

gemeente

HORST A/D MAAS

**Ruimtelijke onderbouwing
burgerwoning
Kraneveldweg 20 te Horst**



Ruimtelijke onderbouwing 'Burgerwoning Kraneveldweg 20 te Horst'

Gemeente Horst aan de Maas

Rapportnummer BRO:	P00144_01
Datum:	7 februari 2018
Opdrachtgever:	T. van Horck
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. S. Sharifi
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de omzetting van een agrarische woning naar burgerwoning.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E tegelen@bro.nl

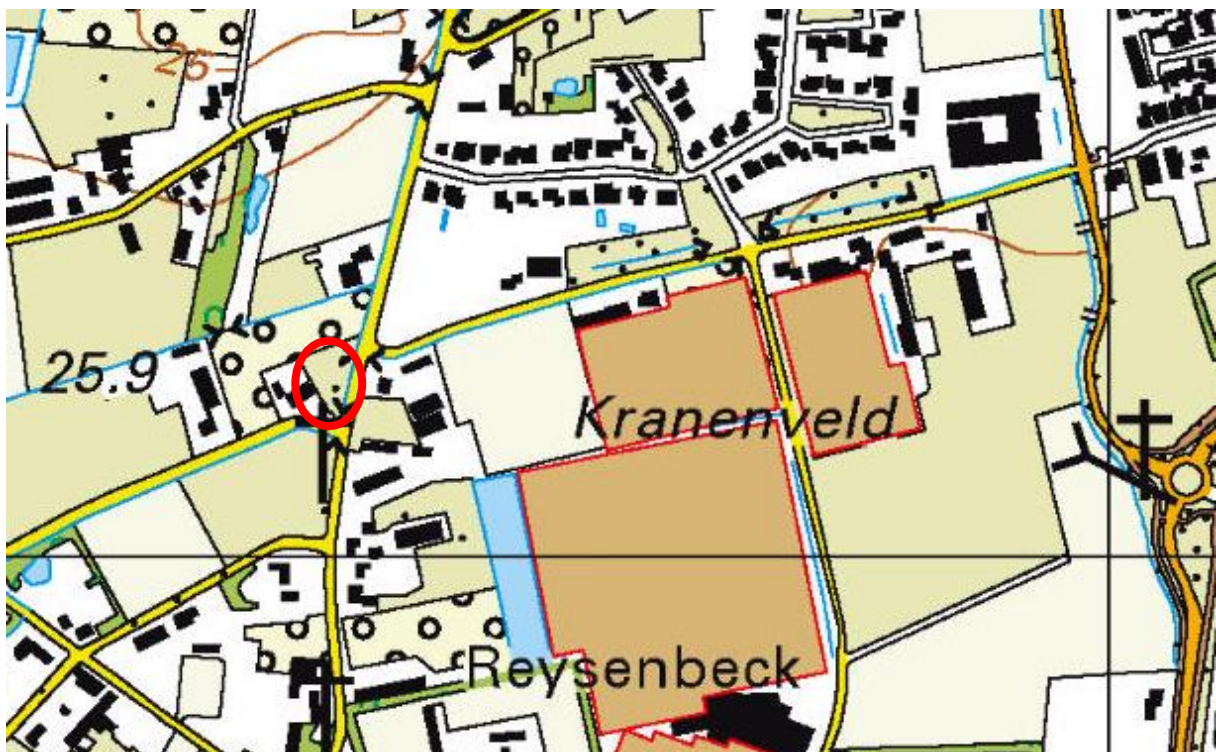
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
2. PROJECTOMSCHRIJVING	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	4
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Afweging beleidskader	10
4. SECTORALE ASPECTEN	12
4.1 Milieu	12
4.2 Water	14
4.3 Ecologie	15
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.5 Verkeer en parkeren	16
4.6 Duurzaamheid	16
5. UITVOERBAARHEID	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid.	17
6. AFWEGING BELANGEN	18
7. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	19

1. INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van het in afwijking van het bestemmingsplan omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op het besluitgebied geldt nog het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009', maar inmiddels is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarin het besluitgebied zich bevindt. Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas', zoals dat door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld op 19 december 2017, geeft aan het besluitgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – champignonkwekerij'. Het plangebied is tot slot gelegen in een ontwikkelgebied voor glastuinbouw. Door de ligging in het ontwikkelgebied kan er geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan.

Initiatiefnemer is voornemens om op locatie de agrarische bedrijfswoning juridisch-planologisch om te zetten naar burgerwoning. In het verleden is al een vergunning afgegeven voor de realisatie van de (agrarische) bedrijfswoning op deze locatie (d.d. 30-06-2003 met kenmerk 2003/0188RB). De locatie is hiervoor geschikt, omdat het aan de rand van de kern Horst is gelegen, in een reeds bestaande bebouwingslint.



Figuur 1 Topografische kaart met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is strijdig met het vigerende bestemmingplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. De gemeente Horst aan de Maas heeft echter aangegeven medewerking te verlenen aan het toestaan van de burgerwoning aan de Kraneveldweg 20 te Horst, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen. Om medewerking te kunnen verlenen is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

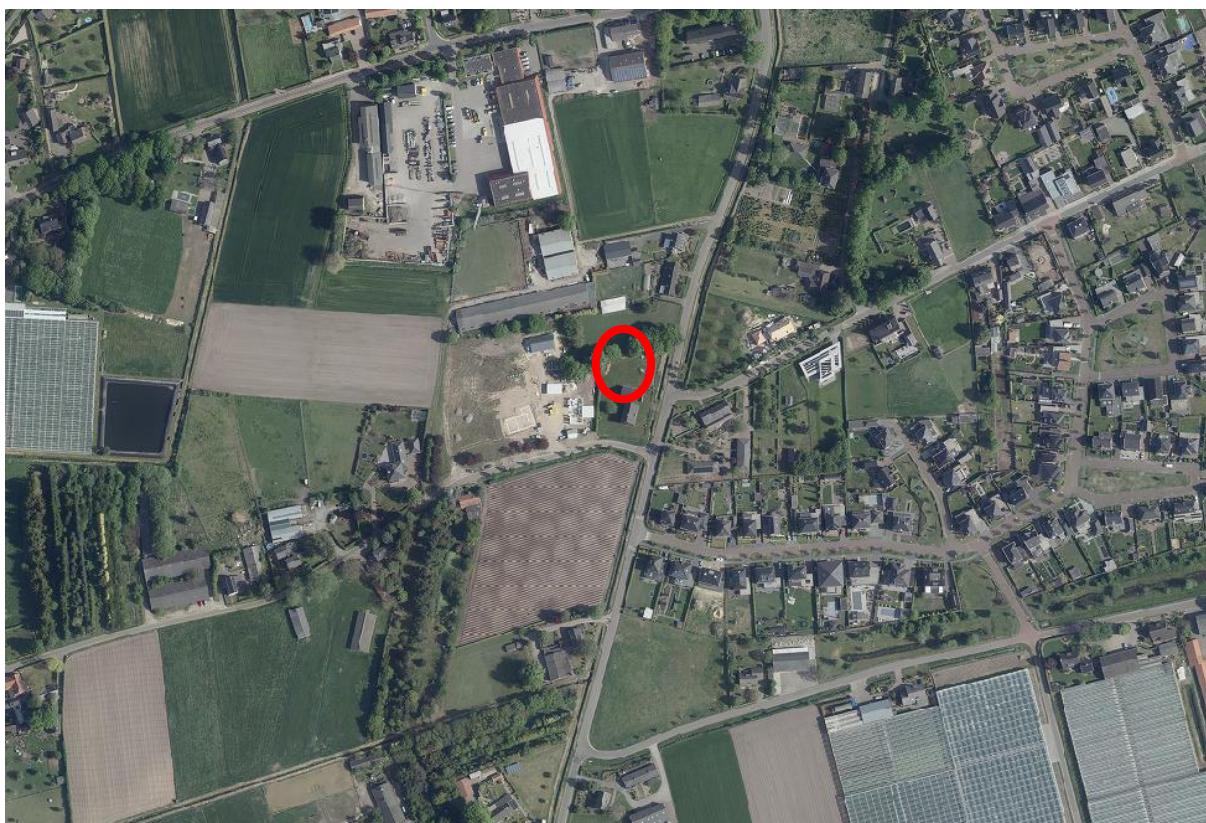
Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en de planstukken.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

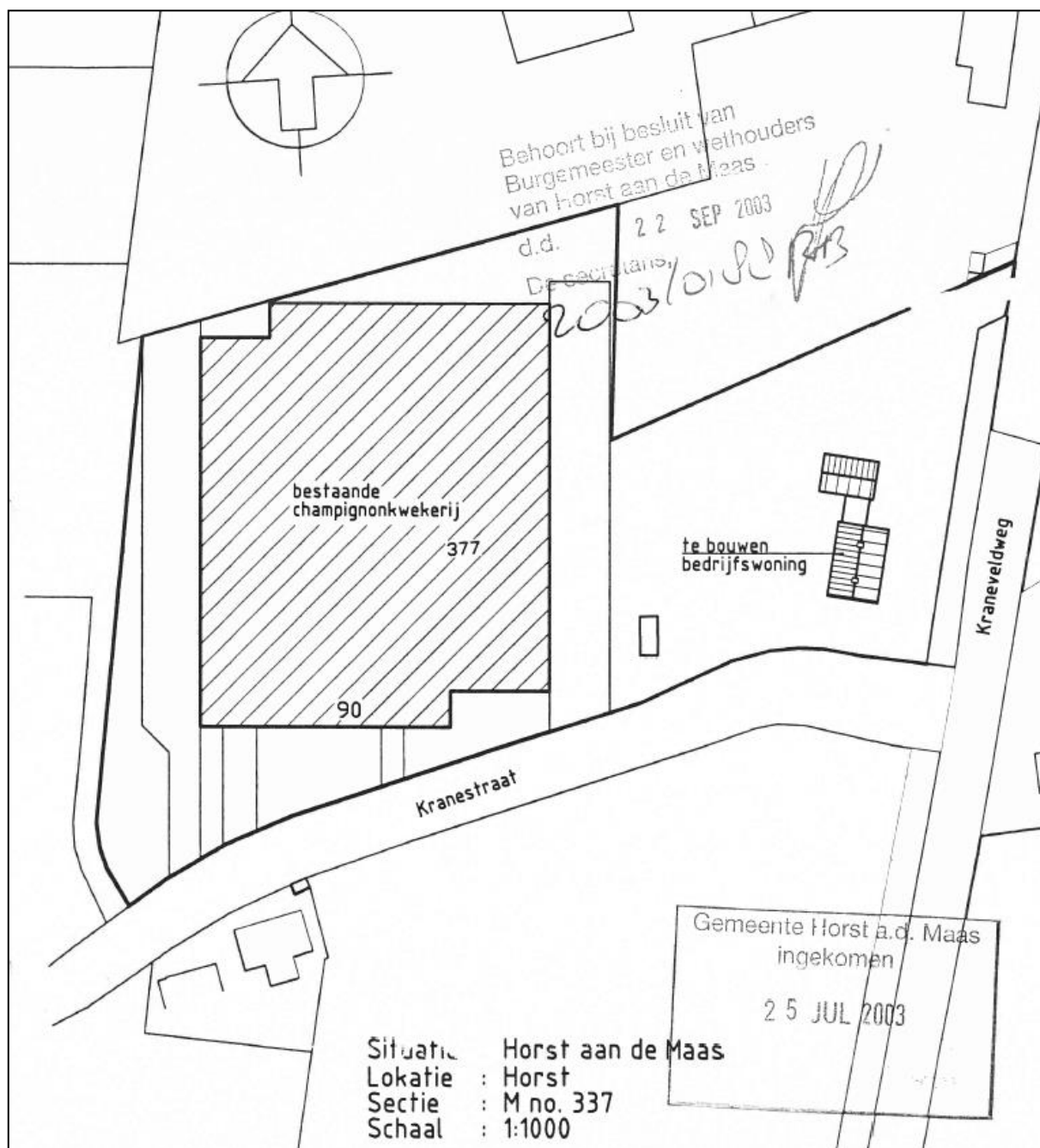
Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas aan de Kraneveldweg/Kranestraat, ten westen van de kern Horst en ten noorden van de kern Hegelsom. Het besluitgebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie M, nr. 37. In het verleden was het perceel gelegen naast een champignonkwekerij, deze is inmiddels afgebroken en op deze locatie zijn al woningen gerealiseerd (Kranestraat 90). Daarnaast zijn er naar aanleiding van een woningbouwproject in Kraneveld verschillende woningen gerealiseerd. In het verleden lagen in de omgeving voornamelijk agrarische bedrijven, en weinig woningen. In de huidige situatie liggen er om het besluitgebied verschillende woningen, en zijn er nog maar weinig agrarische bedrijven over. Daarnaast ligt het besluitgebied in een overgangszone naar het bebouwde gebied van de woonkern Horst.



Figuur 2 Luchtfoto met globale ligging besluitgebied (rood omcirkeld)

2.2 Toekomstige situatie

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het juridisch-planologisch verankeren van de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.



Figuur 3. Uitsnede uit situatietekening bouwvergunning 2003

De vergunning voor het bouwen van de woning is afgegeven op 22 september 2003 (kenmerk 2003/0188RB). Een uitsnede uit de situatietekening van de verleende bouwvergunning is hiervoor weergegeven. Vanaf eind december 2012 heeft initiatiefnemer meerdere malen (inmiddels vier keer) verzocht om de reeds in aanbouw zijnde agrarische bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning. Uiteindelijk heeft de gemeente verklaard in principe medewerking te verlenen aan het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Ruimtelijk en functioneel gezien past de burgerwoning goed op de locatie, aangezien het besluitgebied wordt omgeven door woningen, en in de overgangszone naar het bebouwde gebied van de woonkern Horst ligt. Bovendien is de woning niet meer te gebruiken als bedrijfswoning, aangezien de resterende grond binnen het agrarische bouwvlak reeds herbestemd is voor wonen.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

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

Rijksbeleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Structuurvisie infrastructuur en Ruimte	Onderwerpen van nationaal belang voor de drie rijksdoelen. Relevant voor onderhavig plangebied: verbeteren milieukwaliteit en behoud/versterking cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.	Initiatief is in overeenstemming met nationale belangen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	Ruimte bescherming waterveiligheid in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreiding infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS) en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.	Op het initiatief werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het initiatief is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop
Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	In bestemmingsplan rekening houden met bij ministeriële regeling aan te wijzen militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden.	Radarverstoringgebied militaire vliegbasis Volkel ligt over het plangebied. Aangezien de beoogde ontwikkeling echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringgebied.
Besluit ruimtelijke ordening	Verantwoording stedelijke ontwikkeling in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.	Wonen is weliswaar een stedelijke functie, maar volgens de jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw (of omzetting) van één woning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op dit initiatief.

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
POL 2014	<p>Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in de zone "buitengebied". 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.</p> <p>Het gebied is volgens het POL2014 niet gelegen in andere milieu- en beschermingszones.</p>	<p>De voorgenomen ontwikkeling behelst een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging naar de burgerwoning functioneel inpasbaar. In planologische zin blijft het aantal woningbouwmogelijkheden gelijk en kan dus worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.</p>
Omgevingsverordening Limburg 2014	<p>De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.</p> <p>In de verordening wordt bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).</p>	<p>Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied ligt binnen een ontwikkelingszone voor glastuinbouw en binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien de agrarische bedrijfswoning reeds is vergund en de fysieke omvang van de woning niet verandert, alsmede er geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormen deze zones geen belemmeringen.</p> <p>Voor wat betreft de Ladder wordt verwezen naar de toelichting hiervoor op het Bro onder Rijksbeleid.</p>
Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014	<p>De omgevingsverordening Limburg is op onderdelen aangepast en deze aanpassingen zijn in de Wijzigingsverordening Limburg 2014 verwerkt. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze</p>	<p>De voorgenomen ontwikkeling behelst het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er worden geen woningen toegevoegd aan de reeds opgenomen voorraad. Daarmee past de ontwikkeling binnen de Regionale Structuurvisie Noord-Limburg.</p>

	zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.	
Beleidsregel Limburg Kwaliteitsmenu (LKM)	<p>Nieuwe activiteiten in landelijk gebied zoveel mogelijk concentreren binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen/ contouren.</p> <p>Functies die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied mogelijk indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen.</p> <p>Kwaliteitsbijdragen dragen in Noord- en Midden-Limburg daarnaast bij aan afronding van de Ruimte voor ruimte regeling.</p>	Er is sprake van het omzetten van een reeds bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning in het buitengebied, wat niet gepaard zal gaan met nieuw ruimtebeslag. Het LKM is dan ook niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	<p>In de regio wordt de plancapaciteit teruggebracht en alleen plannen worden toegevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reëel behoefte. Gemeenten vinden gezamenlijk dat de regionale plancapaciteit in 2030 niet meer mag zijn dan de regionale huishoudensgroei. Op basis van de prognoses betekent dit in totaal een afname van 33 % van de plancapaciteit, ruim 3.000 woningen. De gemeente Horst aan de Maas is de enige gemeente binnen de regio waarbinnen een toename van plancapaciteit (61 woningen) gemotiveerd kan worden om met de planvoorraad aan te sluiten op de verwachte huishoudensgroei in de periode 2015-2030.</p>	De voorgenomen ontwikkeling behelst slechts de omzetting van een reeds bestaande agrarische woning naar burgerwoning. Omdat de planvoorraad in principe niet wijzigt, bestaat vanuit het regionaal beleid geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Structuurvisie Horst aan de Maas	Het besluitgebied is volgens de Structuurvisie gelegen in het gebied 7E Gemengd gebied van de structuurvisie. In dit gebied geldt een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) voor het	Er is geen sprake van een nieuwe woning. De voorgenomen ontwikkeling betreft slechts een in pandige functiewijziging.

	realiseren/toevoegen van (nieuwe) solitaire woningen.	
Masterplan Wonen Horst aan de Maas	<p>In alle kernen is voor de lange en korte termijn een passend woningaanbod aanwezig, ook met betrekking tot (sociale en markt) huurwoningen. Per kern is een ambitie opgenomen voor de vergroting van het aantal huurwoningen in 2021.</p> <p>Er wordt gebouwd voor de concrete behoefte, deze wordt samen met de dorpen behaald.</p> <p>Er wordt ingezet op innovatieve concepten</p> <p>Inbreidingslocaties en herontwikkeling vrijkomend vastgoed gaan voor nieuwe uitbreidingslocaties woningbouw.</p>	<p>Het initiatief betreft het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is sprake van een concrete behoefte aan de zijde van de initiatiefnemer. Het initiatief voldoet dan ook aan de beleidslijnen zoals opgenomen in het 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas'.</p>
Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009'	<p>In het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 2009' is het besluitgebied bestemd als 'Agrarische doeleinden'.</p>	<p>De gewenste functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien ter plaatse de bestemming 'Agrarische doeleinden' is opgenomen.</p>
Vastgesteld bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (nog niet in werking getreden)	<p>Betreffende gronden zijn bestemd als 'Agrarische met waarden' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-champignonkwekerij'. En de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' en 'overige zone-ontwikkelingsgebied glastuinbouw'.</p>	<p>De gewenste functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bestemming 'Wonen' is opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet wel in een wijzigingsbevoegdheid op deze locatie, echter kan deze niet worden toegepast door de ligging in het ontwikkelingsgebied glastuinbouw.</p>

3.1 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit beleidsmatig oogpunt enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. De omzetting naar burgerwoning is niet toegestaan,

omdat de bestemming ter plekke agrarisch met waarden is en het besluitgebied is gelegen in het ontwikkelingsgebied glastuinbouw. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning juridisch-planologisch geregeld.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieu

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Bodem- en grondwaterkwaliteit	Bodem- en grondwaterkwaliteit dienen geschikt te zijn voor de beoogde ontwikkeling.	De bodem- en grondkwaliteit is reeds geschikt verklaard op basis van een bodemonderzoek voor de vergunning voor het bouwen van de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning. Sinds het onderzoek hebben binnen het besluitgebied geen ontwikkelingen meer plaatsgevonden die aanleiding geweest voor nieuwe verontreinigingen. Het bodemonderzoek is dus nog voldoende actueel.
Geluid	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is nodig indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km-uur geldt.	De beoogde ontwikkeling omhelst geen nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling aangezien ter plaatse reeds een agrarische bedrijfswoning vergund en in aanbouw is.
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, onder andere als de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee	Het onderhavige plan kan worden geschaard onder de kleine projecten die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate (NIBM)' verslechteren. In 2016 bedroeg de concentratie PM ₁₀ ter plaatse tussen de 18-20 µg/m ³ en de concentratie NO ₂ tussen de 15-20 µg/m ³ . In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM ₁₀ 40 µg/m ³ en 40 µg/m ³ voor NO ₂ . De luchtkwaliteit ter plaatse is daarmee voldoende.

	<p>ontsluitingswegen</p> <p>Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.</p>	
Milieuzonering	<p>Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.</p>	<p>De functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning levert voor de nabijgelegen bedrijven geen belemmeringen op. In het verleden is in het kader van de functiewijziging van het aangrenzend perceel voor een soortgelijke ontwikkeling uiteengezet wat de gevolgen zijn voor de nabijgelegen bedrijven en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Conclusie hieruit was dat er geen milieuzones over het besluitgebied liggen, behoudens het bedrijf aan de Kraneveldweg 12a. Maar dit had geen negatieve gevolgen aangezien de afstand tot de bouwen woningen circa 60 meter bedroeg (zie RO Omgevingsvergunning Kranestraat ong. te Horst:NL.IMRO.1507.HOKRANESTRAAT90R-OVV1). De afstand van het besluitgebied tot de grens van het bouwvlak aan de Kraneveldweg 12a bedraagt ca. 35 meter. Ter plaatse is een handel in groenten en fruit gelegen met een richtafstand volgens 'Bedrijven en milieuzonering' van 10 meter. Dit betekent dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de beoogde functiewijziging en dat in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat een burgerwoning geen zwaardere bescherming geniet dan de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning.</p>
Externe veiligheid	<p>In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen</p>	<p>In de omgeving van het plangebied zijn blijkens de Risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen, transportlijnen of buisleidingen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>

Geur	<p>De wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (o.a. een woning). De gemeente Horst aan de Maas heeft geen geurverordening vastgesteld. Aanvragen moeten getoetst worden aan de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De normen voor de voorgrondbelasting geur zijn 3 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 14 OUE/m³ voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.</p>	<p>Ten behoeve van de m.e.r. voor het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' zijn in mei 2017 de OUE/m³ contouren berekend voor de intensieve veehouderij activiteiten met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks gebied, versie 2010. Uit figuur 'Huidige situatie geur' uit PlanMER bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur veehouderijen vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2 Water

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
POL 2014	Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in POL2014 en is nader geconcretiseerd in het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.	De omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen. Het hemelwater is namelijk al ten tijde van de bouw van de agrarische bedrijfswoning geïnfiltreerd.
Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg	Aantal leidende principes: veiligheid, integraal waterbeheer, duurzaamheid, water als medeordenend principe, niet afwentelen op anderen, omgevingsgericht werken, geen verslechtering en doelmatig en effectief.	Het omzetten van één agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse is niet van invloed op realisering en instandhouding van de doelstellingen.
Keur Waterschap Limburg	Enkele handelingen in het watersysteem worden beperkt, waaronder het lozen van water in het watersysteem en het realiseren van werken c.q.	Afvalwater is en blijft aangesloten op de bestaande gemeentelijke rioleering. Er is geen toename in de hoeveelheid verhard oppervlak. En de

	bebouwing binnen de keurzones van een waterstaatswerk of watergang.	ontwikkeling is hydrologisch neutraal.
Gemeentelijk beleid	De gemeente Horst aan de Maas volgt zo veel mogelijk het beleid zoals dit is vastgelegd door het waterschap Limburg.	Zie afweging beleid waterschap.

4.3 Ecologie

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Wet natuurbescherming	Beoordeling effecten van het plan op door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden.	De omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning heeft geen invloed op beschermde gebieden, gelet op de grote afstand van het besluitgebied tot beschermde gebieden (circa 10 km tot dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied Maasduinen) en de aard en beperkte omvang van de beoogde functiewijziging.
Provinciaal natuurbeleid (Goudgroene en Zilvergroene natuurzones/ bronsgroene landschapszone)	Beoordeling effecten van het plan op het provinciaal natuurbeleid.	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van de goudgroene- of zilvergroene natuurzone, danwel in de bronsgroene landschapszone.
Beschermde soorten	Beoordeling effecten van het plan op beschermde planten en op leef- en fourageergebieden voor diverse beschermde soorten.	Gelet op de aard en beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling (functiewijziging van een reeds in aanbouw zijnde woning) zullen er geen effecten zijn op beschermde planten en op leef-en fourageergebieden voor diverse beschermde soorten.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Archeologie	Het plangebied is volgens de Ar-	Het perceel is in de bestaande si-

	cheologische maatregelen kaart Horst aan de Maas gelegen binnen gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.	tuatie reeds bebouwd. De functie-wijziging leidt niet tot nieuwe bodemverstoring, daarnaast blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' gelden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
Cultuurhistorie	In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.	In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumenten Kaart geen Rijksmonumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen.

4.5 Verkeer en parkeren

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
	Beoordeling effecten op de verkeersveiligheid en op de ontsluiting van het plangebied, alsmede toets aan parkeernorm.	Het onderhavige plan heeft geen verkeerskundige consequenties. De woning is reeds gebouwd en in aanbouw, en bereikbaar vanaf de Kraneveldweg. Op eigen terrein is voorzien in voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen.

4.6 Duurzaamheid

Thema	Aandachtspunten	Toets/afweging
Duurzaam bouwen en wonen	Duurzaam bouwen en wonen is één van de vier duurzaamheidsthema's van Horst aan de Maas. De nadruk ligt op het aspect energie: energiezuinig bouwen en het opwekken van duurzame energie.	De woning is reeds gebouwd en derhalve zijn de duurzaamheidsthema's in dit kader niet relevant voor de omgevingsvergunning aanvraag voor het omzetten naar een burgerwoning.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Er is in dit geval geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het opstellen van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan is daarom niet nodig.

De gemeente sluit een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

6. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vastgestelde maar nog niet inwerking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' omdat de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen burgerwoning toelaat. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt het toestaan van een burgerwoning planologisch geregeld. Buiten de strijdigheid met het vigerend bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ruimtelijk en functioneel gezien past de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning goed op de beoogde locatie, aangezien de omliggende percelen reeds zijn bestemd tot wonen en het uitoefening van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is op het perceel.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. De ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande ontsluiting en er zal geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren. In de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling voor het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

7. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Procedure

Voor de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het in gebruik nemen als burgerwoning in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

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

