

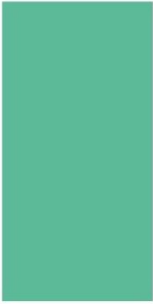


bureau leefomgeving



Noorderhof 16 | 5804 BV Venray | (+31) 077 – 208 6099

contact@bureauleefomgeving.nl | www.bureauleefomgeving.nl



TAM-omgevingsplan



Projectnaam:
Identificatienummer:

TAM-omgevingsplan Hoofdstraat 47, Lottum
NL.IMRO.I507.LTHOOFDSTRAAT47.BPCI

COLOFON

Concept:
Ontwerp:
Vastgesteld:

27 februari 2025
24 juni 2025
Klik of tik om een datum in te voeren.



bureau
leefomgeving



INHOUDSOPGAVE

I	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	4
2	HUIDIGE SITUATIE.....	6
3	BEOOGDE SITUATIE.....	7
3.1	Voorwaarden	7
4	BELEIDSKADER	9
4.1	Rijksbeleid.....	9
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	9
4.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	10
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.2.2	Omgevingsverordening 2021	14
4.3	Regionaal beleid.....	15
4.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.....	15
4.4	Gemeentelijk beleid	16
4.4.1	Structuurvisie Horst aan de Maas	16
5	FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	17
5.1	Milieueffectrapportage	17
5.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	18
5.3	Bedrijven en milieuzoneringen	19
5.4	Geluid	20
5.5	Luchtkwaliteit.....	21
5.6	Geur	22
5.7	Externe veiligheid	23
5.8	Trillingen.....	25
5.9	Water	25
5.9.1	Waterbeleid	25
5.9.2	Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie).....	26
5.9.3	Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie).....	26
5.10	Kabels, leidingen en straalpaden	27
5.11	Natuur	27
5.11.1	Flora en fauna.....	27



5.11.2	Natura2000.....	27
5.11.3	Natuurnetwerk Nederland	28
5.12	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	29
5.12.1	Archeologie	29
5.12.2	Cultuurhistorie.....	29
5.12.3	Landschap	30
5.13	Verkeer en parkeren	30
5.14	Duurzaamheid.....	31
5.15	Gezondheid.....	31
5.15.1	Endotoxinen	32
5.15.2	Geitenhouderij	32
5.15.3	Spuitzones	32
6	UITVOERBAARHEID.....	34
6.1	Financieel - economische uitvoerbaarheid.....	34
6.2	Juridische aspecten.....	34
6.2.1	Omgevingswet.....	34
6.2.2	Wijziging omgevingsplan van rechtswege	34
6.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6.3.1	Participatie	35
6.3.2	Zienswijzen	35
7	PROCEDURE.....	36

SEPERATE BIJLAGEN:

1. Verkennend bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 24291101A)
2. Luchtmeting, RPS (kenmerk: 633-ANA241211.025-T0001_v002)
3. Akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: 24291102N)
4. AERIUS-berekeningen
5. Landschappelijk inpassingsplan, [REDACTED] Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d. 26 mei 2025)
6. Omgevingsdialoog



I INLEIDING

I.1 Aanleiding

Aan de rand van de kern Lottum, aan de Hoofstraat 47, is het garagebedrijf van initiatiefnemer gevestigd, bestaande uit een accu- en bandenservice en een carwash. Al jaren is initiatiefnemer actief op deze locatie en ondertussen dan ook een begrip in de regio. Met het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten (op termijn) te beëindigen. De wens bestaat om wel op de locatie te kunnen blijven wonen.

Op de bedrijfslocatie zijn thans een (voormalig) winkelpand, garage, carwash en de bedrijfswoning aanwezig. Het bewonen van een bedrijfswoning is enkel toegestaan voor bewoners met een functionele binding met het bedrijf. Na het beëindigen van het bedrijf zou initiatiefnemer de woning feitelijk gezien niet meer kunnen bewonen. Derhalve is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten te staken en de bedrijfswoning om te zetten tot burgerwoning. Hierdoor kan hij, ook na het beëindigen van het bedrijf, op deze door hem geliefde locatie blijven wonen. Daarnaast bestaat het voornemen om het thans aanwezige winkelpand te verbouwen tot een (tweede) burgerwoning, bestemd voor zijn zoon en diens vriendin. Het in gebruik nemen van de gehele locatie ten behoeve van wonen sluit uit functioneel oogpunt goed aan op de omgeving, daar de omliggende bebouwing overwegend woningen betreffen.



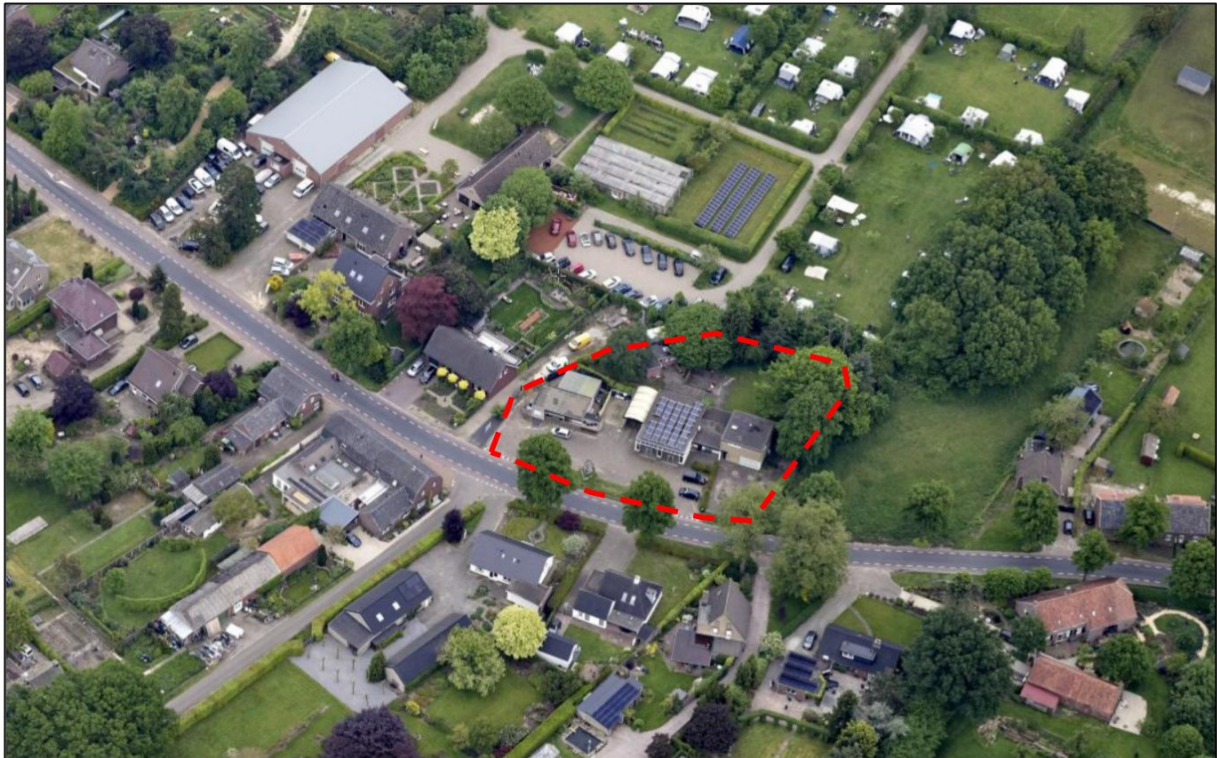
Afbeelding 1 Ligging en omgeving

Gezien de omliggende burgerwoningen en het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, vormt het functioneel wijzigen van de gehele locatie naar 'Wonen' en het (in pandig) realiseren van een tweede woning, een passende en logische ontwikkeling voor deze locatie. De gemeente heeft reeds principemedewerking verleend (Z2024-00010581). Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren is een wijziging van het omgevingsplan (van rechtswege) noodzakelijk. Gedurende de overgangsfase zal een wijziging van het omgevingsplan verlopen middels de tijdelijke alternatieve maatregel, ofwel een TAM-omgevingsplan.

I.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen in Lottum, aan de Hoofdstraat. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie H, nummer 1116 en heeft een oppervlakte van 2.243 m². De locatie is gelegen aan de rand van de kern Lottum, planologisch gezien in het buitengebied, maar feitelijk onderdeel van de kern (ook op basis van provinciaal beleid).

De Hoofdstraat is de zuidelijke ontsluitingsweg in de richting van de kern Grubbenvorst. Vanaf de bebouwde kom van Lottum voert de Hoofdstraat verder de kern Lottum in tot waar deze overgaat in de Markt. Het bebouwingslint van de Hoofdstraat bestaat overwegend uit woningen. Het plangebied wordt aan drie zijde begrenst door omliggende burgerwoningen. Aan de oostzijde (achterzijde) wordt het plangebied begrenst door een camping.

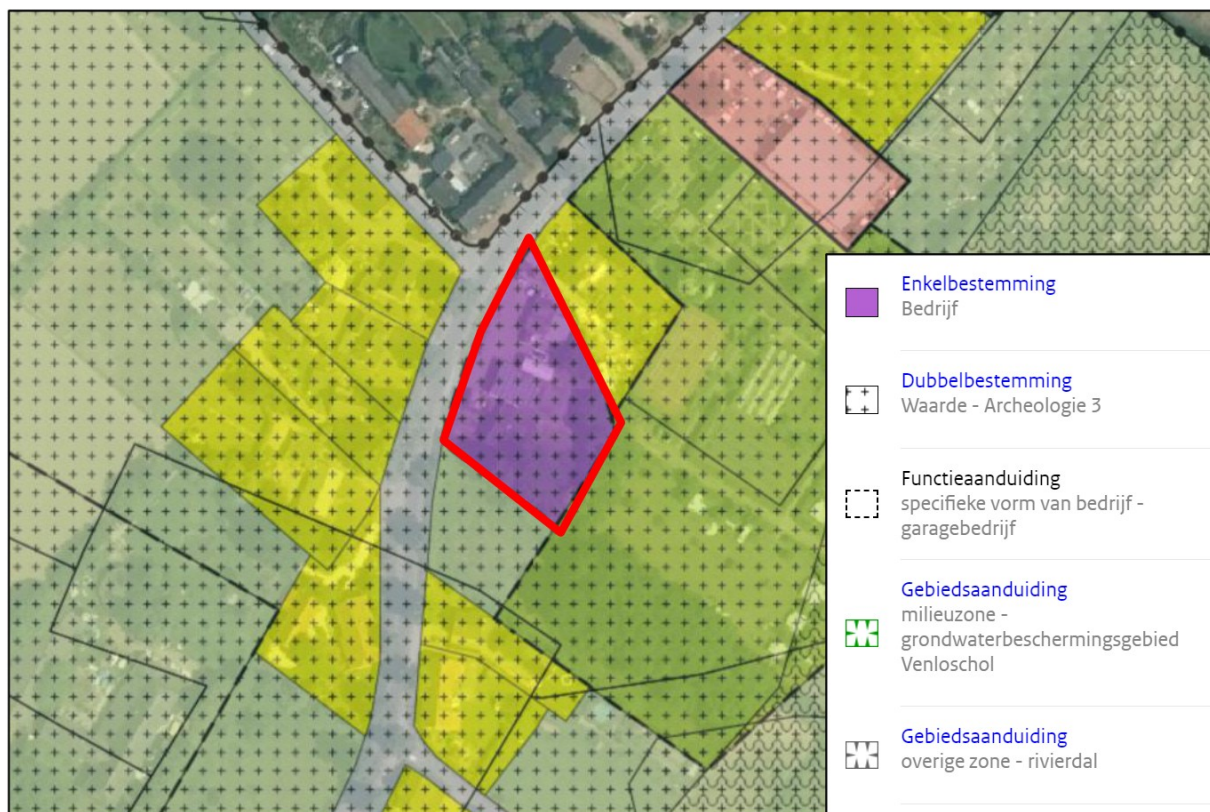


Afbeelding 2 Luchtfoto plangebied

I.3 Vigerend omgevingsplan

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de bruidsschat. Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijke omgevingsplan “Buitengebied Horst aan de Maas”.

Op grond van het tijdelijke omgevingsplan kent het plangebied de functie ‘Bedrijf’ en is de locatie voorzien van de nadere aanduiding ‘specifiek vorm van bedrijf - garagebedrijf’. Daarnaast gelden hier de aanduidingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol’ en ‘overige zone - rivierdal’. Op basis van bedrijfsfunctie is het uitsluitend toegestaan om de locatie te gebruiken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, in dit geval specifiek een garagebedrijf.



Afbeelding 3 Uitsnede vigerend omgevingsplan

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor lichte bedrijvigheid (categorie 1 en 2), in dit geval specifiek een garagebedrijf. Wonen is mogelijk in een bedrijfswoning, maar uitsluitend toegestaan voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is. Er is niet meer dan één (bedrijfs)woning per functievak toegestaan. De beoogde ontwikkeling is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende omgevingsplan.

Het initiatief voor de herontwikkeling van de locatie past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Er is weliswaar in het tijdelijke omgevingsplan een wijzigingsbevoegdheid aanwezig om de gronden om te zetten tot een woonfunctie, echter kan niet aan alle voorwaarden worden voldaan. Derhalve dient om de gehele herontwikkeling is een juist juridisch-planologisch kader te plaatsen het omgevingsplan gewijzigd te worden.

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in Lottum. Het dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas, gelegen in Noord-Limburg. Ruim 2.000 inwoners bevolken de kern. Lottum is een van de oudste Maasdorpen. De bewoning van Lottum gaat terug tot de Romeinse tijd.

Het dorp Lottum bestond vroeger uit een marktplein met daaromheen wat huizen en de kerk, enkele boerderijen richting Broekhuizen, de buurtschap "in 't Zand" (tussen Zandterweg, Opperdonk, Wielder), en de buurtschap Houthuizen met de molen. Sinds 1800 vormen Lottum en Grubbenvorst één gemeente onder de naam Grubbenvorst. Elk dorp had toen ongeveer 500 inwoners. In 2001 is de gemeente Grubbenvorst opgegaan in de gemeente Horst aan de Maas.

Op de bedrijfslocatie zijn thans een (voormalig) winkelpand, garage, carwash en de bedrijfswoning aanwezig. Het plangebied wordt, behoudens de oostzijde, aan alle zijde omringt door burgerwoningen. Aan de oostzijde (achterzijde) grenst het plangebied aan een campingterrein.



Afbeelding 4 Huidige situatie

3 BEOOGDE SITUATIE

Op de locatie Hoofdstraat 47 in Lottum is het garagebedrijf van initiatiefnemer gevestigd, bestaande uit een accu- en bandenservice en een carwash. Al ruim 30 jaar is initiatiefnemer actief op deze locatie, maar met het naderen van de pensioengerechtigde leeftijd en het uitblijven van opvolging is initiatiefnemer voornemens de bedrijfsactiviteiten (op termijn) te beëindigen.

Op de bedrijfslocatie zijn thans een (voormalig) winkelpand, garage, carwash en de bedrijfswoning aanwezig. De woning is door de thans aanwezige bedrijfsbestemming, planologisch gezien een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning mag enkel bewoond worden door personen welke een binding hebben met het aldaar (actieve) gevestigde bedrijf. Met het beëindigen van het bedrijf is er geen actief bedrijf meer aanwezig en is het bewonen van de bedrijfswoning (op termijn) strijdig met het omgevingsplan. Derhalve dient de huidige bedrijfswoning omgezet te worden tot een burgerwoning.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning sluit uit functioneel oogpunt goed aan op de omgeving, daar het merendeel van de omliggende woningen allen burgerwoningen betreffen. Daarnaast is het gezien de ontwikkeling van de kern ook wenselijk om deze bedrijvigheid op deze locatie te staken.

Gezien de grootte van het perceel en de positionering van de bebouwing is, naast het omzetten van de bedrijfswoning, het idee ontstaan om het thans aanwezige winkelpand aan de noordzijde van het perceel te verbouwen tot (tweede) woning. De woning zal bewoond worden door de zoon van initiatiefnemer en diens vriendin. Hiermee wordt enerzijds een passende en functionele invulling geven aan het (op termijn) leegstaande gebouw en anderzijds een bijdrage gedaan aan het heersende woningtekort.

Juist in de kleine dorpen zijn deze relatief kleine plannen van groot belang voor de lokale woningbehoefte en het waarborgen van de leefbaarheid. Door de huidige krappe woningmarkt is het niet tot nauwelijks meer mogelijk om een woning in eigen dorp te kunnen bemachtigen. Hierdoor vallen veel mensen tussen wal en schip en moeten noodgedwongen thuis blijven wonen of vertrekken naar elders. Hierdoor kan de leefbaarheid van de kleine kernen niet meer gewaarborgd worden.

Met de beoogde ontwikkeling kan initiatiefnemer enerzijds in, een door hem geliefde en vertrouwde, omgeving blijven wonen en anderzijds wordt een passende woning voor zijn zoon gerealiseerd. De omliggende bebouwing bestaat overwegend uit woningen, de ontwikkeling sluit dan ook uit functioneel oogpunt goed aan op de omgeving, daar de omliggende bebouwing overwegend woningen betreffen.

De bestaande bebouwing op het perceel blijft behouden. Op het perceel zijn, naast de bedrijfswoning en het (voormalige) winkelpand, waar de woning voor de zoon is beoogd ook nog de garage, tuinhuis en carwash gelegen. De garage heeft een oppervlakte van 140 m² en wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de bestaande woning. Het tuinhuis heeft een oppervlakte van 25 m² en behoort bij de nieuwe te realiseren woning in het winkelpand. Tussen de bestaande woning en de nieuwe woning is de voormalige carwash gelegen. De carwash wordt verbouwd en zal betrokken worden bij de nieuwe woning.

3.1 Voorwaarden

In het tijdelijke omgevingsplan is een bevoegdheid (49.2) opgenomen om locatie om te zetten naar de functie 'Wonen' mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze wijzigingsbevoegdheid komt voort uit het voormalige bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van het Omgevingswet is deze wijzigingsbevoegdheid onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In dit specifieke geval kan geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat er tevens een tweede woning wordt toegevoegd. Ondanks dat de wijzigingsbevoegdheid hier niet van toepassing is zal het initiatief wel getoetst worden aan de gestelde voorwaarden.



- a. De bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- b. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven, waarbij het bepaalde in artikel 47 van toepassing is;
- c. de oppervlakte van de woonbestemming maximaal 1.500 m² bedraagt, de overige gronden dienen te worden gewijzigd in een bestemming zonder bouwmogelijkheden;
- d. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- e. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot;
- f. in uitzondering op de voorgaande splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van karakteristieke panden zoals opgenomen in Bijlage 7 Karakteristieke panden, dan wel een karakteristiek pand dat is aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid in meerdere woningen is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 4. indien het een monumentaal of karakteristiek bebouwingscluster betreft woningsplitsing in het hele cluster is toegestaan, met dien verstande dat de karakteristiek van het cluster behouden blijft;
 5. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 6. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m² per woning;
 8. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
 9. het bevoegd gezag de aanhef onder f kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.
- g. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- h. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
- i. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn

Hierna zal een toetsing en nadere motivatie plaatsvinden met betrekking tot de gestelde voorwaarden:

- Ad. a. De bedrijfsuitoefening wordt, op termijn, beëindigd;
- Ad. b. De landschappelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden worden door de functiewijziging niet aangetast, het betreft louter een functionele wijziging. Er wordt voldaan aan de voorwaarde;
- Ad. c. De locatie wordt volledig voorzien van een woonbestemming, daar er tevens een nieuwe woning wordt toegestaan.
- Ad. d. De locatie is voorzien van een groene, passende, landschappelijke inpassing waarmee de daar aanwezige waarden blijven behouden c.q. versterkt. Voor een nadere toelichting zie paragraaf landschappelijke inpassing. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
- Ad. e. Hieraan wordt niet voldaan, zoals eerder toegelicht. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. In het voormalige winkelpand wordt eveneens een woning gerealiseerd.
- Ad. f. Niet van toepassing.
- Ad. g. Uit toetsing blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt dat de ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.
- Ad. h. Gezien het ontbreken van oppervlaktewater en/of watergangen in de aannemelijk dat waterschap geen belangen heeft in het kader van onderhavige ontwikkeling.
- Ad. i. De locatie en bebouwing voldoet aan de regels conform de functie 'Wonen';



4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en water robuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Alhoewel de NOVI zich niet specifiek uitlaat over dergelijke kleinschalige initiatieven betreft het een initiatief waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor het omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In enkele bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan. Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 5.129g Bkl geldt dat bij een wijziging van het omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder van toepassing is, dit om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

De ladder is uitsluitend van toepassing als een 'stedelijke ontwikkeling' wordt gerealiseerd. Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State eerder heeft overwogen (uitspraak van 20 april 2016, zaak nr. ECLI:NL:RVS:2016:1075), is een planologische functiewijziging geen stedelijke ontwikkeling. Hiervan is met onderhavig initiatief sprake.

Daarnaast is de Afdeling in een eerder zaak van oordeel geweest dat er is beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden is er volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Onderhavig initiatief heeft immers betrekking op een functiewijziging van een bestaande woning en het toevoegen van een slechts één nieuwe woning. Er hoeft in het kader van dit initiatief dan ook niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het voormalige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de Omgevingsvisie wordt de lange termijnvisie (2030-2050) beschreven. Er wordt continue gezocht naar de goede balans tussen beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie komen vraagstukken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen. Daarnaast komen er ook autonome vraagstukken aan bod die van groot provinciaal belang zijn. Het Rijlands model, dat staat voor overleg en samenwerking, solidariteit en vakmanschap en dat zich richt op de lange termijn, op waarden als kwaliteit en geluk, is hierbij het uitgangspunt. Het document is dynamisch en flexibel, dit biedt mogelijkheden om het document te actualiseren met het oog op (eventuele) toekomstige veranderingen.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;

- a. *In stedelijk c.q. bebouwd gebied;* Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
- b. *In landelijk gebied;* Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.



2. **Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie;** Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.
3. **Klimaatadaptatie en energietransitie;** Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimtevraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Samen met hun partners wil de provincie een voortreffelijk woon- en leefomgeving realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar

een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

De provincie faciliteert daarbij flexibiliteit op de woningmarkt én stimuleert flexibele woonvormen waardoor aan de veranderende woonwensen en –behoeften van een diversere groep mensen tegemoetgekomen kan worden, in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw. In de POVI geeft de provincie aan dat ze alle woonwensen willen vervullen, waarbij een voortreffelijke woon- en leefomgeving leidend zijn.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het functioneel wijzigen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen een woning. De ontwikkeling voorziet in een passende ontwikkeling daar hierdoor aangesloten wordt bij de omliggende burgerwoningen. Daarnaast wordt hiermee voorzien in de woonwensen van initiatiefnemer en diens zoon. Het initiatief voldoet daarmee aan de provinciale beleidskaders, zoals gesteld in het POVI.

4.2.2 Omgevingsverordening 2021

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor eenieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Conform de provinciale omgevingsverordening is het plangebied aangemerkt als 'Landelijke kern'.

De volgende regels uit de Omgevingsverordening zijn in dit geval van toepassing:

- Venloschol;
- Wonen, werken en recreëren.

Venloschol

Het is in het gebied Venloschol beneden de 5 meter NAP verboden:

- a. zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren;
- b. een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te hebben;
- c. een boorput te hebben;
- d. de grond te roeren;
- e. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermde werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Betreffend perceel ligt op circa 18 m boven NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 13 meter geroerd kan worden. Dit is in dit geval niet aan de orde.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bodemingrepen. Het initiatief voldoet daarmee aan de nieuwe omgevingsverordening.

Wonen, werken en recreëren

In de Omgevingsverordening Limburg 2021 is opgenomen dat de motivering bij een plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. Rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. Sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek;

- c. Over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d. Het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in Afdeling 14.5;
- e. Realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in het oprichten van één nieuwe woning op een passende locatie binnen de bebouwde kom van Lottum. Het betreft een particulier initiatief; de toekomstige bewoners zijn ook al bekend. Daardoor staat de behoefte van de woning met zekerheid vast. Het initiatief voldoet tevens aan de uitgangspunten conform woonvisie (zie paragraaf 4.3.1). Gelet op bovenstaande blijkt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling passend is.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De gemeente Horst aan de Maas heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'. Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024' de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Voor de gemeente Horst aan de Maas gold in het kader van de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg' een reductieopgave van 0 woningbouwplannen in de periode 2016-2020. Uit de recent vastgestelde regionale woonvisie blijkt dat de gemeente Horst aan de Maas de gestelde opgave heeft overtroffen. Een van de centrale opgave in de Regionale Woonvisie is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Hierover staat aangegeven dat bij nieuwbouw bij voorkeur ingezet dient te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

Hierbij dienen de huishoudprognose van E'til (Progneff) als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter, de kwalitatieve toets is leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Daarvoor gelden de volgende regionale uitgangspunten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijk, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend is daarnaast in de Regionale Woonvisie tevens opgenomen dat:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.



- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Middels onderhavig initiatief wordt een bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De behoefte aan de woningen is niet direct af te leiden uit de Regionale Woonvisie, maar blijkt wel uit het feit dat initiatiefnemer in de woning wil blijven wonen en de bewoner van de nieuwe woning eveneens bekend is. Toch wil de gemeente Horst aan de Maas medewerking aan dit initiatief verlenen omdat een bedrijfslocatie wordt gesaneerd. Tevens vervult het initiatief wel het de directe woonwens van de initiatiefnemer en diens zoon.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Horst aan de Maas

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Onder de Omgevingswet is het vast stellen van een omgevingsvisie verplicht. De (ontwerp)Omgevingsvisie Horst aan de Maas zal naar verwachting in 2024 ter inzage gaan. Tot die tijd geldt de structuurvisie.

Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van een gebied, evenals de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren beleid. De gemeente Horst aan de Maas heeft haar regie op de uitvoering van het ruimtelijk beleid vormgegeven in de Structuurvisie Horst aan de Maas.

De structuurvisie biedt het kader voor de gemeente om uitspraken te doen over de wenselijkheid van (ruimtelijke) ontwikkelingen. Het gemeentelijke grondgebied is om die reden ingedeeld in diverse deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 5B 'Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen'. Een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning kan op een positieve grondhouding rekenen bij de gemeente. Voor nieuwe (solitaire) woningen geldt in beginsel een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij). Echter kan voor onderhavige ontwikkeling aangesloten worden bij de regeling voor deelgebied 6B 'Woondorpen'. Voor nieuwe (solitaire) woningen geldt in dit deelgebied een meedenkende grondhouding (ja, mits). Woningbouw dient zoveel mogelijk aansluitend op de bestaande dorpen plaats te vinden. Gezien de ligging van onderhavig plangebied is dit het geval.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt enerzijds de bedrijfsbestemming gesaneerd en anderzijds een nieuwe woning gerealiseerd. Met het omzetten van de bedrijfsbestemming wordt deze, mogelijk belemmerende, functie, direct aan de kern, gesaneerd. De ontwikkeling betekent in die zin, ook op de langere termijn, een verbetering voor de kwaliteit van de omgeving.

De Structuurvisie is een planologisch kader met ruimtelijke voorwaarden waaraan het kostenverhaal is gekoppeld. De bestaande beleidsnota's met betrekking tot kostenverhaal zijn versnipperd en onduidelijk. Het gevolg is dat op dit moment de kosten niet optimaal verhaald kunnen worden op initiatiefnemers.

Op 11 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas dan ook de Nota kostenverhaal en Financiële bijdragen vastgesteld. Deze nota vervangt hoofdstukken 4 en 5 en bijlage 6 van de Structuurvisie Horst aan de Maas voor het onderdeel kostenverhaalsystematiek. Dit om zo meer duidelijkheid te geven omtrent het kostenverhaal.

In de Nota kostenverhaal en Financiële bijdragen is opgenomen dat een afdracht GKM (gemeentelijk KwaliteitsMenu) binnen stedelijk gebied (op basis van de provinciale omgevingsverordening) niet meer aan de rode is. Betreffende woningbouwlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied waardoor een GKM afdracht niet is benodigd.

5 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

Met de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de invloed op de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Om te bepalen of m.e.r. noodzakelijk is dient bepaald te worden of de activiteit voor komt in de tabel in bijlage V Ob. Bijlage V heeft als ingang (1^e kolom) de omschrijving van een project. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaan dan om besluiten waarmee toestemming voor een project wordt verleend. Of voor een besluit een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt volgt uit de tweede en derde kolom als het project voldoet aan de voorwaarde uit kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Op grond van categorie J11 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject' met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Onder deze categorie vallen tevens o.a. woningbouw, de bouw van kantoren, universiteiten, bioscopen, theaters, woonboulevards, ziekenhuizen en scholen. Ook dergelijke stedelijke projecten in "dorpen" vallen eronder. Hiertoe moeten alle voorzieningen worden gerekend die noodzakelijk zijn voor dat project voor dat project, zoals de aanleg van infrastructuur. Opgemerkt wordt dat het begrip verschilt van het begrip 'stedelijke ontwikkeling', zoals dat wordt gehanteerd bij de Ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het functioneel omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, betreft slechts een kleinschalige functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Deze activiteit komt niet voor in bijlage V Ob. Aangezien in dit geval sprake is van het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Voor wat betreft het realiseren van de nieuwe woning blijkt uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Ow dat een besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig de nieuwe woning valt onder J11, maar niet voldoet aan de waarden zoals vastgelegd in kolom 2. Er wordt derhalve volstaan met een plan-mer-beoordeling. Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling indien voldaan wordt aan de onderdelen a en b van lid 2 zoals hierboven beschreven.

Onderhavige planvoornemen voorziet in het realiseren van 1 nieuwe vrijstaande woning en betreft derhalve een kleine wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas. Ten opzichte van het gemeentelijk omgevingsplan als geheel betreft het plan een klein gebied op lokaal niveau waarvoor gemeente het bevoegd gezag is. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke motivering. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde plan-mer-beoordeling in het kader van artikel 16.36 lid 3 en 4 Ow.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.



Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor dit wijzigingsbesluit.

5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is voor de beoogde activiteiten en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van het initiatief.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. Hierin wordt bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Conclusie

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt, met uitzondering van de (sterke) verontreiniging met minerale olie, vluchtige olie en BTEXN, geen belemmering voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

De aangetoonde (rest)verontreiniging met minerale olie, vluchtige olie en BTEXN ter plaatse van het bedrijfspand is saneringsplichtig en zorgt voor actuele humane risico's. Er is derhalve een luchtmeting² uitgevoerd om aan te tonen dat er geen uitdamping plaats vindt in de woning.

Op basis van de uitgevoerde metingen, waarbij geen overschrijding van de TCL-waarden voor BTEXN en C6-C16 zijn vastgesteld, kan geconcludeerd worden dat er gedurende de meetperiode in de onderzochte woning aan de Hoofdstraat 47 in Lottum geen verhoogd humaan toxicologisch risico was als gevolg van blootstelling aan deze componenten.

In dit geval bestaat de mogelijkheid tot functiegericht saneren. Functiegericht saneren houdt in dat een bodemsanering uitgevoerd wordt op basis van huidige of de toekomstige gebruiksfuncties. Dit kan op diverse manieren, een van deze manieren is 'verontreiniging in een immobiele situatie', hierbij wordt de ondergrond niet gereinigd omdat verspreiding en blootstelling beperkt zijn. Gezien er geen verhoogd humaan toxicologisch risico is wordt voor deze manier gekozen.

Emissies van bodemverontreiniging kunnen seizoensgebonden variaties vertonen, vooral bij schommelende grondwaterstanden. Het RIVM-rapport beveelt daarom aan om de luchtconcentratie gedurende een tweede seizoen in kaart te brengen. Aangezien er echter geen verhoogde concentraties van BTEXN of fracties C6-C16 zijn aangetoond in de kelder in het huidige rapport, alsook een relatief hoge grondwaterstand ten zijde van de metingen, wordt er niet verwacht dat een tweede meting significante verschillen zal laten zien als gevolg van bodemverontreiniging.

¹ Bodemonderzoek, HMB (kenmerk: 24291101A)

² Luchtmeting, RPS (kenmerk: 633-ANA241211.025-T0001_v002)



5.3 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Met ingang van de Omgevingswet worden het ruimtelijke en fysieke spoor verder geïntegreerd.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. In het licht van de Omgevingswet is deze indicatieve bedrijvenlijst niet meer geschikt. De lokale praktijk vraagt om maatwerk en een lokale afweging. Derhalve is in 2024 de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden.

De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage I van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van activiteiten, aan de hand van de SBI-codes (2008). Deze lijst is geactualiseerd in de publicatie ten behoeve van het functiemenging en het mogelijk maken van maatwerk. Daarnaast zijn de toetsbare aspecten geur en geluid (gevaar en stof komen te vervallen).

Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen worden diverse omgevingstypen onderscheiden. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied mede afhankelijk is van het omgevingstype. De gevoeligheid van een gebied kan daarom aanleiding zijn om af te wijken van de standaardafstanden in de bedrijvenlijst die uitgaan van de ligging in een rustige woonwijk. Afhankelijk van het type gebied kan een correctie worden toegepast op de afstanden die zijn genoemd in de standaardlijst en wel per hinderaspect dat in de lijst is genoemd. Het plangebied is te typeren met het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals ook in het principebesluit van de gemeente (2021) reeds is aangegeven. Daar het plangebied onderdeel is van een bebouwingslint met meerdere functies.

De milieuruimte van de milieubelastende functies in de omgeving is geïnventariseerd aan de hand van de SBI-code en de grootste bijbehorende zone voor geur en geluid. In de directe omgeving (straal van 200 meter) bevinden zich de volgende milieubelastende functies.

Tabel I. Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Soort bedrijf	SBI-2008	Adres	Aan te houden afstanden (in meters)		Afstand tot plangebied
			Geluid	Geur	
Camping	561	Hoofdstraat 45	30	10 (FM)	25 meter
Detailhandel	451, 451, 454	Hoofdstraat 43	10 (FM)	0 (FM)	60 meter
Wapenmakerij (cat. 1-2)	-	Zandterweg 6-6a	30	30	175 meter
Agrarisch bedrijf - kwekerij	011, 012, 013	Hoofdstraat 31	10 (FM)	0 (FM)	185 meter

Conclusie

Onderzocht is of de hindercontouren het plangebied overlappen. Er is één hindercontour die het plangebied overlapt. Aan alle richtafstanden kan worden voldaan. De geluidscontour afkomstig van de camping. In het akoestisch onderzoek is het geluid afkomstig van de camping onderzocht. Op basis hiervan kan concluderend gesteld worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de geluidsnormen en dat de nieuwe woonfunctie (voormalige winkel) geen beperking vormt voor de geluidruimte van de camping.

Het behoeft ook de aandacht te vermelden dat er planologisch gezien een intensieve veehouderij is toegestaan op de Grimmelsweg 2, echter ontbreekt een milieuvergunning voor het houden van vee. Derhalve is er geen sprake van enige milieuhinder afkomstig van deze locatie. Indien op deze locatie in de toekomst een milieuvergunning voor het houden van dieren wordt aangevraagd, dient deze te toetsen aan de omliggende woningen, waaronder onderhavige woning zoals nu ook in de huidige situatie.



Omliggende bedrijven vormen daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling, er is in de huidige woning en de beoogde nieuwe woning sprake van een goed woon- en leefklimaat, en in het kader van de Omgevingswet dus ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd door de voorgenomen wijziging.

5.4 Geluid

Vele functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterrein en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere objecten. Het Bkl bevat geluidsregels die zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden instructieregels. De volgende geluidbronsoorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Het bevoegd gezag houdt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied rekening met het belang van het beschermen van gezondheid en milieu. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid op een geluidgevoelig object gelegen binnen het aandachtsgebied van een geluidbronsoort. Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde, dan is het geluid in ieder geval aanvaardbaar (hoofdregel Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar toelaten. Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Geluid boven de grenswaarde is, behoudens enkele uitzonderingen, niet toegestaan.

De eisen uit het Bkl zijn van toepassing op het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Artikel 5.78r van het Bkl stelt dat de eisen niet van toepassing zijn op geluidgevoelige gebouwen voor zover die al rechtmatig op een locatie zijn toegestaan.

Geluid door activiteiten

Artikel 5.1.4.2 kent een splitsing tussen geluid door activiteiten en geluid door specifieke activiteiten, dit artikel is dan ook van toepassing op alle denkbare activiteiten, met uitzondering van geluid van woonactiviteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. Het staat echter de gemeenteraad vrij om hier geluidwaarden aan te stellen.

Wegverkeerslawai

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG) bevat de geluidsgegevens van heel Nederland. Aan de hand van de CVGG kan worden afgelezen of een bepaalde locatie binnen een geluidsandachtsgebied is gelegen. Momenteel is de CVGG nog niet volledig en ontbreken er nog gegevens. Op grond van het overgangsrecht (art. 17.5 Or) geldt in dat geval aan weerszijde van de weg een geluidsandachtsgebied op basis van richtafstanden.

Beschrijving	Aandachtsgebied
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid van ≤ 30 km/u	100 meter
Een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken met een rijsnelheid > 30 km/u, of; Een spoorweg bestaand uit 1 of 2 sporen	200 meter
Een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken, of; Een spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350 meter

Conclusie



In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan concluderend gesteld worden dat:

- dat het geluid als gevolg van gemeentewegen hoger is dan de standaardwaarde, maar wel voldoet aan de grenswaarde. Op grond van art. 5.78u uit het Bkl kan een bestemmingsplan geluid tot aan de grenswaarde toelaten. In onderhavige situatie wordt voldaan aan de voorwaarden die het Bkl daarvoor stelt;
- dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- dat de nieuwe woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving kan ongewenste bijwerkingen met zich meebrengen op het gebied van luchtkwaliteit. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels zoals opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Hier worden de grenswaarden beschreven voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Achtergrondwaarden

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het toestaan van de activiteit:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 7,6 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 13,8 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 8,2 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Het Besluit NIBM

³ Akoestisch onderzoek, HMB (kenmerk: 24291102N)

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) aan de concentratie van een bepaalde stof. Voor deze activiteiten is dan ook geen toetsing noodzakelijk. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (artikel 5.53 en 5.54 Bkl) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land. Een project is in NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 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 fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 2. regeling NIBM

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	<i>3%-norm</i>	<i>3%-norm</i>
<i>Woningen (maximaal)</i>	1.500	3.000

Woningbouw draagt pas IBM bij aan de luchtkwaliteit als er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. In dit geval is sprake van het toevoegen van slechts één woning en het omzetten van een bestaande woning. De ontwikkeling valt daarom onder de 3% norm. Het initiatief draagt zodoende 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen conform Ow en Bkl en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

5.6 Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Rijksregels zouden zorgen voor het relatief vaak moeten vaststellen van maatwerkvoorschriften. Daarom is uitgangspunt dat geurhinder vooral in decentrale instrumenten zoals in het omgevingsplan wordt geborgd.

Artikel 5.92 Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Artikel 5.91 geeft aan dat geurgevoelige gebouwen in ieder geval gebouwen met een woon-, onderwijs-, of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang betreffen.

Ondanks dat geur vooral een lokaal aspect is, is het voorkomen of beperken van geurhinder één van de oogmerken van de rijksregels artikel 2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In het Bal zijn regels opgenomen over het verplicht binnen uitvoeren van activiteiten en beperkingen van emissies naar lucht die indirect ook een positief effect hebben op geuremissies.

De regels over geur in paragraaf 5.1.4.6 zijn een voortzetting van het Activiteitenbesluit milieubeheer en voor zover het gaat om de geurregels voor het houden van landbouwhuisdieren zijn deze regels ook een voortzetting van de Wet



geurhinder en veehouderij en de Regeling geurhinder en veehouderij. De geurregels beogen eenzelfde beschermingsniveau te bieden en voorzien in een beleidsneutrale omzetting.

Gemeenten leggen in het omgevingsplan waarden en/of afstanden vast ten aanzien van geur door een activiteit op een geurgevoelig object. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijke omgevingsplan dan gelden, indien van toepassing de gemeentelijke geurverordening, of op grond van artikel 22.1 en 22.2 Ow de geurregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij, als onderdeel van de Bruidsschat en maken deze deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege.

Veehouderijen

Op 8 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Horst aan de Maas 2024 vastgesteld.

In de geurverordening is vastgelegd welke normstelling er geldt voor de voorgrondbelasting en bij welke achtergrondbelasting nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de verordening is bepaald dat voor een landelijke kern, waarbinnen de woning valt, een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 2,0 Ou/m³ (voorgrondbelasting) en 10,0 Ou/m³ (achtergrondbelasting).

De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste van 50 meter (gevel stal) en 100 meter (emissiepunt stal).

Desondanks er in het kader van onderhavige ontwikkeling geen sprake is van het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten, daar het slechts een functiewijziging betreft, wenst de gemeente inzicht in de geursituatie rondom de locatie. Er dient aangetoond te worden dat op de randen van de nieuwe woonfunctie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve zijn V-stacks berekeningen uitgevoerd.

Veehouderijen

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied bevindt zich géén veehouderijen. Op de locatie Grimmelsweg 2 is weliswaar een intensieve veehouderij gevestigd, maar op deze locatie is geen milieuvergunning aanwezig voor het houden van dieren. Derhalve is er geen sprake van enige geuroverlast afkomstig van het houden van dieren. Indien op deze locatie in de toekomst een milieuvergunning voor het houden van dieren wordt aangevraagd, dient deze te toetsen aan de omliggende woningen, waaronder onderhavige woning zoals nu ook in de huidige situatie.

Conclusie

Woningen betreffen een geurgevoelige objecten. De woningen kunnen derhalve geurhinder ondervinden van veehouderijen in de omgeving. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied liggen echter geen (actieve) veehouderijen. Geconcludeerd kan worden door het ontbreken van veehouderijen in de wijde omgeving van het plangebied dat ter plaatse geen sprake kan zijn van geuroverlast.

5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid, ofwel omgevingsveiligheid. Regels omtrent externe veiligheid zijn gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.



Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico die op een locatie is toegestaan.

In het Bkl (bijlage VII) is een lijst opgenomen met activiteiten die aangewezen zijn als risicobron. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels omtrent het plaatsgebonden risico (PR) en aandachtgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- Windturbines.

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico (GR)

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Inventarisatie risicobronnen



Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de risico veroorzakende bedrijven en objecten zijn weergegeven. Op basis van de risicokaart bevinden er zich in de omgeving geen risicovolle transportroutes en/of risicovolle inrichtingen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Trillingen

Trillingen kunnen optreden als gevolg van met name spoorwegverkeer. In sommige gevallen kunnen trillingen leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Om trillinghinder en schade te voorkomen dient dit aspect onderzocht te worden bij ontwikkelingen binnen 200 meter van een spoorweg.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. En op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen voorzieningen welke trillingen veroorzaken. Derhalve vormt het aspect trillingen geen belemmeringen in het kader van de voorgenen ontwikkeling.

5.9 Water

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing en/of het toestaan van nieuwe activiteiten kan er sprake zijn van wijzigingen in de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen in het Bkl. Artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen, grote rivieren en het IJsselmeergebied, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

5.9.1 Waterbeleid

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2022-2027 van het waterschap, de Omgevingsvisie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt thans gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het waterbeleid in de provinciale



omgevingsvisie sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- Herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur;
- Schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- Duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- Een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is het gebied gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied Venloschol.

Het is in het gebied Venloschol beneden de 5 meter NAP verboden:

- a. zonder omgevingsvergunning grondwater te onttrekken of water te infiltreren;
- b. een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te hebben;
- c. een boorput te hebben;
- d. de grond te roeren;
- e. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermde werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

Betreffend perceel ligt op circa 18 m boven NAP. Dit betekent dat in het kader van de Venloschol in de praktijk de bodem tot een diepte van 13 meter geroerd kan worden. Dit is in dit geval niet aan de orde.

5.9.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

Op de Bodemkaart van Nederland worden de gronden van het plangebied aangeduid als hoge bruine enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt de omgeving van het projectgebied een goede bodemdoorlatendheid te hebben van 0,75-1,5 m/dag.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied Venloschol, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2021.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van bodemingrepen. Het initiatief voldoet daarmee aan de nieuwe omgevingsverordening.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaarten van Waterschap Limburg is te zien dat binnen het plangebied of directe omgeving geen oppervlaktewater van betekenis ligt. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

De locatie is reeds aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Dit wordt niet gewijzigd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9.3 Water in relatie tot de ontwikkeling (nieuwe situatie)



Het initiatief heeft betrekking op enerzijds de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en anderzijds wordt er een nieuwe woning gerealiseerd in het voormalige winkelpand. Beide ontwikkelingen hebben betrekking op bestaande bebouwing en zijn daarmee waterhuishoudkundig gezien niet relevant.

Concluderend kan gesteld worden dat door de ontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding. Mocht de woning op termijn uitgebreid of vergoot worden zal het aspect water meegenomen worden in de benodigde vergunning.

5.10 Kabels, leidingen en straalpaden

Grotere kabels en leidingen worden middels een planologische beschermingszone vastgelegd. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Conclusie

Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in of in de nabijheid van het plangebied (ondergrondse) leidingen. Dit vormt echter geen belemmering daar er geen sprake is van het oprichten van nieuwe milieugevoelige objecten.

5.11 Natuur

De Europese natuurwetgeving was in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden. De Wnb gaat in het kader van de Omgevingswet op in het Aanvullingsbesluit natuur en Aanvullingsregeling Natuur. Deze overgang is beleidsneutraal, de thans geldende normenkaders, instrumenten en bevoegdheidsverdeling blijven dan ook ongewijzigd.

5.11.1 Flora en fauna

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op de aanwezige flora en fauna. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging, alsmede een verbouwing van een reeds bestand pand. Het winkelpand is thans nog actief in gebruik en niet voorzien van een kap of enige gevelopeningen waar mogelijk beschermde diersoorten zouden kunnen nesten. Daarnaast is de locatie volledig verhard, derhalve is het aannemelijk dat in de directe omgeving geen sprake van de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Derhalve worden er geen nadelige effecten verwacht op eventueel voorkomende flora en fauna en is er een onderzoek niet noodzakelijk.

5.11.2 Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Maasduinen, ligt op 1,2 kilometer afstand van het plangebied.

In het Besluit Bouwwerken leefomgeving is voorgeschreven dat bij het verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden adequate maatregelen getroffen dienen te worden om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te verwerken. Dit geldt enkel voor bij het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of melding noodzakelijk is of bij het slopen van een bouwwerk het sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedraagt.

Over een afstand van 1,2 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH₃), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.



Voor wat betreft de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake van bouwwerkzaamheden, de functiewijziging heeft dan ook geen directe nadelige gevolgen (bijvoorbeeld door oppervlakteverlies, verstoring door licht, etc.) voor het Natura2000-gebied. Het realiseren van de nieuwe woning in het winkelpand voorziet wel in bouwwerkzaamheden, hiervoor zijn de verbouw- en gebruiksfase van belang.

Gebruiksfase

Sinds 1 juli 2018 krijgen nieuwe bouwwerken geen gasaansluiting meer, derhalve vindt de uitstoot van stikstof in het geval van de nieuwe woning uitsluitend plaats door verkeer van en naar de locatie.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744. Er is uitgegaan van de:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Gebiedstype: schil centrum in weinig stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen. Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat verkeer in zowel noordelijke als zuidelijke richting het plangebied verlaat, derhalve wordt een 50/50 verdeling opgenomen.

Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

Verbouwfase

Het betreft slechts een verbouwing van reeds bestaande bebouwing, denk hierbij aan werkzaamheden zoals het slopen van (niet-dragende) muren en vernieuwen van keuken en/of badkamer. Mocht de woning op termijn uitgebreid of vergoot worden zal hiervoor een vergunning aangevraagd moeten worden.

Desondanks dat er slechts sprake is van kleinschalige verbouwingswerkzaamheden zal uitgegaan worden van een worst-case scenario. Er is geen sprake van het gebruik van mobiele werktuigen gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Uitgaande van een worst-case scenario doen op de meest drukke dag 1 vrachtwagen de bouwlocatie aan en 1 bestelbusje met personeel. In het worst-case scenario is ingevoerd in AERIUS Calculator, bestaande uit 1 zware voertuigen en 1 voertuigen per etmaal. Gezien de ligging van het plangebied is het aannemelijk dat verkeer in zowel noordelijke als zuidelijke richting het plangebied verlaat, derhalve wordt een 50/50 verdeling opgenomen.

Dit leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden. Het initiatief leidt derhalve niet tot extra verzuring of vermesting in Natura2000-gebieden.

5.11.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Het Natuurnetwerk Nederland is veelal weer opgedeeld in provinciale natuurgebieden.

Conclusie



Het plangebied is niet gelegen op gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland.

5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed en archeologie is vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het fundament voor de bescherming van rijksmonumenten, oftewel het cultureel erfgoed. In de Erfgoedwet staan de regels met betrekking op het roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten en in de Omgevingswet staan de regels met betrekking tot het aanwijzen van ruimtelijke cultureel erfgoed, zoals stads- en dorpsgezichten en de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl geeft aan dat in het omgevingsplan rekening dient te worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed, waarbij rekening moet worden gehouden met de in artikel 5.130 Bkl genoemde beginselen.

5.12.1 Archeologie

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of ze deskundig te laten opgraven.

Gedurende de overgangsfase zijn de regels omtrent het aspect archeologie nog niet opgenomen in het Omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid, op termijn worden deze regels opgenomen in het Omgevingsplan. Ook zijn er in de bruidsschat enkele bepalingen opgenomen over de aanvraagvereisten bij het slopen van bouwwerken in een gemeentelijke of rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht.

Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied (categorie 3) met een hoge archeologische waarden. Dit betekent dat bij een bodemingreep waarbij de bodem dieper dan 50 cm geroerd dient van tevoren onderzocht te worden op archeologische waarden indien het te verstoren oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt.

Conclusie

Op de locatie vinden geen (bouw-)werkzaamheden plaats die een invloed kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden. Het initiatief betreft uitsluitend een functionele wijziging en (in pandige) verbouwing. Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.12.2 Cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van de provincie. De provincie wil dan ook dat er verstandig omgegaan wordt met cultuurhistorische bouwwerken en landschappen. In het Bkl (art. 5.130) zijn instructieregels opgenomen omtrent het beschermen en behouden van cultureel erfgoed. Deze gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- Aantasting van de omgeving van een beschermd document;
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.



De Provincie Limburg heeft de cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen in de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg'. Het is van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op omliggende of nabijgelegen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart zijn er nabij het plangebied geen waardevolle objecten gelegen. Het aspect cultuurhistorisch vormt dan ook geen belemmering in het kader onderhavige ontwikkeling.

5.12.3 Landschap

Bij een omgevingsplanwijziging in het buitengebied wordt een landschappelijke inpassing verplicht gesteld. Middels een landschappelijk inpassing⁴ wordt de locatie en bebouwing in een fraai groen kader geplaatst.

Door de bestaande gebouwen een impuls te geven en de bijgebouwen in de gehele architectuur te betrekken zal de bedrijfsuitstraling een andere look krijgen, maar wel een knipoog naar het "bedrijfs-erfgoed". Zeker door de verharding deels weg te halen aan de voorzijde, veel groen te creëren wordt de bebouwing, welke een kwaliteitsimpuls krijgt, passend in het geheel. Het groen als natuurlijkere prairie-tuin bij de nieuwe woning met enkele parkeeraanleidingen voor het bijgebouw en woningen. De nieuwe hagen aan de voorzijde met enkele stevige bomen vormen een mooie afscheiding van de weg. De verdere omgeving achter en aan de zijkant van het erf vormt met mooie (bestaande) bomen en groen een groene oase, dat mooi aansluit op de omgeving.



Afbeelding 5 Uitsnede landschapsplan

5.13 Verkeer en parkeren

De functiewijziging heeft geen verkeerskundige consequenties, het toevoegen van de extra woning brengt wel een toename van verkeer met zich mee.

⁴ Landschappelijk inpassingsplan, Erf- en Landschapsverfraaiing (d.d. 26 mei 2025)

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de nieuwe woning is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 744. Er is uitgegaan van de:

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Gebiedstype: schil centrum in weinig stedelijk gebied.

Op basis van de kencijfers genereert een dergelijke woning per etmaal minimaal 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 8,6 verkeersbewegingen.

Op eigen terrein is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van voertuigen. Op basis van de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas dient er bij een woning (buiten de bebouwde kom) 2,0 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het eigen terrein is ruim voldoende mogelijkheid om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

5.14 Duurzaamheid

Conform artikel 1.3 sub a Ow is het bereiken en in stand houden van een veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gaat daarbij om het beschermen van de gezondheid maar ook het bevorderen van de gezondheid (sport, beweging, positieve gezondheid).

In bijlage I van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen."

Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord: "Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 Ow geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

In onderhavige motivering wordt onderbouwd waarom er in het kader van onderhavige ontwikkeling sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

5.15 Gezondheid

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.



Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds gemotiveerd.

5.15.1 Endotoxinen

Het RIVM doet onderzoeken naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden, veehouders, de gezinnen van veehouders en mensen die op de veehouderij werken. Dieren kunnen ziekteverwekkers bij zich dragen waar mensen ziek van kunnen worden zoals Q-koorts of Salmonella. Daarnaast kunnen fijnstof en endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) gezondheidsproblemen veroorzaken. Ook kan het voorkomen dat mensen hinder ondervinden van de stank die afkomstig is van de mest uit de veehouderijen.

In 2016 zijn de resultaten gepubliceerd van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO). In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden – aanvullende studies' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen.

Uit onderzoeken is aangetoond dat omwonenden rondom veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's.

In de omgeving van het plangebied zijn veehouderijen gelegen op een ruime afstand (minimaal 550 meter). Gesteld kan worden dat de afstand tussen het plangebied en de veehouderijen voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op het gebied van volksgezondheid.

5.15.2 Geitenhouderij

Uit het rapport Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) komt naar voren dat omwonenden van intensieve veehouderijen gezondheidsrisico's lopen. Zo lopen omwonenden van voornamelijk pluimveehouderijen en geitenhouderijen meer risico op het krijgen van longontstekingen. Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat binnen een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen longontsteking voordoet.

Binnen een afstand van 2 km van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van geitenhouderijen. Er is derhalve geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

5.15.3 Spuitzones

Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Conclusie

Rondom het plangebied bevinden zich geen (fruit)boomgaarden. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied bevindt zich één gewasperceel, perceel 550, gelegen ten zuiden van het plangebied, direct aangrenzend.



Afbeelding 6 Gewaspercelen

Perceel 550 is al jaren niet meer in gebruik voor het telen van gewassen en het daarbij gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen. Desondanks bestaat de mogelijkheid om het perceel opnieuw in gebruik te nemen ten behoeve van bedrijfsmatige teelt en het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Het is echter gezien het gegeven dat de het perceel direct naast woningen is gelegen, en dusdanig klein van oppervlakte is, niet aannemelijk dat deze in gebruik wordt genomen voor bedrijfsmatige teelt. De eigenaren gaan akkoord met het uitsluiten van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op dit perceel. Op deze grond is een spuitvrije zone opgenomen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel - economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan, in de vorm van een TAM-omgevingsplan, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Ob maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Ob.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A I I staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Horst aan de Maas is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Horst aan de Maas 2024.

6.2 Juridische aspecten

6.2.1 Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen opgegaan in één gemeentelijk 'Omgevingsplan van rechtswege' oftewel het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bestaat verder uit de Bruisschat en een aantal gemeentelijke verordeningen. De Bruisschat betreft een aantal regels die van het rijk zijn overgegaan naar de gemeente. Deze regels zijn geland in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente. Het gaat onder andere om regels over bouwwerken en over milieubelastende activiteiten.

Het omgevingsplan van rechtswege kan door de gemeente gewijzigd worden. De voorliggende wijziging beperkt zicht tot een locatiegericht deel van het omgevingsplan.

6.2.2 Wijziging omgevingsplan van rechtswege

Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt gemotiveerd om welke redenen het omgevingsplan wordt gewijzigd. De voorliggende motivering betreft het eerste deel.



Het tweede deel van het besluit bestaat uit de regels die deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het omgevingsplan worden aangepast. Aangegeven wordt welke regels worden toegevoegd, gewijzigd, verwijderd of vervangen door andere regels. Verder wordt, als onderdeel van de regels, door coördinaten vastgelegd voor welke locatie(s) de regels gaan gelden. Dit wordt ook wel het werkingsgebied genoemd.

Het derde deel van het vaststellingsbesluit bestaat uit aanpassingen die worden aangebracht in de geconsolideerde toelichting die bij het omgevingsplan wordt gegeven.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Participatie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben initiatiefnemers een omgevingsdialoog gevoerd. De volgende omwonende zijn benaderd:

- Hoofdstraat 44;
- Hoofdstraat 45 (Rozenhorst);
- Hoofdstraat 45a;
- Hoofdstraat 46;
- Hoofdstraat 48;
- Hoofdstraat 48a;
- Hoofdstraat 50;
- Hoofdstraat 50a;

6.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp tam-imro plan heeft van XX tot en met XX voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn tegen het ontwerp tam-imro plan geen zienswijzen ingediend.

7 PROCEDURE

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit 'omgevingsplan van rechtswege' te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure. De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht. De van toepassing zijnde openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in een TAM-omgevingsplan, dit is een tijdelijke alternatieve maatregel die middels voorgaande regelgeving gepubliceerd kan worden.

De procedure is in te delen in 3 procedurestappen:

- Vóór het ontwerp-omgevingsplan

De gemeente maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport op. De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12, Awb). In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29, Ow, en 10.2, lid 1, Ob.).

- Ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan. De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c, Ob) en legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11, Awb). Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen.

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan: doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad, en neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, lid 4, Awb).

- Vaststellen omgevingsplan

De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen. Tegen het besluit tot het wijzigen van een omgevingsplan kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.