

gemeente

HORST A/D MAAS

Ontwerp bestemmingsplan “Vlasvenstraat 28, Melderslo”

NL.IMRO.1507.MLVLASVENSTR28-BPO1





bestemmingsplan

Vlasvenstraat 28, Melderslo

31 mei 2019

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Locatiekeuze en ligging van het plangebied	5
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2.	BELEID	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Regionaal beleid	12
2.5	Gemeentelijk beleid	13
2.6	Conclusie	16
3.	PLANPROFIEL	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Gebiedsbeschrijving	17
3.3	Planbeschrijving	18
3.4	Conclusie	19
4.	SECTORALE ASPECTEN	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Milieuaspecten	20
4.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	20
4.2.2	Geluid	20
4.2.3	Luchtkwaliteit	20
4.2.4	Geurhinder	21
4.2.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2.6	Externe veiligheid	24
4.3	Waterparagraaf	25
4.4	Verstoringsgebieden	25
4.5	Natuurbescherming	26
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.7	Verkeer en parkeren	30
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	31
5.2	Handhaving	31
5.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	32
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	33
6.1	Planstukken	33
6.2	Toelichting op de verbeelding	33
6.3	Toelichting op de regels	33

PLANREGELS		35
HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	Wijze van meten	40
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	41
Artikel 3	Tuin	41
Artikel 4	Wonen	42
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	44
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	45
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	46
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	47
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	48
Artikel 9	Overgangsrecht	48
Artikel 10	Slotregel	49

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De familie Marcellis, woonachtig aan de Vlasvenstraat 28 te Melderslo (hierna ook te noemen: de initiatiefnemer) is voornemens om dit pand te splitsen in twee woningen. In het pand was tot 2015 café-zaal 't Paradijs gevestigd. Thans wordt alleen het linkerdeel van dit pand bewoond door de initiatiefnemer. Het voornemen bestaat om de functie van deze linkerwoning om te zetten van bedrijfswoning naar burgerwoning en het rechterdeel van het pand, zijnde het voormalige horecabedrijf (café-zaal) te verbouwen tot en te gebruiken als tweede burgerwoning.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Maaskernen'. Ter plaatse geldt de bestemming 'Horeca', met de aanduiding 'lichte horeca'. Binnen deze bestemming zijn burgerwoningen niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan daar waar een aanduiding (bw) op de verbeelding is opgenomen. Dat is in casu niet het geval.

Voor het verlenen van medewerking zal derhalve een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld dienen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Vlasvenstraat 28, Melderslo' van de gemeente Horst aan de Maas voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het plan. Het bestemmingsplan 'Vlasvenstraat 28, Melderslo' bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende plantoelichting en regels. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Locatiekeuze en ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom – in het centrum – van het kerkdorp Melderslo. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie B, nummer 8384 en plaatselijk bekend als Vlasvenstraat 28 te Melderslo. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 370 m².

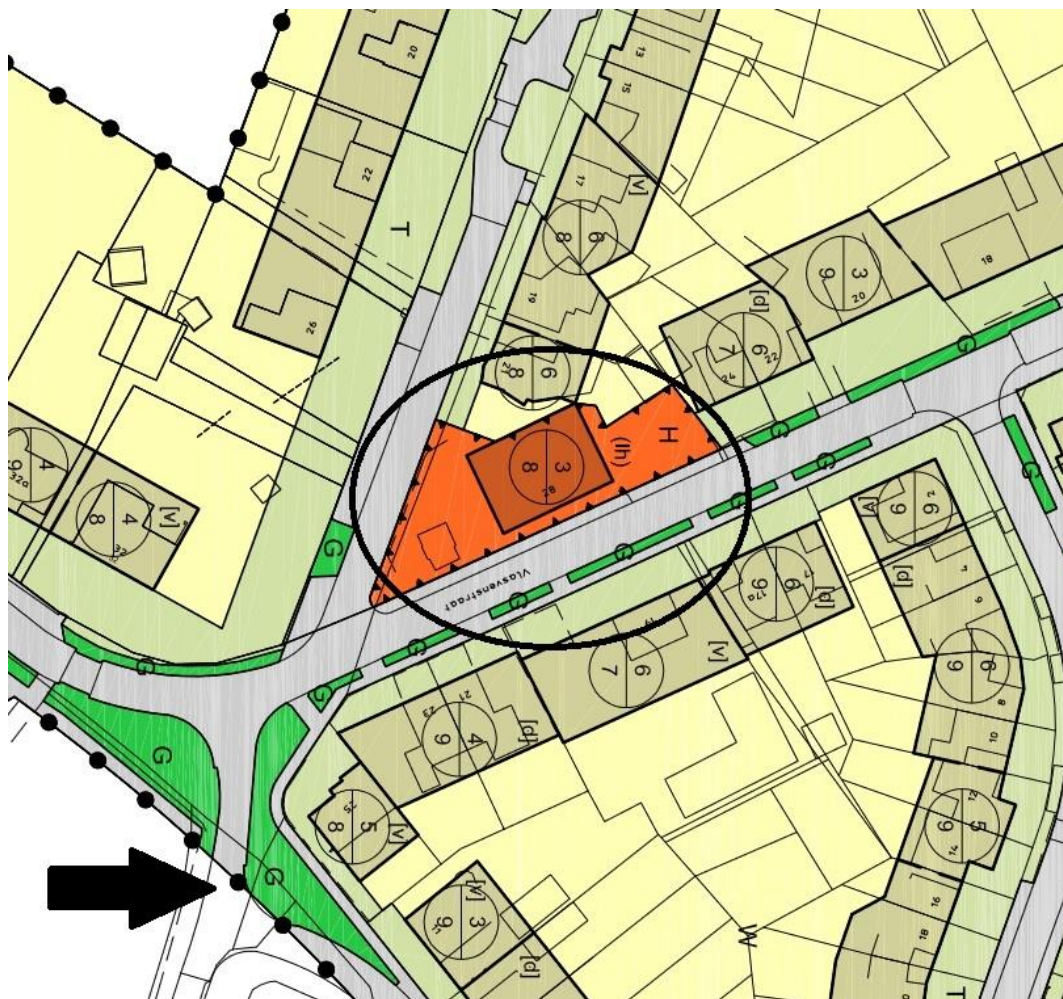


ligging plangebied e.o. (bron: Google maps)



1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Maaskernen' van de gemeente Horst aan de Maas. Dit bestemmingsplan is op 3 februari 2009 door de Raad vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 8 september 2009 het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Maaskernen' goedgekeurd. Ter plaatse geldt de bestemming 'Horeca', met de functieaanduiding 'lichte horeca'. Tevens is een maatvoeringsaanduiding opgenomen die de goothoogte beperkt tot 3 meter en de bouwhoogte tot 8 meter.



verbeelding geldend bestemmingsplan (inclusief noordpijl)

De planregels van de bestemming 'Horeca' maken het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een burgerwoning niet mogelijk. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning alleen toegestaan, daar waar op de plankaart de aanduiding (bw) is aangegeven. Op de verbeelding is deze aanduiding niet opgenomen. De beoogde splitsing van het pand in twee burgerwoningen is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Er zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden binnen dit plan die gebruikt kunnen worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Binnen het voorgaande bestemmingsplan "Dorpsgebieden" had het pand de bestemming "Overwegend Wonen" en op de inventarisatiekaart "Horeca" met de aanduidingen "Café" en "Zaal". De horecafunctie is alleen toegestaan op de begane grondlaag. Binnen dit bestemmingsplan was het dus een "legale" situatie dat de bovenste verdieping werd gebruikt als bedrijfswoning.

In artikel 36.5 (Overgangsbepaling voor gebruik) wordt bepaald dat: Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik met het plan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Daar vaststaat dat de bedrijfswoning niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan kan toepassing worden gegeven aan deze overgangsregeling. Er is dus reeds sprake van één (bedrijfs)woning die wordt omgezet in burgerwoning en één nieuwe burgerwoning - ter plaatse van het horecadeel van het pand Vlasvenstraat 28 – die wordt toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke motivering is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 3 (planprofiel) worden het plangebied en het plan zelf beschreven. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt beschreven in hoofdstuk 6.

2. BELEID

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)** vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Verstedelijkings- en landschapsbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied laat het Rijk grotendeels over aan de provincies en gemeenten. Het plan heeft betrekking op de realisatie van twee burgerwoningen door de splitsing van een bestaand pand binnen de bebouwde kom van het dorp Melderslo. Specifieke nationale belangen zijn hierbij niet aan de orde.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de *nieuwe* Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van 2 burgerwoningen (1 bestaande bedrijfswoning wordt burgerwoning en 1 woning wordt extra gerealiseerd) en is derhalve *geen* stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Plan Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het plan heeft betrekking op het toestaan van een afwijking van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de splitsing van een horecapand in twee burgerwoningen binnen de bebouwde kom van Melsderslo waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in de benodigde omgevingsvergunning. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het plan leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

2.3 Provinciaal beleid

Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

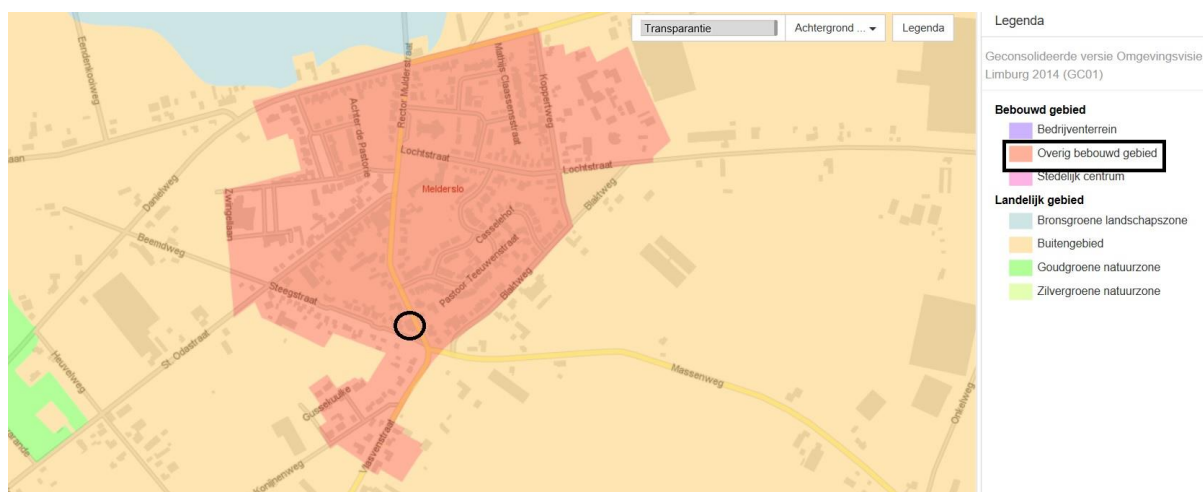
1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes 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.

Het POL 2014 kent een aantal gebiedszones waarover specifieke beleidsuitspraken worden gedaan. Het plangebied is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Belangrijke beleidsthema's zijn hier:

- de transformatie van de regionale woningvoorraad;
- een goede bereikbaarheid;
- het op peil houden van voldoende voorzieningen en detailhandel;
- eisen aan stedelijk groen en water;
- een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied aangegeven op de POL-kaart zonering Limburg.



POL-kaart 1

Transformatie woningvoorraad

Horst aan de Maas 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 voor een beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. De aan de orde zijnde functiewijziging van een bestaand horecapand met bedrijfswoning in twee burgerwoningen past geheel in deze transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

- Het hoofdstuk bevat 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 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 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Paragraaf 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de resultaten van de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking m.b.t. dit plan. Hieruit blijkt dat het plan niet 'ladderplichtig' is. Verwezen wordt hier naar paragraaf 2.2.2 van deze plantoelichting.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet 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.

De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

De paragrafen 2.4.1 en 2.5.2 van deze plantoelichting bevat de resultaten van de toetsing van het plan aan de Regionale structuurvisie Wonen en het gemeentelijke Masterplan Wonen. Hieruit blijkt dat het plan in overeenstemming is met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Verwezen wordt hier naar beide paragrafen.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee 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 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;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. 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.

Verder beoogt de Structuurvisie een dynamisch beheer van de woningvoorraad te bevorderen. Onderdeel hiervan is het voortdurend werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. 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. Vandaar dat hergebruik en herbestemming van leegstaande panden belangrijk is.

2.5 Gemeentelijk beleid

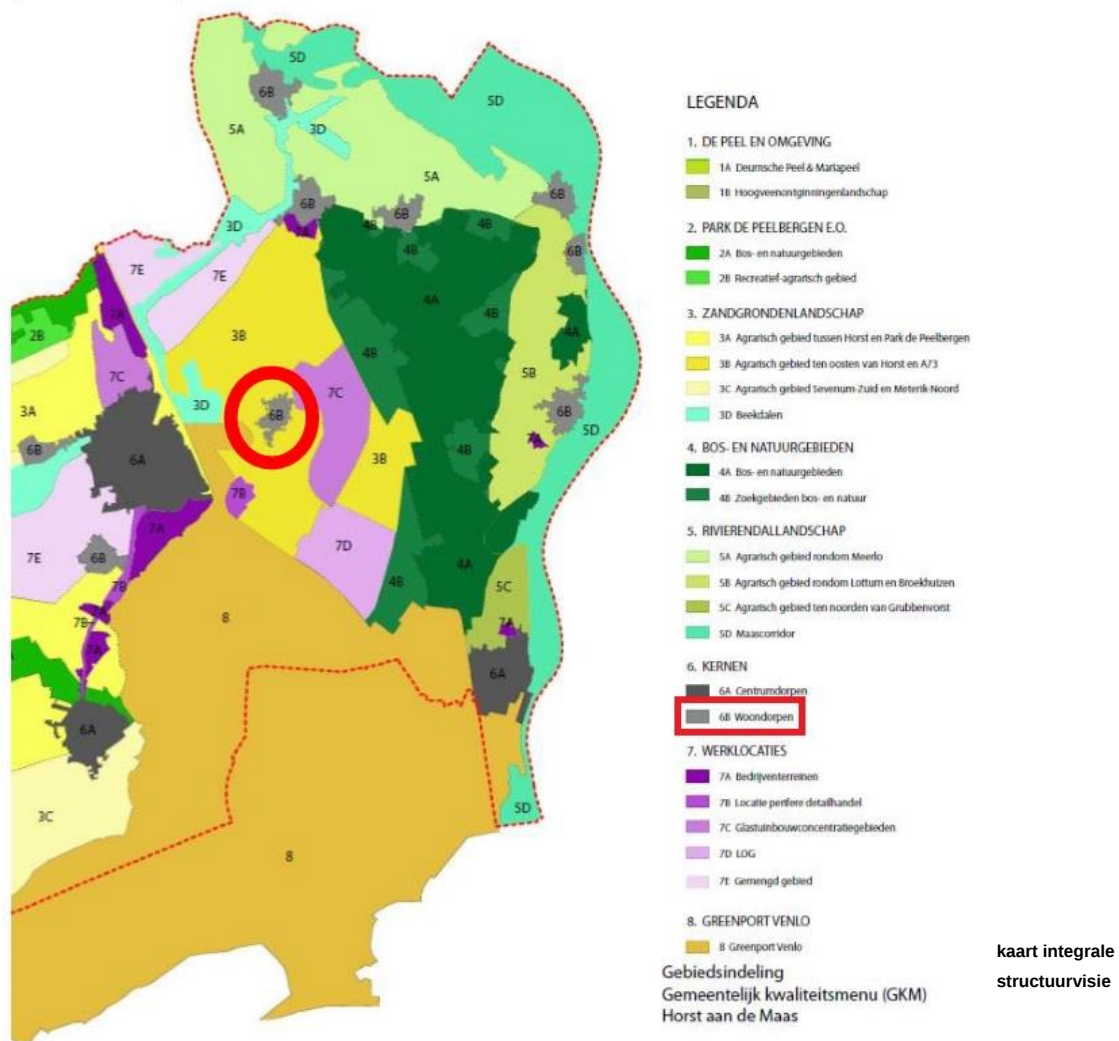
2.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

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.

Het plangebied is volgens de bij de structuurvisie behorende gebiedsindeling gelegen binnen het **gebied 6B 'Woondorpen'** c.q. binnen de begrenzing van de rode contour om Melderslo.



Ten aanzien van nieuwe, solitaire woningen hanteert de structuurvisie een **'ja, mits' benadering** (meedenkende grondhouding). Na de evaluatie van de structuurvisie (oktober 2015) zijn de voorwaarden voor het toevoegen van 1 of 2 nieuw te bouwen woningen binnen de kern (rode contouren) versoepeld. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

1. Er wordt een kwaliteitsbijdrage van € 40.000,- per woning gevraagd (het oplossen van het knelpunt zit in de kwaliteitsbijdrage verdisconteerd);
2. Er hoeft geen knelpunt opgelost te worden;
3. Er wordt aangesloten op de structuur en bouwmasa van de omgeving;
4. De woning sluit wat betreft bouwmasa en maatvoering aan op de nabijgelegen woningen;
5. Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
6. B&W is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bebouwing;
7. Op de grenzen tussen de kernen en het buitengebied (de rode contour) wordt een goede overgang naar het buitengebied nagestreefd;
8. Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
9. Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

	Buitengebied	Voorwaarden	Kern (binnen de rode contouren)	Voorwaarden
Nieuwe woning	Mogelijk met: 1. Contingent IV 2. Ruimte voor Ruimte 3. Module solitaire woningbouw	3. In eerste instantie totdat de afdracht RvR voldaan is; daarna als de contingenten IV zijn uitgegeven	1 of 2 per locatie	1. Kwaliteitsbijdrage €40.000,- 2. Geen knelpunt (zit in kwaliteitsbijdrage) 3. In de voorgevelrooilijn 4. Overgang naar buitengebied: altijd maatwerk 5. Aangesloten wordt op de structuur en bouwmassa van de omgeving 6. Parkeren op eigen terrein 7. Belangen in de omgeving mogen niet worden geschaad
Splitsen van woningen	Uitsluitend monumenten en boerderijpanden (hoofdgebouw waarin de voormalige bedrijfswoning zich bevindt)	1. Via wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het BP, of waar dit niet is opgenomen in de lijn hiervan 2. Geen bijdrage/knelpunt 3. Maximaal 3 4. Inhoud mag niet vergroot worden	Alle woningen	1. Via niet BOR 2. Uitsluitend splitsen in zelfstandige woningen 3. Geen bijdrage/knelpunt 4. Maximaal 3 zelfstandige woningen 5. Inhoud mag niet vergroot worden
Woningen in bestaand vastgoed bij een bestaande woning	-		In behoudenswaardig vastgoed*	1. Kwaliteitsbijdrage €40.000,- 2. Geen knelpunt (zit in de kwaliteitsbijdrage) 3. Niet op het achtererf 4. Inhoud mag niet worden vergroot 5. Maximaal 3 zelfstandige woningen 6. Parkeren op eigen terrein 7. Belangen in de omgeving mogen niet worden geschaad
Woningen in overig bestaand vastgoed	-	Maatwerk is in bijzondere gevallen mogelijk	In behoudenswaardig vastgoed*	Maatwerk Geen afdracht Geen knelpunt

tabel toevoeging woningen

De initiatiefnemer heeft zich bereid verklaard om een kwaliteitsbijdrage van € 40.000 te voldoen ten behoeve van de extra woning die ter plaatse van het horecadeel binnen het bestaande pand gerealiseerd zal worden. Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze woning gewoon gehandhaafd blijft, zij het dat de functie bedrijfswoning wordt veranderd in de functie burgerwoning. Er is echter t.a.v. deze woning geen sprake van nieuwbouw. Hierdoor behoeft er geen ruimtelijk knelpunt te worden opgelost.

Het horecapand (met de bedrijfswoning) dat gesplitst wordt in twee burgerwoningen is gelegen binnen de bebouwde kom van Melderslo. Het plangebied wordt direct ontsloten via de Vlasvenstraat. Op eigen terrein is zijn 6 parkeerplaatsen aanwezig. Qua stedenbouw en architectuur (bebouwingsstructuur, voorgevelrooilijn, bouwmassa en maatvoering) verandert de *nieuwe* situatie niets aan de *bestaande* situatie omdat de twee woningen gerealiseerd worden binnen het bestaande pand aan de Vlasvenstraat. Er vinden slechts inpassende wijzigingen plaats.

Er kan en zal aan alle voorwaarden zoals boven genoemd worden voldaan.

2.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen, zoals op 14 juni 2016 door de raad vastgesteld, is de lokale uitwerking van de op 5 april 2016 vastgestelde regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de regionale structuurvisie zijn op regionaal niveau kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vastgelegd waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting.

Het Masterplan Wonen geeft een visie voor de komende 5 jaren, dit wijkt af van de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, die een looptijd tot 2030 heeft. De regionale structuurvisie wordt jaarlijks gemonitord en elke 4 jaar vindt er een herijking plaats, voor het eerst in 2019. De herijking van de regionale structuurvisie in 2019 is dan weer een opmaat naar een nieuwe lokale uitwerking. In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd, namelijk:

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde;

2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn;
3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin.

Ook het Masterplan zet in op de verdere ontwikkeling van woningen/woonvormen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte van inwoners van Horst aan de Maas door niet meer in zetten op grootschalige nieuwbouw, maar meer op hergebruik van de bestaande woningvoorraad of transformatie van bestaand (overig) vastgoed. Het plan heeft betrekking op de splitsing van een horecapand met een bedrijfswoning in twee burgerwoningen waardoor de nieuwe functie beter aansluit bij de feitelijke situatie en bij de actuele woonbehoefte c.q. woningmarkt in Melderslo.

2.6 Conclusie

Beleidsmatig zijn er – met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan - geen belemmeringen voor dit plan. Nu het plan in overeenstemming is met het relevante rijks-, provinciaal-en gemeentelijk ruimtelijke beleid en de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan het enige probleem is, heeft de gemeente Horst aan de Maas besloten om medewerking te verlenen aan het plan door het vaststellen van een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

3. PLANPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van zowel de feitelijke staat van het plangebied als van relevante ruimtelijk-functionele aspecten van het plangebied. Tevens wordt ook het plan (de beoogde huisvestingslocatie) beschreven. Het hoofdstuk eindigt met een conclusie.

3.2 Gebiedsbeschrijving

3.2.1 Feitelijke staat plangebied

Het plangebied bestaat uit het pand waarin tot 2015 Café-zaal 't Paradijs gevestigd was. Dit pand is een bekend begrip in Melderslo. Op dit moment is in het linkergedeelte van het gebouw de (voormalige) bedrijfswoning gevestigd. In het rechtergedeelte van het gebouw bevinden zich ruimten die voorheen deel uitmaakte van het horecadeel van het pand, zoals het café en de feestzaal met toilettenblok. Dit deel van het pand staat op dit moment leeg. Rechts naast het pand bevindt zich een parkeerterrein dat bestaat uit halfverharding. Links naast het pand bevindt zich het zijerf (geheel verhard) dat deel uitmaakt van de voormalige bedrijfswoning.





impressie bestaande situatie

3.2.2 Ruimtelijke -en functionele aspecten

Melderslo heeft circa 2.000 inwoners. Melderslo ligt centraal in de gemeente Horst aan de Maas en is gelegen in een landelijke omgeving ten oosten van Horst. Ten noordwesten van Melderslo bevinden zich de "Kasteelse bossen", een bosgebied rond de oude kasteelruïne van het kasteel Ter Horst. Direct rondom Melderslo bevinden zich de voormalige essen van het dorp. Aan de oostkant bevinden zich ontginningsgebieden uit de twee helft van de 19e eeuw. Dit gebied is relatief open en kent betrekkelijk weinig bebouwing. Het buitengebied van Melderslo kent vele recreatieve aspecten, met onder meer campings.

De huidige structuur van de kern wordt bepaald door een aantal routes waartussen het dorp ligt opgespannen. De Rector Mulderstraat, St. Odastraat, Vlasvenstraat en Lochtstraat delen de kern op in vier kwadranten. Daar waar de vier kwadranten samenkomen is het huidige centrumgebied gelegen. Het centrumgebied wordt gevormd door een groene ruimte waaraan de kerk, de basisschool en woonbebouwing is gelegen. Aan de historische linten en aan de randen van het dorp liggen enkele, vooral agrarische, bedrijven tussen c.q. nabij woonbebouwing.

3.3 Planbeschrijving

Het plan ziet op de splitsing van het bestaande pand van een pand met een horecadeel en een bedrijfswoning in een pand met twee burgerwoningen. Bouwkundig gezien betreft het hier een in pandige splitsing waarbij vooral de indeling van het bestaande pand zal worden aangepast zonder dat dit de draagconstructie van het pand raakt.

Daarnaast zal aan de rechterzijde van de tweede woning het bestaande verharde parkeerterrein worden omgezet in een tuin en een oprit/ontsluiting voor deze nieuwe woning. Op deze oprit zal ruimte komen voor 2-3 auto's ten behoeve van deze nieuwe woning.

Inpassing van het nieuwe plan

Het is van belang dat het nieuwe plan het oude historische pand in ere houdt. Met het oude historische pand wordt bedoeld het vroeger gedeelte met het hellende dak. Het plat dak gedeelte is hierop een toevoeging. In de huidige situatie gaat deze te zeer op in het geheel.

Het zou veel sterker zijn als het plat dak gedeelte afwijkt t.o.v het deel met de kap. Zo komt het historisch pand beter tot zijn recht en kunnen ze elkaar opwaarderen.

In de onderstaande impressie van de beoogde pandsplitsing is die afwijking goed te zien, en krijgt de uitbouw een eigen karakter waardoor het historische gedeelte ook sterker zijn eigen karakter laat zien. Omdat het plat dakgedeelte gelijk ligt met de voorgevel (ook in de bestaande situatie) gaan de gevels in elkaar over. Het is voor de beeldvorming en volumetaal beter om hier een duidelijke knip in te maken, waardoor er een duidelijke splitsing ontstaat. Dit geeft dan ook meer weer dat het twee woningen gaan worden.



impressie van het te splitsen pand

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de huidige staat van het plangebied en haar omgeving en de belangrijkste ruimtelijke en functionele aspecten beschreven. Verder is het plan waarvoor de omgevingsvergunning geldt beschreven waarbij ook uitgebreid is ingegaan op het feit dat het plan de cultuurhistorische waarden van het pand moet beschermen en herstellen.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Het plan betreft een inpandige splitsing van een bestaand horecapand en bedrijfswoning in twee burgerwoningen. Er vinden slechts inpandige aanpassingen plaats in het pand. Er zijn echter geen bouwwerkzaamheden nodig waardoor de bodem geroerd zou worden. Ook de bestaande bodemgevoelige functie verandert niet (horeca/wonen wordt uitsluitend wonen). Verder is er ook in het verleden ter plaatse van het plangebied geen bedrijvigheid is geweest die negatieve gevolgen kan hebben gehad voor de bodemkwaliteit. De voorheen gevestigde cafetaria levert geen bodemverdachte situatie op. Specifiek bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

De beide te realiseren burgerwoningen liggen buiten de akoestische zone van gezoneerde wegen in de omgeving. De Vlasvenstraat zelf kent ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/uur en is dus niet gezoneerd. Akoestische onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 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:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwplanen 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). Het plan blijft met 2 woningen ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Het plan is veel te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.4 Geurhinder

Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

De gemeente Horst aan de Maas is gelegen in een concentratiegebied, zoals geregeld in de Meststoffenwet. Dit betekent dat de geurnormen voor de geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom ingevolge artikel 3, lid 1b van de Wgv 3,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) bedragen.

Gemeentelijk geurbeleid

De gemeente Horst aan de Maas heeft niet middels een geurverordening het gebied waar het plangebied ligt, aangewezen als gebied waarvoor een andere maximale waarde voor geurbelasting van een veehouderij geldt. Derhalve dient te worden aangesloten bij de wettelijke waarde van 3,0 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

Geurhinder binnen plangebied

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe planlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

Volgens artikel 1 Wgv is een geurgevoelig object : “ een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder “gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf” wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf ”.

Het plan de realisatie van twee burgerwoningen. Er is hier sprake van geurgevoelig objecten.

Geurhinder en woon- en leefklimaat

Het plan betreft een inpandige splitsing van een bestaand horecapand en bedrijfswoning in twee burgerwoningen. Door dit plan verandert de geursituatie ter plaatse niet. Immers de bestaande functies van het pand (horeca/bedrijfswoning) zijn al geurgevoelig objecten. De nieuwe functie brengt daar geen verandering in. Bovendien is het te splitsen pand gelegen binnen de bebouwde kom en in het centrumgebied van Melderslo waar het pand omringt is door een groot aantal andere woningen en andere geurgevoelige objecten die allen dichterbij het buitengebied zijn gelegen dan het onderhavige pand. Het plan leidt dus niet tot enige verandering in de geurhindersituatie ter plaatse van het plangebied en leidt ook niet tot enige verandering in de bestaande situatie voor nabijgelegen veehouderijen.

De gemeente Horst aan de Maas heeft niet in een gemeentelijke geurverordening vastgelegd wat op basis van geurhinderpercentages voor de achtergrondbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat is. De handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij attendeert in bijlage 7 op een vijftal punten (a t/m e) welke als achtergrondinformatie gebruikt kunnen worden voor het bepalen van een acceptabel geurniveau voor een bepaald gebied.

Nu dit niet door de gemeente is vastgesteld is in deze rapportage vooralsnog uitgegaan van de wettelijke waarden (artikel 3) en maxima (artikel 6) voor de voorgrondbelasting en de bijbehorende geurhinderpercentages uit bijlage 7d van de handreiking, zoals in onderstaande tabel is opgenomen. Aan de hand van tabel A uit bijlage 6 van de handreiking zijn vervolgens de geurhinderpercentages vertaald naar bijbehorende waarden voor de achtergrondbelasting en eveneens weergegeven in onderstaande tabel. Een voorgrondbelasting van 3 ouE/m^3 staat qua percentage geurgehinderden dus gelijk aan een achtergrondbelasting van 6 ouE/m^3 .

Concentratiegebied	Binnen bebouwde kom		Buiten bebouwde kom	
	wettelijk	maximaal	wettelijk	maximaal
Voorgrondbelasting (ouE/m^3)	3	14	14	35
Geurhinderpercentage	$\geq 8\%$	$\geq 25\%$	$\geq 25\%$	$\geq 41\%$ *
Achtergrondbelasting (ouE/m^3)	6	28	28	70

*) berekend door extrapolatie en daardoor minder betrouwbaar dan de overige percentages

Tabel: wettelijke waarden en maxima voor geurbelasting en geurhinder in een concentratiegebied.

Uit recente geurhinderonderzoeken in de nabije omgeving van het plangebied is door middel van het verspreidingsmodel V-Stacks gebied te herleiden wat de algemene achtergrondbelasting in het centrum van Melderslo is op basis van het meest actuele vergunde veebestand van de gemeente Horst aan de Maas op 18 april 2018. Hiervoor zijn 22 voor geur relevante veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer om het centrum van Melderslo ingevoerd.

Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 22 voor geur relevante veehouderijen binnen de genoemde straal van 2 kilometer blijkt dat achtergrondgeurbelasting rond de $3\text{--}3,3 \text{ ouE/m}^3$ ligt. Daarmee ligt de achtergrondgeurbelasting in het centrum van Melderslo ruim onder de 6 ouE/m^3 en kan een percentage van niet meer dan 8% geurgehinderden worden gegarandeerd.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. 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 milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

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

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

Invloed milieuhinder op en vanuit het plangebied

De Vlasvenstraat is grotendeels een woonstraat en maakt deel uit van een omgevingstype 'rustig woongebied'. In het kader van het garanderen van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen moet beoordeeld worden of er milieubelastende bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen die een bedreiging kunnen vormen voor dit goede woon-en leefklimaat. Het dichtstbij gelegen niet –agrarische bedrijf betreft:

- supermarkt aan de Vlasvenstraat 4b, SBI-code 2008: 471, milieucategorie 1, aanbevolen afstand tot woningen: minimaal 10 meter. De feitelijke afstand van de dichtstbijzijnde (rechter)woning bedraagt ca. 190 meter.

Gelet op de aanwezig ruime ruimtelijke scheiding tussen de beide functies behoeft niet gevreesd te worden dat een aanvaardbaar woon-en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden.

4.2.6 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10⁻⁶) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10-6 contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitsgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

De beoogde twee woningen zijn volgens het Bevi te kwalificeren als een 'kwetsbaar objecten'. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel binnen een PR-contour 10-6/jr. van enige risicovolle inrichting.

Over de Vlasvenstraat vindt niet of nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtstbij het plangebied gelegen route waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A73 (wegtracé: A73 afrit 9 (Venray)-afrit 11 (Horst)). De A73 is een zogenaamde basisnetroute. Volgens de Risicokaart Limburg geldt er voor het bovengenoemde wegvak van de A73 een PR-plafond van 1,0 meter (d.w.z. de PR 10-6 contour valt binnen het wegvak). Verder geldt er een Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter aan weerszijde van deze weg (artikel 13 Wet vervoer gevaarlijke stoffen jo. artikelen 2 en 3 en bijlage I Regeling basisnet).

Verder vloeit uit artikel 8 lid 1 Bevt voort dat indien een bestemmingsplan of Omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat meer dan 200 meter van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, aflight, dan hoeft in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Het plangebied is op ca. 1,4 km van de A-73 gelegen, zodat externe veiligheidsaspecten geen beperkingen opleveren voor de realisatie van het plan.

Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg en uit informatie van de Gasunie blijkt dat er geen hogedruk aardgasleidingen in dan wel nabij het plangebied liggen die van invloed kunnen zijn op het plan. Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt om die reden geen belemmering voor het plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.3 Waterparagraaf

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Het afvoerend verhard oppervlak neemt **niet** toe als gevolg van dit plan. Het plan ziet op de inpassing van functiewijziging binnen een bestaande gebouw. Dit bestaande gebouw wordt in het kader van deze functiewijziging niet vergroot. De huidige cafetaria is in dit plan wegbestemd en zal na maximaal 4 jaar worden gesloopt. Hierdoor verminderd het afvoerend verhard oppervlak zelfs. Na de sloop van het horecagebouw, zullen de gronden als voortuin gebruikt worden, e.e.a conform de bestemming 'Tuin' die nu op de gronden gelegd is. Ter plaatse van de Vlasvenstraat ligt een gescheiden rioolstelsel waarop afvalwater en hemelwater gescheiden geloosd en afgevoerd worden. Deze (bestaande) situatie zal niet veranderen. Deze ontwikkeling is hydrologisch positief.

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het gebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen wateradvies van het waterschap nodig is. Dan mag de betreffende gemeente de waterparagraaf toetsen.

Het plan leidt niet tot enige toename van het afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied. Het plangebied is verder niet gelegen in een specifiek aandachtsgebied van het waterschap. Dit betekent dat de gemeente Horst aan de Maas primair verantwoordelijk is voor de regulering van de waterbeheersing en niet het waterschap Limburg. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Verstoringsgebieden

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het plangebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond *vliegbasis De Peel*. Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de *vliegbasis Volkel*, doch vormt met de maximaal toegelaten bouwhoogten geen enkele belemmering voor het veilig afwikkelen van het militaire vliegverkeer. Het plangebied ligt verder buiten straalpaden van telecomaandieners

4.5 Natuurbescherming

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

4.5.1 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van beschermde natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

4.5.2 Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd.

De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria :

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

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

4.5.3 Ecologische voortoets

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Limburgse NNN (waaronder Natura 2000). Ook voor plannen buiten Natura 2000-gebieden die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of plannen significante gevolgen kunnen hebben voor het desbetreffende gebied moet alvorens het plan wordt vastgesteld een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden gemaakt, waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen, tenzij de gevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het Natura 2000-gebied dat het dichtst bij het plangebied ligt is Natura 2000-gebied 'Maasduinen,' op circa 5,3 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' ligt op 9,3 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Andere Nederlandse Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied. Duitse Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.

Het plangebied ligt verder op 1 kilometer afstand van de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het plan betreft een inpandige splitsing van een bestaand horecapand en bedrijfswoning in twee burgerwoningen. Er vinden slechts inpandige aanpassingen plaats in het pand. Er zijn echter geen bouwwerkzaamheden nodig waardoor de bodem geroerd zou worden. Er zijn geen effecten vanwege het plan op het NNN te verwachten, omdat er, naast het feit dat er geen drempelwaarden van stikstofproductie worden overschreden, geen uitpandige werkzaamheden zullen plaatsvinden. Door de afstand tot het NNN en de aard en ruimtelijke invloed van het plan, heeft dit plan redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de omringende natuur- en landschappelijke waarden.

Soortenbescherming

Het plangebied is in gebruik als horecagebouw en bedrijfswoning. Het plangebied is geheel verhard en bebouwd. Groen (tuin, bomen, hagen e.d.) en water zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten)- alsmede door de bestaande inrichting van het plangebied (100 % verharding/bebouwing), vormt het plangebied geen geschikte biotoop voor zoogdieren (waaronder vleermuizen), vogels, amfibieën en reptielen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

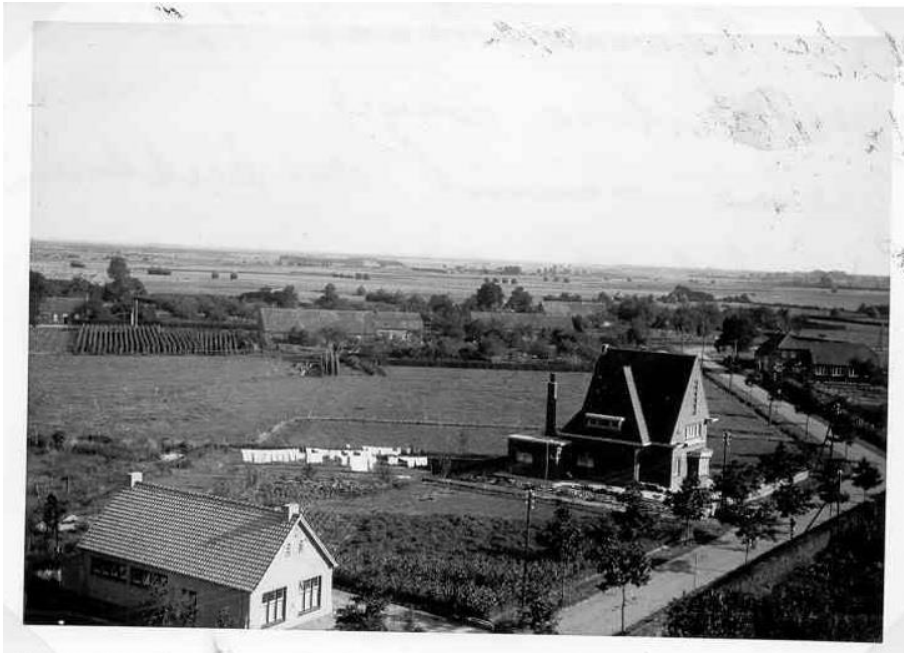
Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

1. bebouwde cultuurhistorie (monumenten/historische stedenbouw/molenbiotoop);
2. archeologische waarden.

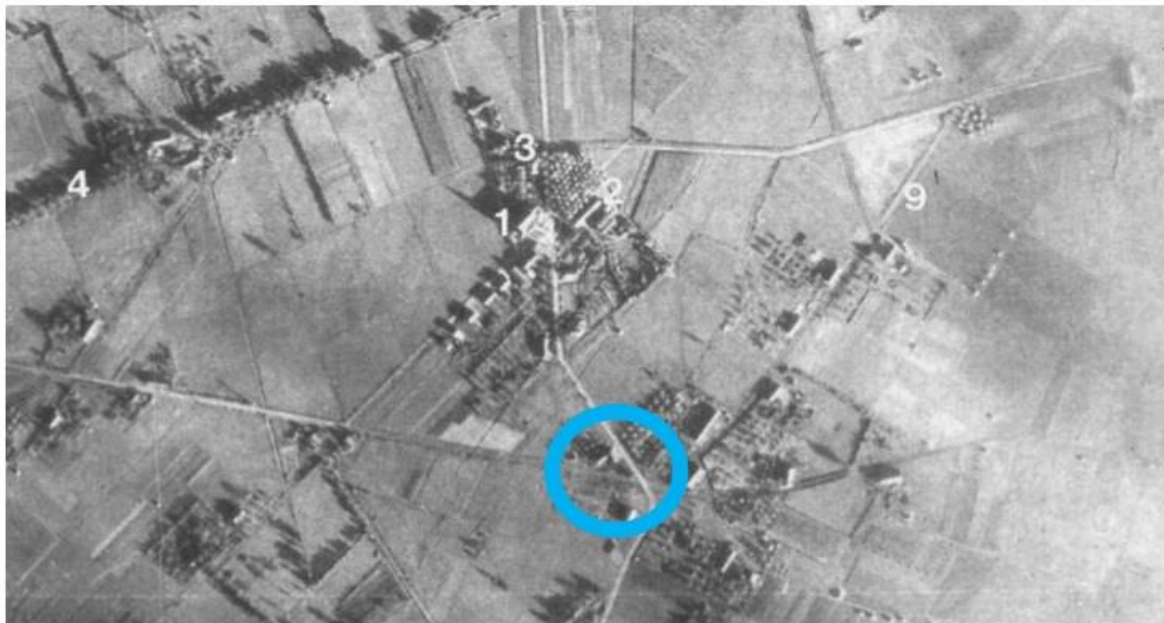
Ad 1.

Melderslo is een relatief jonge dorpskern. De kern is ontstaan uit een verdichting tussen verspreid liggende routes waaraan lintbebouwing en solitaire agrarische bebouwing gelegen was. Hierdoor kenmerkt het dorp zich niet door een historisch centrumgebied, maar er is wel sprake van verwevenheid tussen het landschap en de kern.

Het gebouw zelf is geen rijks-of gemeentelijk monument, maar is cultuurhistorisch voor Melderslo wel van belang. Het pand is gebouwd in 1920 en is lange tijd in gebruik geweest als café-zaal 't Paradijs; een begrip in Melderslo. Zoals blijkt uit de onderstaande foto's is het pand vroeger een boerderij geweest met een voorhuis op de kop en een schuurgedeelte erachter.



In Melderslo lagen de boerderijen geconcentreerd om het Meldersloseveld, dat op de achtergrond zichtbaar is. Deze foto is circa 1940 genomen vanuit de in 1944 verwoeste kerktoeren. Op de voorgrond v.l.n.r. het jeugdhuis, de onderwijzerswoning en de huidige café-zaal Het Paradijs.



uitsnede luchtfoto 1944. bron; geschiedenismelderslo.nl
 blauwe cirkel: hoek vlasvenstraat-steeghstraat met bebouwing/boerderij

Vanuit dit perspectief en gezien de vroegere situatie waarbij het pand was gelegen op de hoek/splitsing Vlasvenstraat-Steeghstraat, kan gesteld worden dat de voordeur zich destijds in de kopgevel bevond. De grote opening rechts in de zijgevel is naar alle waarschijnlijkheid de vroegere boerderijwinkel geweest. Deze twee punten zijn karakteristiek voor de boerderij uit die periode.

Doordat er later een café in de boerderij is gevestigd, heeft het pand zich langzaam gevormd/uitgebreid tot café-zaal. Naast de genoemde karakteristieke elementen bevat het pand nog een aantal karakteristieke details zoals de oortjes op de hoeken en de fries onder de goot. Ook kende het pand oorspronkelijk een andere kozijninvulling als heden. Uit de uitvergroete foto van het pand rond 1940 (zie onder) zien we dat de kozijnen van het voorhuis oorspronkelijk een T-verdeling kende. Daarnaast was het pand voorzien van karakteristieke luiken.



Uitvergroting voorgaande foto. bron; geschiedenismelderslo.nl

Ad 2.

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast.

Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een archeologische verwachting, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden.

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

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Dit is een gebied met een onbekende verwachting (**categorie 7-gebied**). Ingrepen met een verstoringsoppervlak van niet meer dan 500 m² en een verstoringdiepte van niet meer dan 50 cm kunnen echter volgens de Archeologische Maatregelenkaart doorgang vinden zonder archeologisch (voor)onderzoek.

Het plan betreft de splitsing van een bestaand horecapand en bedrijfswoning in twee burgerwoningen. Er vinden vooral in pandige aanpassingen plaats in het pand alsmede aanpassingen

aan de gevels. In de toekomst zouden er – conform de nieuwe woonbestemming – reguliere bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd kunnen worden. Het verstoringsoppervlak blijft echter altijd ruimschoots onder de grens van 500 m². Specifiek archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Vlasvenstraat. De Vlasvenstraat heeft verkeerskundig een functie als verblijfsgebied/erftoegangsweg. Het bestaande profiel is op deze functie afgestemd. Ter hoogte van het plangebied geldt een 30 km/u-regime. Op dit moment is er – naast het horecapand – al een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning wordt omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt er – door pandsplitsing – één burgerwoning toegevoegd. De extra verkeersgeneratie van deze ene extra is woning is zodanig beperkt dat dit geheel opgaat in de heersende verkeersbeeld op de Vlasvenstraat. Daar komt nog bij dat de functieverandering van horeca naar burgerwoningen per saldo aan verlaging inhoudt voor wat betreft de functionele verkeersgeneratie. Immers een café-feestzaal genereert – zeker op piekmomenten - veel meer verkeer dan een enkele burgerwoning.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen, hanteert de gemeente Horst aan de Maas de normering uit de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2015. Op basis van deze Nota hanteert de gemeente Horst aan de Maas een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats op eigen terrein per woning voor de zone rest bebouwde kom (in de zin van de Wegenverkeerswet).Op de beoogde woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te kunnen voldoen. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van 5 auto's. Eén auto kan geparkeerd worden op het achtererf van de linkerwoning, grenzend aan de Steegstraat, één auto op eigen terrein ter hoogte van de cafetaria en drie auto's rechts van de tweede woning ter plaatse van de nieuw aan te leggen tuin en oprit.

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

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. De initiatiefnemers en de gemeente Horst aan de Maas hebben een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten waarin – naast het gemeentelijke kostenverhaal – ook is geregeld:

- de verplichte GKM-bijdrage van € 40.000 voor de toevoeging van één extra woning;
- de verplichting om na afloop van de termijn van de tijdelijke omgevingsvergunning voor de cafetaria (4 jaar !), de exploitatie hiervan te staken en het gebouw te slopen;
- een planschadeverhaalsbeding waarmee evt. optredende planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers.

5.2 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 sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst een de Maas en Venray (2012-201: 5). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen 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 een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

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

1. Appelleren 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 van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen 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. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

5.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.3.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld. Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Limburg, en het Waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. De kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden.
2. Het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten.
3. Kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt.
4. Door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.
5. De gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zendt het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

5.3.2 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg heeft onder meer overleg plaatsgevonden met Waterschap Limburg en de provincie Limburg.

PM

5.3.3 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is op2019 gepubliceerd en heeft van t/mter inzage gelegen. Er zijn wel/geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

Het bestemmingsplan is verder opgesteld met in acht name van het Handboek 'Bestemmingsplannen; Uitgangspunten voor bureau's van de gemeente Horst aan de Maas.

6.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi.

6.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

De **Inleidende regels** bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de *Begrippen (artikel 1)* wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik.

In het artikel over de *Wijze van meten (artikel 2)* worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De **bestemmingsregels** van een bestemmingsplan bevatten regelen omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan zijn 2 afzonderlijke bestemmingen gebruikt: 'Tuin' (*artikel 3*) en 'Wonen' (*artikel 4*).

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming.

Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de **Algemene regels** zijn opgenomen de *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)*, de *algemene gebruiksregels (artikel 6)*, de *algemene afwijkingsregels (artikel 7)* en *algemene wijzigingsregels (artikel 8)*. In de **Overgangs- en slotregels** zijn het *overgangsrecht (artikel 9)* en de *slotregel (artikel 10)* opgenomen.

PLANREGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Vlasvenstraat 28 Melderslo met identificatienummer NL.IMRO.1507.MLVLASVENSTR28-BP01 van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals reis- en uitzendbureaus, stomerijen, wasserettes, makelaars, kappers en pedicures.

1.24 erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seks-club en een seksautomatenhal.

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven.

1.28 halfvrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengesloten woningen.

1.29 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 horeca

een bedrijf waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.31 huishouden

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.32 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.33 peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de woning;
- b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.35 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.36 speelvoorziening

voorzieningen gericht op sportieve activiteiten zoals multifunctionele verharde speelvelden, trapvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelpalen, basketbalpalen, ballenvangers, etc.).

1.37 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.38 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.39 voorerf

het gedeelte van het bouwperceel gelegen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de voorste bouwperceelgrens, waarbij in voorkomende gevallen tevens het gedeelte van het bouwperceel is begrepen dat minder dan 3 meter achter de doorgetrokken voorgevel is gesitueerd.

1.40 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.41 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.42 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

2.7 ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende bebouwing, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend toegestaan zijn uitbouwen van woningen in de vorm van erkers;
- b. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1 m;
- c. de breedte bedraagt maximaal $\frac{1}{2}$ van de breedte van de gevel waartegen de uitbouw wordt gebouwd;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 1 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen;
- met de daarbij behorende
- c. gebouwen;
 - d. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
 - e. wegen en paden
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de Nota Parkeernormen gemeente Horst aan de Maas 2016 (danwel een wijziging op deze beleidsregels);
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het aantal zoals opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande woningen aanwezig zijn;
- d. de bouwdiepte bedraagt niet meer dan 15 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan een zijde minimaal 3 m;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogten zoals opgenomen ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte'.

4.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 120 m²;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel is maximaal 50%;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- e. de bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan, met uitzondering van een carport welke op een afstand van 0,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan, mag worden opgericht.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt dat:
 1. de hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 meter.
 2. de hoogte van de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter.

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. aan huis gebonden bedrijf;
- c. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- d. kamerbewoning;
- e. seksinrichtingen.

4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.4.1 *Aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3.1 onder b voor een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 1 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 1;
- b. de bedrijfsploeroppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- c. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.2 *Voorwaarden*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van gronden wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- b. het bepaalde in deze regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- c. het bepaalde in deze regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

7.1.1 *Afwegingskader*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

7.1.2 *Bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels en toestaan dat een kleinschalige bed & breakfast wordt gerealiseerd, mits:

- a. de bed & breakfast maximaal 2 kamers omvat;
- b. er geen of slechts beperkte uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. indien sprake is van cultuurhistorische waarden, deze waarden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vlasvenstraat 28 Melderslo.