

Ruimtelijke onderbouwing
'Pets Place, Vets Place en reclameuitin-
gen aan de Bremweg 2a te Horst'
Gemeente Horst aan de Maas



Ruimtelijke onderbouwing 'Pets Place, Vets Place en reclameuitingen aan de Bremweg 2a te Horst'

Gemeente Horst aan de Maas

Rapportnummer BRO:	P01178
Datum:	2 juli 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Driessen
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen en mevr. S. Sharifi
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de vestiging c.q. legalisatie van de Pets Place, Vets Place en reclameuitingen aan de Bremweg 2a in Horst op bedrijfslocatie Inter Chalet te Horst.

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

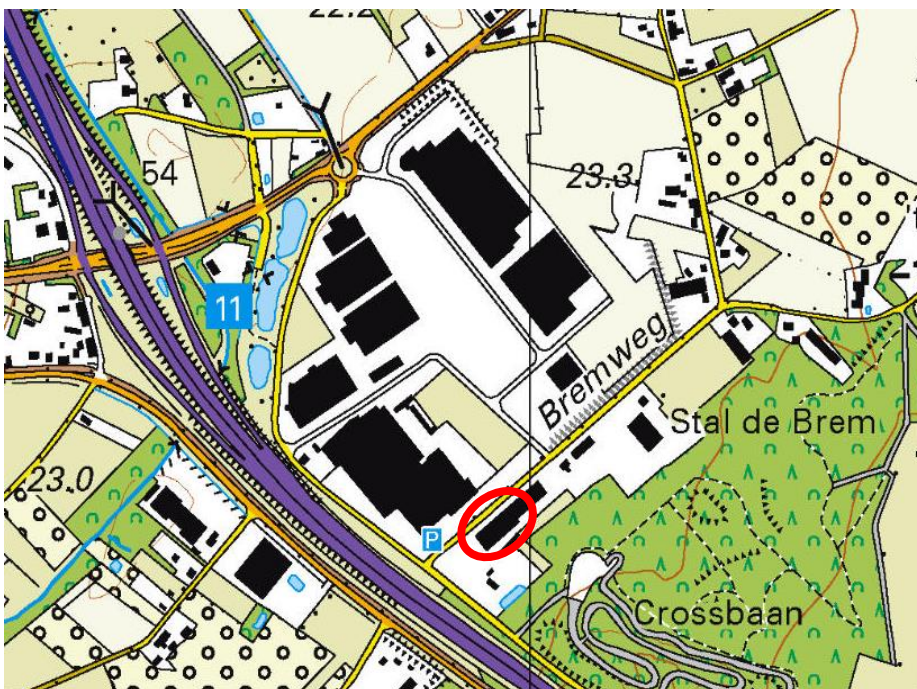
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Planopzet	5
2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
3. GEMEENTELIJK BELEID	7
4. ONDERZOEK	13
4.1 Economische uitvoerbaarheid	13
4.2 Milieuaspecten	13
4.2.1 Bodem	13
4.2.2 Geluidhinder	14
4.2.3 Luchtkwaliteit	14
4.2.4 Externe veiligheid	14
4.2.5 Milieuzonering	14
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.4 Leidingen en infrastructuur	16
4.5 Natuur en landschap	16
4.6 Flora en fauna	16
4.7 Verkeer en parkeren	16
4.8 Waterhuishouding	17
5. AFWEGING BELANGEN	18

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van de Pets Place en de Vets place in een bestaand winkelpand aan de Bremweg 2a (onderdeel van Inter Chalet) en de ter plaatse aanwezige reclame uitingen te legaliseren door middel van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie P, nrs. 228 gelegen aan de Bremweg 2a.



Topografische weergave besluitgebied (rood omcirkeld) en omgeving

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Inter Chalet', is ter plaatse van de beoogde vestigingslocatie detailhandel toegestaan, echter uitsluitend in de vorm van:

- a. Perifere detailhandel;
- b. Een land- en tuinbouwcentrum.

Een land- en tuinbouwcentrum is volgens de begripsbepalingen een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrariër, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoerders, plant- en zaaigoed en dergelijke. Omdat de Pets Place is gericht op particulier publiek, past deze vorm van detailhandel dan ook niet binnen de toegestane activiteiten volgens het geldende bestemmingsplan.

Daarnaast is in het pand als onderdeel van het winkelconcept ook een dierenkliniek/dierenarts (Vets Place) gevestigd. Dit is een vorm van bedrijvigheid die niet is opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende lijst van bedrijfsactiviteiten en die ook overigens niet is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan.

Naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders is het huidige gebruik ter plaatse gelet op het vorenstaande strijdig met het geldende bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

- Het betreft deels een vorm van detailhandel die niet valt onder het toegestane onder 'land -en tuinbouwcentrum';
- Een dierenarts/dierenkliniek is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet toegestaan.
- Reclame uitingen zijn ter plaatse niet toegestaan.

Derhalve wordt beoogd om het huidige gebruik van de Pets Place, Vets Place en de reclame uitingen te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.

1.2 Procedure

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Op basis van bijlage II, artikel 4 (de zogenaamde 'kruimelgevallenlijst'), lid 9, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning worden verleend volgens artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 van de Wabo voor strijdig gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein. Indien het een locatie buiten de bebouwde kom betreft, kan uitsluitend een vergunning verleend worden voor logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving.¹ Hierbij is in het kader van de ruimtelijke ordening de verkeerstechnische regeling uit de Wegenverkeerswet niet van doorslaggevende betekenis. Gelet op het feit dat in de directe omgeving van het besluitgebied sprake is van een structurele samenhang van de bebouwing, die enerzijds uit bedrijfsbebouwing (Home Park Interchalet) en anderzijds uit woningen bestaat, zou betoogd kunnen worden dat er sprake is van een ligging in de bebouwde kom.

De gemeente Horst aan de Maas is evenwel van oordeel dat sprake is van een locatie buiten de bebouwde kom. Het bedrijventerrein wordt omsloten door de Witveldweg, Bremweg, Boomsweg en Meldersloseweg. De bebouwing aan de noordzijde van het bedrijventerrein tot aan de Bremweg vormt een compacte stedelijke bebouwing. De bebouwing aan de zuidzijde van de Bremweg, waar ook het perceel Bremweg 2a is gelegen, betreft solitair gelegen bebouwing. In fysieke opzicht is dit onderscheid ook terug te zien; de noord- en zuidzijde van het bedrijventerrein wordt als gevolg van de bomenrij langs de Bremweg van elkaar gescheiden. De gemeente vindt steun voor dit standpunt in het POL 2014. Het gebied Bremweg 2a Horst is hierin gelegen in het 'landelijk gebied' (kaart 2 duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL 2014) terwijl de rest van het bedrijventerrein is gelegen binnen 'bebouwd gebied'.

¹ ABRvS, 19 november 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BG4684 en ABRvS, 21 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU8873.

Vanwege het door burgemeester en wethouders ingenomen standpunt ten aanzien van de ligging buiten de bebouwde kom als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, kan géén gebruik worden gemaakt van lid 9 van de 'kruimelgevallenlijst' in artikel 4 van bijlage II bij het Bor. Dit betekent dat een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik alleen kan worden verleend volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo. Hiervoor dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden gevolgd. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld.

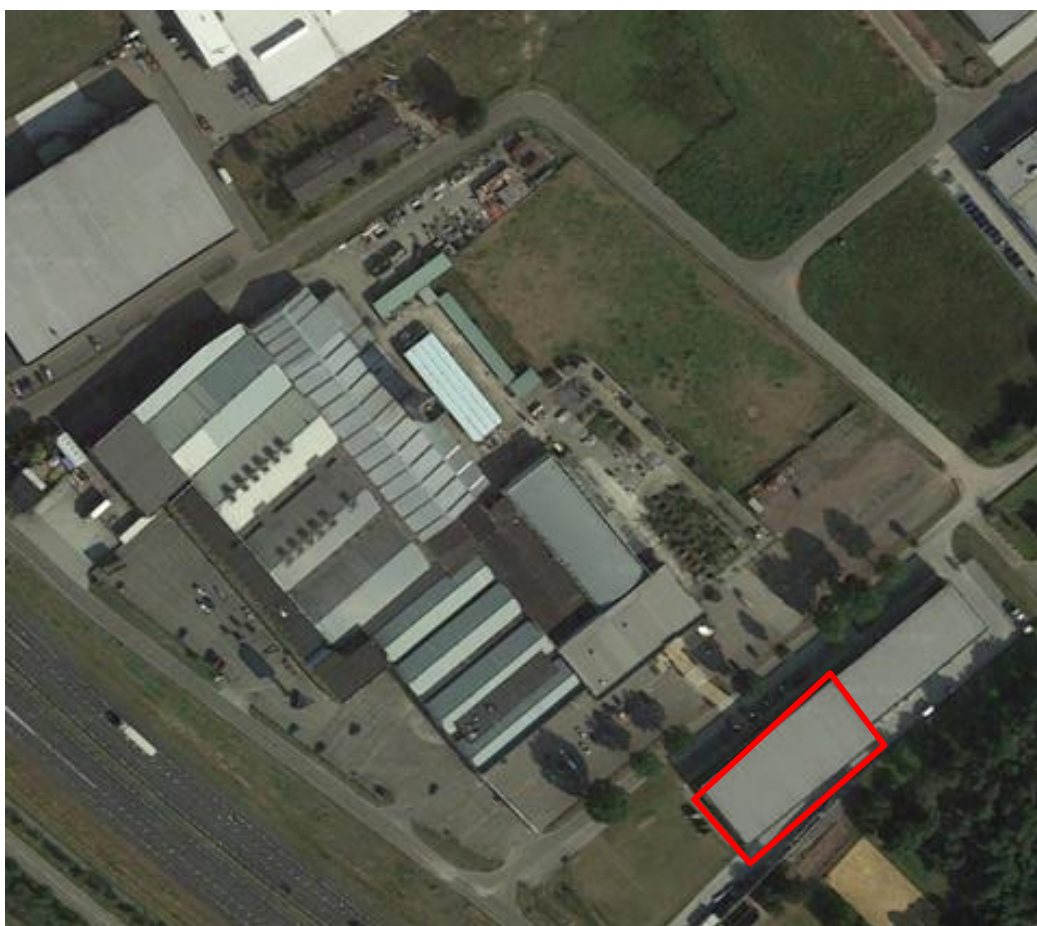
1.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 beknopt het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Planopzet

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke motivatie van toepassing zijn, ligt aan de Bremweg 2a in Horst, gemeente Horst aan de Maas. In de huidige situatie is binnen het besluitgebied reeds de Boerenbondwinkel, Pets Place en Vets Place gevestigd.



Uitsnede luchtfoto 'Inter Chalet' met besluitgebied rood omlijnd

Beoogd wordt het huidige gebruik van de Pets Place, Vets Place en de reclame uitingen, dat naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders strijdig is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan, te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning.

2.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien slechts sprake is van een inpandige functiewijziging ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De aard van het gebruik zal weinig tot geen andere ruimtelijke invloed hebben dan het ter plaatse toegestane gebruik van een land- en tuinbouwcentrum volgens het vigerend bestemmingsplan.

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde bebouwing goed in de omgeving. Inter Chalet is namelijk een grootschalig retailpark (circa 23.500 m² vvo), met het assortiment gericht op het thema 'in en om het huis'. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Barro, Rarro

Voor het besluitgebied geldt dat er geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in het geding zijn. Op het plan zijn ook geen belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) of uit de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking.

Zowel op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014, dient invulling te worden gegeven aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierin is bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het (bestemmings)plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Blijkens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016).

In dit geval is detailhandel in de vorm van een land- en tuinbouwcentrum reeds toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Dit is een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrariër, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoeders, plant- en zaai-goed en dergelijke. De functiewijziging bestaat er in dit geval uit dat detailhandel in het reeds toegestane assortiment nu niet meer wordt beperkt tot de land- en tuinbouwsector en de hobby-agrariër, maar ook gericht zal zijn op particulieren. Dit leidt niet tot nieuw ruimtebeslag en heeft niet een zodanige aard en omvang dat alsnog sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Detailhandelsbeleid is weergegeven in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). In 2014 is dit beleid geactualiseerd (POL2014). In algemene zin richt het beleid zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. Het POL2014 stelt voorts dat er in Limburg voldoende, en in toenemende mate zelfs te

veel woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn. Tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Dynamisch voorraadbeheer is een middel hiertoe.

In het POL2014 worden ten aanzien van duurzame verstedelijking de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- grotere stedelijke ontwikkelingen concentreren in de steden, binnen het bestaande, bebouwde gebied. Indien dat niet mogelijk is zoveel mogelijk aansluitend daaraan met een stevige tegenprestatie voor het verlies van omgevingskwaliteiten;
- goed gebruik maken van reeds bestaande voorzieningen;
- de vitaliteit van de binnensteden heeft prioriteit bij detailhandelsvraagstukken;
- nieuwe stedelijke functies met veel woon-werkverkeer of bezoekersstromen dienen goed aangesloten te zijn op het OV-systeem;
- benutting leegstaande gebouwen.

Detailhandel draagt bij aan leefbaarheid van woongebieden. In verband met het teveel aan winkels ligt er een grote 'kwalitatieve' opgave. Inspelen op de groei van het internet-winkelen en de toenemende vraag naar beleving staat centraal.

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de binnensteden als belangrijke ontmoetingsplaatsen.
- In dorpskernen en wijken het zoveel mogelijk op peil houden van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Dat zal echter niet overal kunnen op het niveau van nu, dat vraagt om keuzes.
- In stand houden van de kwaliteit van grootschalige winkelgebieden aan de rand van de steden. Voorkomen dat als oplossing van de problemen gekozen wordt voor verbreding van deze centra waardoor deze zich tot nieuwe 'binnensteden' kunnen ontwikkelen.

De meeste beslissingen over de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen worden op lokaal niveau genomen. Er zullen gezamenlijke regionale detailhandelsvisies worden opgesteld die helder moeten maken wat de perspectiefvolle gebieden zijn waarop de focus ligt. Basisprincipes en spelregels zijn hierbij:

- Binnensteden hebben prioriteit. Buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden of grote uitbreidingen van bestaande. In het landelijk gebied helemaal geen nieuwe winkels.
- Inzetten op compactere winkelgebieden.
- Voor nieuwe winkelgebieden of uitbreiding van bestaande is er ruimte als deze aantoonbaar toegevoegde waarde bieden aan de regio en leiden tot een versterking van de structuur. De ontwikkeling moet gepaard gaan met het verdwijnen van bestaande voorraad elders in de regio.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande winkelgebieden. Als er ruimte is voor grotere nieuwe ontwikkelingen, dan heeft vestiging daarvan in de stedelijke centra en de gebieden die direct daarop aansluiten, de voorkeur.
- Geen winkels op bedrijventerreinen, behalve als het gaat om verkoop van goederen die zich bij uitstek lenen voor vestiging op zo'n terrein.
- Geen ruimte voor winkels uit de branches die bij uitstek thuishoren in stadscentra (kleding, schoenen, gewone supermarkten).

- Plannen in ontwikkeling die niet bijdragen aan de beoogde vernieuwing dienen zoveel mogelijk stopgezet te worden.
- Voor initiatieven voor grotere nieuwe winkelgebieden, winkels of uitbreidingen zal steeds gekeken moeten worden of deze passen binnen de regionale visie. Aan die afweging ligt een ruimtelijk-economische effectstudie ten grondslag (ladder van duurzame verstedelijking).

Het vernieuwen en verbeteren van de detailhandel is primair de verantwoordelijkheid van de markt. De gemeenten zijn, waar het gaat om de ruimtelijke sturing van ontwikkelingen, de belangrijkste partij. De Provincie speelt een rol als regisseur: initiëren en participatie regionale samenwerking, monitoring, afstemming tussen regio's en met omliggende regio's, faciliteren met kennis en instrumentontwikkeling.

Regionale detailhandelsvisie Noord-Limburg

In de Regionale Detailhandelsvisie Noord-Limburg wordt Inter Chalet beschouwd als een perifeer winkelgebied binnen het thema 'huis en tuin'. Mogelijkheden van het bestemmingsplan zullen voortdurend moeten aanpassen om aan de steeds veranderende wensen van de consument te kunnen voldoen. Indien Inter Chalet daarin slaagt is het, mede gezien de ligging aan de A73, een kansrijk winkelgebied voor de toekomst.

Bij de ontwikkeling hiervan staat complementariteit met het centrum van Horst voorop. Dit betekent dat volumineuze en grootschalige detailhandel op perifere locaties aanvullend (en niet bedreigend) moet zijn voor de detailhandel in de bestaande hoofdwinkelgebieden (de centrumgebieden en de binnensteden met een sterk accent op recreatief winkelen).

Voor de regionale afstemming is het van belang om niet te veel soortgelijk aanbod te ontwikkelen.

Bij nieuwe ontwikkelingen die vallen binnen de reikwijdte van de regionale detailhandelsvisie wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde heeft voor de regionale detailhandelsstructuur. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een thema of branche zwak vertegenwoordigd is.
- Er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent voor de regionale detailhandelsstructuur.
- Alternatieve locaties ten opzichte van elkaar afgewogen en beoordeeld zijn (conform ladder voor duurzame verstedelijking). De afbakening van het gebied waarbinnen alternatieve locaties dienen worden te onderzocht is afhankelijk van het verzorgingsgebied en type detailhandel (branchering, omvang etc) waarop het initiatief betrekking heeft. Met ander woorden dat het alternatieve locaties betreft ie gericht zijn op hetzelfde verzorgingsniveau als het verzorgingsbereik van het betreffende initiatief.
- Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor (een deel van) de inwoners van een tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

Omdat de soort detailhandel reeds is toegestaan ter plaatse (Boerenbond) en de functiewijziging alleen bestaat uit verruiming van de doelgroep voor deze detailhandel (Pets Place), alsmede uit een toevoeging van een dierenarts/dierenkliniek (Vets Place) die passend wordt geacht als onderdeel van het totaalconcept, is sprake van een kleinschalige ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteit van het perifeer gelegen winkelgebied Inter Chalet, en die geen negatieve effecten heeft op de bestaande regionale detailhandelsstructuur. De verschuiving richting het particuliere publiek is ook bij andere Boerenbond-/Welkoop winkels waarneembaar. Met een breed assortiment wordt getracht een financieel gezond product neer te zetten. Hiermee zijn ook de reclame uitingen acceptabel te achten.

3.2 Gemeentelijk beleid

Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas 2015

De volgende onderdelen/beleidsuitspraken uit de gemeentelijke structuurvisie zijn voor het onderhavige besluit van toepassing:

- Over detailhandel in het landelijk gebied (waartoe de gemeente Horst aan de Maas wordt gerekend) stelt de provincie dat alle dorpen ruimte kunnen bieden aan kleinschalige detailhandel en supermarkten met een lokaal of regionaal verzorgende functie. Grootschalige detailhandel is toegestaan in de grotere dorpen, als de functie is toegespitst op het regionaal verzorgingsniveau en deze winkels geen bedreiging vormen voor detailhandelvoorzieningen in de nabijgelegen stadsregio's.
- Het uitgangspunt is dat deze winkels worden gevestigd in de bebouwde kom, bij voorkeur in of aansluitend aan het winkel- of voorzieningengebied. Winkels horen niet thuis op lokale bedrijventerreinen maar uitzonderingen worden onder andere gemaakt voor verplaatsing van reeds lokaal gevestigde autobedrijven, bouw- en tuincentra, de woonbranche en boerenbondwinkels.
- De Greenport Plus Regio (GPR) wil rondom het thema bedrijventerreinen de volgende ambitie realiseren: *“Het aanbieden van voldoende en gedifferentieerde werkmilieus aan bestaande en nieuwe bedrijven, waardoor de werkgelegenheid in de Greenport Plus Regio de komende jaren kan blijven groeien, niet alleen in kwantiteit, maar ook in kwaliteit”*.
- Bedrijventerrein Melderslosche Weiden te Horst (planlocatie) wordt beleidsmatig beschouwd als een gemengd bedrijventerrein in diverse sectoren, zoals perifere detailhandel op specifieke plaatsen en opvang van agrotechnische bedrijven. Het bedrijventerrein heeft een regionale verzorgingsfunctie.
- De visie op de toekomstige detailhandelsstructuur van de gemeente Horst aan de Maas moet leiden tot een attractieve en evenwichtige detailhandelsstructuur voor de (hele) gemeente. Dit betekent een goed (winkel)voorzieningsniveau voor de eigen inwoners en een winkelaanbod dat sterk genoeg is tegenover de attractiviteit van de omliggende winkelgebieden en perifere detailhandelslocaties.
- Voor perifere detailhandel geldt - net als voor centrumbranches - dat clustering van zaken voordeel kan opleveren en kansen biedt om zowel de positie van de individuele onderneming als het collectief te versterken. Voor clustering van perifere branches komt primair één locatie in aanmerking: het cluster langs de weg tussen Horst en Sevenum (Stationsstraat-Horsterweg). Dit sluit aan op reeds aanwezige bedrijvigheid langs deze weg.

- De Inter Chalet locatie is beleidsmatig aangewezen als perifere detailhandelscluster. Een uitbreiding van (solitaire) bedrijven op deze locatie is conform het toetsingskader van de gemeente (schema) mogelijk, aangezien de gemeente voor deze locatie een positieve grondhouding hanteert.
- Om te voorkomen dat perifere ontwikkelingen de detailhandelsstructuur als geheel verstoren, kan aan het voeren van nevenassortimenten een maximum (van vloeroppervlak of omzet) gekoppeld worden. Verdere inperking van de branchering op PDV-locaties kan alleen geschieden op basis van planologische argumenten waartoe ook behoort 'het voorkomen van duurzame ontwrichting' van het voorzieningenniveau in dorpen. Er zijn momenteel geen ambities voor grote groei.

Bestemmingsplan 'Inter Chalet'

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Interchalet', dat op 8 oktober 2013 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied de bestemming 'Bedrijventerreinen' toegekend met daarbinnen een bouwvlak. Daarnaast is de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – land en tuinbouwcentrum' op het besluitgebied gelegen. Ingevolge het bestemmingsplan is ter plaatse van het besluitgebied detailhandel toegestaan, echter uitsluitend in de vorm van:

- a. Perifere detailhandel;
- b. Een land- en tuinbouwcentrum.

Onder perifere detailhandel wordt verstaan:

- a. detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans en tenten (beide laatste in combinatie met kampeerartikelen);
- b. detailhandel in automaterialen;
- c. detailhandel in keukens (inclusief inbouwapparatuur)
- d. detailhandel in badkamers, sanitair en tegels;
- e. bouwmarkten;
- f. tuincentra;
- g. (zeer) volumineuze artikelen, zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens etc.;
- h. brand- en explosiegevaarlijke stoffen (waaronder consumentenvuurwerk), grove bouwmaterialen, landbouwwerktuigen;
- i. woninginrichting (meubelen, woningtextiel, vloerbedekking, verlichting, woondecoratie).

Een land- en tuinbouwcentrum is volgens de begripsbepaling een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op de verkoop van artikelen gericht op de land- en tuinbouwsector alsmede de hobby-agrarier, zoals landbouwwerktuigen, tuinonderhoud- en tuininrichtingsartikelen, dieren, dierbenodigdheden en diervoerders, plant- en zaaigoed en dergelijke.

Zoals hiervoor in paragraaf 1.1 al opgemerkt is het gebruik door Pets Place, Vets Place en de reclame-uitingen op de volgende onderdelen strijdig met het bestemmingsplan

- Het betreft een vorm van detailhandel die niet valt onder een van de toegestane onderdelen 'bouwen en wonen', 'tuin' en 'land -en tuinbouwcentrum';
- Een dierenarts/dierenkliniek is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' niet toegestaan.
- Reclame uitingen zijn ter plaatse niet toegestaan.

Derhalve wordt beoogd om het huidige gebruik van de Pets Place, Vets Place en de reclame uitingen te legaliseren middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de afwijking nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief betreft enkel een in pandige functiewijziging. Er hoeft derhalve geen anterieure overeenkomst gesloten te worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen functiewijziging aan de Bremweg 2a te Horst worden geen grondwerkzaamheden uitgevoerd. Er is slechts sprake van een in pandige functiewijziging. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is formeel gezien dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluidhinder

De beoogde nieuwe activiteit is geen geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het is daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeers-, railverkeers-, of industrielawaai vanuit de omgeving uit te voeren.

De effecten van een detailhandelsvestiging op de omgeving zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds afgewogen ten opzichte van de Wet geluidhinder (Wgh). Om de functie 'detailhandel' toe te laten op de beoogde locatie is reeds in het kader van de bestemmingsplanprocedure afgewogen dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op de omliggende geluidgevoelige functies. Het voorliggende plan betreft een in pandige functiewijziging. De legalisering van de Pets Place en Vets Place zal niet leiden tot een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat er sprake is van overlast in relatie tot de huidige toegestane functie. Zie voor meer informatie paragraaf verkeer en parkeren. Derhalve bestaat er geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De functie 'detailhandel' is reeds toegestaan op de beoogde locatie. Met de beoogde ontwikkeling zal de verkeersgeneratie niet dusdanig toenemen, aangezien het enkel gaat om een in pandige functiewijziging naar een andere soort detailhandel. Het project draagt daardoor niet (in betekenende mate (NIBM)) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels, sporthallen, speeltuinen, kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden.

Toetsing

Functioneel is detailhandel reeds toegestaan binnen het besluitgebied. Er vindt slechts in pandig een functiewijziging plaats (als daar al sprake van is) derhalve is er geen sprake van het toevoegen van een beperkt kwetsbaar object. Derhalve bestaan er geen belemmeringen gelet op het aspect externe veiligheid.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zoge-

naamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.² Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Toetsing

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden bekeken of de voorgenomen ontwikkeling omliggende bestemmingen in hun functioneren belemmert. In de nabijheid van het plangebied liggen twee woningen, namelijk aan de Witveldweg 94 (ten zuiden van het besluitgebied) en de Bremweg 4 (ten noordoosten van het besluitgebied). De kortste afstand van de woning tot het besluitgebied bedraagt circa 35 meter.

Volgens de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient een minimale afstand te worden aangehouden tussen de milieubelastende activiteiten en woningen. De inplandige functiewijziging betreft een wijziging van 'bouwmarkt, tuincentra, hypermarkt'-functie naar 'detailhandel – niet elders genoemd (n.e.g.)'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter op basis van ligging in een rustig woongebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG publicatie kunnen met één afstandstap worden verlaagd omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van de functiewijziging zorgt derhalve niet voor belemmeringen van omliggende functies. Omgekeerd zorgen de omliggende functies niet voor beperkingen voor de Pets Place en de Vets Place. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

² Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functiewijziging waarbij geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Conform artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen of in het kader van planologische procedures. Aangezien er slechts in pandige wijzigingen plaatsvinden bestaan er gelet op het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

In of rond het besluitgebied zijn volgens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functie toevoeging ten opzichte van de huidige (juridisch-planologische) situatie, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving.

4.6 Flora en fauna

Aangezien slechts sprake is van een in pandige functie toevoeging ten opzichte van de huidige (juridisch-planologische) situatie, wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op eventueel aanwezige flora en fauna in de omgeving.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied is gelegen aan de Bremweg in Horst. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling, aangezien er in de huidige situatie reeds perifere detailhandel en detailhandel in de vorm van een land- en tuinbouwcentrum is toegestaan binnen de bestemming en de directe omgeving reeds is ingericht ten dienste van het retailgebied Inter Chalet. De andere vorm van detailhandel zal niet leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het besluitgebied

blijft toegankelijk via de Bremweg en beschikt over voldoende capaciteit om het eventuele extra verkeer af te wikkelen.

Parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn voor bepaalde functies, is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Horst aan de Maas. Bij nieuwbouw en herstructurering van bestaande functies dient de geldende parkeernorm 'op eigen erf' toegepast te worden. De gemeente sluit hiertoe aan bij de meest recente landelijke parkeernormen (de geldende CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Het parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein. Op basis van de parkeernormen geldt voor een tuincentrum een parkeernorm van 2,7 per 100 m² bvo op basis van ligging op het bedrijventerrein, welke behoort tot 'rest bebouwde kom'. Op het eigen terrein is reeds voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn er voor het besluitgebied namelijk 74 parkeerplaatsen beschikbaar op het bestaande parkeerterrein. Dit aantal is ruim voldoende om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Conclusie

Wat betreft de verkeerskundige aspecten worden voor de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen verwacht. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

Aangezien geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak of een toename van de hoeveelheid bebouwing, bestaan er vanuit waterhuishoudkundige belangen geen belemmeringen. Het regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen.

Overleg waterbeheerder

Omdat er geen toename van verharding of bebouwing aan de orde is en tevens geen sprake is van waterbelangen, is vooroverleg met het Waterschap Limburg niet nodig.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de definitie van een land- en tuinbouwcentrum. Voor beantwoording van de vraag of met deze vestiging sprake is van een onderdeel van het totaalconcept van een van de onderdelen 'perifere detailhandel' en 'land -en tuinbouwcentrum' kan gesteld worden dat het pand is gelegen op een locatie (Home Park Inter Chalet) waar meerdere formules gevestigd zijn voor het totaalconcept van een van de onderdelen 'land -en tuinbouwcentrum'. Hoewel de gerealiseerde vorm van detailhandel formeel deels niet past binnen de definitie van 'land- en tuinbouwcentrum', betreft het wel een functie die direct gerelateerd is aan het wel toegestane gebruik en is de verkoop aan particulieren een ontwikkeling die de afgelopen jaren ook bij andere Boerenbond-/Welkoopwinkels in de regio heeft plaatsgevonden.

Naar aanleiding van een gerechtelijke procedure waarin ter discussie wordt gesteld of er sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, wordt zekerheidshalve een omgevingsvergunning voor de bestaande vestiging van Pets Place, Vets Place alsmede voor reclame uitingen aangevraagd. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Daarnaast bestaan er buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. De benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

