

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Ontwerp wijzigingsplan Kraaienhoflaan 2 Lottum

*NL.IMRO.1507.LTKRAAIENHOFLAAN2-WP01*



# Kraaienhoflaan 2 Lottum

## Verantwoording en Status

Titel: wijzigingsplan Kraaienhoflaan 2 Lottum

Ontwerp: 15 november 2017

Definitief:

## BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen  
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl) T: 077 374 48 17 E: [info@beusmans-jansen.nl](mailto:info@beusmans-jansen.nl)

© 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 vervaardigd, 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

## TOELICHTING

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>7</b>
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEID</b>	<b>10</b>
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2.3	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	13
3.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.4	Regionaal beleid	15
3.4.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	15
3.5	Gemeentelijk beleid	17
3.5.1	Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	17
3.5.2	Masterplan Wonen Horst aan de Maas	18
3.5.3	Bestemmingsplan	19
3.6	Conclusie	22
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>23</b>
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	23
4.2	Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	24
4.3	Landschappelijke inpassing en water	24
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>25</b>
5.1	Inleiding	25
5.2	Milieuaspecten	25
5.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	25

5.2.2	Geluid	25
5.2.3	Luchtkwaliteit	26
5.2.4	Bedrijven en milieuzoneringen	27
5.2.5	Externe veiligheid	29
5.3	Waterparagraaf	31
5.4	Kabels en leidingen	32
5.5	Wet Natuurbescherming	33
5.6	Flora en fauna	33
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.8	Verkeer en parkeren	36
5.8.1	Verkeer	36
5.8.2	Parkeren	37
5.9	Duurzaamheid	37
<b>HOOFDSTUK 6      UITVOERBAARHEID</b>		<b>38</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Handhaving	38
6.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	39
<b>HOOFDSTUK 7      JURIDISCHE TOELICHTING</b>		<b>41</b>
7.1	Planstukken	41
7.2	Toelichting op de verbeelding	41
7.3	Toelichting op de regels	41
<b>Bijlagen</b>		<b>43</b>
Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek (separaat)	44
<b>REGELS</b>		<b>45</b>
<b>HOOFDSTUK 1      HOOFDSTUK 1</b>		<b>45</b>
Artikel 1	Definities	45
Artikel 2	Slotbepaling	45

# TOELICHTING

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw op de locatie Kraaienhoflaan 2 te Lottum, kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie A nummer 4567 en 4568 te verwerven en in gebruik te nemen als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken.

De Kraaienhoflaan 2 is gelegen binnen het bestemmingsplan Maaskernen, zoals vastgesteld op 3 februari 2009, en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven' gekregen. Binnen dit bestemmingsplan is het mogelijk om de bedrijfsbestemming binnenplans te wijzigen naar de bestemming Wonen.

Hiertoe is op 22 juni 2017 door de gemeente Horst aan de Maas een besluit tot principemedewerking genomen.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van het kerkdorp Lottum (gemeente Horst aan de Maas) - en is plaatselijk bekend als Kraaienhoflaan 2 te Lottum. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie A nummer 4567 en 4568. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 602 m<sup>2</sup>.

Op onderstaande figuur 1 is het plangebied aangeduid.



Figuur 1: plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Maaskernen, vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 3 februari 2009, en heeft de bestemming 'Bedrijven' gekregen, met de dubbelbestemming 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Op figuur 2 is de uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven.



Figuur 2: uitsnede vigerende verbeelding

Binnen deze bestemming is het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning niet toegestaan.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan de gewenste functiewijziging naar burgerwoning gerealiseerd worden; onderhavig wijzigingsplan dat voor deze locatie is opgesteld, voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

## HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving.

### 2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Lottum en is bebouwd met een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning met garage/berging.

De Kraaienhoflaan is parallel aan de Broekhuizerweg gesitueerd, welke de doorgaande weg is tussen de kernen Lottum en Broekhuizen.

Onderstaand is de bestaande situatie aan de Kraaienhoflaan 2 weergegeven, hetgeen tevens de toekomstige bebouwde situatie betreft; uiterlijk zal er als gevolg van onderhavig wijzigingsplan niets veranderen, doch alleen het gebruik van de bebouwing wordt minder intensief.



Foto 3: vooraanzicht totale bebouwing



Foto 4: aanzicht bedrijfsbebouwing met kantoor en tussenlid



Figuur 5: voor- en zijaanzicht woning met garage/berging



## HOOFDSTUK 3 BELEID

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

### 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 5.3, respectievelijk paragraaf 5.2 en 5.7 aan de orde komen.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

### 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 toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat 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, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

#### 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 bebouwingmogelijkheden 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 op het percelen een bestaande bedrijfswooning in gebruik wordt genomen als reguliere burgerwoning, waarbij er geen enkele bedrijfsmatige activiteiten meer zullen plaatsvinden, anders dan die welke aan huis verbonden zijn en passend zijn binnen de toe te kennen woonbestemming, 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. Een toets aan de ladder duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet plaats te vinden.

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

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierversuiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegenet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

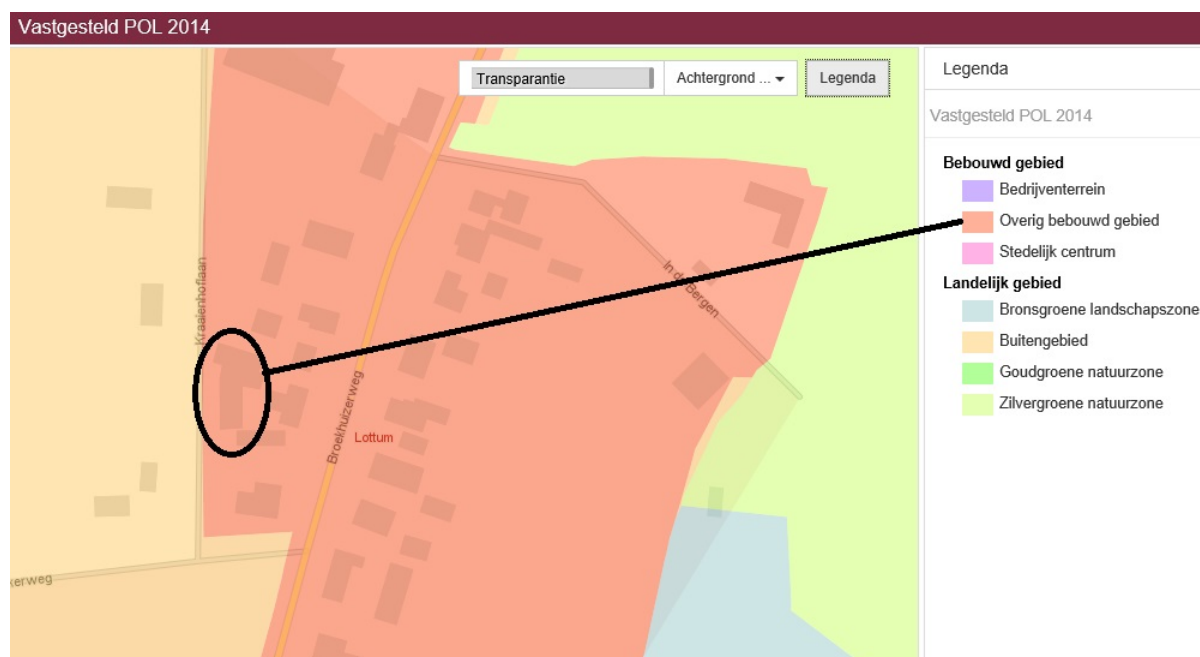
### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

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 'overig bebouwd gebied'.



Figuur 8: Uitsnede POL-kaart 1

Deze gronden zijn te typeren als gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie

van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen.

Gelet op het feit dat het project een functiewijziging betreft van een bedrijfswoning naar een burgerwoning (binnen de bebouwde kom), heeft dit project in het geheel geen consequenties voor de woningvoorraad, heeft het geen stedenbouwkundige consequenties en is het in overeenstemming met het POL 2014.

### 3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening.

In de eerste plaats bevat het hoofdstuk geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en bepaalde omgevingsvergunningen.

Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
  - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
  - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. In casu betreft het project geen toevoeging van het aantal woningen doch het omzetten van een bedrijfswoningen naar een reguliere woonbestemming.

Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. Een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

#### 1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

## **2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer**

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

## **3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor ....**

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

## **4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal**

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

## **5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio**

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het

terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

In casu is er geen sprake van een toevoeging van het aantal woningen doch het omzetten van een bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming; de ontwikkeling past derhalve binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

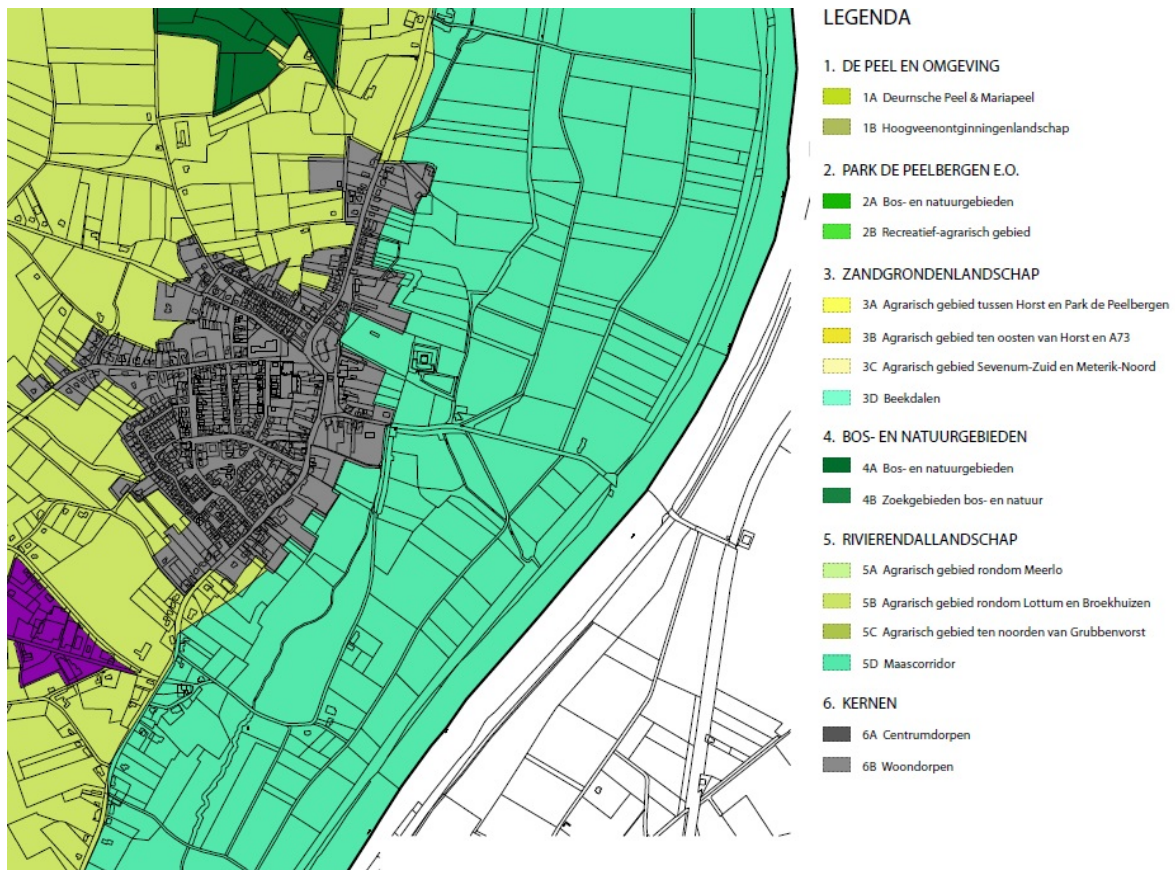
## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 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 grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

Zoals op onderstaande uitsnede uit de structuurvisiekaart (figuur 9) is te zien, valt het plangebied binnen 'kernen (6B)'.



Figuur 9: uitsnede uit kaart structuurvisie

In casu wordt de bedrijfsbestemming met de bedrijfswoning vervangen door de bestemming Wonen ten behoeve van burgerbewoning. Functioneel is en blijft er dus sprake van de activiteit wonen. Doordat er functioneel geen sprake is van een wijziging welke negatieve gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit is hiervoor geen kwaliteitsbijdrage aan de orde en past deze functiewijziging in het woningbouwprogramma.

Het project is derhalve niet strijdig met de structuurvisie.

### 3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen (lokale woonvisie) 2016-2021 is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg.

De beleidsopgaven zoals genoemd in het Masterplan Wonen betreffen de volgende:

1. een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde
2. een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn
3. aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en dorpen door verduurzaming in brede zin.

Deze beleidsopgaven resulteren in de volgende speerpunten in het masterplan Wonen (2016-2021):

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt extra aandacht besteed aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.
- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomst bestendig maken. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden
- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

In casu neemt het woningaanbod niet toe, maar is er sprake van een functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning.

Het project is derhalve niet strijdig met het Masterplan Wonen.

### **3.5.3 Bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Maaskernen, vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 3 februari 2009, en heeft de bestemming 'Bedrijven' gekregen, met de dubbelbestemming 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Op figuur 10 is de uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan

Binnen deze bestemming is het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning niet toegestaan.

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan kan de gewenste functiewijziging naar burgerwoning gerealiseerd worden; onderhavig wijzigingsplan dat voor deze locatie is opgesteld, voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

### Wijzigingsvoorwaarden

Artikel 5.5 van de vigerende planregels bepalen dat burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de bestemming 'Bedrijven' te wijzigen in de bestemming Wonen, uitsluitend na bedrijfsbeëindiging, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) bedrijfsperceel alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
  2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
  3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

#### Toets aan de wijzigingsvoorwaarden

Aan de Kraaienhoflaan 2 was tot voor kort Bouwbedrijf A.M. Teluy en Zn. (bij KvK bekend als eenmansbedrijf) gevestigd. Echter, op dit moment is het bedrijf hier beëindigd en wordt het bedrijfsgebouw te koop aangeboden.

Ad a. De woning binnen de bestemming Bedrijven is bestaand en mag dus, na bestemmingswijziging, worden gebruikt als reguliere woning.

Ad b. De gehele bebouwing zal onaangetast blijven; de karakteristiek en complexiteit blijven, net als de landschappelijke kenmerken, behouden.

Ad c. Zoals in paragraaf 5.2.4, 5.5, 5.6 en 5.7 aan de orde zal komen, zal door de bestemmingswijziging geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Ad d. Ook met betrekking tot de 'onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden' wordt verwezen naar paragraaf 5.2.4.

Ad e<sub>1</sub>. Het bedrijfsgebouw is in gebruik geweest ten behoeve van een bouwbedrijf, dat hier bouwmaterialen (hout/steen) en gereedschap opsloeg. Bodemverontreinigende werkzaamheden hebben hier nooit plaatsgevonden. Bodemsanering is dan ook niet noodzakelijk.

Ad e<sub>2</sub>. Aan de mogelijke aanpassing van archeologische waarden wordt in paragraaf 5.7 aandacht besteed; van enige aantasting is geen sprake.

Ad e<sub>3</sub>. Met het in gebruik nemen van het perceel met opstallen als reguliere woning zijn geen substantiële kosten gepaard, anders dan de kosten in verband met het vaststellen van onderhavig wijzigingsplan. Hierdoor is er geen reden om aan te nemen dat het plan niet financieel uitvoerbaar is.

Er wordt derhalve voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden.

### **3.6 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

## HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw op de locatie Kraaienhoflaan 2 te Lottum, kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie A nummer 4567 en 4568 te verwerven en in gebruik te nemen als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken.

Behoudens de bedrijfswoning bevindt zich een bedrijfsruimte op het perceel, bestaande uit:

- Kantoor van circa 30 m<sup>2</sup>
- Loods van circa 130 m<sup>2</sup>

Alle aanwezige bebouwing zal ongewijzigd in stand blijven.

De Kraaienhoflaan 2 is gelegen binnen het bestemmingsplan Maaskernen, zoals vastgesteld op 3 februari 2009, en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven' gekregen. Binnen dit bestemmingsplan is het mogelijk om de bedrijfsbestemming binnenplans te wijzigen naar de bestemming Wonen.

Hiertoe is op 22 juni 2017 door de gemeente Horst aan de Maas een besluit tot principemedewerking genomen.

Op onderstaande afbeelding is de feitelijke situatie weergegeven:



Figuur 11: voorgevelaanzicht

## **4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten**

Aan de bebouwings- en functionele structuur zal als gevolg van onderhavig project niets wijzigen; de woning zoals nu aanwezig, blijft gehandhaafd.

## **4.3 Landschappelijke inpassing en water**

De bestaande erfbepanting rondom de woning en bijbehorende bouwwerken zal ongewijzigd gehandhaafd blijven; een open waterpartij is niet aanwezig.

## HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

### 5.1 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.

### 5.2 Milieuaspecten

#### 5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige project wordt binnen het plangebied geen nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten; immers, er is reeds een bodemgevoelige functie aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning met bedrijfsruimte.

Op 26 oktober 2017 is er door Econsultancy BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

De rapportage is als bijlage opgenomen bij de planstukken.

#### 5.2.2 Geluid

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 Kraaienhoflaan en de parallel hieraan gelegen Broekhuizerweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur. De geluidzone bij deze weg bedraagt 200 meter (plangebied valt hier binnen).

In casu is er sprake van een bestaande bedrijfswoning, die alleen van bestemming wisselt, maar als woonruimte in gebruik zal blijven. In dergelijk geval is een akoestisch onderzoek niet nodig, omdat sprake is van de activiteit wonen op exact dezelfde locatie. Het maakt dan niet uit of de woning een bedrijfswoning of een burgerwoning is. Daarenboven zijn de Kraaienhoflaan en de Varenakkerweg korte, doodlopende wegen en daardoor verkeersluw.

#### Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van ruim 3 km ten westen van het plangebied.

### 5.2.3 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.

#### ***Kleine en grote projecten***

De Wet luchtkwaliteit introduceert 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 PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> 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 één bedrijfswoning in burgerwoning. 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 door ook het formeel staken van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

#### **5.2.4 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 brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

#### **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.

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 plangebied***

Het plangebied wordt omringd door burgerwoningen, drie agrarische bedrijven en (op iets ruimere afstand) een sportpark. Er is sprake van een overwegend rustig gebied.

#### Agrarische bedrijven:

De afstand tot de nabijgelegen agrarische bedrijven (kwekerijen) bedraagt:

- |                     |      |
|---------------------|------|
| • Vanenakkerweg     | 60 m |
| • Broekhuizerweg 45 | 42 m |
| • Broekhuizerweg 41 | 12 m |

De richtafstand van de bedrijfsbebouwing van tuinbouwbedrijven tot aan gevoelige functies bedraagt (in verband met het aspect 'geluid') 30 meter. Hoewel het bedrijfsgebouw aan de Broekhuizerweg 41 op een afstand van slechts 24 meter van het plangebied is gelegen, bedraagt de afstand van het bedrijfsgebouw tot de woning binnen het plangebied 37 meter; tussen deze woning en het bedrijfsgebouw behorende bij de kwekerij is, is de voormalige bedrijfsbebouwing binnen het

plangebied gesitueerd. Deze bebouwing, die als bijbehorende bouwwerken deel zullen blijven uitmaken van de als burgerwoning in gebruik te nemen voormalige bedrijfswoning, zorgen voor een substantiële buffering van het geluid dat mogelijk vanuit de kwekerij kan worden waargenomen. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Andersom gezien zal de planologisch nieuwe burgerwoning geen extra belemmering opleveren voor omliggende kwekerijen, gelet op de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen welke op kortere afstand van betreffende kwekerijen zijn gelegen.

Verder dient de bij een kwekerij behorende spuitzone te worden beschouwd. Voor wat betreft het spuiten van gewassen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akker-/tuinbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6). Dit brengt echter niet reeds met zich dat een kortere afstand in dit geval niet redelijk zou kunnen zijn. Dit hangt mede samen met de hoogte van de gewassen (hoe hoger, des te meer sprake er kan zijn van drift), windrichting, soort bestrijdingsmiddelen en frequentie van spuiten. De heersende windrichting ter plaatse is zuid-west.

Rondom de woning aan de Kraaienhoflaan 2 is relatief veel bebouwing gelegen, te weten het voormalige bedrijfsgebouw op het eigen perceel en de woningen en bijgebouwen ten oosten en zuiden hiervan. Deze bebouwing zorgt ervoor dat drift van bestrijdingsmiddelen afkomstig van de aan de Broekhuizerweg gelegen kwekerijen, door omliggende bebouwing zodanig wordt gebufferd dat het woon- en leefklimaat in de woning Kraaienhoflaan 2 aanvaardbaar is en blijft. Voor de beoordeling maakt het immers geen verschil of er sprake is van een burgerwoning of een bedrijfswoning van derden

### 5.2.5 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.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het plangebied géén risicovolle inrichtingen. Er reikt géén enkele risicocontour tot aan het plangebied.

### ***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 met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen en waterwegen van belang. Nabij het plangebied is dit de N271 en de Maas. Voor deze weg/waterweg is de PR-contour  $10^{-6}$ /jr. niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect

geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 900 m vanuit de westoever van de Maas en ruim 1100 m vanaf de N271.

Het plangebied bevinden zich verder meer dan 3 km verwijderd van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Venray-Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het plaats- of groepsgebonden risico in het plangebied.

Er is in de omgeving van de plangebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

### 5.3 Waterparagraaf

#### Waterbeleid

Het plangebied 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 Peel en Maasvallei 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.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied**Hemel- en afvalwater**

Het project heeft verder geen consequenties voor het aspect hemelwaterinfiltratie. Immers, de bestaande 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.

**Bouwmaterialen**

De gemeente Horst aan de Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt, voor zover relevant, daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen.

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

Overleg waterschap

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2000 m<sup>2</sup>. In casu is vooroverleg met het waterschap derhalve niet noodzakelijk.

**5.4 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.

In de nabijheid van de plangebieden bevinden zich geen buisleidingen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen.

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

## 5.5 Wet Natuurbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en is op dit moment in gebruik voor wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Door het bestaande gebruik en inrichting van het plangebied en de omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten)- vormt het plangebied e.o. in beginsel geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen, dan wel zal de bestemmingswijziging geen enkele negatieve invloed op deze biotoop hebben; immers, de bebouwingmogelijkheden blijven ten opzichte van de vigerende bestemming gelijk en de gebruiksmogelijkheden nemen af (geen grotere bedrijfsmatige activiteiten meer).

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

## 5.6 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.

### ***Quickscan flora en fauna***

Uit de natuurgegevens van het gebied 'Lottum' welke zijn in te zien op [www.limburgsevogels.nl](http://www.limburgsevogels.nl) valt op te maken dat zich in het plangebied 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 kort nabij het plangebied evenmin soorten waargenomen.

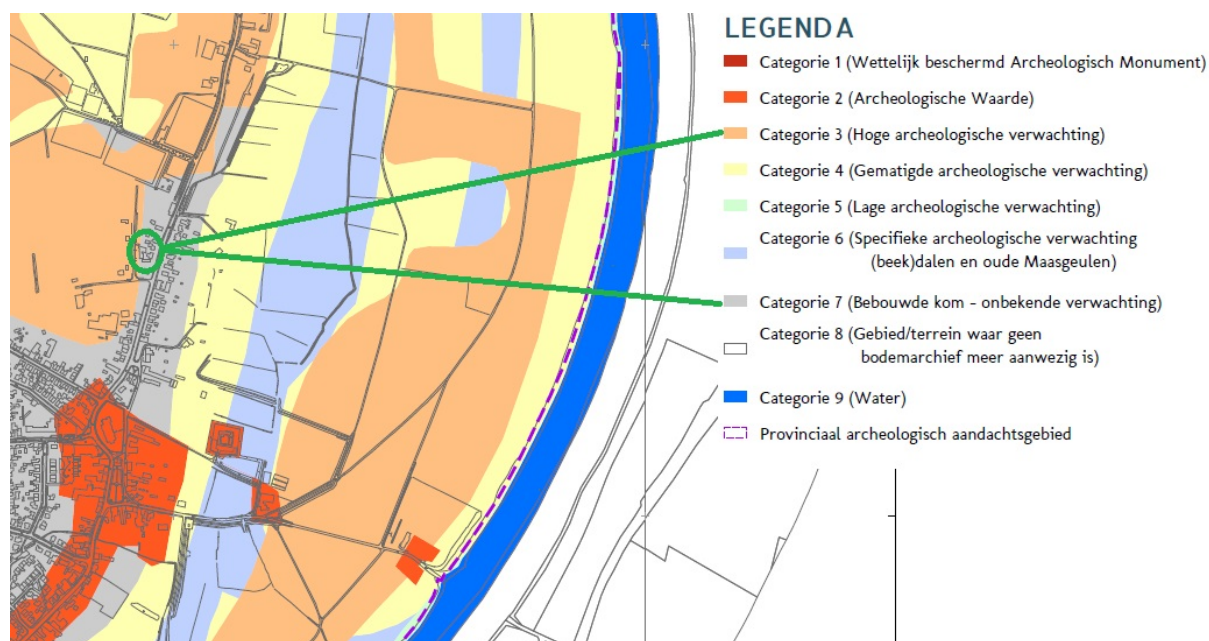
Gelet op het bovenstaande, is een significante verstoring van flora en fauna door onderhavig project (functiewijziging van bedrijfswoning naar een burgerwoning) niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets. Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot juli 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.

## 5.7 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 archeologie beleid 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.



Figuur 12: uitsnede Archeologische Maatregelenkaart

Uit bovenstaande uitsnede van de maatregelenkaart (figuur 12) blijkt dat het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 7 (onbekende verwachting) en categorie 3 (hoge archeologische verwachting).

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m2)	Diepte (cm)
1	Wettelijk beschermde archeologische monumenten/gemeentelijke monumenten	altijd vergunningsplichtig (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	-
2	Gebied/terrein van archeologische waarde (inclusief AMK-dorpskernen)	100	30
3	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Gebied/terrein met een gematigde archeologische verwachting	2.500	50
5	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	geen onderzoeksverplichting	50
6	Gebied/terrein met een specifiek archeologische verwachting (beekdalen/oude Maasgeulen)	2.500	50
7	Bebouwde kom (onbekende archeologische verwachting buiten historische kern)	500	50
8	Gebied/terrein waar geen bodenarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Figuur 13: tabel met maatregelen per categorie

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 plangebied een gebied met een sinds 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon.

Ook door onderhavig plan zal hierin geen verandering worden gebracht.

De aanwezige bebouwing is geen monument.

## 5.8 Verkeer en parkeren

### 5.8.1 Verkeer

De Kraaienhoflaan 2 wordt, via de Vanenakkerweg, ontsloten op de Broekhuizerweg (ter plaatse een weg waar 50 km per uur mag worden gereden) welke de verbinding vormt tussen de kerkdorpen Lottum en Broekhuizen.

De Kraaienhoflaan is, net als de Vanenakkerweg, een doodlopende weg en daardoor verkeersluw.

In de omgeving van het plangebied zijn ook openbaar vervoersmogelijkheden. Nabij de kruising van de Broekhuizerweg en de Vanenakkerweg is aan beide zijden van de weg een bushalte.

Het plan leidt niet tot extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Door het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming neemt het aan het bedrijf te relaterenverkeer af tot 0.

Het project heeft geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.

### **5.8.2 Parkeren**

De parkeernorm op basis van de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016 betreft voor woningen met dubbele oprit naast elkaar minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein welke per stuk minimaal 6 meter diep en 2,5 breed zijn.

Gelet op de omvang van het plangebied en de huidige parkeermogelijkheden, wordt nu reeds geheel op eigen terrein aan deze parkeernorm voldaan.

## **5.9 Duurzaamheid**

Voorzover van toepassing zullen bij eventuele verbouwingen van de woning en bijgebouwen duurzame materialen worden gebruikt. Ook het hergebruik van hemelwater is een duurzaamheidsmaatregel.

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

### 6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijze hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt, volgt daadwerkelijk handhavend optreden (repressieve inzet).

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appeleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie;
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij ervan uitgegaan dat men, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie.

### **6.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid**

#### Procedure

De te volgen procedure voor het voorbereiden van een wijzigingsplan is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.9a Wro. Dit artikel bepaalt het volgende:

#### **Artikel 3.9a**

6. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageliggig omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.
7. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
8. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
9. Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

## Overleg

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

## Inspraak en zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft met ingang van ..... 2017 tijdens kantooruren, gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Horst aan de Maas, Wilhelminaplein 6 te Horst. Het ontwerp-wijzigingsplan is tevens vanaf .....2017 te raadplegen op de gemeentelijke website [www.horstaandemaas.nl](http://www.horstaandemaas.nl), op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de digitale Staatscourant.

Gedurende deze periode van zes weken kunnen ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsplan mondeling of schriftelijk gemotiveerde zienswijzen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. **Er zijn wel/ geen zienswijzen ingediend.**

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING

### 7.1 Planstukken

Het wijzigingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Artikel 8.2.1 Bro geeft voor wat betreft de vormgeving en opmaak van het wijzigingsplan en uitwerkingsplan overgangsrecht. Een wijzigingsplan en uitwerkingsplan moet worden vormgegeven en ingericht in overeenstemming met het moederplan. Hierbij geldt als eis dat het ontwerp van het moederplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010.

Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Maaskernen' van de gemeente Horst aan de Maas, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 februari 2009 (hierna ook: het moederplan)). Het moederplan is vormgegeven zonder toepassing van de RO-standaarden, zodat deze ook niet in acht genomen hoeven te worden bij de opstelling van dit wijzigingsplan.

### 7.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding bestaat uit een digitale geometrische bepaling en weergave van het plangebied en alle planobjecten in een GML-bestand alsmede uit één analoge kaart op een schaal van 1: 1000. Ook hier geldt dat aangesloten is bij de systematiek van het moederplan.

### 7.3 Toelichting op de regels

Voor de planregels wordt verwezen naar de regels van het moederplan (bestemmingsplan

Maaskernen, vastgesteld op 3 februari 2009); deze zijn integraal van toepassing op onderhavig wijzigingsplan. Bij een wijzigingsplan op basis van een moederplan dat niet gecodeerd is behoeft het wijzigingsplan ook niet gecodeerd te worden.

## BIJLAGEN

## **Bijlage 1    Historisch bodemonderzoek**

## REGELS

De planregels van het bestemmingsplan 'Maaskernen' van de gemeente Horst aan de Maas, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 3 februari 2009, zijn integraal van toepassing op het wijzigingsplan 'Kraaienhoflaan 2 Lottum' gemeente Horst aan de Maas, zoals vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas op .....2017, met IDN: NL.IMRO.1507.LTKRAAIENHOFLAAN2-WP01,

met dien verstande dat de navolgende artikelen als volgt worden gewijzigd en/of aangevuld:

## HOOFDSTUK 1 HOOFDSTUK 1

### Artikel 1 Definities

#### 1.1 bestemmingsplan of plan

“het wijzigingsplan ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro, Kraaienhoflaan 2 Lottum, vervat in de verbeelding “Wijzigingsplan Kraaienhoflaan 2 Lottum” met bijbehorende verklaring en deze voorschriften.”

#### 1.2 verbeelding

“de verbeelding met nummer 17BEUSM00”

### Artikel 2 Slotbepaling

Deze wordt vervangen door:

“Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: "Regels deel uitmakende van het wijzigingsplan Kraaienhoflaan 2 Lottum".