2010-2015 'Orde in water, Water in orde' van Waterschap Peel en Maasvallei</b>	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.
<b>Keur Waterschap Peel en Maasvallei</b>	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
<b>Natuurbeschermingswet</b>	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.
<b>Provinciaal natuurbeleid</b>	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.
<b>Beschermde soorten</b>	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
<b>Archeologie</b>	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
<b>Verkeer en infrastructuur</b>	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
<b>Milieubeleidsplan Horst aan de Maas 2007-2010</b>	Stimuleren van duurzame woningbouw aangewezen als één van de vier speerpunten	Het betreft een bestaande woning die wordt omgezet naar een plattelandswoning.
<b>Woonvisie: Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas</b>	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 initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente. Eventuele planschade komt hierdoor niet voor rekening van de gemeente. De kosten met betrekking tot het ambtelijk apparaat zijn afgedekt door de leges.

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.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

Wel heeft overleg plaatsgevonden met DCGV, daar het planvoornemen is gelegen in het klavertje 4-gebied. De opmerking van DCGV is verwerkt in paragraaf 2.4.



## **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 initiatiefnemers zijn de voormalige eigenaars van de tuinbouwlocatie aan Ulfterhoek 29. Vijf jaar geleden is het bedrijf verkocht aan de firma Keizers-Leijsten Beheer BV (akte gepasseerd op 4 januari 2011). De gebroeders zijn destijds in de voorliggende bedrijfswoning Ulfterhoek 27 blijven wonen.

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. Initiatiefnemer wenst de planologisch-juridisch strijdige situatie op te lossen door via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning 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**