

gemeente

HORST A/D MAAS

Ontwerp wijzigingsplan De Cocq van Haeftenstraat 13 Meerlo

NL.IMRO.1507.MRDECOCQVHAEF13-WPO1



Ruimtelijke onderbouwing

“De Cocq van Haeftenstraat 13 Meerlo”

NL.IMRO.1507.MRDECOCQVHAEF13-WPO1

Ruimtelijke onderbouwing

“De Cocq van Haeftenstraat 13 Meerlo”

NL.IMRO.1507.MRDECOCQVHAEF13-WP01



Opdrachtgever:

Naam : Dhr P. Wagemans
Correspondentieadres : De Cocq van Haeftenstraat 13
Postcode en Woonplaats : 5864 BA Meerlo
U bent : eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs
Naam : J.(Jan) Rutten
Adres : Sint Jansweg 20d
Postcode en woonplaats : 5928 RC Venlo
Telefoon : 06-20995446
E-mailadres : jrutten@arvalis.nl
Venlo : 5 maart 2018

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel van het project.....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Locatiekeuze	5
1.5	Leeswijzer	5
2	BELEID	6
2.1	Inleiding.....	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.3	Provinciaal beleid.....	8
2.4	Gemeentelijk beleid.....	10
3	PROJECTPROFIEL	12
3.1	Inleiding.....	12
3.2	Gebiedsbeschrijving	12
3.3	Projectbeschrijving	12
3.4	Landschappelijke inpassing	13
4	SECTORALE ASPECTEN	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Milieuaspecten.....	14
4.3	Waterparagraaf	18
4.4	Kabels en leidingen.....	19
4.5	Flora en Fauna.....	20
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.7	Verkeer en parkeren.....	22

5	UITVOERBAARHEID	24
5.1	Economische en financiële uitvoerbaarheid	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6	JURIDISCHE TOELICHTING.....	25
7	PROCEDURE	25
8	AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	26
9	BIJLAGEN.....	27
1.	Verzoek (bijlage 1a) en brief (bijlage 1b) principemedewerking	

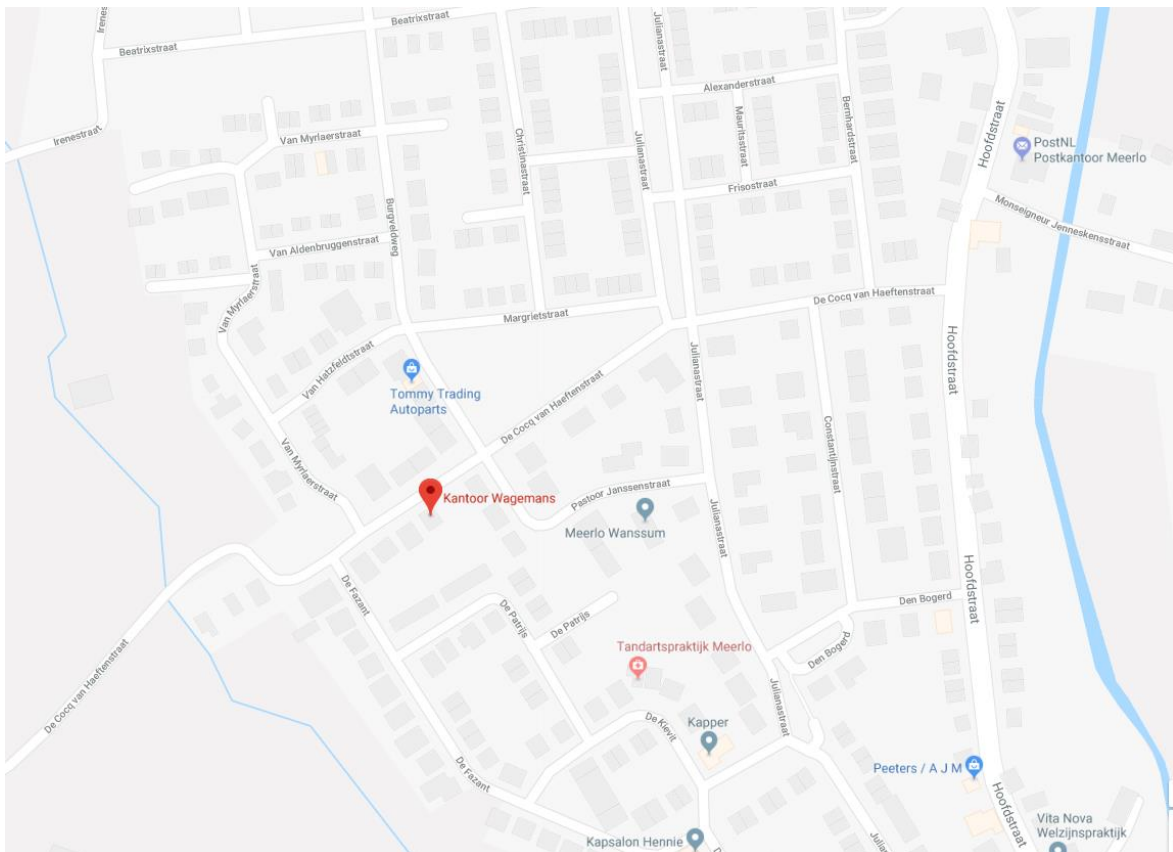
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De eigenaren van De Cocq van Haeftenstraat 13 te Meerlo (hierna ook: initiatiefnemer) zijn voornemens om dit voormalig politiebureau/administratiekantoor in gebruik te gaan nemen als woning, waarbij alle voorzieningen op de begane grond zijn voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het projectgebied is gelegen in de kern van Meerlo aan De Cocq van Haeftenstraat 13 te Meerlo. Rondom het projectgebied zijn reguliere woningen gelegen. Op onderstaande kaart is de ligging van het projectgebied aangeduid met een rode markering.



Onderstaand is de begrenzing van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied valt gelijk met de kadastrale grens van het perceel De Cocq van Haeftenstraat 13 te Meerlo, kadastraal gemeente Meerlo, sectie G. no 598.



1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan kern Meerlo, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum op 25 juni 2007 en heeft hierin de bestemming Kantoren (Dk) gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren. Wonen is hier niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent voor deze locatie onder voorwaarden een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid met als doel het wonen toe te staan.

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie uit het bestemmingsplan van belang;

- Artikel 12 – “Kantoren Dk”
- Doeleindenomschrijving
Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor “Kantoren Dk” zijn bestemd voor kantoren.

De locatie heeft een bestemming “Kantoren Dk” . Er zijn geen woningen toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming te wijzigen in “Woondoeleinden”. Deze wijzigingsbevoegdheid moet voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. In paragraaf 4 wordt aan de voorwaarden getoetst.

1.4 Locatiekeuze

Initiatiefnemer heeft bewust vanwege eerdere bedrijfsbeëindiging gekozen voor de wijziging van het voormalige kantoorpand in wonen. Bijkomend voordeel is dat alle ruimten op de begane grond zijn gesitueerd. Hiermee kan ook op oudere leeftijd gebruik worden gemaakt van de woning. Verbouw van het voormalige administratiekantoor tot woning biedt een unieke kans om geheel gelijkvloers een woning te realiseren.

1.5 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;
- Juridische toelichting, hoofdstuk 6
- Procedure, hoofdstuk 7

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

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 aan de orde komen.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.

Het hergebruik van een bestaand pand dat op eenvoudige wijze kan worden omgevormd naar een volwaardige woning met een volledig programma op de begane grond, is een vorm van differentiatie van de woningvoorraad zoals het Rijk ten doel stelt.

Milieueffect rapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden. Het onderhavige planvoornemen is niet MER-plichtig volgens het Besluit milieueffectrapportage zoals dat luidt na inwerkingtreding op 1 januari 2013. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling en een inbreiding van het stedelijke gebied. Er wordt geen natuur of beschermde soorten geamoveerd en er is geen sprake van een nadelig effect op de omgeving.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De ladder omvat de volgende treden:

1. Beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Beschrijving in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in die behoefte kan worden voorzien, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Trede 1

Is er een regionale behoefte?

In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Trede 2

Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Alleen wanneer die behoefte er is, is trede 2 aan de orde. Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden?

Trede 3

Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte?

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

1. Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
2. Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Hieruit blijkt dat onderhavig project niet strijdig is met het ruimtelijk rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In dit op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het perceel ligt in het Provinciaal Omgevingsplan 2014 in "overig bebouwd gebied". Dit gebied wordt getypeerd door Gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden: stedelijk centrum, bedrijventerrein, overig bebouwd gebied. In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene
- natuurzone,
- zilvergroene
- natuurzone,
- bronsgroene
- landschapszone en buitengebied.

De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het gevoerde (overheids-)beleid. Al die onderdelen komen samen in het begrip leefbaarheid.

Het vervangen van de kantoorfunctie ter plaatse van De Cocq van Haeftenstraat 13 met een woonbestemming, draagt bij aan de leefomgeving van de omliggende woningen, doordat er de bestemming woning beter past bij de uitstraling van het stedelijke woongebied.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Per 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. Relevante onderwerpen uit de Omgevingsverordening voor het plangebied zijn:

'Normering regionale wateroverlast', met normen ten aanzien van het watersysteem.

Paragraaf water gaat in op het huidige en toekomstige watersysteem en de effecten van de ontwikkeling op het watersysteem; 'Boringsvrije zone', 'Venloschol', met bepalingen ter bescherming van bodemlagen, het bodemenergiesysteem etc. In dit gebied is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorpunt te hebben, de grond te roeren, een gesloten

bodemenergiesysteem te hebben en werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Verwezen wordt naar artikel 4.4.2 uit de Omgevingsverordening Limburg. Overige kwetsbare gebieden met regels in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting. Deze onderwerpen hebben geen consequenties voor de planologische regeling van het plangebied.

2.3.3 Provinciale woonvisie

Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en bovenregionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context). Hierbij is aandacht voor kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid.

Het onderhavige plan maakt het wijzigen van de bestemming mogelijk van kantoor naar wonen Dit heeft een verwaarloosbare invloed op de samenstelling van de woningvoorraad en is bovendien gebaseerd op eerder gemaakte afspraken over woningbouwmogelijkheden in ruil voor kwaliteitsverbetering. In die zin is dit project niet in strijd met de provinciale woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

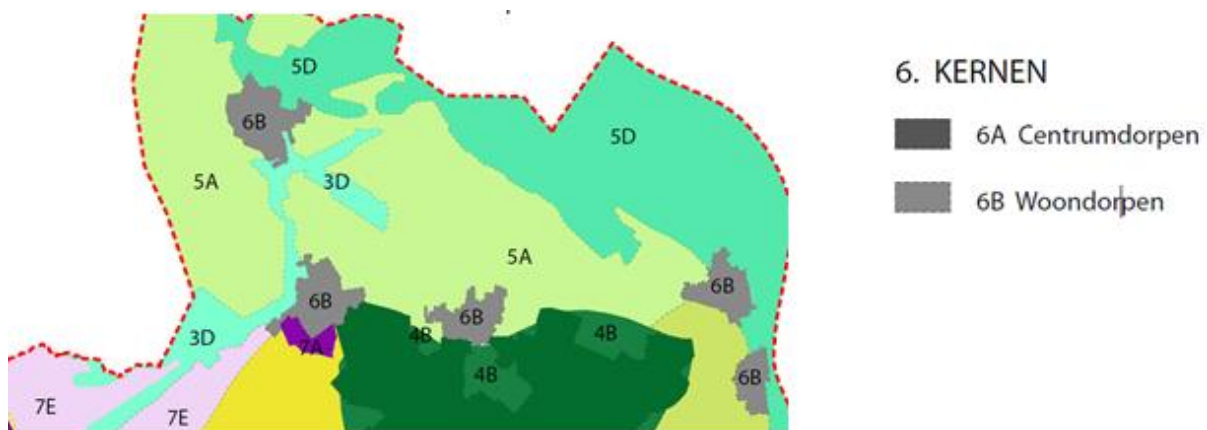
Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld.

De evaluatie van de Structuurvisie Horst aan de Maas is vastgesteld op 22 september 2015. 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.

Bij aanvragen voor het toevoegen van één woning op particuliere grond welke niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, geldt dat alleen aan aanvragen die een ruimtelijk, milieu (of maatschappelijk) knelpunt oplossen of een duidelijke ruimtelijke verbetering opleveren medewerking verleend wordt. Is er wel sprake van een verbetering dan wordt de aanvraag vervolgens getoetst aan de volgende criteria:

- Er moet sprake zijn van (ruimtelijke) samenhang en inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur;
- Het woonmilieu van bestaande woningen (o.a. privacy, bezonning) ter plaatse mag niet onevenredig aangetast worden;
- Woningen dienen ontsloten te worden op de openbare weg en het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden;
- Er dient rekening gehouden te worden met bodemgesteldheid, het watersysteem en de waterhuishouding, de invloed van omliggende bedrijvigheid en wegen, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en duurzaamheid;
- Eventuele planschadeclaims komen voor rekening van de initiatiefnemer.

De locatie is gelegen in de categorie 6B 'woondorp', waar de woningsamenstelling zich zo levensloopbestendig mogelijk moet kunnen ontwikkelen. Op gebied van wonen streeft de gemeente naar bouwen naar behoefte in de woondorpen.



Linksboven de kern Meerlo welke als categorie "woondorp" is opgenomen in de Structuurvisie Horst aan de Maas.

In casu is er sprake van een ruimtelijk knelpunt; leegstand van een gebouw als het voormalig administratiekantoor is voor de leefbaarheid in de woonwijk niet wenselijk. Er zijn op deze locatie ook geen betere alternatieve gebruiksmogelijkheden te bedenken dan het gebruik als woning.

De nieuwe woning is zeer goed inpasbaar in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het projectgebied wordt omgeven door woningen en kan getypeerd worden als een rustige woonwijk. Een woning past hierbinnen zelfs beter dan een kantoorpand.

Doordat de bestaande bouwmassa niet wordt veranderd, wordt ook het woonmilieu niet negatief beïnvloed. Doordat de verkeers- en publieksaantrekkende werking van een woning kleiner is dan van een kantoor, komt de functiewijziging het woonmilieu eerder ten goede dan dat dit zou worden aangetast.

De woning/het pand wordt reeds ontsloten op de Cocq van Haeftenstraat en parkeergelegenheid is op eigen terrein al ruimschoots aanwezig. Op het voorerf is het voor meerdere auto's mogelijk om te parkeren.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 uitgebreid aan de orde worden gesteld. Op voorhand zijn echter geen belemmeringen te verwachten.

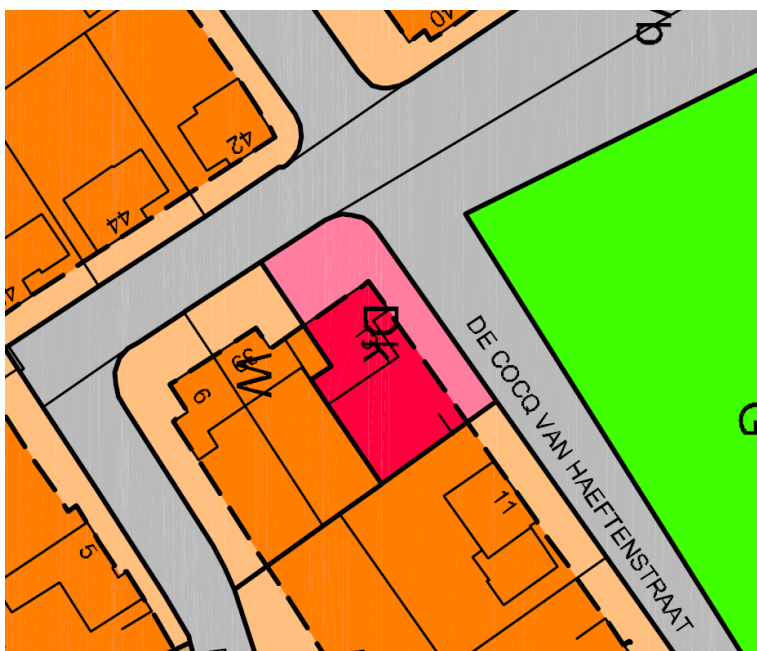
Ook planschadeclaims liggen niet in de lijn der verwachting, nu de functiewijziging geen verandering van de bouw mogelijkheden tot gevolg heeft en de woonfunctie een beperktere impact heeft op de woonomgeving dan een kantoorfunctie welke in elk geval al meer verkeersbewegingen en publieksaantrekkende werking tot gevolg heeft. De hinder, in welke vorm dan ook, zal na de functiewijziging afnemen.

2.4.2 Regionale woonvisie

In de Regionale woonvisie Venray e.o. die op 23 februari 2016 is vastgesteld door de gemeente Horst aan de Maas, wordt aangegeven dat particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd wordt en dat er behoefte is aan koopwoningen. Deze wijziging van kantoor naar wonen zorgt er voor dat de woningmarkt in beweging komt, dit is ook een doelstelling die in de woonvisie naar voren komt. Dit initiatief past binnen deze woonvisie en past binnen de woningbehoefte van circa 3200 woningen in de regio, die in deze woonvisie verwoord staat.

2.4.3 Bestemmingsplan 'kern Meerlo'

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan kern Meerlo, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Meerlo-Wanssum op 25 juni 2007, en heeft hierin de bestemming Kantoor (Dk) gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor kantoren. Wonen is hier niet toegestaan.



uitsnede van plankaart bestemmingsplan kern Meerlo. De bestemming Dk is van toepassing op de Cocq van Haeftenstraat 13 te Meerlo.

De door het college van burgemeester en wethouders te verlenen bestemmingswijziging (wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder a Wet ruimtelijke ordening), waar de voorliggende ruimtelijke onderbouwing 'De Cocq van Haefstenstraat 13 Meerlo' onderdeel van uit maakt, voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In onderhavig hoofdstuk zal worden ingegaan op het projectprofiel van het planvoornemen. Hiertoe zal eerst een beschrijving plaatsvinden van het gebied. Daarna zal een beschrijving van het project plaatsvinden.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Meerlo was tot 1969 een zelfstandige gemeente en maakte tot 2010 onderdeel uit van de gemeente Meerlo-Wanssum.

Het aantal inwoners bedroeg in 2017 ongeveer 1800. Het dorp bezit nog een aantal historische panden waaronder de voormalige kasteelboerderij van het Kasteel van Meerlo, tegenwoordig ook Het Kasteelke genoemd, de voormalige burgemeesterswoning Huize Meerlo en de uit 1662 stammende Sint Goarkapel. Ook ligt er een grafheuvel van omstreeks 700 v Chr. (Late Bronstijd). Het dorp wordt doorsneden door de Groote Molenbeek die, evenals de Boddebroeker Loop, door recente herinrichting haar meanderende loop heeft teruggekregen, en ligt in een toeristisch aantrekkelijke omgeving met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

Het grootste deel van de woonbebouwing is direct aan de westzijde van de Hoofdstraat gelegen. Ook de kerk en het voormalige gemeentehuis zijn langs de Hoofdstraat gesitueerd.

De Hoofdstraat, welke aan de zuidzijde overgaat in de Tienrayseweg en aan de noordzijde in het Moleneind is de belangrijke noord-zuidverbinding naar de omliggende dorpen en grotere verbindingswegen.

3.3 Projectbeschrijving

De eigenaren van De Cocq van Haefstenstraat 13 te Meerlo zijn voornemens om dit voormalig kantoorpand in gebruik te gaan nemen als woning, waarbij alle voorzieningen op de begane grond zijn voorzien.

Het is een bijkomend voordeel dat alle ruimten op de begane grond zijn gesitueerd.

Verbouw van het voormalige kantoorpand tot woning biedt een unieke kans om geheel gelijkvloers een woonfunctie te realiseren.

Op onderstaande afbeelding is het voormalige kantoorpand weergegeven, op het moment dat het nog als kantoorpand in gebruik was.



3.4 Landschappelijke inpassing

Gelet op de ligging van het projectgebied, midden in een bestaande woonwijk, alsmede het feit dat er geen wijzigingen aan de hoofdmassa van de bestaande bebouwing worden aangebracht, is het landschappelijk inpassen van het projectgebied niet van toepassing.

4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan worden binnen het plangebied geen nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten. Voor zover het de planologische functiewijziging van een voormalig gezondheidscentrum in een woning betreft, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Immers, de vraag of het pand als kantoor, waar dagelijks meerdere mensen aanwezig zijn, wordt gebruikt of dat hetzelfde gebouw wordt bewoond, is niet van belang. Het feit dat het gaat om een gebouw dat geschikt is voor menselijk verblijf is relevant.

Ten tijde van de bouw van dit kantoorpand (daarvóór politiebureau) heeft onderzoek plaatsgevonden waaruit bleek dat de bodem geschikt was voor de verblijfsfunctie. Indien de bodem voldoende kwaliteit heeft om te dienen als ondergrond voor een kantoorpand, dan is deze eveneens geschikt als ondergrond voor een burgerwoning, welke feitelijk gezien exact hetzelfde gebouw is op exact dezelfde plek. Het veranderen van het soort bodemgevoelige verblijfsfunctie maakt niet dat de grond waarop gewoonlijk gaat worden opnieuw onderzocht behoeft te worden.

4.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). 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 Cocq van Haefstenstraat is gelegen binnen een 30 km-zone en heeft dus geen geluidzone. De projectlocatie ligt buiten de geluidzone van 250 meter van de Hoofdstraat (op circa 270 meter van het projectgebied). Aan de Hoofdstraat bedraagt de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur. In casu betreft het pand een bestaand kantoorgebouw, dat van bestemming wisselt. Door het verbouwen van het kantoorgebouw (wel geluidgevoelig) in een woning (wel geluidgevoelig) verandert de geluidsgevoeligheid niet. Het object wordt dus niet geluidgevoeliger. Gezien de afstand van de projectlocatie tot de Hoofdstraat en aangezien er tussen de projectlocatie en de Hoofdstraat woningen zijn gelegen welke een flinke geluidbuffer vormen tussen de bron van het wegverkeerslawaai en de projectlocatie, wordt zonder meer verwacht dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) op de buitengevel.

Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Venray bevindt zich op een afstand van ruim 1,7 km ten westen van het plangebied.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; 'Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De Wet Luchtkwaliteit is verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende 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 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekende 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 betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende 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 administratiekantoor in een burgerwoning. De verkeersgeneratie behorende bij een kantoor bedraagt gemiddeld 20 ingeval van weinig stedelijk gebied. De verkeersgeneratie bij een reguliere vrijstaande woning bedraagt slechts 8. Dit betekent dat de luchtkwaliteit als gevolg van onderhavig project niet verslechterd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bijdraagt 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.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucategorie (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. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucategorieën vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

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 op het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern van Meerlo, met rondom andere woningen. De functiewijziging naar een woning is derhalve passend en de minst belastende functie voor de omgeving.

Vanuit de omgeving zijn ook geen belemmeringen te verwachten ten opzichte van de nieuwe woonfunctie. In het buitengebied zijn een aantal (intensieve) veehouderijen gelegen. De afstand is echter dusdanig groot, dat er geen onaanvaardbare hinder verwacht mag worden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Vanwege de ligging van meerdere woningen tussen de projectlocatie en de agrarische bedrijven zullen ontwikkelingen van deze bestaande agrarische bedrijven eerder belemmerd worden door derdenlocaties dan door de projectlocatie.

De binnen een straal van 1 km gelegen intensieve veehouderijen (waarvan de meeste geurhinder afkomstig is) zijn:

Locatie IV-bedrijf	soort dieren	afstand tot projectgebied
De Cocq van Haefstenstraat	leghennen	530 m
Heideweg	vleesvarkens	760 m
Holstraat	Vleesvarkens	970 m

Mgr Jenneskensstraat	Zeugen/vleesvarkens	930 m
Hogenbos	zeugen	970 m
Tienrayseweg	zeugen	1000 m
Veestraat	vleesvarkens	660 m

De grootste richtafstand behorende bij veehouderijen als genoemd in de brochure bedraagt 200 meter en wordt overal ruimschoots gehaald.

4.2.5 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.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een 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. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10-6/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde woning is (evenals het voormalige kantoorgebouw) te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 500 meter) van het plangebied géén risicovolle inrichting. Vervoer gevaarlijke stoffen.

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

ook voor de rol van het GR. Conform deze circulaire hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m van een route of tracé ligt.

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is nog volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen moeten uiteindelijk resulteren in een nieuw beleidskader in de vorm van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De uitgangspunten van het huidige beleid blijven overeind. De wijzigingen zitten voornamelijk in de ontwikkeling die bekend staat als het Basisnet. Het basisnet geeft meer duidelijkheid over het plafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de diverse wegen, spoorlijnen en waterwegen. Afhankelijk van de maximum omvang van het transport, kunnen mogelijk beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van deze transportassen. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met een nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale en spoorwegen en waterwegen van belang. In een straal van 500 meter rondom het projectgebied zijn geen wegen (in welke vorm dan ook) gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Waterbeleid

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

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

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

4.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Kenmerken van het watersysteem

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

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de soorten- en gebiedsbescherming volgens de Wet natuurbescherming. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

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

Grondwater

Het projectgebied wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

VII = H 80-140 L >120

De bodem bestaat ter plaatse uit hoge bruine enkeerdgronden enlemig fijn zand.

Afvoerend verhard oppervlak

De bebouwde oppervlakte binnen het projectgebied zal niet toenemen ten opzichte van de toegestane bebouwde oppervlakte.

Toepassing waterbeleid op het projectgebied

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats. De bestaande situatie ten aanzien van de bebouwde oppervlakte wijzigt niet en er hoeven ook geen maatregelen genomen te worden voor de infiltratie van hemelwater.

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

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.3.3 Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2000 m². Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwaterttransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren verval. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd. Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria 1 :

- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort ?

Gelet op het bovenstaande is een verstoring van (beschermenswaardige) flora en fauna door onderhavig project niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets als bedoeld in de Flora- en faunawet.

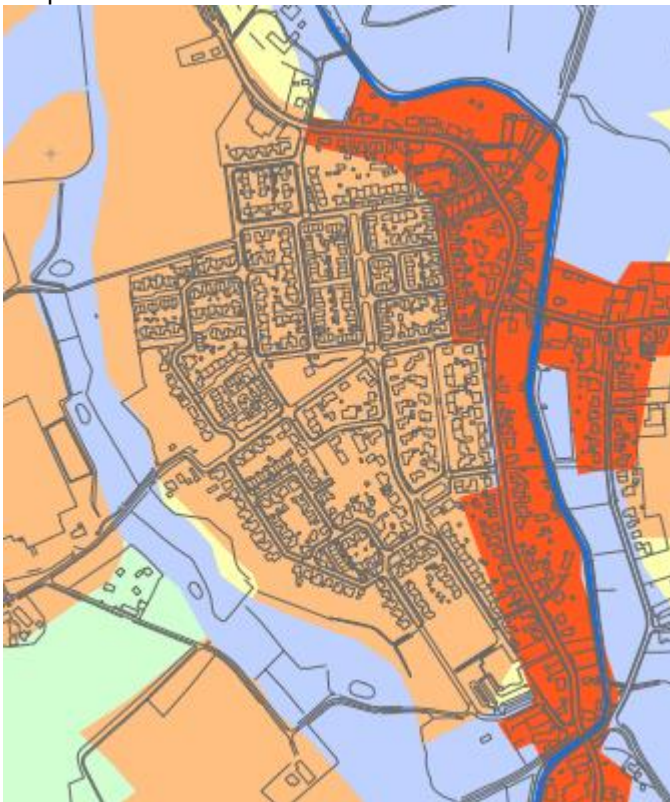
In de Wet natuurbescherming is bovendien een algemene zorgplicht opgenomen.

Gezien de aard van de ontwikkeling zal de externe invloed op de omliggende natuur niet significant zijn.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.



Afbeelding uitsnede Archeologische maatregelenkaart

Op de Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas valt de locatie binnen categorie 3. Dit is een hoge archeologische waarde. Met maximaal verstoringsoppervlak is 500 m², de diepte 50 cm.

Er is alleen sprake van het omzetten van de kantoorbestemming naar burgerwoning. Er vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Hierdoor is er geen verdere aanleiding voor nader onderzoek.

4.7 Verkeer en parkeren

Het woonperceel zal op gelijke wijze ontsloten blijven als bestaand;. Via De Cocq van Haefstenstraat wordt de Hoofdstraat bereikt, welke in noordelijke richting naar de N270 leidt en in zuidelijke richting naar Tienray, Horst en A73.

De Cocq van Haefstenstraat heeft een verkeerskundige functie als erftoegangsweg (maximum snelheid 30 km/u). De verkeersaantrekkende werking van het onderhavig project wordt veroorzaakt door bewonersverkeer.

Voor het bepalen van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Voor een vrijstaande woning in een matig stedelijk 'centrum' wordt gerekend met een parkeernorm van 1,4-2,2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein bevinden zich reeds 2 parkeerplaatsen, welke ook behouden zullen worden. Dit is ruim voldoende om aan de parkeernorm te kunnen voldoen.

4.8 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden en conclusie

4.8.1 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

Hieronder staan de wijzigingsvoorwaarden weergegeven welke zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. In vet staat achter elke voorwaarde de toetsing weergegeven.

Artikel 12 Lid 4. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Kantoren Dk" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden W", mits:

- a. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt, dan wel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan;
Het bedrijf is per 21 maart 2016 beëindigd. Bovendien is op 16 oktober 2014 met het oog op de beëindiging al eerder een verzoek om vooroverleg bij de gemeente ingediend. Vanwege marktomstandigheden is de procedure destijds niet doorgezet. Na de beëindiging per 21 maart 2016 is op 17 oktober 2017 een nieuw verzoek om vooroverleg ingediend wat uiteindelijk heeft geleid tot het voorliggende verzoek tot planwijziging.
- b. het gebruik als woondoeleinden vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het beoogde gebruik, voldaan kan worden aan de eisen uit het Besluit Luchtkwaliteit en de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen, blijkens een akoestisch onderzoek, niet meer bedraagt dan 50 dB(A);
Uit de toelichting bij de diverse sectorale aspecten blijkt dat er geen noemenswaardige verschillen zijn tussen het huidige gebruik en het toekomstige gebruik als woning. De bebouwing blijft onveranderd. In beide situaties is de geschiktheid gebleken voor het beoogde gebruik en wordt voldaan aan gestelde eisen en voorschriften. Het gebruik als woondoeleinden is vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu dan ook aanvaardbaar.
- c. aangetoond is dat door de wijziging de Flora- en Fauna, waterhuishouding en het bodemarchief ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
Uit de toelichting bij de diverse sectorale aspecten blijkt dat er geen noemenswaardige verschillen zijn tussen het huidige gebruik en het toekomstige gebruik als woning. De bebouwing blijft onveranderd. In beide situaties is de geschiktheid gebleken voor het beoogde gebruik en vinden er geen verstoringen plaats.
- d. het gebruik als woondoeleinden de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;

Uit de toelichting bij de diverse sectorale aspecten blijkt dat er geen noemenswaardige verschillen zijn tussen het huidige gebruik en het toekomstige gebruik als woning. De bebouwing blijft onveranderd. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.

- e. bij de wijziging de Regionale Woonvisie in acht wordt genomen;
Uit de toelichting bij het provinciale beleid onder 2.3.3. blijkt dat wordt voldaan aan de regionale woonvisie. Dit blijkt tevens uit de bijgevoegde bijlage 1b waarin de reactie staat verwoord op het ingediende principeverzoek.
- f. de procedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt gevolgd.
Uit de toelichting bij de procedure onder paragraaf 6 wordt duidelijk dat de voorgeschreven procedure ook gevolgd wordt.

4.8.2 Conclusie

Aan de wijzigingsvoordaaarden als bedoeld in Artikel 12, lid 4 wordt met dit wijzigingsplan voldaan, waarbij opgemerkt moet worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling welke passend is binnen het gestelde beleid.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Eventueel te vergoeden planschade komt niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas maar voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeverhaalovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro. Overigens is de kans op een vergoedbare planschadeclaim niet aannemelijk, omdat de nieuwe functie zeer goed past in de bestaande woonwijk en een minder belastende functie is in deze omgeving dan een maatschappelijke functie welke een grotere publieksaantrekkende werking heeft.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6 Juridische toelichting

Toelichting op de verbeelding:

Dit wijzigingsplan ziet op een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent ook dat de verbeelding moet worden opgesteld conform de systematiek en verbeelding behorend bij het vigerende bestemmingsplan 'Kern Meerlo'.

Toelichting op de regels:

Dit wijzigingsplan ziet op een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit plan als zodanig onderdeel uit van het "moederplan". Voor dit wijzigingsplan moet daarom ook verwezen worden naar de regels van het bestemmingsplan 'Kern Meerlo', welke in samenhang van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

7 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in een in de gemeente verspreid huis aan huis-blad (Hallo Horst aan de Maas) op en op de gemeentelijke website en zes weken ter inzage wordt gelegd.

Eenieder kan in die zes weken zijn of haar zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken.

Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan treedt daags na het aflopen van de beroepstermijn in werking.

8 Afweging en eindconclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit plan geen natuur-, landschaps en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen de woning en ook geen belemmeringen voor omliggende functies. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemer en financiële risico's voor de gemeente Horst aan de Maas als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een planschadeverhaalovereenkomst.

Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

9 Bijlagen

- 1. Verzoek (bijlage 1a) en brief (bijlage 1b) principemedewerking**