

gemeente

HORST A/D MAAS

Ontwerp omgevingsvergunning Halvedijk 3, 3a, 5, 5a, Grubbenvorst

NL.IMRO.1507.GRHALVEDIJK3TM5A-OVO1



Ruimtelijke onderbouwing

‘Halvedijk 3,3a,5, 5a, Grubbenvorst’

ontwerp

NL.IMRO.1507.GRHALVEDIJK3TM5A-OV01

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2. Beleid	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
2.3 Provinciaal beleid	10
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	10
2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
2.4 Regionaal beleid	13
2.4.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	13
2.5 Gemeentelijk beleid	13
2.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	13
2.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	15
2.5.3 Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas	16
2.6 Conclusie	17
3. Projectprofiel	18
3.1 Inleiding	18
3.2 Gebiedsbeschrijving	18
3.2.1 Perceel Halvedijk 3,3a, 5 en 5a	18
3.2.2 Korte historische schets en architectuur	20
3.3 Projectbeschrijving	21
3.3.1 Functiewijziging langgevelboerderij	21
3.3.2 Onderbouwing recreatiewoning	23
3.3.3 Onderscheiden vermogen recreatiewoning	24
3.3.3. Concurrentie en financiële haalbaarheid	24
3.4 Conclusie	25
4. Sectorale Aspecten	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Milieuaspecten	26
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
4.2.2 Geluid	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	28
4.2.4 Geur	29
4.2.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.2.6 Externe veiligheid	31
4.3 Waterparagraaf	32
4.4 Kabels, leidingen en verstoringsgebieden	32
4.5 Natuurbescherming	32
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	33

4.7	Verkeer en parkeren	34
4.8	Duurzaamheid	35
5.	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	36
5.2	Handhaving	36
5.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	37
6.	PROCEDURE	38
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	38
6.2	procedure ontwerp-omgevingsvergunning	38
7.	Afweging en eindconclusie	39
	Bijlagen	41

Bijlage 1: Fotoblad met architectuurkenmerken

Bijlage 2: Certificaat asbestverwijdering

Bijlage 3: Tekening brandveiligheidsvoorzieningen

Bijlage 4: Vooronderzoek bodem

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek gevelwering

Bijlage 7: Geurhinderonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De heer J.C.J. van den Brandt is eigenaar van het woonpand aan de Halvedijk 3-3a-5-5a te Grubbenvorst. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas', bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse maximaal twee woningen toegestaan (op huisnummers 3 en 5). Op dit moment bevinden zich echter drie woningen in dit woonpand (Halvedijk 3, 3a en 5). Verder wordt het vrijstaande bijgebouw achter het woonpand Halvedijk 5 gebruikt als vakantiewoning.

De heer van den Brandt heeft het voornemen om de splitsing van het pand Halvedijk 3 te legaliseren, zodat er ter plaatse maximaal 3 woningen aanwezig mogen zijn (3, 3a en 5). Ook wenst hij de vakantiewoning (5a) te legaliseren. Hiervoor zal afgeweken moeten worden van het bestaande bestemmingsplan.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo). De gemeente Horst aan de Maas heeft inmiddels verklaard bereid te zijn medewerking te verlenen aan het project middels het verlenen van een omgevingsvergunning mits:

- de bestaande woningen Halvedijk 3 en 5 en de nieuwe woning Halvedijk 3a voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en dan met name aan de brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit;
- de heer van den Brandt een bedrijfsplan voor de exploitatie van de recreatiewoning overlegt en waarin de behoefte, kwaliteit en onderscheidend vermogen van deze recreatievoorziening worden toegelicht;
- aanleg en onderhoud van kabels, water- en gasleidingen en overige nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven mogelijk blijft.

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin (op basis van artikel 5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening) zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied van de onderhavige omgevingsvergunning is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie C, nummers 5442, 5443 en 6439 en plaatselijk bekend als Halvedijk 3,3a, 5 en 5a te Grubbenvorst (gemeente Horst aan de Maas). Dit besluitgebied is gelegen ten noordwesten van de kern Grubbenvorst, buiten de bebouwde kom en in het buitengebied. De totale oppervlakte van het besluitgebied bedraagt ca. 1225 m².

De locatiekeuze voor het project wordt bepaald door de locatie van het hoofdgebouw - die gesplitst moet worden van 2 naar 3 woningen – en de locatie van het vrijstaande bijbehorend bouwwerk dat als recreatiewoning gelegaliseerd moet worden. De heer van den Brandt wil op die locatie c.q. het perceelsdeel waar het huidige vrijstaande bijbehorend bouwwerk staat, tot een recreatieve invulling komen. Op deze manier wil hij dit deel van zijn uitgebreide perceel een concrete economische functie geven.



ligging besluitgebied in Grubbenvorst (bron: Google Maps)



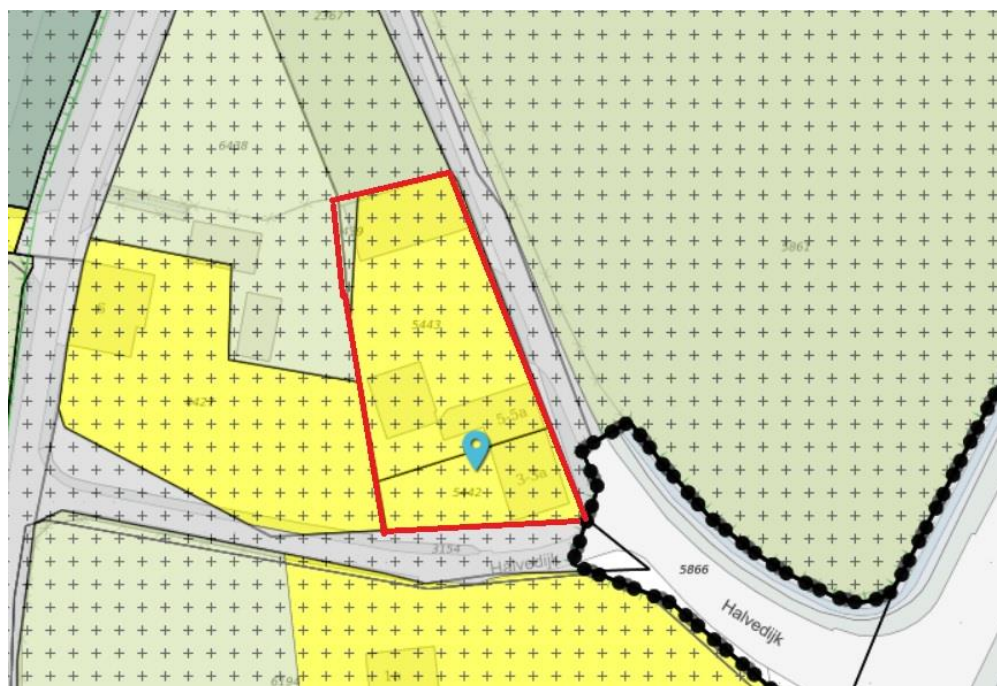
kadastrale
situatie
besluit
gebied

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. Er gelden de navolgende bestemmingen:

- Wonen;
- Agrarisch met waarden;
- Verkeer;
- Waarde-Archeologie 4;
- Milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied Venloschol;
- Overige zone-rivierdal.

Dit bestemmingsplan is op 19 december 2017 door de raad vastgesteld.



uitsnede
verbeelding BP
'Buitengebied Horst
aan de Maas'

Wonen

Binnen de woonbestemming is bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal 1 woning is toegelaten (artikel 21.2.1 onder b). Binnen het besluitvlak zijn twee bestemmingsvlakken wonen toegekend; één ter plaatse van Halvedijk 3 en één ter plaatse van Halvedijk 5. Dientengevolge zijn binnen het besluitvlak maximaal 2 woningen toegestaan. De onderhavige omgevingsvergunning ziet echter op de legalisatie van 3 woningen ter plaatse van het besluitgebied.

In artikel 21.3.2 van de planregels is weliswaar een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om door middel van woning (boerderij)splitsing het aantal toegelaten woningen te vermeerderen, doch dat is alleen mogelijk indien het te splitsen pand een rijks- of gemeentelijk monument betreft dan wel, een karakteristiek pand betreft zoals opgenomen in Bijlage 7 Karakteristieke panden van het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, dan wel een karakteristiek pand dat is aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid. Dat is bij het onderhavige gebouw aan de Halvedijk echter niet het geval. Bovendien kan ook aan de minimale inhoudseis van 350 m³ per woning niet voldaan worden. Om deze redenen kan alleen via een buitenplanse omgevingsvergunning meegewerkt worden aan de beoogde legalisatie.

Recreatie

De planregels van de woonbestemming staan verder primair niet toe dat ter plaatse een recreatieve functie aanwezig is. Echter de bestemming bevat wel in artikel 21.5.4 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om met een omgevingsvergunning bij een woning maximaal 5 recreatiewoningen te realiseren met dien verstande dat:

- a. de verblijfsrecreatie gezien de aard, omvang en intensiteit passend moet zijn binnen de woonfunctie;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Dat is het geval indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van recreatiewoningen, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 100 m² per recreatiewoning mag bedragen;
 2. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
 3. dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
 4. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing. Dit betekent bijvoorbeeld dat het geen activiteit mag zijn waarvoor een milieuvergunning of een melding op grond van de milieuwetgeving verplicht is. Ook mag de activiteit geen industriële handelingen inhouden, evenmin is een seksinrichting toegestaan;
 5. gronden buiten het bouwvlak mogen niet worden gebruikt voor deze bedrijfsmatige activiteiten;
 6. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om detailhandel die direct verband houdt met de kleinschalige verblijfsrecreatie;
 7. in de benodigde parkeercapaciteit dient geheel op eigen terrein te worden voldaan;
 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- c. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de regionale werkgroep Vrijetijdseconomie.

In paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing zal de toetsing van de beoogde recreatiewoning aan deze voorwaarden verder aan de orde komen.

Agrarisch met waarden

De planregels van deze bestemming staan primair agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik toe. De woonfunctie is alleen toegelaten in de vorm van een plattelandswoning of een agrarische bedrijfswoning (artikel 3.1 onder i resp. onder k). Het gebruik van deze gronden ten behoeve van burgerbewoning (en dan met name als achtertuin van een woonperceel) is derhalve niet toegestaan.

De planregels kennen geen andere afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid om de beoogde recreatiewoning of de extra 3^e woning mogelijk te maken. De gemeente Horst aan de Maas heeft zich echter akkoord verklaard met het voornemen om beide ontwikkelingen te realiseren c.q. legaliseren via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 komt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 3 (projectprofiel) worden het besluitgebied en het project zelf beschreven. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu-planologische- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en het kostenverhaal. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wettelijke procedure. Deze ruimtelijke onderbouwing eindigt met een afweging en een eindconclusie (hoofdstuk 7)..

2. BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk ruimtelijk en planologisch beleid en op de van belang zijnde beleidsthema's. Ook de toetsing van het project aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in dit hoofdstuk opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het onderhavige plan voorziet in een in pandige woningsplitsing waarbij het aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw toeneemt van 2 naar 3 woningen. Daarnaast wordt bij het hoofdgebouw (woning) een recreatiewoning mogelijk gemaakt. Nationale belangen zijn niet aan de orde bij dit project.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een *nieuwe stedelijke ontwikkeling*. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Dit project voorziet in de realisatie van maximaal 3 burgerwoningen en 1 recreatiewoning (4 woningen). Een toets aan de Ladder Duurzame Verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

2.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het project heeft geen gevolgen voor de genoemde rijksbelangen. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het plan leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

2.3 Provinciaal beleid

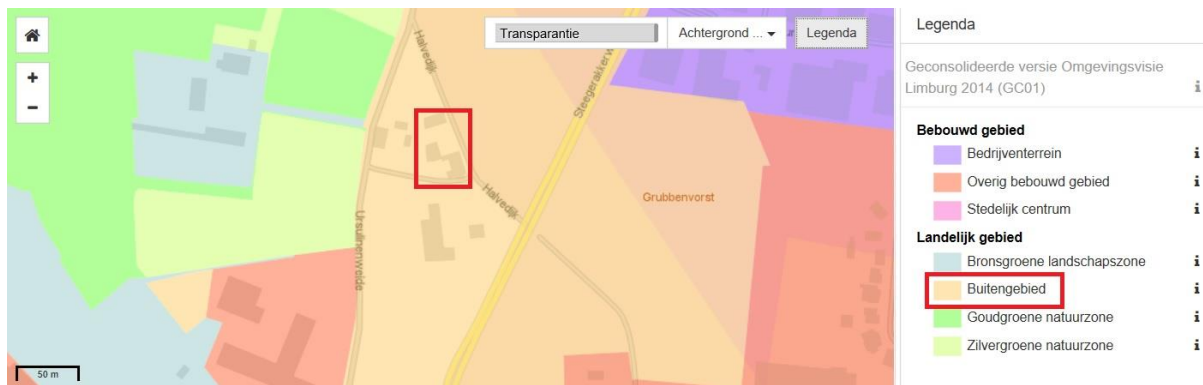
Op 12 december 2014 zijn door Provinciale Staten het POL2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeer en- Vervoersprogramma 2014 vastgesteld. Zowel het POL 2014 als de Omgevingsverordening als het PVVP zijn op 16 januari 2015 in werking getreden.

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

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



uitsneden POL-kaart 1 zonering

Het besluitgebied is gelegen in de POL-zone 'buitengebied'. Deze zone omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

Verblijfsaccommodaties en voorzieningen

In het POL 2014 worden ook beleidsuitspraken gedaan over de ontwikkeling van recreatie en verblijfsaccommodaties in Limburg. Het belang van de vrijetijdseconomie in Limburg en de uitdagingen waarmee de sector worden geconfronteerd vragen om meer regionale samenwerking en krachtiger profilering van de regionale identiteiten.

De provincie zal met de regio's afspraken maken over de totstandkoming van regionale toeristisch-recreatieve visies, die een meerwaarde kunnen opleveren, bijvoorbeeld daar waar het gaat om het verankeren van de regionale identiteit (grensregio) en speerpunten, het versterken van het toekomstperspectief voor de Limburgse bedrijven en verblijfsrecreatie en het benutten van kansen om het voor- en naseizoen te verlengen.

Kwaliteitsslag verblijfsaccommodaties

Het is belangrijk om te werken aan vernieuwing van vakantieparken en kampeerterrains, met aandacht voor nieuwe doelgroepen, de veranderende wensen van recreatieve consumenten en een goede landschappelijke inpassing. Door de focus te leggen op kwaliteit kan de bezettingsgraad groeien en zo het rendement, waarmee verder geïnvesteerd kan worden in de kwaliteit van het product. Regionale toeristisch-recreatieve visies vormen de basis voor uitvoeringsafspraken over kwantiteit en kwaliteit van de verblijfsrecreatie. Uitbreiding van het aanbod is alleen mogelijk als het kwalitatief echt goed is en tegemoet komt aan de extra vraag uit de markt. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Initiatieven die niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben of die een bedreiging vormen voor landschappelijke kwaliteiten of natuurlijke kwaliteiten worden niet ondersteund.

Het onderhavige project past binnen deze provinciale beleidsuitspraken. De realisatie van een recreatiewoning past binnen het streven om de plattelandseconomie te verbreden en het toeristisch-recreatieve potentieel van Grubbenvorst (en Horst aan de Maas) verder te ontwikkelen.

Ook het feit dat de recreatiewoning bestaat uit een nieuw gebouw in een aansprekende architectuur en met een up to date voorzieningenniveau (zie ook paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing) past uitstekend binnen de versterking van het aantal verblijfsaccommodaties in het luxere segment dat de provincie voorstaat.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

- Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
- Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

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

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Het betreft hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van dit plan **niet** aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 2.2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Verder is het toevoegen van 1 nieuwe woning voor kleine huishoudens in overeenstemming met het woningbouwbeleid zoals neergelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 2.4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

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

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt.

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. De Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in het Masterplan Wonen Horst aan de Maas.

2.5 Gemeentelijk beleid

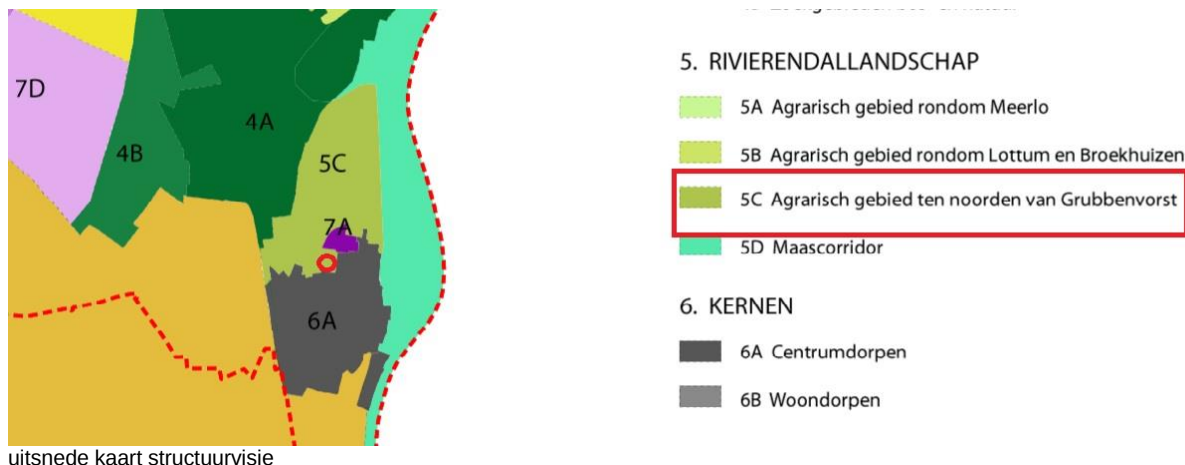
2.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

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

Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

Het besluitgebied is volgens de bij de structuurvisie behorende gebiedsindeling gelegen binnen het rivierendallandschap '5C Agrarisch gebied ten noorden van Grubbenvorst'.



Woningsplitsing

Dit projectdeel valt onder de module 'bouw solitaire woningen/splitsen van woningen'. Binnen gebied 5C is dat in principe niet toegestaan (negatieve grondhouding), echter na de evaluatie van de structuurvisie (in oktober 2015) zijn de voorwaarden voor het splitsen van monumenten en boerderijpanden in meerdere woningen in het buitengebied versoepeld. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

1. via een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan (doorgaans bestemmingsplan Buitengebied), of waar dit niet is opgenomen in de lijn hiervan;
2. er hoeft geen knelpunt opgelost te worden c.q. geen bijdrage betaald te worden;
3. maximaal 3 woningen;
4. inhoud van het te splitsen pand mag niet vergroot worden.

De aan de orde zijnde woningsplitsing voldoet aan deze voorwaarden. Immers het betreft hier een bestaand boerderijpand in het buitengebied dat gesplitst wordt in maximaal 3 woningen (Halvedijk 3,3a en 5). Een financiële bijdrage dan wel het oplossen van een ruimtelijk knelpunt is niet noodzakelijk. De splitsing vindt plaats binnen het bestaande gebouw. De inhoud van het boerderijpand verandert dus niet.

Recreatiewoning

Het project valt onder de module 'gebiedseigen recreatie en toerisme'. Binnen gebied 5C geldt een meedenkende grondhouding (ja, mits) voor wat betreft de realisatie van aan het buitengebied gerelateerde recreatieve voorzieningen. Dit betekent dat het realiseren van een recreatiewoning *onder voorwaarden* mogelijk is in dit gebied.

Voor de gebiedseigen recreatieve en toeristische ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt, dient dit verder via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Hiervoor wordt in principe een verhouding van circa 1:5 aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De te legaliseren recreatiewoning heeft een oppervlakte van 74 m². Dit zou betekenen dat – uitgaande van een verhouding 1:5 – er ten belope van 370 m² aan nieuw groen zou moeten worden gerealiseerd. Ter plaatse van de recreatiewoning zelf zijn er feitelijk geen mogelijkheden om nog 370 m² aan nieuw groen aan te leggen. Het perceel is al ingericht met een ruime tuin, erf en dichte hagen.

Verder wordt het perceel omzoomd door boomgaarden, bomen en bosschages die aan de Halve Dijk ruimschoots aanwezig zijn. Hierdoor is ook op een andere locatie dan de projectlocatie een ecologisch-landschappelijke zinvolle versterking - door een vorm van feitelijke groencompensatie - niet mogelijk.

Dan blijft volgens het GKM uit de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas alleen een fondsafdracht over om daarmee een bijdrage te leveren aan kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er is in het kader van dit project gekozen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het storten van een geldelijk bijdrage á € 5,-- per m² groen in het Kwaliteitsfonds buitengebied. Dit komt neer op een bedrag van **€ 1850,--**.

2.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

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

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

In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd, namelijk:

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

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

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

Afspraken woningbouwprogramma:

1. In alle kernen is voor de lange en de korte termijn een passend woningaanbod aanwezig, ook met betrekking tot (sociale en markt) huurwoningen. Per kern is een ambitie opgenomen voor vergroting van het aantal huurwoningen in 2021.
2. Er wordt gebouwd voor de concrete behoefte, deze wordt samen met de dorpen bepaald.
3. Er wordt ingezet op innovatieve concepten.
4. Inbreidingslocaties en herontwikkeling vrijkomend vastgoed gaan voor nieuwe uitbreidingslocaties woningbouw.

Het project past binnen het Masterplan Wonen omdat met het project van 2 huurappartementen (Halvedijk 3 en 3a) en 1 huurwoning (Halvedijk 5) een bijdrage wordt geleverd aan de beleidsambitie om meer (vrije sector) huurwoningen in Grubbenvorst te realiseren.

2.5.3 Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas

De 'Visie (verblijfs)recreatie en horeca Horst aan de Maas' bevat het toetsingskader voor de vestiging van nieuwe alsmede voor de uitbreiding van bestaande (dag)recreatieve voorzieningen. Deze visie is op 8 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Horst aan de Maas streeft naar kwalitatief sterke toeristische (verblijfs)recreatieve voorzieningen met een hoog onderscheidend karakter. Een initiatief is 'onderscheidend' als gemiddeld hoog wordt gescoord op:

- het bieden van meer kwaliteit t.o.v. het bestaande gemeentelijke aanbod, zodat dit leidt tot het inzetten op een ander segment in de markt;
- verbreding van het product met andere vormen van verblijfsrecreatie of dagrecreatie;
- seizoensverlenging en het aantrekken van nieuwe doelgroepen door meer 'winterharde' accommodaties, zoals gastenkamers (B&B), vakantie-appartementen, groepsaccommodaties etc.

Deze visie kent verder een gebiedsindeling die gelijk is aan die in de integrale structuurvisie. Het besluitgebied is gelegen binnen het rivierendallandschap '5C Agrarisch gebied ten noorden van Grubbenvorst'. Binnen gebied 5C geldt ook voor wat betreft deze visie een meedenkende grondhouding (ja, mits). Dit betekent dat het realiseren van een recreatiewoning mogelijk is in dit gebied.

De beoogde recreatiewoning voldoet aan de uitgangspunten van deze visie, omdat de ligging en met name de landelijke uitstraling van het beoogde gebouw ervoor zorgt dat er sprake is van een bijzonder initiatief dat zich onderscheidt van het bestaande aanbod in Horst aan de Maas. Er gelden hier wel een aantal eisen waaraan de initiatiefnemer dient te voldoen:

1. er dient een project- of bedrijfsplan te worden opgesteld;
2. er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld;
3. de recreatiewoning en het bijbehorende perceel dienen landschappelijk te worden ingepast;
4. de recreatiewoning dient verkeerskundig aanvaardbaar te zijn (veilige ontsluiting, voldoende parkeerplaatsen);
5. de recreatiewoning moet milieutechnisch inpasbaar zijn in de omgeving.

Ad 1, 2 en 3

De initiatiefnemer heeft een klein bedrijfsplan opgesteld. Dit plan is verwerkt in paragraaf 3.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Een landschappelijk inpassingsplan is niet noodzakelijk.

Ad 4

Het project is verkeerskundig aanvaardbaar. Verwezen wordt naar de verkeerskundige motivatie in paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad 5

Het project is milieukundig inpasbaar. Verwezen wordt naar de inhoudelijke motivatie en onderzoeken in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.6 Conclusie

Beleidsmatig zijn er – met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan - geen belemmeringen voor dit project. Het project is in overeenstemming is met het relevante rijks-, provinciaal-en gemeentelijk ruimtelijke beleid, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. Hiermee is het project wel in strijd.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

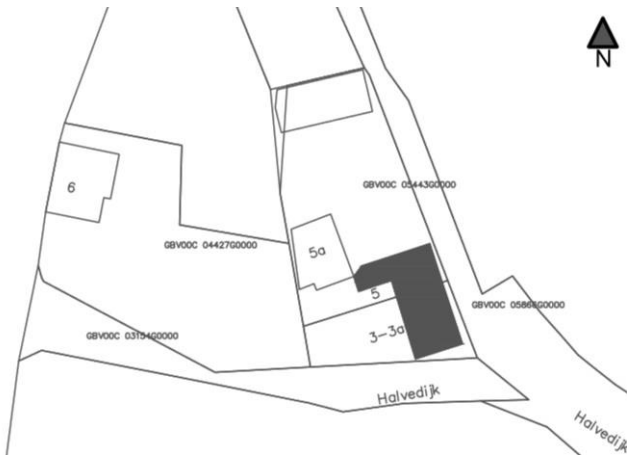
In dit hoofdstuk wordt de feitelijke toestand en de functie van het besluitgebied beschreven. Verder wordt kort aandacht besteed aan de relevante ruimtelijke structuren voor het besluitgebied e.o. Daarna wordt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (project) beschreven. Ook bevat dit hoofdstuk de voorgestelde landschappelijke inpassing van het besluitgebied/project.

3.2 Gebiedsbeschrijving

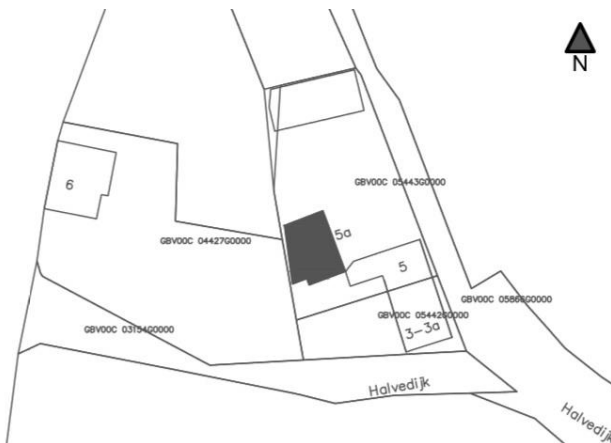
3.2.1 Perceel Halvedijk 3,3a, 5 en 5a

Het besluitgebied heeft betrekking op het (woon)perceel aan de Halvedijk 3, 3a, 5 en 5a te Grubbenvorst. Ter plaatse is een langgevelboerderij aanwezig en een aantal bijbehorende bouwwerken, zoals een overkapping, een gebouw dat als recreatiewoning gebruikt wordt en een multifunctioneel gebouw (garage, expositieruimte, muziek- en hobbyruimte). Daarnaast is een (binnen)tuin aanwezig en verhardingen ten behoeve van het parkeren.

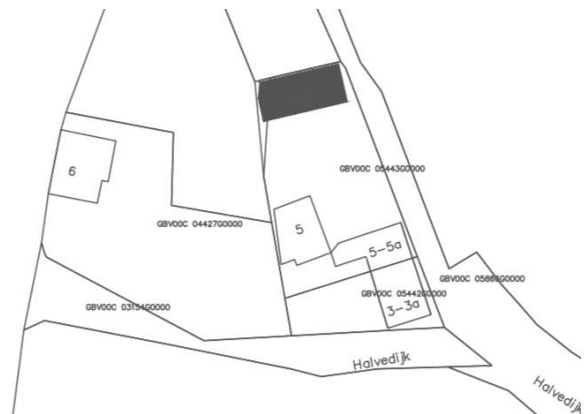




langgevelboerderij (hoofdgebouw)



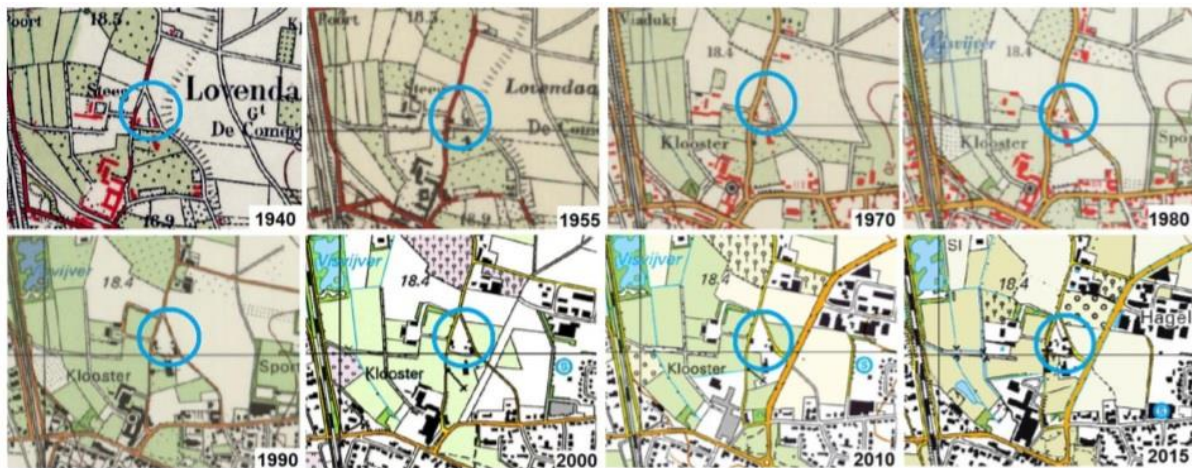
recreatiewoning



multifunctionele ruimte

3.2.2 Korte historische schets en architectuur

De panden Halvedijk 3, Halvedijk 3a en Halvedijk 5 zijn gerealiseerd in een oude langgevelboerderij. Het is een zeer oud pand van voor 1900. Volgens historisch kaartmateriaal uit de periode 1940-2015 was de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds reeds bebouwd en werd extensief bewoond. In de loop der jaren zijn een wisselend aantal bebouwingen op de locatie aanwezig geweest (zie afbeelding onder). Tot op heden is dit gebruik van het besluitgebied niet wezenlijk veranderd.



Halvedijk van 1940-2015

Het pand is door de vorige eigenaar in 1974 gekocht en de heer Van den Brandt heeft het pand sinds 1991 in zijn bezit. Hij heeft het pand toen gesplitst in twee woningen: Halvedijk 3 en Halvedijk 5. In 2006 is de verdieping nog eens gesplitst in tweeën, zodat er nog een extra wooneenheid is ontstaan.

De vakantiewoning was oorspronkelijk een garage / muziekstudio, bouwjaar ca. 1985. Deze garage / muziekstudio is in 2006 omgebouwd tot vakantiewoning.

Voor wat betreft de architecturale aspecten en materialisatie van het hoofdgebouw (langgevelboerderij) en de vakantiewoning wordt verwezen naar de tekeningen bij de omgevingsvergunningaanvraag en het *fotoblad* met daarop de belangrijkste architectuurkenmerken dat als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

3.3 Projectbeschrijving

3.3.1 Functiewijziging langgevelboerderij

Het hoofdgebouw (de langgevelboerderij) is gesplitst en bestaat uit 3 woningen. De linkerhelft van het gebouw bestaat uit 2 appartementen; één op de begane grond en één op de eerste verdieping. Zij hebben als adres Halvedijk 3 en 3a. Beide appartementen hebben een eigen ingang. Die aan de Halvedijk 3 heeft een ingang aan de voorgevel van het pand. Het appartement aan de Halvedijk 3a wordt ontsloten via een ingang aan de linkerzijgevel, boven de carport die zich ter plaatse bevindt. Boven deze carport bevindt zich tevens een balkon als buitenruimte t.b.v. van dit appartement. Het benedenappartement heeft een achtertuin.

De beide appartementen zijn voorzien van – zoals gezegd - een eigen entree en beschikken beiden over een woonkamer/keuken, twee slaapkamers, een badkamer/toilet en bergruimte. Alle nutsvoorzieningen, zoals elektra, gas- en wateraansluitingen, telefoon, CAI en internet zijn aanwezig. De appartementen hebben beiden een woonoppervlakte van 97 m².

Toetsing van alle woningen binnen het hoofdgebouw (langgevelboerderij) aan de eisen van het **Bouwbesluit** - waaronder **brandveiligheidsvoorschriften** - leidt tot de volgende conclusies:

Asbest

In 2017 is van de langgevelboerderij asbest verwijderd. Er wordt verwezen naar het "Certificaat eindcontrole na asbestverwijdering" dat als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Ventilatie

Bij alle wooneenheden zijn de badkamers voorzien van een mechanische ventilatie. De overige ruimten worden geventileerd middels draaiende delen in de gevelelementen.

Daglicht

De ruimtes in de wooneenheden hebben voldoende grote ramen.

Brandveiligheid

Tijdens de verbouwingen van de langgevelboerderij zijn door de aannemer tussen de wooneenheden brandscheidingen aangebracht. Het verloop van de brandscheidingen op op de tekening aangegeven. De brandscheidingen zijn gerealiseerd middels toepassing van niet brandbare materialen (o.a. gipskartonplaten) in vloeren, wanden en plafonds. Hier zijn geen tekeningen van en betreffende brandwerende constructieonderdelen zijn momenteel niet meer zichtbaar. De heer H. van den Brandt heeft nog wel facturen van desbetreffende werkzaamheden. De deur op de begane grond tussen woning Halvedijk 3 en woning Halvedijk 5 is een brandwerende deur. De deur op de verdieping tussen woning Halvedijk 3a en Halvedijk 5 is eveneens een brandwerende deur.¹

¹ Bron: Novaedes Architecten & Constructeurs Boxmeer, Notitie diversen legalisatie, projectnr. 17-519, d.d. 10-10-2018.

Voor de complete brandveiligheidsopzet wordt verwezen naar de tekening die als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Beide appartementen zijn huurwoningen en zijn met name geschikt voor één- of tweepersoonhuishoudens. Dat kunnen starters zijn, maar ook mensen die gescheiden zijn of mensen die voor werk op korte termijn flexibele woonruimte nodig hebben. Binnen de woningmarkt in de gemeente Horst aan de Maas is er een groot tekort aan hoogwaardige huurappartementen voor juist deze doelgroepen.

Tot 2006 was Halvedijk 3 één halfvrijstaande woning. In 2007 heeft de heer van den Brandt deze woning echter gesplitst in een boven- en een benedenappartement. Dit leidt tot een toename van het aantal toegestane woningen binnen het hoofdgebouw aan de Halvedijk 3 en 5 van 2 naar 3 woningen (door de toevoeging van het appartement Halvedijk 3a), hetgeen in strijd was – en is – met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (verwezen kan hier worden naar paragraaf 1.3 van deze ruimtelijke onderbouwing).

In het kader van het onderzoek naar legalisatiemogelijkheden van de geconstateerde overtreding van het geldende bestemmingsplan – alvorens tot een eventuele handhavingprocedure zou worden overgegaan – is vastgesteld dat er ruimtelijk en planologisch tegen het illegaal gerealiseerde extra huurappartement aan de Halvedijk 3a geen overwegende bezwaren bestaan en dat een omgevingsvergunningverlening (activiteit bouwen en handelen in strijd met ruimtelijke ordening) voor deze woningsplitsing mogelijk is.

beschermen van privacy en voorkomen van overlast voor omwonenden

Vanuit het balkon behorend bij het appartement aan de Halvedijk 3a is er geen inkijk mogelijk in de woning van de burens aan de Halvedijk 1. Er is namelijk een groene singel/haagstructuur aanwezig langs de Halvedijk waardoor een rechtstreekse en onbelemmerde inkijk in de binnen- en buitenverblijfsruimten van deze woning niet mogelijk is. Het balkon zal alleen gebruikt worden door bewoners (huurders) en hun bezoekers om het appartement in- en uit te gaan. Verder zullen bij goed weer de bewoners van dit appartement op dit balkon kunnen verblijven. Er zijn afspraken gemaakt met de huurders dat feesten e.d. niet plaats mogen vinden op het balkon omdat dat te veel overlast voor de burens kan veroorzaken. Mochten er desondanks klachten zijn van de burens over overlast, dan zal de heer van den Brandt – in overleg met de burens en de huurders – nadere bouwkundige maatregelen treffen aan het balkon en/of aan het gebruik van het balkon.

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van het uitzicht vanaf het balkon richting de woning en het perceel van de burens (Halvedijk 1). Er is nauwelijks inkijk vanaf het balkon richting de burens mogelijk.



zicht vanaf balkon op perceel Halvedijk 1

De buren hebben inmiddels schriftelijk verklaard onder deze voorwaarden in te stemmen met het balkon en de gesplitste woning aan de Halvedijk 3 en 3a.

3.3.2 Onderbouwing recreatiewoning

De voormalige muziekstudio aan de Halvedijk 5a, te Grubbenvorst is afgelopen jaren verbouwd tot gasten verblijf. Dit is gebeurd met hoogwaardige materialen en oog voor detail in een landelijks rustieke stijl van een oude Limburgse boerderij. Thans is de eigenaar voornemens om gastenverblijf te gaan exploiteren als vakantie woning. Gezien de ligging, de bouwstijl van vakantiewoning met erf, en authentieke oude kopschuur bevindt deze vakantiewoning zich in het topsegment in zijn soort. In de aangrenzende oude woonboerderij bevindt zich ook nog een muziekruimte waar diverse activiteiten plaats vinden waar men eventueel aan kan deelnemen.

De initiatiefnemer wordt regelmatig benaderd door bedrijven die expats willen onderbrengen. Het betreft hier o.a. QH Manège te Grubbenvorst. Deze manège wordt door Yuri Mansour en zijn vrouw gerund. Hij is wereldberoemd springruiter van het Braziliaanse Olympisch ruiterteam. Regelmatig komen springruiters en “paarden mensen” uit o.a. Brazilië of Portugal enkel weken hier voor het inrijden van zijn bijzondere paarden. Of speciale training programma's verzorgen voor die paarden. Zij zoeken dan een vakantie woning op fietsafstand van het paardenbedrijf.

Een ander bedrijf dat ook gebruikt maakt van deze vakantiewoning is Jabro Tools BV uit Lottum. Het betreft hier expats uit Zweden en Hongarije die speciale cursussen/ trainingen volgen. Zij zoeken dan huisvesting in vakantiewoningen i.v.m. privacy wensen en nachtrust. In hotels is dat vaak niet gewaarborgd, lawaai op de gang enz, enz. De bestaande vakantie parken en woningen liggen te ver weg (Arcen, America) of bieden de hoogwaardige kwaliteit niet welke de vakantiewoning Halvedijk 5A wel biedt.

Ook wordt de vakantiewoning gebruikt voor vakantieverblijf van diverse particulieren in de kennissenkring van de initiatiefnemer zoals:

- Fam. Piet & Tonny van der Stegen woonden in Horst en zijn geëmigreerd naar Murcia in Spanje. Zij komen 3x per jaar zo'n 3 weken logeren, voor familie bezoek in Nederland.
- Leon & Paulien Smets, uit Hamilton New Zeeland 1x per jaar 3-5 weken voor familie bezoek in Nederland en uitvalbasis voor Europa trips.
- Wim & Marion Huys uit Boston USA, deze ex inwoners uit Grubbenvorst verblijven dan hier voor familiebezoek.

Via Belvilla zou de initiatiefnemer het vakantiehuisje ook willen aanbieden voor Pieterpad wandelaars. Grubbenvorst is de laatste stop voor de Maas. Het veerpond gaat buiten het seizoen maar tot 19.00 uur. Het Pieterpad loopt langs de Halvedijk 5a, en is de laatste kans voor een overnachting.

Verder is de vakantie woning een perfecte uitvalsbasis voor dag-, fiets-, en wandeltochten door aangrenzende natuurgebied Kaldenbroek. Kasteel Kaldenbroek is alleen als groepsaccommodatie te boeken en niet als losse kamers. Er lopen zijn diverse regionale fietsroutes (Aspergeroute, aardbeien route, knooppuntroute) langs de Halvedijk. Er wordt samengewerkt met plaatselijk en regionale VVV's.

Daarbij kan gebruik gemaakt worden van diverse faciliteiten:

- fietsenverhuur, oldtimerverhuur;
- bijwonen van muziek- repetities e/o workshops.

De recreatiewoning aan de Halvedijk 5a voldoet verder geheel aan de voorwaarden die in artikel 21.5.4 van het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas aan dergelijke woningen gesteld worden (zie hetgeen hierover in paragraaf 1.3 is opgenomen). De verblijfsrecreatie is gezien zijn aard, omvang en intensiteit passend binnen de woonfunctie. Het betreft een 1 recreatiewoning op een ruim woonperceel met 3 andere burgerwoningen. De woonfunctie van de woning aan de Halvedijk 5 blijft in overwegende mate behouden. Zo blijft de oppervlakte van de recreatiewoning beperkt tot 100 m².

De bijbehorende woning aan de Halvedijk 5 blijft verder voldoen aan de bepalingen van de Woningwet en het Bouwbesluit. De gebruiker van Halvedijk 5 is tevens ook de beheerder van de recreatiewoning aan de Halvedijk 5a. De woning aan de Halvedijk 5a wordt uitsluitend gebruikt voor verblijfsrecreatie en niet voor andere (milieu)omgevingsvergunningsplichtige bedrijfsactiviteiten, detailhandel of horeca.

Het betreft hier het in pandige gebruik van een bestaand gebouw en een bestaand perceel (bijvoorbeeld om te parkeren). De gebruiksmogelijkheden van andere gronden en bebouwing wordt dus niet belemmerd door deze recreatiewoning. Een bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. Er wordt verder voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein (verwezen wordt naar paragraaf 4.7 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Op **...2021** heeft de regionale werkgroep Vrijtijdseconomie een positief advies gegeven.

3.3.3 Onderscheiden vermogen recreatiewoning

In de gemeente Horst aan de Maas en vooral in Grubbenvorst is het aanbod van particuliere recreatiewoningen in het luxere segment niet erg groot. De verwachting is dan ook dat de vraag hiervoor groot zal zijn. Grubbenvorst profileert zich als toeristisch/ recreatief en wordt zodanig ook door toeristen bezocht. Veel vakantiegangers zoeken liever de rust en ruimte op, dan dat men op een vakantiepark verblijft.

Grubbenvorst heeft een sterk toeristisch en recreatief aanbod, onder het motto "Rust, ruimte en recreatie". Daarnaast liggen diverse nationale en lokale wandelroutes in de directe nabijheid van het besluitgebied (zoals bijvoorbeeld het Pieterpad). Ook de fietsroute "groengroep landschapsroute" loopt naast het perceel. Een ideale overnachtingsplaats en/of startplaats voor wandelaars of fietsers dus!

De accommodatie wordt ook veel gebruikt door bedrijven en instellingen op de Brightlands Campus Greenport Venlo. Een van die bedrijven is Vitacress Real uit Venlo. Dit is een grote internationale speler op het gebied van kruiden en smaakversterkers. Uit de feedback van dit en andere bedrijven blijkt dat zij de accommodatie een unieke woonruimte voor expats en interim managers vinden. Binnen bedrijven en instellingen die gevestigd zijn op de Brightlands Campus Greenport Venlo maakt men geregeld gebruik van dit soort mensen en die verblijven graag in een woning. Ze zijn hier vaak voor langere tijd en dan is een gevoel van "thuis zijn" belangrijk. Dit heb je niet in een hotel, B&B of vakantiepark.

Daarnaast wordt de accommodatie ook gebruikt door Jabro Tools B.V. uit Lottum. Dit bedrijf is onderdeel van de Zweedse multinationals Seco Tools en Sandvik en ontwikkelt en produceert hoogwaardige hardmetalen snijgereedschappen voor diverse hightech industrieën. Zij maken ook regelmatig gebruik van de accommodatie voor het verblijf van hun internationale medewerkers (expats).

Tijdelijke woonruimte is schaars. Halvedijk is uniek in rustieke omgeving landelijk boerderij met veel privacy, internet faciliteiten, volledig ingericht op hoge kwaliteit enz. alles op niveau. In regio Venlo /Horst zijn te weinig woonruimtes die deze prijs kwaliteit en privacy bieden en die tijdelijk te huren zijn.

De accommodatie wordt tegenwoordig veelal verhuurd via Holland Housing Center; het betreft hier een professionele gespecialiseerde verhuurmakelaar voor expats.

3.3.4 Concurrentie en financiële haalbaarheid

In de directe nabijheid is geen vergelijkbare recreatiewoning te vinden. Wel zijn er enkele bed and breakfast gelegenheden die echter geen bedreiging zullen vormen daar dit een andere doelgroep betreft. Er zijn diverse vakantieparken in de omgeving, echter ook deze zijn geen bedreiging aangezien het hier een grootschaligheid betreft die juist voor de gasten van het vakantiehuisje niet gewenst is.

3.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is de beoogde te realiseren recreatiewoning beschreven. De initiatiefnemer heeft door middel van een bedrijfsplan zijn bedrijfsconcept beschreven en de bedrijfseconomische haalbaarheid aangetoond. Onderdeel van het project is een uitgebreide landschappelijke inpassing van de beoogde woning en de bijbehorende gronden met in acht name van de voorwaarden uit het GKM.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. Econsultancy BV heeft een vooronderzoek bodem verricht om de kwaliteit van de bodem en het grondwater in kaart te brengen².

In het kader van het vooronderzoek (NEN 5725) is geconstateerd dat er op basis van het ingevulde inventarisatieformulier conform de NEN-5725:2009 geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat op de locatie activiteiten hebben plaatsgevonden die een mogelijke bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad. Voor zover bekend hebben er op of rondom de locatie tot op heden geen verdachte activiteiten of calamiteiten voorgedaan, waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is geraakt. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen omgevingsvergunningverlening.

Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 4 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.2 Geluid

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

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

Recreatiewoningen vormen geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Volgens jurisprudentie betekent dit echter niet dat aan recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat het beoogde project onder andere nachtverblijf toestaat, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoning. In het kader van de toepassing van het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' komt daarom ook aan een recreatiewoning een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.

² Rapportage historisch bodemonderzoek Halvedijk 3 en 5 te Grubbenvorst, Econsultancy BV, rapportnr. 7498.001-D1 d.d. 10 augustus 2018.

Een aanvaardbaar verblijfsklimaat in de recreatiewoning moet wel gegarandeerd zijn³. Dat kan gemotiveerd worden door ook voor dit project aansluiting te zoeken bij het regime van de Wet geluidhinder. Aansluiting zoekend bij het regime van de Wgh betekent dat ook voor de nieuwe recreatiewoning de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh) op de buitengevel geldt.

Econsultancy BV heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de woningsplitsing van de Halvedijk 3 en de vakantiewoning (5a) aan de Halvedijk te Grubbenvorst. De woning Halvedijk 3 is gesplitst in twee woningen (3-3a). Verder bevindt zich in de achtertuin van de woning Halvedijk 5 nog een woning die als vakantiewoning wordt gebruikt. Deze woningen zijn illegaal gerealiseerd. De gemeente Horst aan de Maas wenst deze zaken te legaliseren middels een omgevingsvergunning. Bij de projectie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Halvedijk, Steegerakkerweg, Orionpoort, Ursulinenweide, Broekeindweg en de Hagelkruisweg. In de nabijheid van het plan zijn geen relevante 30 km/uur wegen gelegen. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. Voor elke geluidgevoelige zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 2 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.41.

De geluidsbelasting op de woningen bedraagt maximaal 51 dB. Ten gevolge van de Halvedijk en de Steegerakkerweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 3 dB overschreden op de Halvedijk 3 en 3a. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de Halvedijk en de Steegerakkerweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Hoger grenswaarden

Op basis van de maatregelenafweging worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op overwegende financiële of stedenbouwkundige bezwaren. Voor de woningen 3 en 3a dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van maximaal 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 5 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

Akoestisch onderzoek binnenwaarden

Door K+ Adviesgroep is verder een akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidbelasting binnen. De berekeningen zijn gebaseerd op het:

- Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012;
- Bouwbesluit 2012.

Aan de hand van het aangeleverde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is de gevelbelasting bepaald van ten hoogste 56 dB op de voorgevel.

Voor de geluidgevoelige vertrekken van de woning aan de Halvedijk 3 en 3A is een onderzoek ingesteld naar de binnenwaarde. Uit dit onderzoek is gebleken dat met:

³ ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2, ECLI:NL:RVS:2012:BV7286 (Walibi-Dronten)

1. het aanwezige dakpakket (dakpannen/panlatten, dakbeschot geïsoleerde platen, 15 cm minerale wol tussen balken, plafond op spouw van gipsplaten)⁴;
2. standaard dubbelglas (4/15/5 (Ra-waarde 27 dB));

de geluidbelasting binnen de geluidgevoelige ruimten zal voldoen aan de streefwaarde van 33 dB als geldt bij nieuwe situatie Wet geluidhinder.

Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 6 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Niet in betekende mate (NIBM)

Titel 5.2 Wm introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- het valt onder de categorieën van gevallen in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' of
- als het bevoegd gezag aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door berekeningen, dat een ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks niet meer stikstof en/of fijn stof-uitstoot oplevert dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2. Deze 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekende mate (IBM) bij.

De Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- inrichtingen
- infrastructuur
- kantoorlocaties
- woningbouwlocaties

⁴ Voor de zijwangen van de dakkapel is uitgegaan van een geïsoleerde plaat bestaande uit EPS-schuim met aan buiten- en binnenzijde afgewerkt met plaatmateriaal, massa plaat 20 kg/m². Deze plaat heeft een Ra-waarde van 27 dB.

Stikstofdioxide en fijn stof door recreatie- en burgerwoning

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).

Het onderhavige project voorziet slechts in de functiewijziging/legalisatie van één extra woning (Halvedijk 3a) en de realisatie van één extra recreatiewoning en valt daardoor uiteraard ruimschoots onder de norm van 1500 woningen. Het project is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.4 Geur

Voor het realiseren van een aanvaardbare woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas heeft op 22 november 2011 een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Horst aan de Maas deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. Voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas hanteert de gemeente echter de wettelijke geurnormen van max.14 ou_E/m³ (voorgrondbelasting buitengebied) en max.28 ou_E/m³ (achtergrondbelasting buitengebied).

Naast de geurcontouren die de reikwijdte van de geurbelasting kunnen bepalen van één bedrijf is er namelijk ook een geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk, de zogenaamde achtergrondbelasting. Wanneer veel (intensieve) veebedrijven zich in de nabijheid van een projectlocatie bevinden kan de achtergrondbelasting zo hoog worden dat van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat niet meer gesproken kan worden.

In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. In het buitengebied geldt een vaste afstand van 50 meter.

Door Kragten BV te Herten is een quickscan geurhinder uitgevoerd naar de inpasbaarheid van de woningsplitsing van Halvedijk 3/3a en de realisatie van een vakantiewoning aan de Halvedijk 5a.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarnaast dient ter plaatse van het nieuw te realiseren geurgevoelig object sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- als de voorgrondgeurbelasting.

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van deze geurgevoelige objecten géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van omliggende veehouderijen. Uit de quickscan blijkt verder dat er geen sprake is van relevante veehouderijen met intensieve diersoorten (OU-dieren) die binnen een afstand van 2 kilometer rondom het besluitgebied zijn gelegen. Derhalve dient geen aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de achtergrondgeurbelasting ter beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planontwikkeling.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het besluitgebied geen agrariërs onevenredig in hun belangen geschaad worden en dat een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ook gewaarborgd is. Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage 7 deel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

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 Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009 (hierna ook te noemen: VNG Handreiking).

Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

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

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

Invloed milieuhinder op en vanuit het besluitgebied

De Halvedijk ligt in het buitengebied. Er zijn maar een beperkt aantal functies aanwezig (wonen en agrarisch). Er kan derhalve uitgegaan worden van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen potentieel milieubelastende bedrijven aanwezig. De dichtstbijzijnde belastende functies voor een goed woon-en leefklimaat zijn:

- bedrijven op het bedrijventerrein Hagelkruis. Op de dichtst bij het besluitgebied gelegen bedrijfsperven (aan de Orionpoort) mogen zich bedrijven vestigen met milieucategorie 2, 3.1 of 3.2. Dat betekent dat – uitgaande van een omgevingstype rustig buitengebied – de afstand tot woningen minimaal 30, 50 of 100 meter moet zijn. De feitelijke afstand tot het besluitgebied bedraagt ca. 145 meter.
- Verzorgingshuis La Providence, Ursulinenweide 5. Een verzorgingshuis is volgens de meest recente versie van VNG Handreiking te kwalificeren als een 'verpleeghuis', SBI-code 871 nr.

1, milieucategorie 2. Hier wordt uitgegaan van een aanbevolen afstand tussen zo'n instelling en een gevoelige functie van minimaal 30 meter. De feitelijke afstand tot het besluitgebied bedraagt 165 meter.

Conclusie

Er bestaat dus meer dan voldoende ruimtelijke scheiding tussen de recreatie- en extra burgerwoning en de genoemde bedrijven en instelling, waardoor ter plaatse van de betreffende recreatie- en burgerwoning een aanvaardbaar woon-en verblijfsklimaat gegarandeerd is.

4.2.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

De beoogde recreatie- en burgerwoningen zijn te kwalificeren als beperkt kwetsbare objecten. Volgens de Risicokaart Limburg ligt in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichting.

De dichtst bij het besluitgebied gelegen route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is via de Maas. De Maas bevindt zich op circa 1,2 km van het besluitgebied. De Maas ter hoogte van Grubbenvorst behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour komt volgens het 'Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' niet verder dan de oevers. Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt een zone van 25 meter als plasbrandaandachtsgebied. Het besluitgebied ligt op meer dan 25 meter buiten de oeverlijn en dus buiten het planbrandaandachtsgebied.

Verder vloeit uit artikel 8 lid 1 Bevt voort dat indien een bestemmingsplan of Omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat meer dan 200 meter van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, aflight, dan hoeft in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Het besluitgebied is op ca. 1,2 km van de Maas gelegen. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet verplicht.

Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de directe nabijheid van het besluitgebied geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het project.

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 besluitgebied liggen die van invloed zijn op het project.

4.3 Waterparagraaf

Het project heeft louter betrekking op in pandige functiewijzigingen. Extra (woon)bebouwing wordt niet gebouwd. Het project betreft de legalisatie van de reeds gerealiseerde in pandige splitsing van de woning aan de Halvedijk3 in twee woningen (appartementen) (Halvedijk 3 en 3a) en de legalisatie van het gebruik van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk bij de woning Halvedijk 5 als recreatiewoning. De bestaande omvang van het afvoerend verhard oppervlak verandert niet. Het project heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding. Het project is derhalve hydrologisch neutraal.

4.4 Kabels, leidingen en verstoringsgebieden

Uit een ingediende KLIC-melding is de ligging van de diverse nutsvoorzieningen duidelijk geworden. Langs de linkerzijgevel loopt onder het perceel (het besluitgebied) een waterleiding van WML. De heer van den Brandt zal op deze gronden een zakelijk recht vestigen ten behoeve van WML opdat WML ten alle tijde toegang heeft tot deze gronden. In het kader van het zakelijk recht is ook het oprichten van bebouwing ter plaatse niet toegestaan. De overige leidingen/nutsvoorzieningen (gas, telefonie, internet, elektra) lopen allemaal voor het pand langs.

Het besluitgebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het besluitgebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond *vliegbasis De Peel*. Het besluitgebied is wel gelegen binnen het radarverstoringgebied van de *vliegbasis Volkel*, doch vormt met een maximaal bouwhoogte van 7,70 meter (gebouwen) geen enkele belemmering voor het veilig afwikkelen van het militaire vliegverkeer.

4.5 Natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het besluitgebied omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Flora en fauna

Uit natuurgegevens van de provincie Limburg en www.waarneming.nl blijkt dat er geen (nesten van) beschermde (broed)vogels, zoogdieren (waaronder vleermuizen) en beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het besluitgebied e.o. Wel maakt het besluitgebied deel uit van het fourageergebied van vogels en vleermuizen. Het besluitgebied ligt namelijk in het beekdal van de Kattenstaartse beek. In dit beekdal komen (vooral) beschermde vogelsoorten voor die over een groot gebied fourageren.

Het project heeft louter betrekking op in pandige functiewijzigingen. Extra (woon)bebouwing wordt niet gebouwd. Er wordt verder geen bebouwing toegevoegd noch vinden er graafwerkzaamheden plaats. Bomen of andere groenvoorzieningen worden eveneens niet gekapt.

Het project betreft de legalisatie van de reeds gerealiseerde in pandige splitsing van de woning aan de Halvedijk 3 in twee woningen (appartementen) (Halvedijk 3 en 3a) en de legalisatie van het gebruik van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk bij de woning Halvedijk 5 als recreatiewoning.

Gelet hierop is een verstoring van flora en fauna door het onderhavig project niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets als bedoeld in de Flora- en Faunawet.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

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

Ad 1.

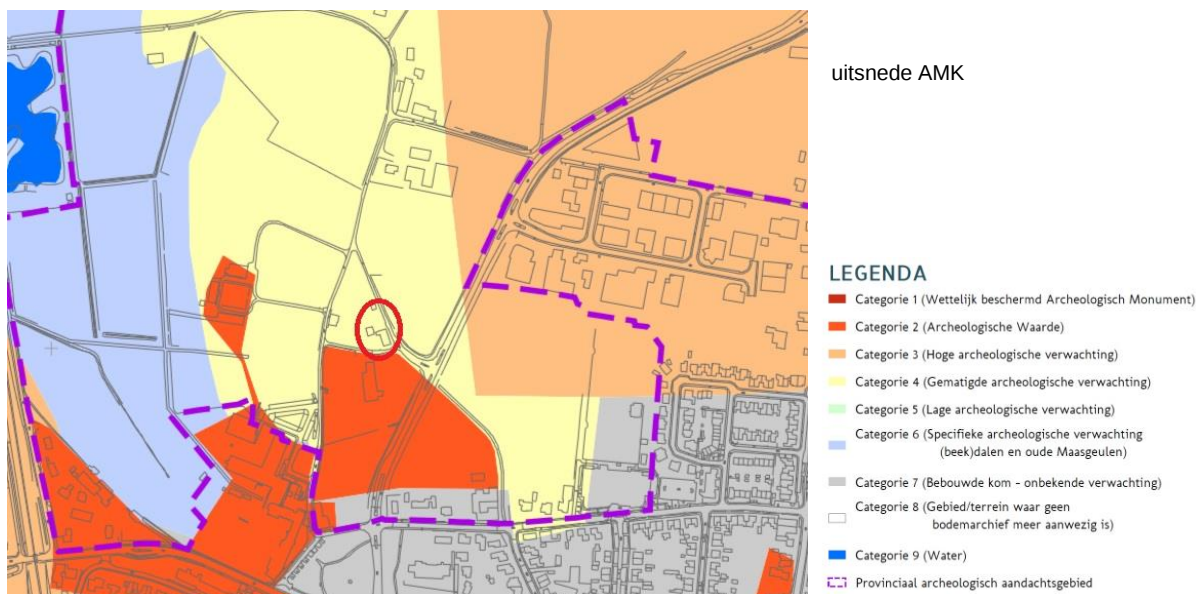
Binnen het besluitgebied e.o. is geen gemeentelijk of rijksmonument aanwezig. Het besluitgebied is verder niet gelegen in een molenbiotoop van een windmolen.

Ad 2.

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

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

Op 26 mei 2015 heeft de raad van Horst aan de Maas het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Volgens de Archeologische MaatregelenKaart (AMK) is het besluitgebied deels gelegen in een gebied met een gematigde archeologische verwachting.



Een archeologisch onderzoek is volgens dit beleid echter pas noodzakelijk indien de ruimtelijke ingreep leidt tot een bodemverstoring van meer dan 50 cm onder het maaiveld dan wel als het te verstoren oppervlak groter is dan 2500 m² in een gebied met een gematigde verwachting.

Het project heeft louter betrekking op in pandige functiewijzigingen. Extra (woon)bebouwing wordt niet gebouwd. Er wordt verder geen bebouwing toegevoegd noch vinden er graafwerkzaamheden plaats.. Er worden geen gronden geroerd door de realisatie van dit project. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

Het pand aan de Halvedijk 3-3a-5 en 5a wordt direct ontsloten via de Halvedijk. Deze weg kent ter hoogte van het besluitgebied een maximum snelheid van 60 km/uur. Via deze weg en de daarop aansluitende Steegerakkerweg is het centrum van Grubbenvorst binnen enkele minuten voor zowel auto- als fietsverkeer bereikbaar. De extra verkeersbewegingen als gevolg van het project zijn zeer beperkt. Het betreft de extra verkeersgeneratie van één extra woning (appartement) en één recreatiewoning. In de meest actuele CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) worden per functie/gebouw richtcijfers voor de verwachte verkeersgeneratie genoemd. Voor een huurappartement in het middensegment van de markt (zoals in casu het geval is bij Halvedijk 3a) kan worden uitgegaan van min. 3,7 en max. 4,5 verkeersbewegingen per appartement en per etmaal. Voor een recreatiewoning kan worden uitgegaan van min. 2,6 en max. 2,8 verkeersbewegingen per recreatiewoning en per etmaal. Deze extra verkeersgeneratie is derhalve zo beperkt dat deze gewoon opgaat in het heersende verkeersbeeld van de genoemde wegen. Gelet op de verkeersfuncties van de Halve dijk en de Steegerakkerweg en het bestaande wegprofiel aldaar is een efficiënte en verkeersveilige verkeersafwikkeling mogelijk. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Het parkeerbeleid van de gemeente Horst aan de Maas is vastgelegd in de '**Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016**'. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies. Voor de parkeernormen is in deze nota aansluiting gezocht bij CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012). De CROW relateert de parkeerkencijfers aan de stedelijkheidsgraad van een gebied en aan diverse stedelijke zones. In de nota wordt voor de hele gemeente Horst aan de Maas uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) en drie stedelijke zones (centrum-rest bebouwde kom-buiten bebouwde kom). Primair geldt de eis dat een initiatiefnemer op eigen terrein moet kunnen voldoen aan de parkeervraag.

Het besluitgebied valt binnen de zone 'buiten bebouwde kom'. De nota kent expliciete parkeernormen voor appartementen (1,8) en woningen (2,0), maar niet voor recreatiewoningen. Er wordt daarom voor wat betreft de feitelijke verkeersaantrekkende werking van deze recreatiewoning aangesloten bij de ervaringscijfers van de eigenaar. Het betreft een kleine recreatiewoning waar maximaal 1 gezin of 1 kleine groep gasten (maximaal 4 personen) kan verblijven. Doorgaans betreft het dus gasten die met maximaal 1 auto komen. Op basis van deze feitelijke ervaring van de verkeersaantrekkende werking, wordt uitgegaan van 1,0 parkeerplaats (pp) voor de recreatiewoning. Dit betekent qua parkeerbalans het volgende:

functie	norm	benodigde pp	aanwezige pp (eigen terrein)
1 bestaand appartement	1,8 pp/appartement	2 pp	2 pp
1 nieuw appartement	1,8 pp/appartement	2 pp	2 pp
1 bestaande woning	2,0 pp/woning	2 pp	2 pp
1 nieuwe recreatiewoning	1,0 pp/recreatiewoning	1 pp	2 pp

Geconcludeerd kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling geen consequenties heeft voor de bestaande verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Op eigen terrein is ruimte om maximaal 8 auto's te parkeren. Er zal niet geparkeerd worden buiten eigen terrein op de openbare weg langs de woning van de burens (Halvedijk 1) door bewoners. De bewoners (huurders) en de gasten van de recreatiewoning worden door de eigenaar/verhuurder verplicht om gebruik te maken van de parkeerruimte op eigen terrein. Dat is ook in overeenstemming met de afspraken die met burens (Halvedijk 1) hieromtrent zijn gemaakt. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van deze ontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

4.8 Duurzaamheid

In de gemeente Horst aan de Maas wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. De te realiseren (recreatie)woningbouw dient minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de heer van den Brandt. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de heer van den Brandt, met uitzondering van een strook grond aan de linkerzijde van het pand. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Horst aan de Maas. De heer van den Brandt zal deze strook grond verwerven van de gemeente Horst aan de Maas. De gemeente Horst aan de Maas heeft inmiddels ook aangegeven bereid te zijn deze strook te verkopen, mits de nieuwe eigenaar een zakelijk recht zal vestigen ten behoeve van het ongestoorde functioneren van de nutsvoorzieningen ter plaatse. De heer van den Brandt zal dan ook een zakelijk recht vestigen op deze gronden ten behoeve van de WML in verband met de ter plaatse gelegen waterleiding.

Kostenverhaal is geregeld in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de heer van den Brandt afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Door de vaststelling van deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd. Hierdoor behoeft een exploitatieplan door de gemeenteraad niet vastgesteld te worden (artikel 6.12 leden 1 en 2, onder a Wro). Door de ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen is het gemeentelijk kostenverhaal afdoende verzekerd. Hierdoor is dit plan economisch uitvoerbaar.

Tenslotte is tussen de heer van den Brandt en de gemeente Horst aan de Maas een afzonderlijke planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro afgesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de eigenaar.

5.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-201: 5). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een ,gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

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

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.

4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

5.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

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

6. PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb.

Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen verder eventueel in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties wordt gestuurd.

In gevallen waarin een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit tevens ter inzage in de gemeente waar het betrokken project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd.

De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit worden in de Staatscourant geplaatst (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). De mededeling van het ontwerpbesluit en het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan op www.ruimtelijkeplannen.nl (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

6.2 procedure ontwerp-omgevingsvergunning

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken/onderzoeken hebben vanaf2021 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Iedereen kan gedurende deze termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen bij het bevoegd gezag.

7. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

De heer J.C.J. van den Brandt is eigenaar van het woonpand aan de Halvedijk 3-3a-5-5a te Grubbenvorst. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas', bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse maximaal twee woningen toegestaan (op huisnummers 3 en 5). Op dit moment bevinden zich echter drie woningen in dit woonpand (Halvedijk 3, 3a en 5). Verder wordt het vrijstaande bijgebouw achter het woonpand Halvedijk 5 gebruikt als vakantiewoning. De heer van den Brandt heeft het voornemen om de splitsing van het pand Halvedijk 3 te legaliseren, zodat er ter plaatse maximaal 3 woningen aanwezig mogen zijn (3, 3a en 5). Ook wenst hij de vakantiewoning te legaliseren. Hiervoor zal afgeweken moeten worden van het bestaande bestemmingsplan via een omgevingsvergunning, afwijken RO-regels.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met relevant ruimtelijk en planologisch beleid. Nationale belangen zijn niet aan de orde. Het project past – onder meer - binnen gemeentelijk beleid omdat met het project van 2 huurappartementen (Halvedijk 3 en 3a) en 1 huurwoning (Halvedijk 5) een bijdrage wordt geleverd aan de beleidsambitie om meer (vrije sector) huurwoningen in Grubbenvorst te realiseren. De recreatiewoning voldoet ook aan de uitgangspunten van provinciaal en gemeentelijk beleid, omdat zowel met de hoogwaardige recreatiewoning zelf als gezien het toeristisch segment dat men daarmee wil bedienen, er sprake is van een bijzonder initiatief dat zich onderscheidt van het bestaande aanbod in Grubbenvorst en hierdoor extra economische kansen biedt.

Het pand aan de Halvedijk 3-3a-5 en 5a wordt ontsloten via de Halvedijk en de daarop aansluitende Steegerakkerweg. De extra verkeersbewegingen als gevolg van het project zijn zeer beperkt. Het betreft de extra verkeersgeneratie van één extra woning (appartement) en één recreatiewoning. Deze extra verkeersgeneratie is zo beperkt dat deze gewoon opgaat in het heersende verkeersbeeld van de genoemde wegen. Gelet op de verkeersfuncties van de Halve dijk en de Steegerakkerweg en het bestaande wegprofiel aldaar is een efficiënte en verkeersveilige verkeersafwikkeling gewoon mogelijk. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Binnen het besluitgebied is voldoende ruimte aanwezig om aan de gestelde parkeernorm te kunnen voldoen. Het project heeft geen consequenties voor openbare parkeerplaatsen. Er zal niet geparkeerd worden buiten eigen terrein op de openbare weg langs de woning van de burens (Halvedijk 1) door bewoners. De bewoners (huurders) en de gasten van de recreatiewoning worden door de eigenaar/verhuurder verplicht om gebruik te maken van de parkeerruimte op eigen terrein. Dat is ook in overeenstemming met de afspraken die met burens (Halvedijk 1) hieromtrent zijn gemaakt.

Vanuit het balkon behorend bij het appartement aan de Halvedijk 3a is er geen inkijk mogelijk in de woning van de burens aan de Halvedijk 1. Er is namelijk een groene singel/haagstructuur aanwezig langs de Halvedijk waardoor een rechtstreekse en onbelemmerde inkijk in de binnen- en buitenverblijfsruimten van deze woning niet mogelijk is. Het balkon zal alleen gebruikt worden door bewoners (huurders) en hun bezoekers om het appartement in- en uit te gaan. Verder zullen bij goed weer de burens van dit appartement op dit balkon kunnen verblijven. Er zijn afspraken gemaakt met de huurders dat feesten e.d. niet plaats mogen vinden op het balkon omdat dat te veel overlast voor de burens kan veroorzaken. Mochten er desondanks klachten zijn van de burens over overlast, dan zal de heer van den Brandt – in overleg met de burens en de huurders – nadere bouwkundige maatregelen treffen aan het balkon en/of aan het gebruik van het balkon.

De burens hebben inmiddels schriftelijk verklaard onder deze voorwaarden geen problemen te hebben met het balkon en de gesplitste woning aan de Halvedijk 3 en 3a.

Door het project en gelet op de aard en waarden binnen het besluitgebied worden er geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Ook zijn er geen milieu-planologische en/of veiligheidsbeperkingen met betrekking tot de realisatie van het project. Er wordt voorzien in een duurzame verwerking van hemelwater via een waterput en infiltratie binnen het landelijk gebied zelf.

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de heer van den Brandt. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de heer van den Brandt, met uitzondering van een strook grond aan de linkerzijde van het pand. Deze gronden zijn eigendom van de gemeente Horst aan de Maas. De heer van den Brandt zal deze strook grond verwerven van de gemeente Horst aan de Maas. De gemeente Horst aan de Maas heeft inmiddels ook aangegeven bereid te zijn deze strook te verkopen, mits de nieuwe eigenaar een zakelijk recht zal vestigen ten behoeve van het ongestoorde functioneren van de nutsvoorzieningen ter plaatse. De heer van den Brandt zal dan ook een zakelijk recht vestigen op deze gronden ten behoeve van de WML in verband met de ter plaatse gelegen waterleiding.

Het project is ruimtelijk aanvaardbaar. Er worden geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project. Er is met andere woorden sprake van een goede ruimtelijke ordening

BIJLAGEN

Bijlage 1: Fotoblad met architectuurkenmerken

Bijlage 2: Certificaat asbestverwijdering

Bijlage 3: Tekening brandveiligheidsvoorzieningen

Bijlage 4: Vooronderzoek bodem

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek gevelwering

Bijlage 7: Geurhinderonderzoek