

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Vastgesteld
Ruimtelijke onderbouwing
Donkerhoek 3, Swolgen

NL.IMRO.1507.SGDONKERHOEK3-OVV1



Donkerhoek 3 Swolgen

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Donkerhoek 3 te Swolgen,
gemeente Horst aan de Maas

Opdrachtgever: de heer J.H. Kursten, Donkerhoek 3, 5866 CA Swolgen

Rapportnummer: NL.IMRO.1507.SGDONKERHOEK3-OVO1

1^e concept: 7 februari 2017

2^e concept: 7 juni 2017

Ontwerp: 22 augustus 2017

Definitief: 2 november 2017

BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijk
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

© 2017 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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. Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel van het project	4
1.2	Ligging en begrenzing van het projectgebied	4
1.3	Het bestemmingsplan	5
1.3.1	Beheersverordening 'Buitengebied Meerlo'	5
1.3.2	Bestemmingsplan buitengebied van Horst aan de Maas	5
HOOFDSTUK 2	PROJECTPROFIEL	
2.1	Inleiding	8
2.2	Gebiedsbeschrijving	8
2.3	Projectbeschrijving	10
2.4	Ontsluiting en parkeren	12
2.5	Landschappelijke inpassing	12
2.6	Duurzaamheid	13
2.7	Conclusie	13
HOOFDSTUK 3	BELEID	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2.3	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.3.1	Provinciaal Omgevingsplan	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Bestemmingsplan	18
3.4.2	Voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied 2016	18
3.4.3	Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	22
3.4.4	Beleid Plattelandswoningen	24
3.5	Conclusie	25

HOOFDSTUK 4	SECTORALE ASPECTEN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
4.3	Geluid	26
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	28
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Water	33
4.7.1	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	33
4.7.2	Overleg Waterschap	33
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Flora en fauna en Natuurbeschermingswet	34
4.9.1	Flora en fauna	34
4.9.2	Natuur en landschap	36
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.11	Verkeer	37
4.12	Conclusie	37
HOOFDSTUK 5	UITVOERBAARHEID	38
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
HOOFDSTUK 6	PROCEDURE	39
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	39
HOOFDSTUK 7	AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	40
BIJLAGE		41
Bijlage 1	Maatschap Maas emissies	42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

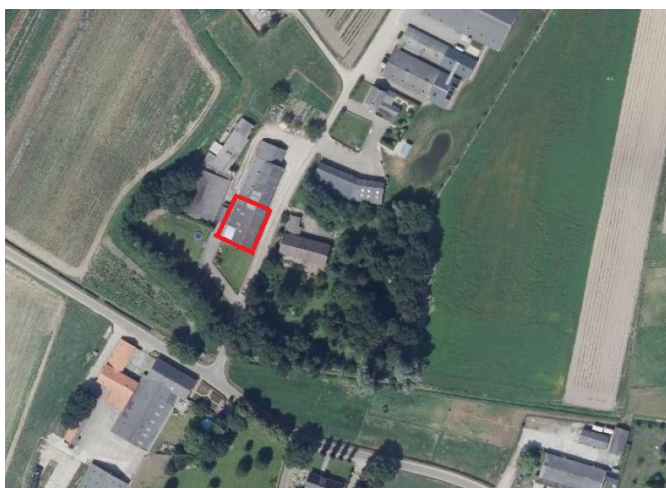
De heer Kursten (hierna ook: initiatiefnemer) is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Donkerhoek 3 te Swolgen te laten gebruiken (verkopen) als plattelandswoning.

Momenteel maakt deze woning onderdeel uit van een agrarisch bouwkvael.

Bij schrijven van 18 januari 2017 heeft de gemeente Horst aan de Maas te kennen gegeven mee te willen werken aan het planologisch regelen van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning; hiertoe dient uit een ruimtelijke onderbouwing te blijken dat niets aan deze functiewijziging in de weg staat. Deze ruimtelijke onderbouwing zal ten grondslag liggen aan de uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is kadastraal bekend als (vml) gemeente Meerlo sectie H 744 ged. (eigendom van initiatiefnemer) en plaatselijk bekend als Donkerhoek 3 te Swolgen. De totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt zeer globaal 4000 m² en is verdeeld over twee kadastrale percelen. Op figuur 1 is het projectgebied rood omlijnd.



Figuur 1: Begrenzing projectgebied

1.3 Het bestemmingsplan

1.3.1 Beheersverordening 'Buitengebied Meerlo'

Op 4 juni 2013 is de Beheersverordening 'Buitengebied Meerlo' vastgesteld. Het projectgebied wordt hierin geconserveerd als 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie', zoals op onderstaande figuur 2 is te zien.

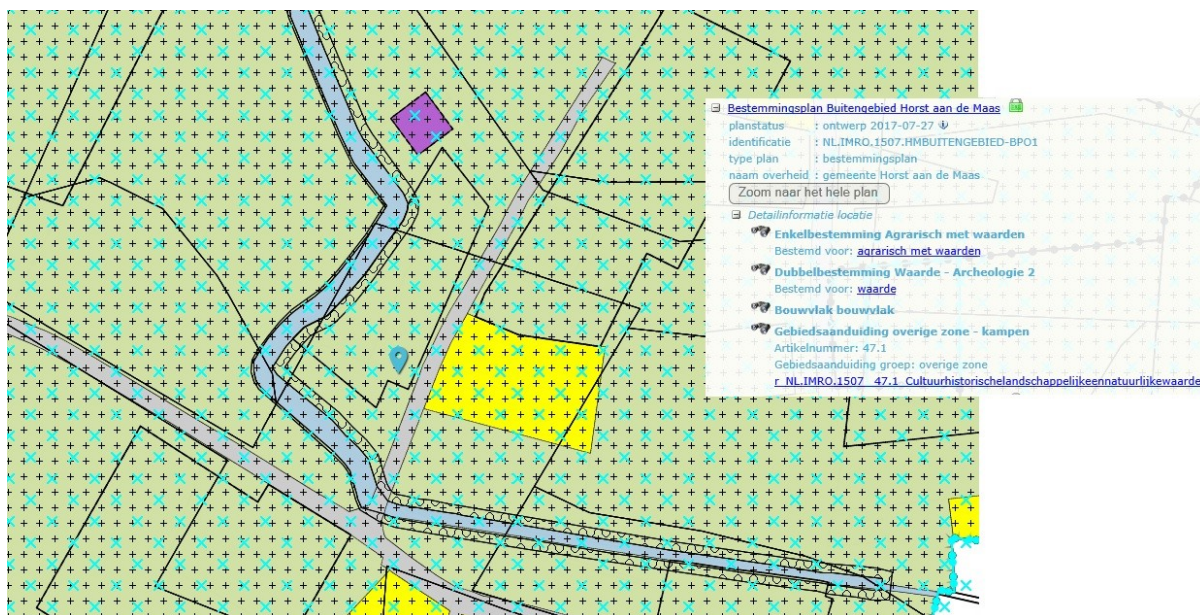


Figuur 2: Uitsnede Beheersverordening 'Buitengebied Meerlo'

Artikel 3.1 van de Beheersverordening bepaalt dat de binnen het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Omdat het 'bestaande gebruik' van de woning Donkerhoek 3 het gebruik als agrarische bedrijfswoning was, is het gebruik als 'plattelandswoning' in strijd met deze bepaling uit de beheersverordening.

1.3.2 Bestemmingsplan buitengebied van Horst aan de Maas

Tevens is er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Horst aan de Maas in procedure gebracht, waarin aan deze locatie een vergelijkbare bestemming wordt toegekend. Het ontwerp hiervan heeft medio 2017 ter inzage gelegen. Op figuur 2a is een uitsnede te zien uit de verbeelding van dit voorontwerp-bestemmingsplan.



Figuur 2a: Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

De hierin als 'agrarisch met waarden' bestemde en als 'bouwwak' aangeduide gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik en het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waarbij agrarische bedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak'. Daarnaast is het projectgebied ook bestemd als 'Waarde - Archeologie 2' en aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone - kampen'.

Binnen de agrarische hoofdbestemming met landschappelijke- en natuurwaarden, aangeduid als "bouwwak", heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid de bestemming om te zetten in de bestemming "Wonen", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- d. de oppervlakte van de woonbestemming maximaal 1.500 m² bedraagt;
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;

- f. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd;
- g. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;
- h. in uitzondering op het voorgaande splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten of van Karakteristieke panden in meerdere woningen is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 - 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 - 4. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - 5. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 - 6. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - 7. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
- i. de wijziging niet mag leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijns-wetgeving;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in het principe-akkoord van burgemeester en wethouders van overeenkomstige toepassing verklaard op onderhavige procedure om via een uitgebreide omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 3.4 zal een toets plaatsvinden aan deze voorwaarden.

HOOFDSTUK 2 PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project en de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Swolgen ligt in een landelijke omgeving. De hoofdweg door Swolgen is de Mgr. Aertsstraat, die richting Tienray overgaat in de Molenstraat. Verschillende wegen binnen de kern Swolgen zijn ouder dan het jaar 1806. Het betreft hier de Molenstraat, de Mgr. Aertsstraat, de Gen. Dempsystraat, de Broekhuizerweg, de Schoolstraat en de Bosweg. De oorspronkelijke structuur van wegen en paden in de kern is nog in redelijke mate herkenbaar in het huidige stratenpatroon.

Het projectgebied bevindt zich aan de Donkerhoek 3 te Swolgen, ten noordoosten van de kern Swolgen, in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas.

De bebouwing in de omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven, verspreid liggende burgerwoningen en her en der niet-agrarische bedrijvigheid.

Aan de Donkerhoek- in de directe omgeving van het projectgebied - is met name de intensieve veehouderij maatschap Maas van belang. In het kader van milieuzonering zal hier nadrukkelijk aandacht aan worden besteed.

Op figuur 3 en 4 is op een luchtfoto en omgevingsfoto weergegeven waar het projectgebied zich bevindt en hoe de omgeving eruit ziet.



Figuur 3: luchtfoto





Figuur 4: bestaande bebouwingssituatie projectgebied

Aan de bebouwings- en functiestructuur zal als gevolg van onderhavig project niets substantieels wijzigen; aan de Donkerhoek 3 zijn de agrarische bedrijfsgebouwen reeds overgedragen ten gunste van de intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4, zodat de nieuwe plattelandswoonfunctie een formalisering wordt van de feitelijk reeds bestaande situatie.

2.3 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Donkerhoek 3 te Swolgen te laten gebruiken (verkopen) als plattelandswoning. Momenteel maakt deze woning onderdeel uit van een agrarisch bouwkvael.

Bij schrijven van 18 januari 2017 heeft de gemeente Horst aan de Maas te kennen gegeven mee te willen werken aan het planologisch regelen van het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning.

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Meerlo sectie H nummer 744 ged. en plaatselijk bekend als Donkerhoek 3 te Swolgen. De totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 4000 m².

Momenteel maakt deze woning onderdeel uit van een agrarisch bouwkvael; als gevolg van de uitgebreide omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan zodat de agrarische bedrijfswoning gebruikt mag worden als een plattelandswoning, zal de onderliggende bestemming niet wijzigen. In het eerstvolgende bestemmingsplan wordt enkel opgenomen wat nu wordt vergund.

Op figuur 5 en 6 is de bestaande bebouwing binnen het projectgebied te zien. De woning (type langgevelboerderij) heeft een bebouwd oppervlak van circa 600 m² (inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte); het bewoonde deel hiervan beslaat ongeveer 200 m².



Figuur 5: bestaande agrarische bedrijfswoning: linker deel om te zetten in plattelandswoning



Figuur 6: bestaande agrarische bedrijfswoning

Initiatiefnemer is tevens de huidige bewoner van de woning. Hij is echter geen agrariër meer en zal op deze locatie ook in de toekomst geen agrarische bedrijvigheid gaan ontwikkelen. Een deel van zijn gronden, dat tevens een deel van het agrarisch bouwvlak beslaat, is reeds verkocht. Het agrarisch bouwvlak is nog steeds in agrarisch gebruik als bedrijfsgebouwen behorende bij de intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4.

Het is de wens van initiatiefnemer om de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te gaan verkopen, waardoor een vergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de functie 'plattelandswoning', formeel noodzakelijk is.

2.4 Ontsluiting en parkeren

Het projectgebied blijft direct op de Donkerhoek ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de weg. Overigens betreft het een zeer rustige weg waar alleen bestemmingsverkeer komt.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2016 de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen buiten de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Aan de zuidzijde van het perceel is een oprit aangebracht met een lengte van ruim 30 meter, waar zeker 5 auto's kunnen parkeren en waarbij de oprit nog steeds voldoende begaanbaar blijft langs de geparkeerde auto's. Ook langs de naar de weg gekeerde gevel van de langgevelboerderij is circa 26 m ruimte voor 'langsparkeren'. Kortom, voor het parkeren van 2 voertuigen is op eigen terrein ruimte genoeg.

2.5 Landschappelijke inpassing

De bestaande erfbeplanting rondom de woning en bijbehorende bouwwerken zal ongewijzigd gehandhaafd blijven en daar waar nodig en mogelijk worden versterkt.

Op dit moment zijn er nog geen plannen om meer beplanting te gaan aanbrengen. De opvolgend eigenaar zou hiertoe eventueel wel kunnen besluiten, hetgeen mede afhankelijk is van de manier waarop de tuin (wellicht gewijzigd) ingericht zal gaan worden. Het heeft geen toegevoegde waarde om op voorhand een landschappelijk inpassingsplan op te stellen zonder dat de praktische uitvoerbaarheid voldoende duidelijk is; temeer niet nu het perceel aan twee zijden al heel goed is ingepast, hetgeen vooral zo behouden moet blijven. Op figuur 7 is de bestaande bomenrij te zien.



Figuur 7: landschappelijke omkleding van de tuin

Met betrekking tot het landschappelijk inpassen van de woonbestemming zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de bestaande erfbeplanting behouden dient te blijven.

2.6 Duurzaamheid

In de gemeente Horst aan de Maas wordt gestreefd naar duurzame bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Bij eventuele verbouwingswerkzaamheden (in beginsel niet voorzien) dient te worden voldaan aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen.

2.7 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat het project passend is binnen de fysieke omgeving en geen wijzigingen tot gevolg heeft welke vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet in het straatbeeld passen.

HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 4.7, respectievelijk paragraaf 4.5 en 4.10 aan de orde komen.

Het initiatief is in overeenstemming met nationale belangen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen zoals zal blijken uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing, en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zijnde de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1 lid 1 Bro), te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

1. Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking

Op 20 april 2016 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:1075) gedaan waarin zij heeft geoordeeld dat een bestemmingsplan dat ten opzichte van het vorige plan voorziet in een planologische functiewijziging zonder dat een toename aan bebouwingsmogelijkheden mogelijk wordt gemaakt, toch kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien de functiewijziging substantieel is. De Afdeling ziet zich in dergelijke gevallen voor de vraag gesteld of inderdaad sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling en heeft daarbij de volgende rechtsregel geformuleerd:

“Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.“

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling welke inhoudt dat een bestaande agrarische bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als plattelandswoning, kan er duidelijk van worden uitgegaan dat dit plan geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Op het projectgebied is het Barro niet van toepassing.

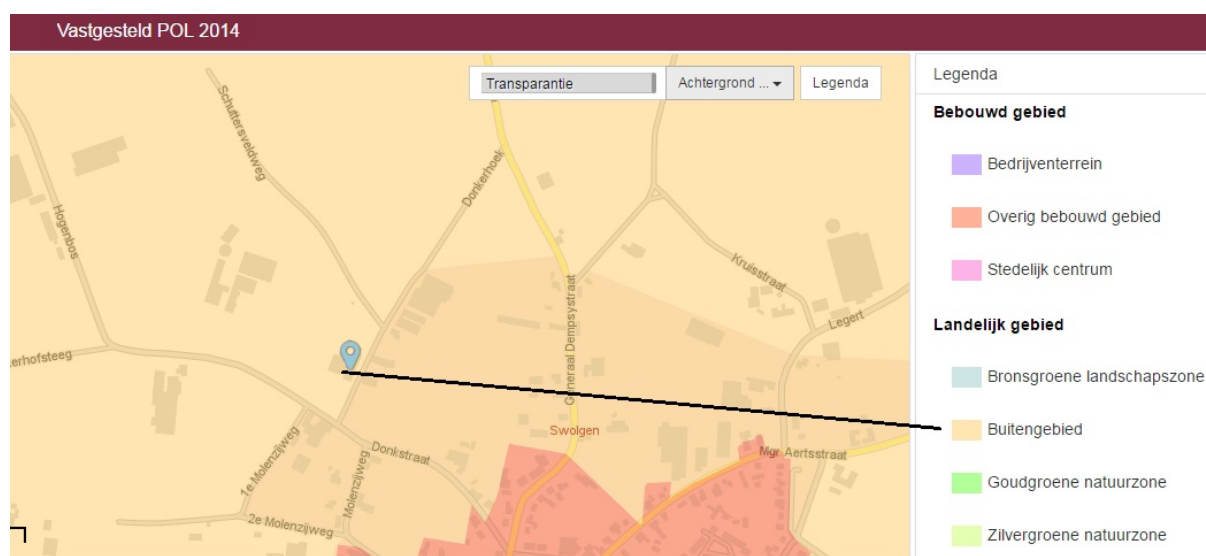
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd kan worden als 'buitengebied'.



Figuur 8: uitsnede POL 2014

De gronden in het landelijk gebied zonder nadere zonering hebben de typering buitengebied gekregen en hebben vaak een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Gelet op het feit dat het project een functiewijziging betreft van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning, geheel binnen de bestaande bebouwing, heeft dit project in het geheel geen consequenties voor het de woningvoorraad, heeft het geen stedenbouwkundige consequenties en is het in overeenstemming met het POL 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

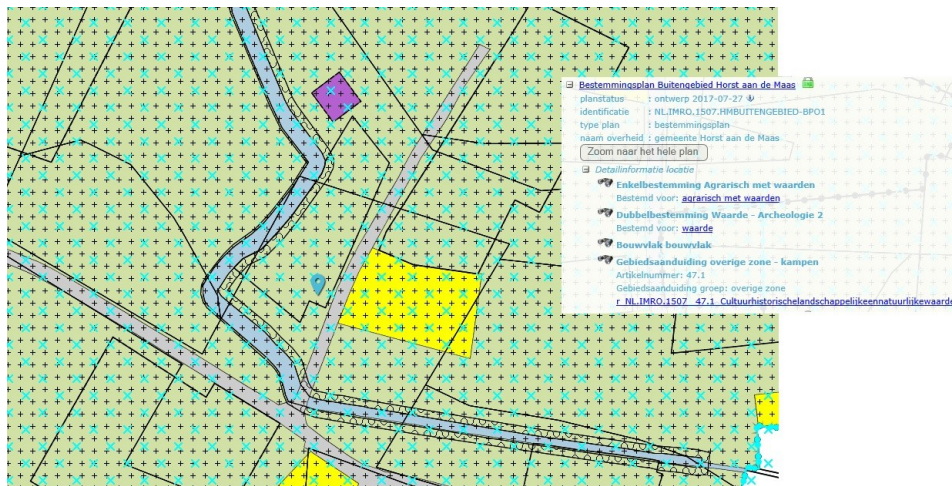
3.4.1 Bestemmingsplan

Op 4 juni 2013 is de Beheersverordening 'Buitengebied Meerlo' vastgesteld. Het projectgebied wordt hierin geconserveerd als 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie'.

3.4.2 Ontwerp-bestemmingsplan buitengebied

Op 17 augustus 2017 is het ontwerp van het bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas ter inzage gelegd. Hierin heeft het projectgebied sec de hoofdbestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', de aanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding overige zone - kampen'.

Op figuur 9 is een uitsnede te zien uit de verbeelding van dit ontwerp-bestemmingsplan.



Figuur 9: Uitsnede ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

De als 'agrarisch' aangeduide gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik en het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden, waarbij agrarische bedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Binnen de agrarische hoofdbestemming met landschappelijke- en natuurwaarden, aangeduid als "bouwvlak", heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid de bestemming om te zetten in de bestemming "Wonen", mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- de oppervlakte van de woonbestemming maximaal 1.500 m² bedraagt;
- door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd;
- wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;
- in uitzondering op het voorgaande splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten of van Karakteristieke panden in meerdere woningen is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;

- 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 - 4. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 - 5. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - 6. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
- i. de wijziging niet mag leiden tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijns-wetgeving;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is in het principe-akkoord van burgemeester en wethouders van overeenkomstige toepassing verklaard op onderhavige procedure om via een uitgebreide omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

Onderstaand zal puntsgewijs worden aangegeven of voldaan wordt aan deze voorwaarden.

Ad a:

De agrarische bedrijfsuitoefening in de bedrijfsgebouwen aan de Donkerhoek 3 is overgegaan in handen van de agrariër aan de Donkerhoek 4, die deze gebouwen voor zijn intensieve veehouderij gebruikt.

Ad b:

Het agrarisch bouwvlak leent zich niet meer voor vestiging van een eigentijds agrarisch bedrijf dat voldoet aan de eisen die de regelgeving en de markt hieraan stelt. De ligging tegen de waterloop geeft verder extra beperkingen aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden doordat aan een deel van het agrarisch bouwvlak de dubbelbestemming 'Waterstaat - Profiel van vrije ruimte' is toegekend. De bedrijfsgebouwen zijn verkocht aan de intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4 en worden in deze bedrijfsvoering gebruikt.

Ad c:

Doordat de functiewijziging waarvoor een omgevingsvergunning wordt verleend, zich in pandig afspeelt en de gebruiksmogelijkheden qua intensiviteit afnemen in vergelijking tot agrarische bedrijvigheid, zullen de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden onverkort behouden blijven en zal de impact op deze waarden afnemen.

Ad d:

De oppervlakte welke bij een bestemmingsplanherziening een aanduiding 'plattelandswoning' zal krijgen, bedraagt zeker niet meer dan 1.500 m² (slechts de omvang van de woning zelf); overige delen van het perceel kunnen dan een passende agrarische bestemming behouden.

Ad e:

De bestaande erfbeplanting rondom de woning en bijbehorende bouwwerken zal ongewijzigd gehandhaafd blijven en daar waar nodig en mogelijk worden versterkt.

Op dit moment zijn er nog geen plannen om meer beplanting te gaan aanbrengen. De opvolgend eigenaar zou hiertoe eventueel wel kunnen besluiten, hetgeen mede afhankelijk is van de manier waarop de tuin (wellicht gewijzigd) ingericht zal gaan worden. Het heeft geen toegevoegde waarde om op voorhand een landschappelijk inpassingsplan op te stellen zonder dat de praktische uitvoerbaarheid voldoende duidelijk is; temeer niet nu het perceel aan twee zijden al heel goed is ingepast, hetgeen vooral zo behouden moet blijven. Op figuur 10 is de bestaande bomenrij te zien.



Figuur 10: landschappelijke omkleding van de tuin

Met betrekking tot het landschappelijk inpassen van de locatie zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de bestaande erfbeplanting behouden dient te blijven.

Ad f:

Op het perceel zijn geen teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins aanwezig.

Ad g en h:

De woonfunctie zal uitsluitend zijn toegestaan in de bestaande bedrijfswoning; het bestaande aantal woningen zal niet worden vergroot.

Ad i:

Of de wijziging niet leidt tot (extra) belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijns-wetgeving, zal uitgebreid aan de orde komen in paragraaf 4.5 (Bedrijven en milieuzonering). Een

eerste beoordeling leidt al tot de conclusie dat er nu reeds sprake is van een 'woning van derden' welke in milieutechnische beoordelingen (bv ingeval van geluidhinder) bij uitbreiding van omliggende bedrijven (met name de intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4) op gelijke wijze als een plattelandswoning wordt meegewogen. Daarbij ligt strak tegen tegen betreffende intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4 al een bestemming 'Wonen' (nummer 2), welke dichterbij dit bedrijf is gelegen dan de woning op nummer 3. De als plattelandswoning te bestemmen voormalige agrarische bedrijfswoning Donkerhoek 3 is dus niet de meest nabijgelegen dan wel nieuw te beoordelen woning van derden en is daarmee niet extra belemmerend ten opzichte van omliggende bedrijven.

Ad j:

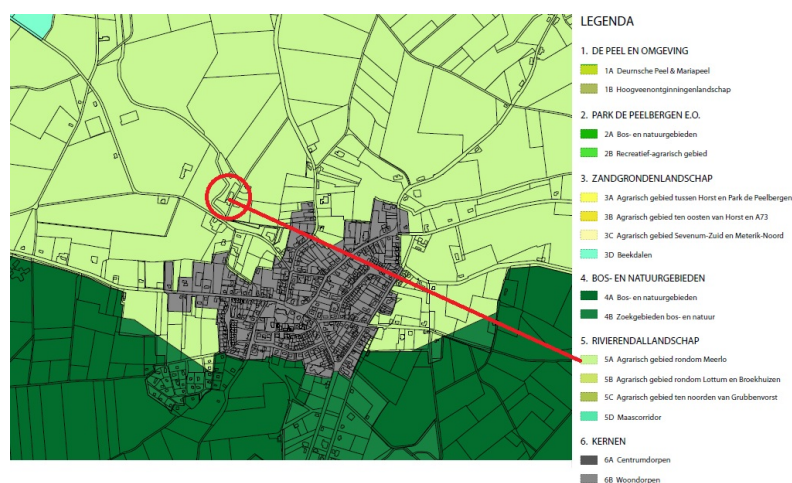
In casu is deze voorwaarde niet van toepassing cq kan niet van toepassing worden verklaard, gezien de gevolgde procedure van de uitgebreide omgevingsvergunning .

Kortom, niet aan alle wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan omdat de agrarische bedrijvigheid op het bouwvlak wordt voortgezet ten behoeve van de intensieve veehouderij aan de Donkerhoek 4.

3.4.3 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

Het projectgebied is gelegen in het 5A-gebied (agrarisch gebied rondom Meerlo).



Figuur 11: uitsnede kaart Structuurvisie

In zijn algemeenheid kenmerkt het agrarisch gebied in het oosten van de gemeente zich als een oud, kleinschalig agrarisch landschap, met een dicht net van bebouwde wegen en veel historische bebouwing (kastelen, boerderijen, dorpskernen). Het gebied is ecologisch van belang voor vogels, zoogdieren en flora. Qua gebruik is sprake van een mix van wonen, kleine bedrijven, land- en tuinbouw, boomkwekerijen en recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen zijn:

- Goed omgaan met de beperkte opnamecapaciteit voor nieuwe functies (met name verstedelijking), dreigende ecologische verarming en het verdwijnen van solitaire bomen en struiken;
- Aansluiten bij bestaande landschapsstructuur, waarborgen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en specifieke natuurwaarden, stimuleren van recreatief medegebruik en ontwikkelen duurzaam landbouwkundig gebruik;
- Nieuwe functies zijn mogelijk, mits ze een landschappelijke meerwaarde opleveren.

Over het Agrarisch gebied rondom Meerlo zegt de structuurvisie het volgende:

- Intensieve veehouderij is en blijft een dominante functie, met uitzondering van een zone van ca. 500 m rondom de kern, waar alle intensieve veehouderijbedrijven op langere termijn verplaatst (moeten) worden;
- Oude stallen moeten worden opgeruimd, er dient ruimtelijke kwaliteitswinst te worden behaald en de milieudruk voor omliggende bedrijven moet afnemen.

In casu ligt het projectgebied op een afstand van slechts 225 m vanuit de rand van de kern. Ook de tegenovergelegen intensieve veehouderij bevindt zich binnen een straal van 500 m, en zal op termijn derhalve 'verplaatsingsbehoefte' zijn, waardoor het woon- en leefklimaat aan kwaliteit zal toenemen.

Voor wat betreft het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning past dit binnen het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie (ontwikkeling is neutraal) en hiervoor is geen kwaliteitsbijdrage aan de orde. De als plattelandswoning in gebruik te nemen woning maakt onderdeel uit van een pand van het type langgevelboerderij, hetgeen één architectonisch en bouwkundig geheel vormt. Verder zijn er geen te slopen bedrijfsgebouwen meer in eigendom van initiatiefnemer, anders dan een garage/berging.

De structuurvisie stelt als eis dat max. 250 m² aan bijgebouwen bij de woning is toegestaan, tenzij er voor het overige een afdracht conform het beleid 'groter bouwen in het buitengebied' wordt gedaan. De inhoud van dit beleid luidt zoals verwoord in de evaluatie van de structuurvisie luidt als volgt:

VAB's en bijgebouwen in het buitengebied

1. Het is altijd toegestaan om bijgebouwen op te richten met een oppervlakte van maximaal 150 m², zonder afdracht en zonder sloop. Dit is vastgelegd in het kruimelgevallenbeleid;
2. Bijgebouwen mogen in het buitengebied behouden blijven (of teruggebouwd worden) tot een maximaal oppervlak van 600 m². Een oppervlakte van 600 m² is in de praktijk een reële maat gebleken. Agrarische bouwkavels hebben geregeld een groot oppervlak aan bijgebouwen. Veel gebouwen zijn ook in prima staat en afbreken kan leiden tot (onnodig) kapitaalvernietiging. Het gaat veelal ook over grote percelen waarbij het ook voor de hand ligt dat er veel ruimte nodig is voor het stallen van machines om land te bewerken. Overigens blijft maatwerk nog steeds mogelijk voor bestaande bijgebouwen met een groter oppervlak dan 600 m²;
3. Het gaat uitdrukkelijk om legaal bestaande bijgebouwen. Er mag enkel een maximum van 600 m² aan bijgebouwen worden opgericht, indien op het moment van de aanvraag reeds 600 m² of meer bebouwing legaal aanwezig is op hetzelfde perceel;
4. Sloop uit het verleden mag meetellen voor het mogen terugbouwen van bijgebouwen tot een maximum van 600 m²;
5. De hoofdregel blijft dat er 2/3 gesloopt moet worden. Indien een aanvrager toch meer wil terugbouwen, tot maximaal wat er stond, geldt er een afdracht van € 45,- per m² over het aantal m² dat boven de sloopverhouding en boven de 150 m² wordt teruggebouwd.
6. Er wordt gerekend met € 45,- per m² (en dus niet met € 15,- per m³);
7. Sloop elders telt niet mee voor het bouwen van extra bijgebouwen. Enkel sloop op eigen perceel telt mee.

De bestaande gebouwen binnen de eigendomsgrenzen van de gronden van initiatiefnemer beslaan, behoudens de langgevelboerderij, bij lange na geen 150 m².

Het project is derhalve niet strijdig met de structuurvisie.

3.4.4 Beleid Plattelandswoningen

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:
 1. het landbouwon ontwikkelingsgebied

- 2. de glastuinbouwconcentratie- en projectvestigingsgebieden
- 3. op een bedrijventerrein;
- Het betreft een bestaande woning;
- het bijbehorende bedrijf blijft in werking.

In casu is gebleken dat het omzetten naar een burgerwoning niet mogelijk is; immers de eigenaar van de voormalige agrarische bedrijfswoning is weliswaar geen eigenaar meer van de agrarische bedrijfsgebouwen, maar die agrarische bedrijfsgebouwen zijn feitelijk onderdeel gaan uitmaken van het agrarische bedrijf aan de Donkerhoek 4 te Swolgen. Als gevolg hiervan kan niet voldaan worden aan de vereisten van milieuzonering. Het agrarische bedrijf waartoe de bedrijfswoning van oorsprong behoorde, blijft dus in werking. Verder betreft het een bestaande woning die niet in een landbouwontwikkelingsgebied, glastuinbouwconcentratie- en projectvestigingsgebied of een bedrijventerrein is gelegen.

3.5 Conclusie

Initiatiefnemer wenst de bestaande ongewenste situatie betreffende de bedrijfswoning planologisch juridisch op te lossen en de woning tevens niet als bedrijfswoning te verkopen maar als woning waarin ook derden mogen wonen.

Om dit mogelijk te maken dient via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening het gebruik van de woning als plattelandswoning geregeld te worden.

Met het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleid "Plattelandswoningen" zijn er mogelijkheden ontstaan om de omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning te realiseren mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Onderhavig plan voldoet aan deze gestelde voorwaarden.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige project wordt binnen het projectgebied geen nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten; immers, hier is reeds een bodemgevoelige functie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze locatie derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Geluid

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 woonwagenstandplaatsen). 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 voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op onder andere woningen. 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 voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Aan de Donkerhoek bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur. De geluidzone bij deze weg bedraagt 250 meter (projectgebied valt hier binnen).

In casu betreft het pand een bestaande agrarische woning, die alleen van bestemming wisselt. In dergelijk geval is een akoestisch onderzoek niet nodig, omdat in beide gevallen sprake is van de activiteit wonen. Het maakt dan niet uit of de woning een agrarische woning of een plattelandswoning is.

Daarenboven is de Donkerhoek een verkeersluwe weg waar nagenoeg alleen bestemmingsverkeer gebruik van maakt. Enige geluidhinder als gevolg van wegverkeer wordt hier niet ervaren.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Oostrum bevindt zich op een afstand van bijna 2 km ten zuidwesten van het projectgebied.

4.4 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen- 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:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Onderhavig plan heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dan wel zelfs bijdraagt aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder vanuit het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Swolgen, temidden van agrarische (intensieve en niet intensieve) bedrijven en woningen. Binnen een straal van 200 meter bevinden zich 4 burgerwoningen, twee niet-agrarische bedrijven (een nutsvoorziening en een aannemersbedrijf), één intensieve veehouderij, twee niet-intensieve veehouderijen en één akker-/tuinbouwbedrijf). Op onderstaande afbeelding zijn deze bedrijven genummerd.



Afbeelding 12: bedrijven in omgeving projectgebied

locatie	bedrijfsactiviteit	richtafstand	feitelijke afstand
1	nutsvoorziening	30 m	100 m
2	aannemersbedrijf	50 m	130 m
3	veehouderij	50 m	60 m

4	veehouderij (melkvee)	50 m	140 m
5	teeltondersteunende voorzieningen	30 m	135 m
6	intensieve veehouderij (maakt gebruik van agrarisch bouwvlak Donkerhoek 3)	200 m	0 m
7	akkerbouwbedrijf	30 m	180 m

De in de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering genoemde richtafstanden behorende bij de diverse activiteiten, worden op één na allemaal gehaald waardoor er in alle redelijkheid geen onaanvaardbare hinder verwacht mag worden van de diverse activiteiten (m.u.v. '6') ten opzichte van de nieuwe plattelandswoning aan de Donkerhoek 3.

De richtafstand ten opzichte van het tegenover en naastgelegen varkensbedrijf (Mts. Maas, Donkerhoek 4, Swolgen) bedraagt volgens de Brochure echter 200 m, terwijl de feitelijke afstand 0 m bedraagt. De overschrijding van de richtafstand doet zich voor de aspecten geur, geluid en stofhinder voor. Maatschap Maas is in bezit van actuele milieu- en natuurbeschermingswetvergunningen. Van deze vergunningen maken tevens de agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak aan de Donkerhoek 3 deel uit; de milieuvergunning dateert van 6 april 2010.

Bij de ruimtelijke besluitvorming in het kader van een plattelandswoning dient onderbouwd te worden dat ter plaatse van die woning nu en in de toekomst een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Dit is echter niet nader geconcretiseerd en de gemeente zal hier zelf invulling aan moeten geven. Wel staat vast dat er een integrale ruimtelijke afweging moet worden gemaakt.

In de rechtspraak is bepaald dat vanwege de aanduiding "plattelandswoning" ervan uit moet worden gegaan, dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij die woning (uitspraak Raad van State 24 juli 2013). Een nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning is daarmee niet nodig. Wel zal de gemeente een integrale ruimtelijke afweging moeten maken. De enkele motivering van een gemeente dat de burger er zelf voor kiest om een bedrijfswoning bij een in werking zijnd agrarisch bedrijf te gaan bewonen, is voldoende. Hij weet immers dat er een zekere mate van hinder kan optreden en is daarvan ook op de hoogte ten tijde van de aankoop van de woning.

Op basis van de door deze varkenshouderij zelf uitgevoerde emissie-berekeningen (bijgevoegd als bijlage 1) is beoordeeld hoe het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe burgerwoning aan de Donkerhoek 3 zal zijn.

Geur:

De gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas heeft op 22 november 2011 een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Horst aan de Maas deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. Voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas hanteert de gemeente de wettelijke geurnormen van $3,0 \text{ ouE/m}^3$ (bebouwde kom) en $14,0 \text{ ouE/m}^3$ (buitengebied). Alleen voor het plandeel Meerlo geldt een afwijkende norm van $6,0 \text{ ouE/m}^3$.

De voorgrondgeurbelasting welke in november 2009 is bepaald aan de hand van V-Stacks-vergunning bedraagt ter plaatse van de Donkerhoek 3 $8,57 \text{ OuE/m}^3$; de geurnorm is hier bepaald op 14 OuE/m^3 , zodat geen sprake is van overschrijding van de norm.

Omdat in de directe omgeving van het projectgebied niet méér veehouderijen met geuremissie aanwezig zijn kan geconcludeerd worden dat ook de achtergrondgeurbelasting geen overschrijding laat zien.

Fijnstof:

Ook voor de emissie van fijnstof (PM10) heeft een berekening plaatsgevonden. De concentratie fijnstof bij de Donkerhoek 3 is in november 2009 berekend op $25,11 \text{ microgram/m}^3$. Deze berekening is geverifieerd aan de hand van actuele meetgegevens (2016) op kaarten uit de Atlas Leefomgeving. De streefwaarde wordt niet overschreden en de luchtkwaliteit wordt als 'goed' gekwalificeerd.

Geluid :

In de geldende milieuvergunning van deze inrichting zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van geluid. Bij het opstellen van deze voorschriften is rekening gehouden met woningen van derden welke in de nabijheid zijn gesitueerd. Op dat moment is de woning Donkerhoek 3 (evenals nummer 2) reeds meegenomen in de bepaling van de geluidsnormen en zijn deze zodanig vastgelegd dat ter plaatse van deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning brengt hierin geen verandering; de geluidsnormen cq de toegestane geluidsbelasting gelden immers op 'woningen van derden'. Kortom: wat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat was ten tijde van de agrarische bedrijfswoning, blijft dit ook na omzetting naar een plattelandswoning.

Milieuzonering staat derhalve niet aan het project in de weg. Door de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Donkerhoek 3 worden omliggende bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden belemmerd en is er ter plaatse van de nieuwe plattelandswoning ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

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. 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, winkelcentra, 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.**

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) 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.

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.

De beoogde plattelandswoning is (evenals de huidige agrarische bedrijfswoningen) te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 400 m) van het projectgebied géén risicovolle inrichting.

Het aspect externe veiligheid staat derhalve niet aan het project in de weg.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er geen belemmeringen als gevolg van het aspect externe veiligheid te verwachten; transportroutes als de A73, provinciale wegen, spoorlijn Venlo-Oostrum en de Maas liggen te ver van het projectgebied verwijderd (meer dan 1,9 km) om impact te kunnen hebben op het projectgebied.

4.7 Water

4.7.1 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (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.

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

Aan de rand van het projectgebied bevindt zich een waterloop. Hierlangs loopt een beschermingszone van 5 m.

Het project heeft verder geen consequenties voor de waterloop, noch voor het aspect hemelwaterinfiltratie. Immers, de bestaande agrarische bedrijfswoning zal alleen van functie wijzigen doch de bebouwde oppervlakte zal niet toenemen in relatie tot de huidige planologische mogelijkheden, hetgeen geen gevolgen heeft voor de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringssysteem.

4.7.2 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een

toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak. Het projectgebied is evenmin gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het projectgebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor gas, olie of water en hoogspanningsleidingen.

Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

4.9 Flora en fauna en Natuurbeschermingswet

4.9.1 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort. Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders. Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Uit de natuurgegevens van het gebied 'Swolgen' welke zijn in te zien op www.limburgsevogels.nl valt op te maken dat zich in het projectgebied geen beschermenswaardige planten- en diersoort bevindt, althans dat over het afgelopen kalenderjaar geen soorten zijn waargenomen. Voor wat betreft vogels zijn er in het voorbije kalenderjaar in of nabij het projectgebied evenmin soorten waargenomen.

Gelet op het bovenstaande is een significante verstoring van flora en fauna door onderhavig project (functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning) niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

4.9.2 Natuur en landschap

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is op dit moment in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten cq was dit tot voor kort. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig, maar langs het perceel stroomt wel een waterloop. Door het bestaande gebruik en inrichting van het projectgebied en de omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten)- vormt het projectgebied e.o. in beginsel geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen.

Enige aantasting van het NNN zal als gevolg van het project derhalve niet plaatsvinden.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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 inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

De raad van Horst aan de Maas heeft op 26 mei 2015 de 'Archeologische Maatregelenkaart Horst aan de Maas' vastgesteld. Het gemeentelijk grondgebied wordt hier opgedeeld in verschillende categorieën. Per categorie maakt het gemeentelijk archeologiebeleid inzichtelijk of, en zo ja waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden.

Uit de maatregelenkaart blijkt dat het projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 2, met archeologische waarde.

Nu er als gevolg van het project geen enkele verstoring van de bodem plaats zal vinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden van een gebied 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 Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg is het projectgebied een gebied van cultuurlandschap (geperceleerd grasland en gelegen tegen kern) zonder specifieke cultuurhistorische waarde.

De aanwezige bebouwing is geen monument.

4.11 Verkeer

Het projectgebied blijft direct op de Donkerhoek ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de (verkeersluwe) weg.

Door de verkeerskundige kleinschaligheid heeft het project geen of nauwelijks consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 21 december 2016 de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen buiten de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Aan de zuidzijde van het perceel is een oprit aangebracht met een lengte van ruim 30 meter, waar zeker 5 auto's kunnen parkeren en waarbij de oprit nog steeds voldoende begaanbaar blijft langs de geparkeerde auto's. Ook langs de naar de weg gekeerde gevel van de langgevelboerderij is circa 26 m ruimte voor 'langsparkeren'. Kortom, voor het parkeren van 2 voertuigen is op eigen terrein ruimte genoeg.

4.12 Conclusie

Uit dit hoofdstuk kan worden geconcludeerd dat het project kan worden gerealiseerd zonder afbreuk te doen aan ter plaatse voorkomende waarden en zonder dat omliggende functies onaanvaardbare invloed ondervinden en vice versa.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding; er zijn geen kosten die de gemeente via een kostenverhaalovereenkomst op de initiatiefnemer hoeft te verhalen. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Via een planschadeovereenkomst zal het planschadeverhaal zoals bedoeld in art. 6.4a Wro worden geregeld. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met de provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een planologische verantwoording van de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning aan de Donkerhoek 3 te Swolgen in een plattelandswoning , welke verantwoording de basis vormt voor een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

Medewerking aan het bouwplan kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3° (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning is op 31 augustus 2017 bekendgemaakt en heeft daarna 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

|

HOOFDSTUK 7 AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er hierdoor geen beletselen zijn voor de functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning aan de Donkerhoek 3 te Swolgen in een plattelandswoning.

BIJLAGE

Bijlage 1 Maatschap Maas emissies