

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

**Ontwerp wijzigingsplan
'Molenstraat 31, Swolgen'**

NL.IMRO.1507.SGMOLENSTRAAT31-WPO1



Molenstraat 31 Swolgen

Verantwoording en Status

Titel: Wijzigingsplan Molenstraat 31 Swolgen, gemeente Horst aan de Maas

Ontwerp: 2 september 2021

Definitief:

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

www.beusmans-jansen.nl

Post-en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

© 2021 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het wijzigingsplan	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader en beleidsthema's	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2.3	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.3.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.4	Regionale Woonvisie Noord-Limburg	13
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.5.1	Integrale structuurvisie	15
3.5.2	Masterplan Wonen Horst aan de Maas	17
3.5.3	Bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	21
4.1	Het plan	21
4.2	Ontsluiting en parkeren	22
4.3	Landschappelijke inpassing	22
4.4	Duurzaamheid	23
Hoofdstuk 5	Sectorale aspecten	24
5.1	Inleiding	24

5.2	Milieuaspecten	24
5.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.2.2	Geluid	25
5.2.3	Luchtkwaliteit	25
5.2.4	Bedrijven en milieuzoneringen	26
5.2.5	Externe veiligheid	29
5.3	Waterparagraaf	31
5.3.1	Waterbeleid	31
5.3.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	31
5.3.3	Overleg waterschap	32
5.4	Kabels en leidingen	32
5.5	Natuurbescherming	33
5.5.1	Gebiedsbescherming	33
5.5.2	Soortenbescherming	34
5.5.3	Ecologische voortoets	34
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.7	Verkeer en parkeren	37
5.8	Duurzaamheid	38
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid	39
6.2.1	Procedure	39
6.2.2	Overleg	40
6.2.3	Omgevingsdialoog	40
6.2.4	Inspraak en zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan	40
Hoofdstuk 7	Wijze van bestemmen	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Verbeelding	41
7.3	Regels	41
Bijlagen		42
Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek (separaat)	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het wijzigingsplan

Op 20 februari 2020 is door de eigenaar van de locatie Molenstraat 31 te Swolgen een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming op dit adres.

Bij schrijven van 11 mei 2020 hebben burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas een positief principe-standpunt ingenomen op dit verzoek, onder de gebruikelijke voorwaarden dat:

- er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan;
- er geen belemmeringen zijn in welke zin dan ook;
- een financiële afdracht wordt gedaan in het kader van het beleid 'groter bouwen in het buitengebied'.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" en heeft daarin de bestemming "Agrarisch met waarden", de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en de aanduidingen "bouwvlak" en "overige zone - kampen" gekregen.

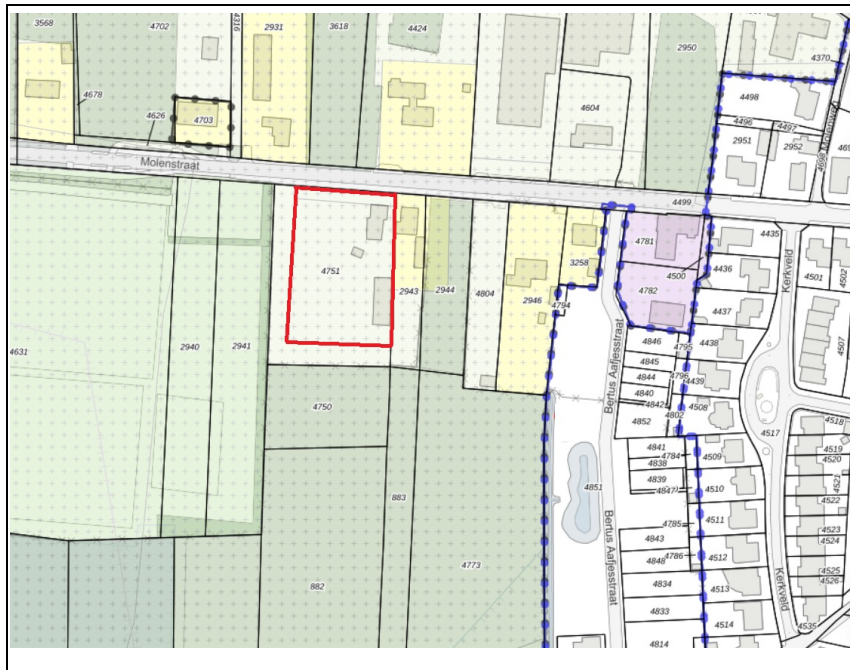
Volgens artikel 3.1.1 van de planregels is de bestemming bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het gebruik van de bebouwing als reguliere woning voldoet niet aan deze bestemming. Het bestemmingsplan kent echter wel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming.

Het voorliggende wijzigingsplan 'Molenstraat 31 Swolgen' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige wijzigingsplan is gelegen aan de Molenstraat 31 te Swolgen, kadastraal bekend gemeente Meerlo sectie B nummer 4751.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt, voorzover het het agrarisch bouwvlak en de gronden tussen het bouwvlak en de openbare weg gelegen gronden betreft, circa 3000 m².



Afbeelding: omvang plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming/aanduiding	Vaststelling Raad
bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas"	- Agrarisch met waarden - Waarde Archeologie 3 - aanduiding "bouwvlak" - gebiedsaanduiding "overige zone - kampen"	19 december 2017
bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas, herziening 2020	nadere nuancering bestemming 'Agrarisch met waarden'	8 september 2020
bestemmingsplan 'Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'	uitbreiding algemene mogelijkheden tot huisvesting van internationale werknemers	20 april 2021

Volgens artikel 3.1.1 van de planregels is de bestemming bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het gebruik van de bebouwing voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voldoet niet aan deze bestemming. Het bestemmingsplan kent echter wel een wijzigingsbevoegdheid naar een reguliere woonbestemming. Hiervoor dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals genoemd in

artikel 3.8.5 van de planregels; in hoofdstuk 3 zal dit nader aan de orde komen.

1.4 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

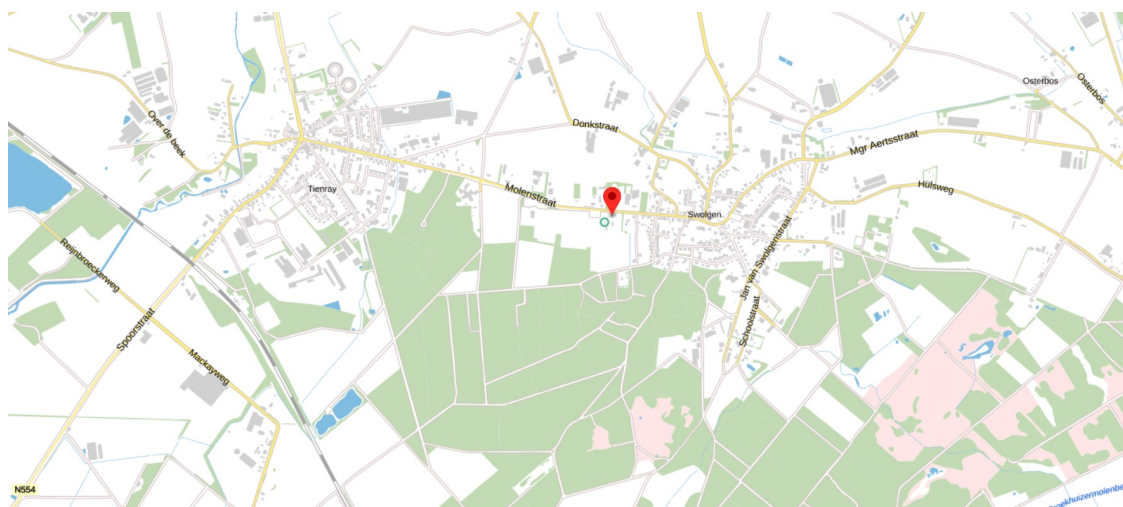
2.1 Algemeen

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

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, maar tegen de kern van Swolgen aan; het betreft de verbindingsweg tussen de kernen Swolgen en Tienray. Verschillende wegen binnen de kern Swolgen zijn ouder dan het jaar 1806. Het betreft hier de Molenstraat, de Mgr. Aertsstraat, de Gen. Dempsystraat, de Broekhuizerweg, de Schoolstraat en de Bosweg. De oorspronkelijke structuur van wegen en paden in de kern is nog in redelijke mate herkenbaar in het huidige stratenpatroon. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Tienraysche en Swolgenderheide een vakantiepark. In westelijke en noordelijke richting bevinden zich akkercomplexen en de sportvelden. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit burgerwoningen, enkele agrarische bedrijven en een enkel niet-agrarisch bedrijf.

Op onderstaande afbeeldingen is weergegeven waar het plangebied zich bevindt en hoe de omgeving eruit ziet.



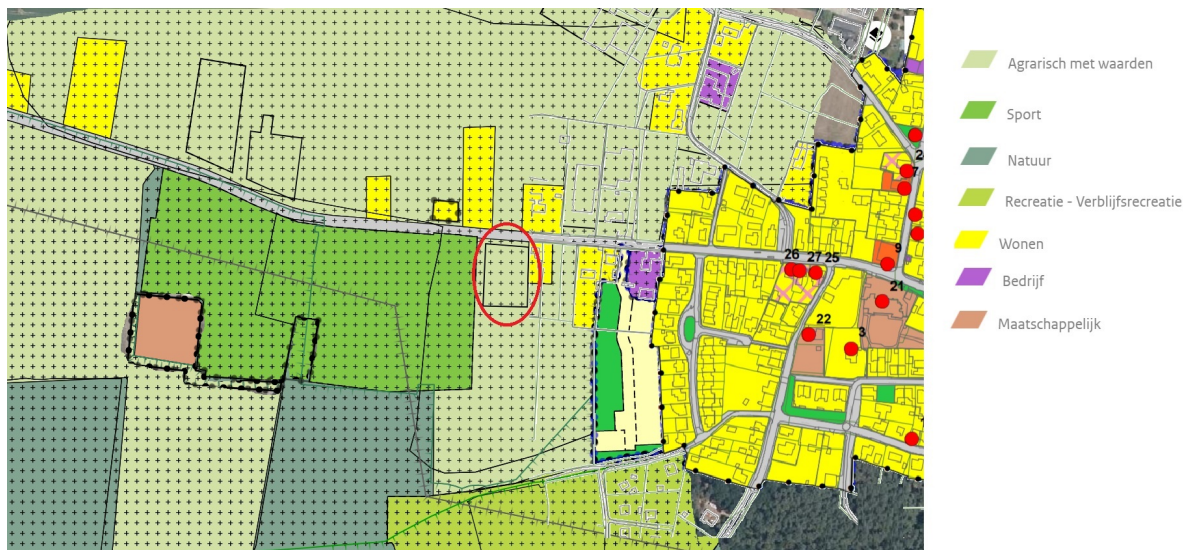
Afbeelding: Omgevingskaart

2.3 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies met elkaar verweven. Burgerwoningen en agrarische bedrijven (zowel akker-/tuinbouw als grondgebonden veehouderijbedrijven) wisselen zich af. Sporadisch is een niet-agrarisch bedrijf te vinden.

De naast het plangebied gelegen sportvelden zijn in gebruik als 3 voetbalvelden en 4 gravel-tennisbanen, een beachvolleybalveld en een clubgebouw. De zuidwesthoek heeft onlangs een maatschappelijke bestemming gekregen; de plaatselijke basisschool zal hier gerealiseerd gaan worden.

Op onderstaande afbeelding zijn deze functies, zoals die op de verbeeldingen bij de diverse bestemmingsplannen en beheersverordening zijn toegekend, weergegeven.



Afbeelding: functies rondom plangebied

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER EN BELEIDSTHEMA'S

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 3.3, respectievelijk paragraaf 3.2 en 3.5 aan de orde komen.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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 volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er slechts sprake van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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

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

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

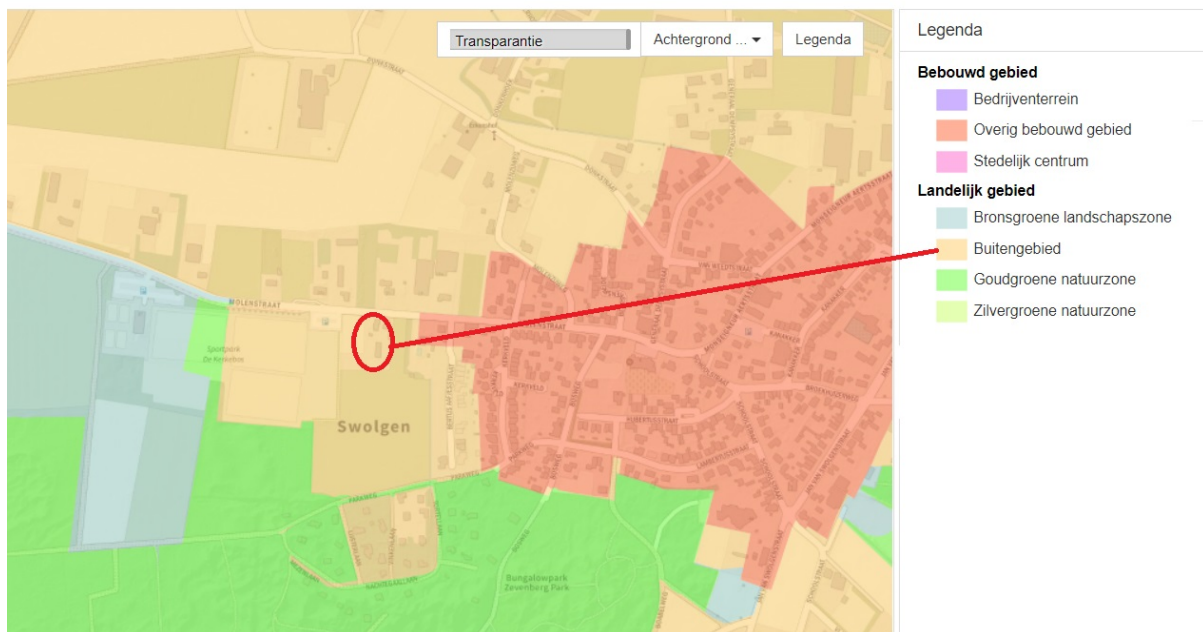
3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd wordt als 'Buitengebied', zoals op onderstaande afbeelding is te zien.

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC03)



Afbeelding: uitsnede POL 2014

De gronden in het landelijk gebied zonder nadere zonering hebben de typering buitengebied gekregen en hebben vaak een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij,

verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Gelet op het feit dat het project een functiewijziging betreft van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, geheel binnen de bestaande bebouwing, heeft dit project in het geheel geen consequenties voor het watersysteem, en is het in overeenstemming met het POL 2014.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

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

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

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

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

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. (....)
3. (....)
4. (....)
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Zoals in paragraaf 3.4.2 (Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu sprake van een bestaande en als burgerwoning in gebruik zijnde woning waarop nog een agrarische bedrijfsbestemming rust. Er is al geruime tijd geen sprake meer van agrarische bedrijvigheid en de milieuvergunningen zijn ingetrokken. In verband met mogelijke verkoop van de woningen is het wenselijk de bestemming aan te passen aan de realiteit; dat wil zeggen dat de woning voorzien wordt van een reguliere woonbestemming.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen.

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

3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

Op 8 september 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie? En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het

hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad:** Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt:** In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Toets aan regionale Woonvisie:

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- Koppelkansen
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

Samen wil 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 staat de Woonvisie een dynamisch beheer van de woningvoorraad voor. 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.

In casu is er geen sprake van een nieuwe, toe te voegen, woning maar van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit heeft geen consequenties op de woningvoorraad en is niet strijdig met voornoemde structuurvisie.

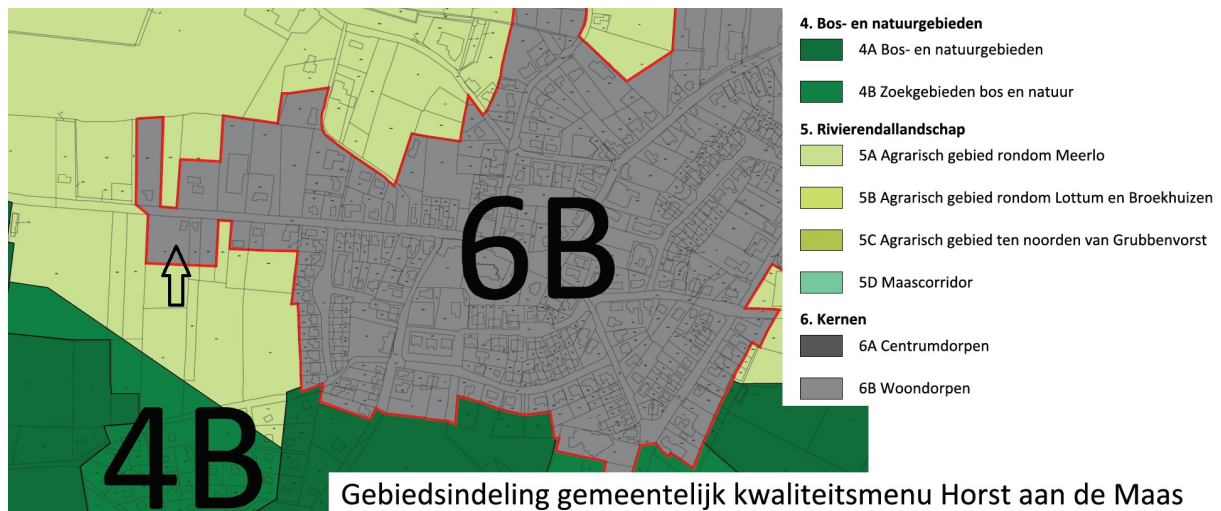
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Integrale structuurvisie

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

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

Zoals op onderstaande uitsnede uit de structuurvisiekaart is te zien, is het plangebied getypeerd als 6B (Woondorpen).



Figuur: uitsnede structuurvisiekaart

Voor wat betreft het hergebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning past dit binnen het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie (ontwikkeling is neutraal) en hiervoor is geen kwaliteitsbijdrage aan de orde.

De gemeente stelt als eis dat max. 150 m² aan bijgebouwen bij de woning is toegestaan, tenzij er voor het overige een afdracht conform het beleid 'groter bouwen in het buitengebied' wordt gedaan. De inhoud van dit beleid luidt zoals verwoord in de evaluatie van de structuurvisie luidt als volgt:

VAB's en bijgebouwen in het buitengebied

1. Het is altijd toegestaan om bijgebouwen op te richten met een oppervlakte van maximaal 150 m², zonder afdracht en zonder sloop. Dit is vastgelegd in het kruimelgevallenbeleid;
2. Bijgebouwen mogen in het buitengebied behouden blijven (of teruggebouwd worden) tot een maximaal oppervlak van 600 m². Een oppervlakte van 600 m² is in de praktijk een reële maat gebleken. Agrarische bouwkvavels hebben geregeld een groot oppervlak aan bijgebouwen. Veel gebouwen zijn ook in prima staat en afbreken kan leiden tot (onnodig) kapitaalvernietiging. Het gaat veelal ook over grote percelen waarbij het ook voor de hand ligt dat er veel ruimte nodig is voor het stallen van machines om land te bewerken. Overigens blijft maatwerk nog steeds mogelijk voor bestaande bijgebouwen met een groter oppervlak dan 600 m²;
3. Het gaat uitdrukkelijk om legaal bestaande bijgebouwen. Er mag enkel een maximum van 600 m² aan bijgebouwen worden opgericht, indien op het moment van de aanvraag reeds 600 m² of meer bebouwing legaal aanwezig is op hetzelfde perceel;
4. Sloop uit het verleden mag meetellen voor het mogen terugbouwen van bijgebouwen tot een maximum van 600 m²;
5. De hoofdregel blijft dat er 2/3 gesloopt moet worden. Indien een aanvrager toch meer wil terugbouwen, tot maximaal wat er stond, geldt er een afdracht van € 45,- per m² over het aantal m² dat boven de sloopverhouding en boven de 150 m² wordt teruggebouwd.
6. Er wordt gerekend met € 45,- per m² (en dus niet met € 15,- per m³);

7. Sloop elders telt niet mee voor het bouwen van extra bijgebouwen. Enkel sloop op eigen perceel telt mee.

In het principebesluit is vermeld dat een financiële afdracht wordt gevraagd voor de m^2 aan bijbehorende bouwwerken boven de toegestane maximale oppervlakte van $150 m^2 + 1/3$ van het meerdere dan $150 m^2$ dat op het perceel aanwezig is.

De bestaande bijgebouwen binnen het plangebied hebben een totale oppervlakte van $226 m^2$. Het betreffen de serre ($49 m^2$), het tuinhuis ($17 m^2$) en de loods ($160 m^2$).

- $226 - 150 = 76 m^2$ teveel aan bijgebouwen volgens het beleid
- $76 : 3 = 25 m^2$ ($1/3$ mag blijven staan zonder bijbetaling)
- Dus $150 + 25 = 175 m^2$ mag zonder bijbetaling behouden blijven.

De serre zal gesloopt worden, maar de loods en het tuinhuis blijven behouden; hierdoor resteert een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van $160 + 17 = 177 m^2$. Over $177 - 175 = 2 m^2$ is een kwaliteitsbijdrage van €45,- per m^2 van toepassing; in totaal € 90,-.

De bijdrage in deze orde van grote is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

3.5.2 Masterplan Wonen 2021-2025

Op 20 april 2021 is het Masterplan Wonen 2021-2025, 'Voor iedereen iets te kiezen' vastgesteld. De belangrijkste kaders voor ontwikkeling van woningen zijn:

- Dat het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Type woningen en bijbehorende aantallen sluiten aan bij de opgave zoals omschreven in het Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningbouwlocaties worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten, wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

In casu wordt slechts een bestemmingswijziging doorgevoerd om de bestaande voormalig agrarische bedrijfswoning te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. Hierdoor komt er beweging in de woningmarkt in die zin dat de vrijstaande woning verkoopbaar wordt aan doorstromers op de woningmarkt.

Het project is derhalve niet strijdig met het Masterplan Wonen.

3.5.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming/aanduidingen	Vaststelling Raad
bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas"	- Agrarisch met waarden - Waarde Archeologie 3 - aanduiding "bouwvlak" - gebiedsaanduiding "overige zone - kampen"	19 december 2017
bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas, herziening 2020	nadere nuancering bestemming 'Agrarisch met waarden'	8 september 2020
bestemmingsplan 'Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'	uitbreiding algemene mogelijkheden tot huisvesting van internationale werknemers	20 april 2021



Figuur: uitsnede vigerende bestemmingsplan

Volgens artikel 3.1.1 van de planregels is de bestemming bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Het gebruik van de bebouwing voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten cq als reguliere woning voldoet niet aan deze bestemming. Het bestemmingsplan kent echter wel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming. Hiervoor dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.8.5 van de planregels, te weten:

- a. deze wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone - ontwikkelingsgebied TOV; *het plangebied valt buiten deze aanduidingen.*
- b. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd; *de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.*
- c. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden; *gelegen tussen burgerbewoning en sportcomplex is agrarische bedrijfsuitoefening hier niet meer wenselijk/uitvoerbaar.*
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven; *de binnenplanse wijziging naar een woonbestemming zal geen enkele, dan wel louter positieve gevolgen hebben voor deze waarden.*
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie; *hiertoe is ook een voorwaardelijke verplichting aan de planregels toegevoegd.*
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak; *dit zal zo gebeuren.*
- g. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd; *deze zijn al verwijderd. Hetgeen er nu staat is puur hobbymatig.*
- h. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot; *deze voorwaarde zal in acht worden genomen.*
- i. in uitzondering op het voorgaande is splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van panden zoals opgenomen in Bijlage 'Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden' die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid, in meerdere woningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 - 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 - 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 - 4. indien het een monumentaal of karakteristiek bebouwingscluster betreft woningsplitsing in het hele cluster is toegestaan, met dien verstande dat de karakteristiek van het cluster behouden blijft;
 - 5. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 - 6. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 - 7. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - 8. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
 - 9. het bevoegd gezag de aanhef onder i kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of

herzien. *Van splitsing is geen sprake.*

- j.* de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing; *Er zal geen sprake zijn van onevenredige aantasting als hier bedoeld. In hoofdstuk 5 van deze plantoelichting zal dit verder worden uitgewerkt.*
- k.* er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden; *nvt*
- l.* na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn. *Deze regels worden gekoppeld aan het plangebied. Hierbij is toepassing van het beleid groter bouwen mogelijk*

Hieruit blijkt dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

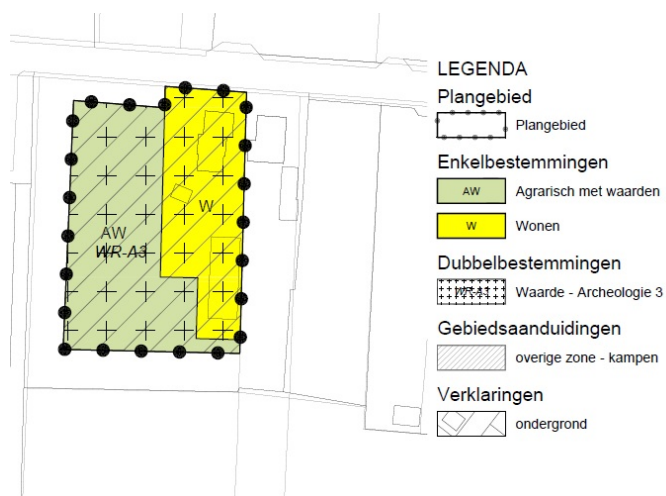
4.1 Het plan

Initiatiefnemer is tevens de huidige bewoner van de woning. Hij is echter geen agrariër meer en zal op deze locatie ook in de toekomst geen agrarische bedrijvigheid meer gaan ontwikkelen. Het is de wens van initiatiefnemer om deze voormalige agrarische bedrijfs woning als burgerwoning te blijven gebruiken, danwel op termijn te gaan verkopen, waardoor het aanpassen van de bestemming naar 'Wonen' formeel noodzakelijk is.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Meerlo sectie B nummer 4751 en plaatselijk bekend als Molenstraat 31 te Swolgen. De totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt circa 2805 m².

Momenteel maakt deze woning onderdeel uit van een agrarisch bouwvlak; op basis van het principebesluit van 11 mei 2020 komt 1500 m² van het perceel (woning met bijgebouwen) in aanmerking om te bestemmen voor woondoeleinden; het overige deel van het agrarisch bouwvlak zal een agrarische hoofdbestemming krijgen met landschappelijke en natuurwaarden. De woning dateert van 1957 en heeft inclusief uitbreiding van het hoofdgebouw een bebouwd oppervlak van 111 m²; het tuinhuis met een oppervlakte van nog geen 17 m² is gebouwd in 1990 en het als bijgebouw te behouden voormalige agrarische bedrijfsgebouw (bouwjaar 1978) is 159 m² groot. De overkapping aan de woning ('serre') zal worden verwijderd.

Op onderstaande figuur is het, binnen de voorwaarden uit het principebesluit, gewenste bestemmingsvlak Wonen ingetekend. De bestemming Wonen zal een omvang krijgen van circa 1200 m².



Figuur: gewenste vormgeving nieuwe bestemming Wonen

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied blijft direct op de Molenstraat ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de weg, zoals op onderstaande luchtfoto te zien is.

Door de verkeerskundige kleinschaligheid heeft het project geen dan wel uitsluitend positieve consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen.

Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk. De gemeenteraad heeft de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen buiten de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Langs de woning is een oprit aangebracht welke leidt naar het bijgebouw en waar zonder meer 2 auto's kunnen parkeren, zodanig dat de oprit begaanbaar blijft langs de geparkeerde auto's.



Figuur: ontsluiting op openbare weg

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie aan de Molenstraat 31 te Swolgen is er sprake van bestaande en goed onderhouden erfbeplanting rondom de woning en bijbehorende bouwwerken welke erfbeplanting ongewijzigd gehandhaafd zal blijven. Op onderstaande foto's is deze beplanting te zien.



4.4 Duurzaamheid

In de gemeente Horst aan de Maas wordt gestreefd naar duurzame bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Bij eventuele verbouwingswerkzaamheden (in beginsel niet voorzien) dient te worden voldaan aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen.

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het besluitgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er een historisch bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het besluitgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het besluitgebied bij elkaar passen.

Het historisch bodemonderzoek is op 14 augustus 2020 door Econsultancy BV uitgevoerd. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag, aldus Econsultancy.

De resultaten van dit onderzoek zijn integraal als bijlage bij de planstukken gevoegd.

5.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en 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).

Aan de Molenstraat, ter hoogte van het plangebied, bedraagt de maximaal toegestane snelheid 50 km/uur. De geluidzone bij deze weg bedraagt 250 meter (plangebied valt hier binnen). Ook aan de Parkweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid meer dan 30 km/uur; gezien de afstand tot het plangebied (circa 220 meter) en het feit dat de Parkweg als gevolg van het smalle wegprofiel zich niet leent als doorgaande en druk begane weg, is de kans niet aannemelijk dat wegverkeerslawaai vanuit de Parkweg gevreesd hoeft te worden; de gevelbelasting zal niet zodanig zijn dat de voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

In casu betreft het pand een bestaande, voormalig agrarische, bedrijfswoningen, die een positieve woonbestemming zal krijgen. Wanneer de wijziging via een bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

Het aspect 'industrielawaai' zal in de paragraaf 'milieuzonering' uitgebreid aan de orde komen.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Oostrum bevindt zich op een afstand van circa 5 km ten westen van het plangebied.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten

dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Onderhavig plan heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dan wel zelfs bijdraagt aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van

de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en milieuzonering

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

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

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Swolgen, te midden van woningen en enkele agrarische en agrarisch-gerelateerde bedrijven. Er is, gelet op de ligging aan een relatief rustige doorgaande weg tussen Swolgen en Tienray, sprake van een rustig buitengebied.

In een straal van 200 m vanaf de randen van het plangebied is alleen maar het volgende bedrijf gelegen:

adres	soort bedrijf	richtafstand	afstand tot plangebied
Molenstraat 16a	agrarisch grondgebonden	30 m	80 m
Molenstraat 18	agrarisch grondgebonden	30 m	45 m
Molenstraat 21	zonweringen/schildersbedrijf (zonder spuiten en stralen)	30 m	100 m
Molenstraat 26	agrarisch grondgebonden	30 m	230 m
Molenstraat 28	agrarisch veehouderij	100 m	290 m
Molenstraat 37	sportvelden	50 m	30 m
Donkstraat 9	agrarisch veehouderij	100 m	210 m
Donkstraat 11	agrarisch veehouderij	100 m	280 m
Molenzijweg 10	betonboringen (op locaties elders)	10 m	230 m

De afstand tot overige bedrijven bedraagt meer dan 300 meter.

Volgens de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering bedraagt de richtafstand van een sportcomplex tot omliggende woningen 50 meter; deze afstand heeft te maken met het aspect 'geluid'. Doordat er sprake is van een overwegend dynamisch buitengebied met menging van functies (veel burgerwoningen, agrarische bedrijven, sportvelden en een enkel niet-agrarisch bedrijf) mag echter één afstandsstap lager worden gehanteerd, zijnde 30 m. De feitelijke afstand van de rand van de nieuwe woonbestemming tot aan de feitelijke sportvelden bedraagt ongeveer 75 meter en tussen de nieuwe woonbestemming en de bestemming 'Sport' gaat ongeveer 30 meter bedragen.

De geluidsnormen van de inrichting gelden ten opzichte van 'woningen van derden'. In die zin heeft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning ook geen impact op de exploitatie van de sportvelden en worden deze dus ook niet in hun functioneren belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aangetoond te worden dat er ter plaatse van de woning aan de Molenstraat 31 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het sportcomplex geldt een meldingsplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Aan deze melding zijn voorschriften gekoppeld ten aanzien van geluid. Hierbij is rekening gehouden met woningen van derden welke in de nabijheid zijn gesitueerd. Op dat moment is de woning Molenstraat 31 reeds meegenomen in de bepaling van de geluidsnormen en zijn deze zodanig vastgelegd dat ter plaatse van deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. Dit zal ook de reden zijn geweest om een strook van 50 meter in het oostelijke deel van de bestemming 'Sport' niet te gebruiken als voetbalveld, om zo de noodzakelijke afstand in de richting van woningen van derden te bewaren.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning brengt hierin geen verandering; de geluidsnormen cq de toegestane geluidsbelasting gelden immers op 'woningen van derden'. Kortom: wat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat was ten tijde van de agrarische bedrijfswoning, blijft dit ook na omzetting naar een burgerwoning.

De milieuzone van overige bedrijven liggen niet over onderhavig plangebied.

Milieuzonering staat derhalve niet aan het project in de weg.

5.2.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

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

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen

het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde burgerwoning is (evenals de huidige agrarische bedrijfswoning) te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 2 km) van het plangebied géén risicovolle inrichting.

Het aspect externe veiligheid staat derhalve niet aan het project in de weg.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen is in casu met name de Maas, de A73 en spoorlijn Venlo-Oostrum van belang; deze liggen echter te ver (meer dan 1 km) van het plangebied verwijderd om impact te kunnen hebben op het plangebied).

Ondergrondse buisleidingen

Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor gas, olie of water en hoogspanningsleidingen. Het plangebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

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.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Waterbeleid

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

Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

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

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

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

voormalige agrarische bedrijfswoning zal alleen van functie wijzigen doch de bebouwde oppervlakte zal niet toenemen in relatie tot de huidige planologische mogelijkheden, hetgeen geen gevolgen heeft voor de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.

Indien binnen de nieuwe planregels bebouwing wordt toegevoegd, dan zal er altijd sprake dienen te zijn van hemelwaterinfiltratie op eigen perceel. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis $T=100$.

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

Bouwmaterialen

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

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

5.3.3 Overleg waterschap

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2000 m². In casu is vooroverleg met het waterschap derhalve niet noodzakelijk.

5.4 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de nabijheid van de plangebieden bevinden zich geen buisleidingen.

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

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

5.5 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.

5.5.1 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 instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

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

5.5.2 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.

5.5.3 Ecologische voortoets

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN); het NNN ligt op een afstand van ruim 150 m ten zuidwesten van het plangebied.

Natuurlijk water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Doordat de bestemmingswijziging betrekking heeft op het in pandige hergebruik van de bestaande bebouwing binnen het plangebied zullen bestaande waarden in het geheel niet worden aangetast; immers, de bebouwingsmogelijkheden nemen ten opzichte van de vigerende bestemming beduidend af.

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Maasduinen. Het plangebied is op ca. 3,7 km buiten dit Natura 2000-gebied gelegen.

Onderhavig project heeft slechts betrekking op de inpandige functiewijziging naar burgerwoning waartoe de bestemming wordt gewijzigd onder gelijktijdig schrappen van de agrarische bouwkaavel. De transformatie van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsbebouwing naar een woonperceel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op deze locatie. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ruimtelijke verandering heeft het project redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van de Maasduinen.

Soortenbescherming

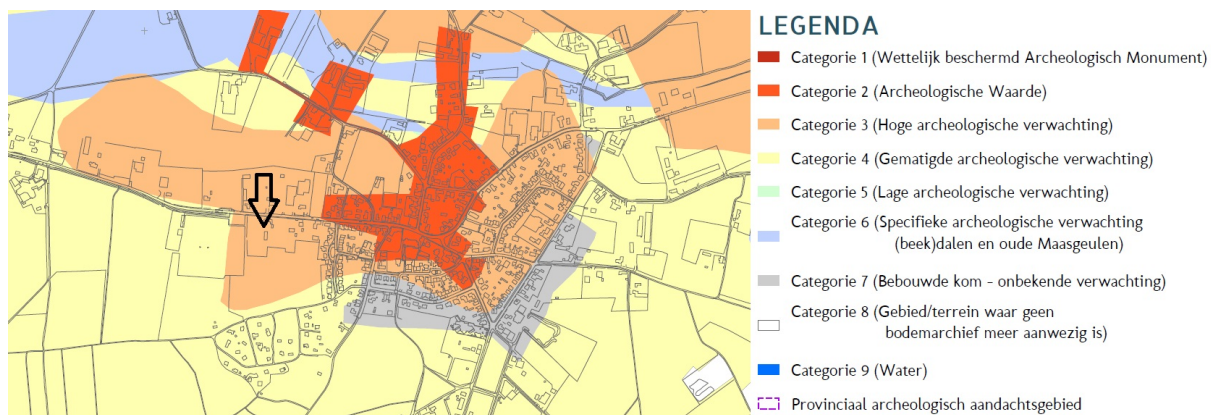
Het plangebied was tot voor kort in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Open water is binnen het plangebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik en inrichting van het plangebied en de omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten)- vormt het plangebied e.o. in beginsel geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen.

Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een inpandige functiewijziging en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt waardoor sprake zou kunnen zijn van een verstoring van flora en fauna, geen rooien van houtopstanden plaatsvindt, noch andere ingrepen in de omgeving van het besluitgebied noodzakelijk zijn, vindt er geen verstoring plaats van beschermde dier- of plantensoorten.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

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



Figuur: Archeologische Maatregelenkaart plangebied

Uit bovenstaande uitsnede van de maatregelenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 3, met een hoge archeologische verwachting.

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

Figuur: tabel met maatregelen per categorie

Deze archeologische verwachting is doorvertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hierin is bepaald dat op en in deze gronden niet mag worden gebouwd, met uitzondering van:

- het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- de situatie dat de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
- gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

Nu er als gevolg van het project geen enkele verstoring van de bodem plaats zal vinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Cultuurhistorische waarden van een gebied worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied een gebied van overwegend nieuw cultuurlandschap (bouwland) zonder specifieke cultuurhistorische waarde.

De aanwezige bebouwing is geen monument.

5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft direct op de Molenstraat ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de weg.

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

. De gemeenteraad heeft de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen buiten de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Langs de woning is een oprit aangebracht welke leidt naar het bijgebouw en waar zonder meer 2 auto's kunnen parkeren, zodanig dat de oprit begaanbaar blijft langs de geparkeerde auto's.



Figuur: ontsluiting op openbare weg en parkeergelegenheid

5.8 Duurzaamheid

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

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst waarin tevens een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro is opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Artikel 3.9a Wro regelt de procedure van het wijzigingsplan. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient ook overleg plaats te vinden met provincie, rijk en waterschap.

Het college van burgemeester en wethouders dient binnen 8 weken, na de ter inzage termijn te beslissen omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.

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

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

6.2.2 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg heeft in juni 2021 overleg plaatsgevonden met de provincie Limburg en het waterschap Limburg. Beiden hebben te kennen gegeven geen overwegende bezwaren te hebben.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft omwonenden in kennis gesteld van het voornemen tot wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming Wonen. Gelet op de zeer beperkte impact op de omgeving is hiervan geen verslag gemaakt.

6.2.4 Inspraak en zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van <.....> voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn <wel/geen> zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 7 WIJZE VAN BESTEMMEN

7.1 Algemeen

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.

7.2 Verbeelding

Op de 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 op de verbeelding.

7.3 Regels

Voor de planregels wordt verwezen naar de regels van het moederplan (bestemmingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas”, vastgesteld op 19 december 2017). Bij een wijzigingsplan op basis van een moederplan dat IMRO-gecodeerd is dient het wijzigingsplan eveneens IMRO-gecodeerd te worden.

De voor het wijzigingsplan relevante regels zijn gekoppeld aan onderhavig wijzigingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek (separaat)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels	44
Artikel 1 Begrippen	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 2 Toepassingsbereik	45
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	46
Artikel 3 Slotregel	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan "Molenstraat 31 Swolgen" met identificatienummer NL.IMRO.1507.SGMOLENSTR31-WPO1 van de gemeente Horst aan de Maas;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Algemeen

- a. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (zoals vastgesteld op 19 december 2017) wordt gewijzigd zoals aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' ongewijzigd van toepassing.
- b. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' (zoals vastgesteld op 19 december 2017) blijven ongewijzigd van toepassing.

2.2 Specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' mogen bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat de ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan aanwezige erfbeplanting geheel in stand wordt gehouden, dan wel dat hiervoor een landschappelijke inpassing in de plaats komt dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Molenstraat 31 Swolgen".