

# Ruimtelijke onderbouwing 'Omzetting agrarische bedrijfswoning' Grubbenvorsterweg te Lottum

Gemeente Horst aan de Maas



# Ruimtelijke onderbouwing 'Omzetting agrarische bedrijfswoning' Grubbenvorsterweg te Lottum

## Gemeente Horst aan de Maas

Rapportnummer:	P00904_2
Datum:	10 januari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. B. Hendrix
Projectteam BRO:	Dhr. Drs. F. Janssen en dhr. S. Robins
Trefwoorden:	Ruimtelijke onderbouwing, omzetting agrarische bedrijfswoning, Grubbenvorsterweg, Lottum, gemeente Horst aan de Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning aan de Grubbenvorsterweg te Lottum in de gemeente Horst aan de Maas ten behoeve van onderbouwing Veegplan Buitengebied.

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

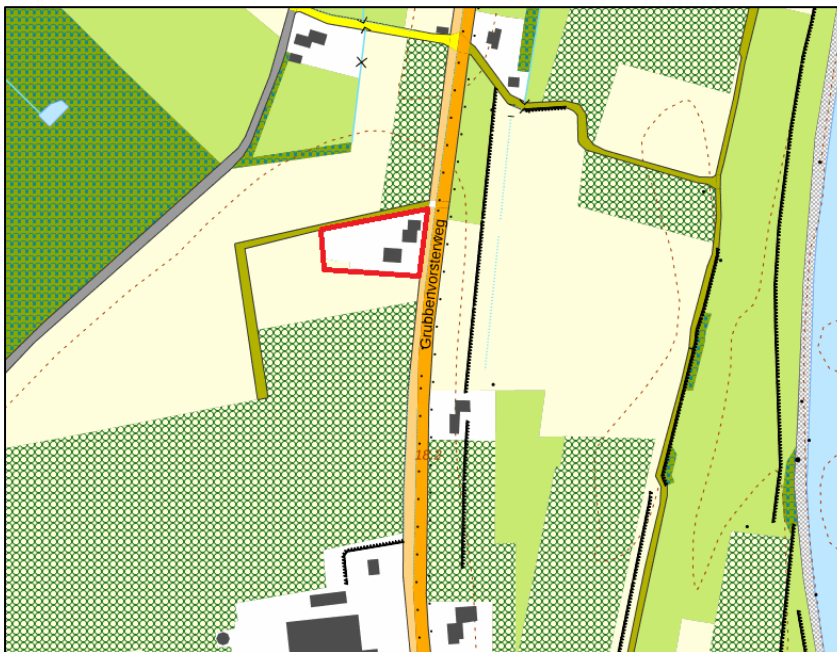


<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding en doel	2
1.2 Ligging en grens van het besluitgebied	3
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	3
1.4 Leeswijzer	4
<b>2. PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>12</b>
4.1 Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.2 M.e.r.-plicht	16
4.3 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	16
<b>5. PLANOLOGISCHE REGELING VEEGPLAN BUITENGEBIED HORST AAN DE MAAS</b>	<b>18</b>
<b>6. AFWEGING BELANGEN</b>	<b>19</b>
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1	
Verbeelding bij Ruimtelijke Onderbouwing 'Omzetting agrarische bedrijfswoning Grubbenvorsterweg 42 te Lottum'	

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning (inclusief tuin en bijgebouwen) gelegen aan de Grubbenvorsterweg 42 te Lottum, welke behoorde tot een voormalig agrarische bedrijf (zuidzijde van de woning), om te zetten naar burgerwoning. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Horst aan de Maas is omzetting naar de functie van burgerwoning niet toegestaan.

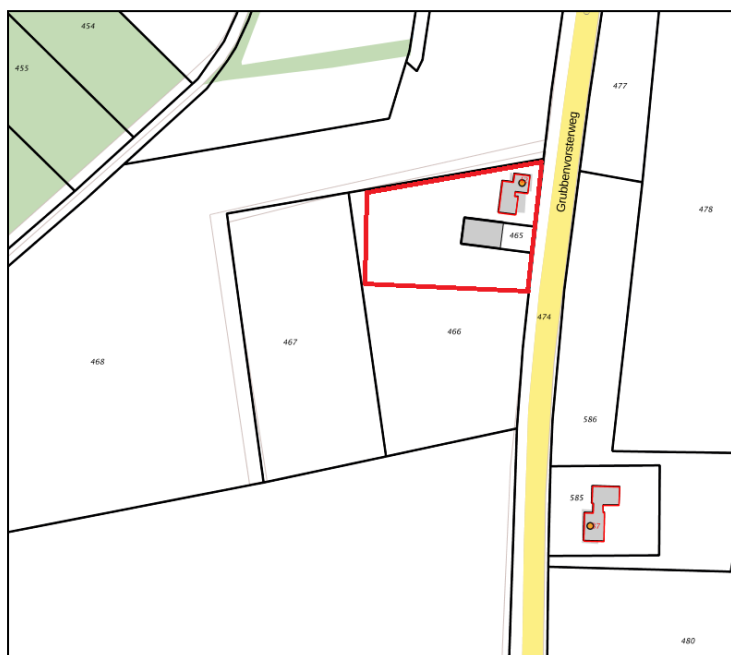


Figuur 1 Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd).

De gemeente Horst aan de Maas heeft zich per brief (d.d. 27 juli 2018, kenmerk: WABO-2018-0296) bereid verklaard om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van een burgerwoning ter plaatse. De gemeente heeft daarop aangegeven daartoe bereid te zijn door de bestemming te wijzigen middels een wijzigingsplan en de bestemming tot burgerwoning mee te willen nemen in het nog op te stellen 'veegplan' voor het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt hieraan invulling gegeven.

## 1.2 Ligging en grens van het besluitgebied

Het besluitgebied ligt aan de Grubbenvorsterweg 42 in Lottum, in de gemeente Horst aan de Maas, op het perceel kadastraal bekend als Grubbenvorst, sectie K, nummer 466. Het voormalige agrarische bedrijf is gelegen op perceel kadastraal bekend als Grubbenvorst, sectie K, nummer 465. Tot het voormalige agrarische bedrijf behoort tevens het perceel kadastraal bekend als Grubbenvorst, sectie K, nummer 467.



Figuur 2: Kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

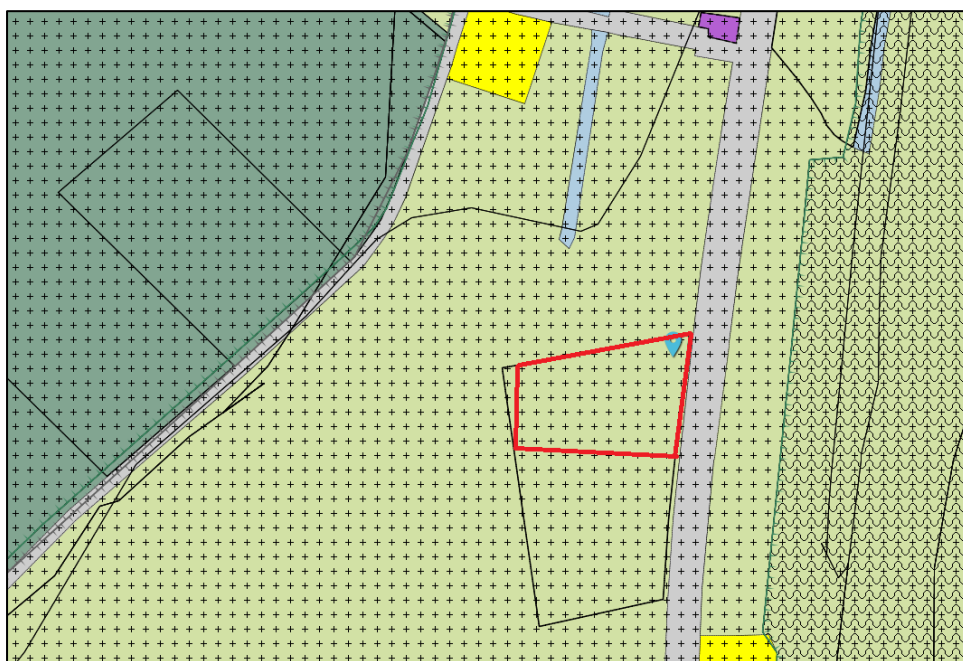
## 1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 19 december 2017. Ter plaatse van het besluitgebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

De omzetting naar een burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangezien het besluitgebied een bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Met de beoogde ontwikkeling zal het besluitgebied in hoofdzaak gebruikt worden als burgerwoning en niet langer agrarisch. Derhalve is de beoogde ontwikkeling strijdig met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De, in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een 'plattelandswoning', is in dit kader niet toepasbaar omdat er sprake is van een burgerwoning én beëindiging van een agrarisch bedrijf.

Het gehele besluitgebied heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' dienen de archeologische waarden behouden en beschermt te worden. Op en in de gronden mag niet gebouwd worden met uitzondering

van het bouwen van gebouwen en/ of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden uitgevoerd. Daarnaast wanneer bouwwerken ter vervanging zijn van bestaande bouwwerken, waarbij het bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en als de bestaande bebouwing en -bouwwerken wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>. Tevens geldt dat gebouwen en/ of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd middels een verleende vergunning. Van deze regels kan worden afgeweken indien op basis van een archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel deze waarden niet onevenredig worden geschaad. In hoofdstuk 3 en 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Figuur 3: Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (2017) met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Tevens is het besluitgebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol', 'milieuzone – hydrologische beschermingszone' en 'overige zone – rivierdal'.

## 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijk onderbouwing is als volgt opgebouwd:

In [hoofdstuk 2](#) wordt een beschrijving van zowel de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven, als een beschrijving van de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) wordt nader ingegaan op de milieuo-

en omgevingsaspecten en economische uitvoerbaarheid, waarna in hoofdstuk 5 de planologische regeling van het Veegplan Buitengebied Horst aan de Maas wordt beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de belangenafweging weergegeven.



## 2. PROJECTOMSCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied ligt aan de Grubbenvorsterweg 42 en ligt ten zuiden van Lottum en ten noorden van Grubbenvorst in de gemeente Horst aan de Maas. In de huidige situatie is het perceel in gebruik als agrarische bedrijfswoning welke grenst aan het bijbehorende voormalige agrarische bedrijf. Dit bedrijf is in december 2017 beëindigd. In de directe omgeving zijn voornamelijk agrarische percelen en enkele agrarische bedrijven gelegen. Ten westen van het besluitgebied ligt een bos en ten oosten is de Maas gelegen.



Figuur 4: Luchtfoto met planlocatie (blauw omlijnd) en het beoogde woonperceel (rood omlijnd).

### 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning (inclusief tuin en bijgebouwen), welke behoorde tot een voormalig agrarische bedrijf (zuidzijde van de woning), om te zetten naar burgerwoning. De initiatiefnemers is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mee om te zetten naar bijgebouwen behorende tot de burgerwoning.

### 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Aangezien sprake is van het planologisch juridisch omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten. Er

kan geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.

### 3. BELEIDSKADER

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

Rijksbeleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>Structuurvisie infrastructuur en Ruimte</b>	Onderwerpen van nationaal belang voor de drie rijksdoelen. Relevant voor het besluitgebied: verbeteren milieu-kwaliteit en behoud/versterking cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.	Het initiatief is in overeenstemming met nationale belangen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.
<b>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</b>	Ruimte bescherming waterveiligheid in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreiding infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.	In kader van deze ruimtelijke ontwikkeling (RO) werken geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebieds-reservering voor de lange termijn. Het initiatief is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.
<b>Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)</b>	Houdt in de RO rekening met bij ministeriële regeling aan te wijzen militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden.	Het radarverstoringsgebied van de militaire vliegbasis Volkel ligt over het besluitgebied. Aangezien deze ruimtelijke ontwikkeling in geen enkele vorm dit radargebied verstoort, wordt dit initiatief niet belemmerd door het radarverstoringsgebied.
<b>Besluit ruimtelijke ordening</b>	Verantwoording stedelijke ontwikkeling in relatie tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.	Wonen is weliswaar een stedelijke functie, maar volgens de jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Het omzetten van een bestaande (agrarische bedrijfs-) woning naar een burgerwoning is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471).

De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook op dit initiatief niet van toepassing.

Provinciaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>POL 2014</b>	Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in het buitengebied. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatie terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing.	Doordat de planlocatie gericht is op het omzetten van een agrarische woning naar een burgerwoning, bestaan er vanuit het POL2014 geen beleidsmatige aandachtspunten of belemmeringen.
<b>Omgevingsverordening Limburg 2014</b>	De Omgevingsverordening bevat regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden en de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. In de verordening wordt bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).	Het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol en archeologisch aandachtsgebied 'Maasdal'. Aangezien geen diepe boringen zijn voorzien, vormt deze ligging geen belemmering voor het initiatief. Voor het overige is het besluitgebied niet binnen milieubeschermingsgebieden gelegen.
<b>Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)</b>	Nieuwe activiteiten in landelijk gebied zoveel mogelijk concentreren binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen/ contouren. Functies die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied mogelijk indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbeterende maatregelen. Kwaliteitsbijdragen dragen in Noorden Midden-Limburg daarnaast bij aan afronding van de Ruimte voor ruimte regeling.	Het voorliggende initiatief betreft het omzetten van een bestaande (agrarische bedrijfs-)woning naar een burgerwoning. Omdat het een bestaande woning betreft, is er geen sprake van een toename van het aantal woningen in het buitengebied. Kortom, het LKM is niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling.

Gemeentelijk/regionaal beleid	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg</b>	Nieuwbouw naar behoefte, de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer. Tot 2030 groeit het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas met 1.295 en is er een plancapaciteit van 1.234 wooneenheden. Focus op goed wonen voor iedereen, kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal, aandacht voor levensloopbestendigheid en duurzaamheid.	Het voorliggende plan leidt niet tot een toename van de woningvoorraad, omdat er sprake is van een omzetting van een bestaande (agrarische bedrijfs-)woning naar een burgerwoning. Kortom, de Regionale Structuurvisie Wonen is niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling.
<b>Masterplan Wonen Horst aan de Maas</b>	Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag, focus op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Voor de periode 2015-2035 is in Horst behoefte aan 675 woningen.	Het voorliggende plan is niet concreet aangewezen in het masterplan wonen. Desalniettemin leidt het initiatief niet tot een toename van de woningvoorraad, omdat er sprake is van een omzetting van een bestaande (agrarische bedrijfs-) woning naar een burgerwoning.
<b>Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas</b>	Het besluitgebied is volgens de bij de structuurvisie behorende Visiekaart gelegen binnen gebied Werklocaties en specifiek binnen deelgebied 5C: Agrarisch gebied ten noorden van Grubbenvorst. Als algemene doelstelling geldt hier het bewaren van de openheid van het landschap en is er geen ruimte voor intensieve veehouderijbedrijven. Voor vrijkomende agrarische bebouwing geldt hier een positieve grondhouding. In de structuurvisie is de juridische basis gelegd voor het toepassen van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM).	Aangezien er sprake is van het planologisch juridisch omzetten van een agrarische woning naar burgerwoning is er derhalve geen sprake van een toename van de woningvoorraad en van een (gedeeltelijke) verbouwing. Kortom het kwaliteitsmenu is niet van toepassing. Voorliggend initiatief is hiermee passend binnen de structuurvisie.
<b>Bestemmingsplan 'Buitengebied' Horst aan de Maas (2017)</b>	Betreffende gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.	De omzetting naar een burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangezien het besluitgebied een bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft.

**Actualisatie van de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas, 2014**

Betreffende gronden vallen onder categorie 4: gematigde archeologische verwachting.

Binnen de gemeente Horst aan de Maas geldt altijd een vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.

Aangezien er sprake is van het planologisch juridisch omzetten van een agrarische woning naar burgerwoning is er geen sprake van diepe boringen en werkzaamheden.

De ligging van het besluitgebied binnen archeologische categorie 4 vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzo-nering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastruc-tuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer en economische uitvoerbaar-heid. In het onderstaande overzicht wordt per thema de planologische wijziging getoetst aan de di-verse milieu- en omgevingsaspecten.

### 4.1 Milieu- en omgevingsaspecten

Milieu- en omgevingsas- pecten	Aandachtspunten	Toets/afweging
<b>Akoestiek</b>	In kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig indien nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen de onderzoekszone van de we- gen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u of meer geldt.	Het besluitgebied is gelegen bin- nen de geluidszone van de Grub- benvorsterweg. Desalniettemin is er ter plaatse thans reeds sprake van een bestaande (bedrijfs)wo- ning. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling in kader van de Wgh. Kortom, een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeersla- waai is niet noodzakelijk.
<b>Bodem</b>	In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onder- zoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden ge- maakt. Zowel bij het opstellen van be- stemmingsplannen als bij een omge- vingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moe- ten worden gegeven in de bodemkwa- liteit.	Op 1 oktober 2018 is een veldin- spectie uitgevoerd door Aeres Mi- lieu. Uit de verzamelde (historische) in- formatie en het uitgevoerde loca- tiebezoek is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie mogelijk potentieel bodembedrei- gende activiteiten hebben plaats- gevonden. Gebaseerd op de verzamelde ge- gevens kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden be- schouwd met enkele “verdachte”

	<p>deellocaties, te weten de locatie van de bovengrondse brandstoftank met aflevervoorziening, de smeerput en de bestrijdingsmiddelenopslag.</p> <p>De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).</p>
<p><b>Luchtkwaliteit</b></p>	<p>Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingplan/omgevingsvergunning als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.</p> <p>Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM<sub>10</sub>) en/of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), aangezien de bedrijfsmatige agrarische activiteiten al eerder zijn gestopt. Een vervolgonderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk, omdat er geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden gecreëerd.</p>
<p><b>Externe veiligheid</b></p>	<p>Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheren van risico's voor de omgeving, vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.</p> <p>In het beoordelingskader staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.</p> <p>Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen en welke wordt uitgedrukt in een risiconcontour rondom de risicobron.</p> <p>Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor elke verandering van het</p> <p>In de omgeving van het besluitgebied zijn blijkens de Risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen, transportlijnen of buisleidingen gelegen. De meest nabij gelegen risicovolle inrichting is een propaantank aan de Grubbenvorsterweg 44 te Lottum (op meer dan 250 m afstand). De afstand tot de transportroute over de Maas bedraagt meer dan 300 m. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>



groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen: zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

#### **Bedrijven & Milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Er dient inzichtelijk te worden gemaakt of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Het besluitgebied is gelegen in een buitengebied, omdat er sprake is van een gebied met name agrarische activiteiten. Ten zuiden van Grubbenvorsterweg 42 is een Rozenkwekerij (Grubbenvorsterweg 44) gelegen en een kleinschalige akkerbouwer/fruitteiler (Grubbenvorsterweg 39). Ten noorden van het besluitgebied zijn een kleinschalige akkerbouwer/fruitteiler (Grubbenvorsterweg 35), een tuinbouwer (Grubbenvorsterweg 33) en een akkerbouwer (Grubbenvorsterweg 36) gelegen.

De werkelijke afstand tussen het besluitgebied en (de grens van) het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf bedraagt meer dan 10 meter. Dit betekent dat voor de aspecten Geur, Stof, Geluid en Gevaar wordt voldaan aan de indicatieve afstanden. Kortom, er is geen sprake van een onderzoeksplicht ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling en derhalve vormt dit initiatief geen belemmering voor de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de betreffende bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

<b>Cultuurhistorie &amp; Archeologie</b>	Bij bouwplannen en/of wijziging van de bestemming is het noodzakelijk de gevolgen door de plannen op de archeologische waarden te onderzoeken afhankelijk van gemeentelijk beleid, oppervlakte en verstoringsdiepte.	Het initiatief betreft een planologische wijziging. Er vinden hierbij geen (grond)werkzaamheden plaats die afbreuk doen aan de archeologische of cultuurhistorische waarden. Daarnaast blijft de archeologische dubbelbestemming van kracht.
<b>Natuur &amp; Landschap</b>	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op een gebied welke natuurlijke en landschappelijke waarden herbergt.	Op basis van de kaarten behorende bij het POL2014 en de 'Omgevingsverordening Limburg 2014', blijkt dat het besluitgebied niet gelegen is binnen een gebied waarin uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het besluitgebied.
<b>Flora &amp; Fauna</b>	Het plan dient getoetst te worden aan de Wet natuurbescherming (soorten- en gebiedsbescherming).	Gezien de aard en omvang van het initiatief en het huidige gebruik van het besluitgebied, zullen er geen negatieve effecten optreden op flora en fauna. Er bestaan hiermee geen belemmeringen vanuit het aspect flora en fauna.
<b>Waterhuishouding</b>	Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.	Onderhavig initiatief betreft de juridisch-planologische wijziging van een agrarische woning naar burgerwoning, waardoor er geen toename in oppervlakte verharding plaatsvindt. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen wijziging. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet zorgt voor belemmering van het aspect 'Water'.

<b>Kabels &amp; Leidingen</b>	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op de kabels en leidingen die in- en in de nabijheid van het besluitgebied liggen.	Het voorliggende plan betreft een planologische wijziging. In het besluitgebied liggen geen kabels en/of leidingen die planologisch relevant zijn. Er is derhalve vanuit dit oogpunt geen belemmering voor het initiatief.
<b>Verkeer &amp; Parkeren</b>	Onderzocht moet worden of het initiatief invloed heeft op het verkeer en de plaatselijke infrastructuur	Aangezien er sprake is van het planologisch juridisch omzetten van een agrarische woning naar burgerwoning is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling die invloed heeft op het lokale wegennet en/of een wijziging behoeft in de bestaande parkeervoorzieningen.

## 4.2 M.e.r.-plicht

Op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Het voornemen bestaat om de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning (inclusief tuin en bijgebouwen) gelegen aan de Grubbenvorsterweg 42 te Lottum, welke behoorde tot een voormalig agrarische bedrijf (zuidzijde van de woning), om te zetten naar burgerwoning. Het betreft een dermate kleinschalige ontwikkeling, dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve geldt voor het project geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht en hoeft evenmin een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

## 4.3 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is; óf

in de volgende bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen:

- het totaal der exploitatiebijdragen bedraagt minder dan € 10.000; óf
- er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in het besluit ruimtelijke ordening (Bro); óf
- de verhaalbare kosten als bedoeld in het Bro betreffen uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Het planologisch juridisch omzetten van een agrarische woning naar burgerwoning is niet aangewez-  
zen als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er geldt daar-  
door geen verplichting tot kostenverhaal.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke ver-  
goedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt met de initiatiefne-  
mers een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor reke-  
ning en risico van initiatiefnemer komen.

## **5. PLANOLOGISCHE REGELING VEEGPLAN BUITENGEBIED HORST AAN DE MAAS**

Voor het besluitgebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas op 19 december 2017. Het voornemen bestaat om de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning (inclusief tuin en bijgebouwen) gelegen aan de Grubbenvorsterweg 42 te Lottum, welke behoorde tot een voormalig agrarische bedrijf (zuidzijde van de woning), om te zetten naar burgerwoning. Het agrarische bedrijf is reeds opgeheven. Derhalve zal de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing mee worden omgezet naar bijgebouwen behorende tot de burgerwoning.

De omzetting naar een burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels uit artikel 3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', aangezien het besluitgebied een bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. Met de beoogde ontwikkeling zal het besluitgebied in hoofdzaak gebruikt worden als burgerwoning en niet langer agrarisch. Derhalve is de beoogde ontwikkeling strijdig met de bestemming 'Agrarisch met waarden' en is het noodzakelijk om deze agrarische bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

In de beoogde situatie zal de bestaande agrarische bouwkvael verkleind worden tot een bouwkvael met woonfunctie. Binnen deze nieuwe bouwkvael vallen een burgerwoning en worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mee omgezet naar bijgebouwen welke behoren tot de burgerwoning. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij het bouwvlak van het agrarisch bedrijf komt te vervallen om zodoende een her-/ nieuwestiging van een agrarisch bedrijf te voorkomen. De van toepassing zijnde dubbelbestemmingen en eventuele aanduidingen op de locatie blijven van toepassing.

In bijlage 1 is een verbeelding opgenomen aangaande de wijze waarop de voorgenomen ontwikkeling kan worden opgenomen in het Veegplan Buitengebied Horst aan de Maas.

## 6. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de geldende regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Horst aan de Maas, waarin het besluitgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' is toegekend. Met de beoogde ontwikkeling zal het besluitgebied in hoofdzaak gebruikt worden als burgerwoning en niet langer agrarisch, omdat een omzetting betreft van de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning (inclusief tuin en bijgebouwen) gelegen aan de Grubbenvorsterweg 42 te Lottum, welke behoorde tot een voormalig agrarisch bedrijf (zuidzijde van de woning), naar burgerwoning. Derhalve is de beoogde ontwikkeling strijdig met de bestemming 'agrarisch met waarden'. De, in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van een 'plattelandswoning', is in dit kader niet toepasbaar omdat er sprake is van een omzetting van een (agrarische bedrijfs-) woning naar burgerwoning. De gemeente heeft te kennen gegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan het realiseren van een functie tot burgerwoning ter plaatse welke wordt meegenomen in het nog op te stellen 'veegplan' voor het bestemmingsplan Buitengebied'.

Tegen de voorgenomen omzetting van de agrarische woning naar burgerwoning bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De ontwikkeling past ruimtelijk-functioneel en qua vormgeving in het omliggende gebied.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid stellen, wordt met de ontwikkeling voldaan.

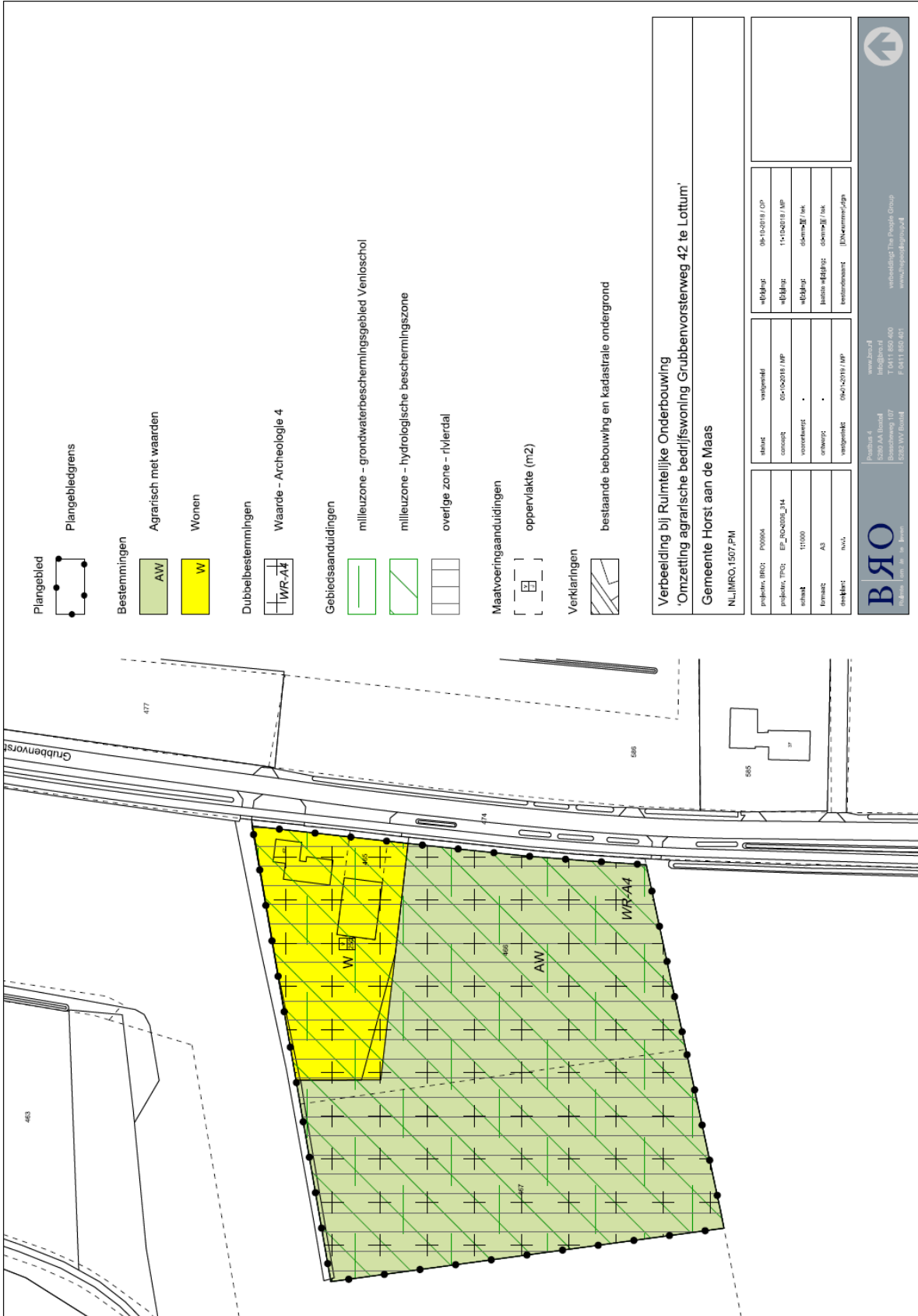
Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Bovendien zal geen schade worden toegebracht aan omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar en haalbaar is en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **BIJLAGE**

**Bijlage 1**  
**Verbeelding bij Ruimtelijke Onderbouwing 'Omzetting agrarische  
bedrijfswoning Grubbenvorsterweg 42 te Lottum'**





Plangebied



Plangebiedsgrens

Bestemmingen



Agrarisch met waarden



Wonen

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen



milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Ventloschol



milieuzone - hydrologische beschermingszone



overige zone - r/Merdal

Maatvoeringaanduidingen



oppervlakte (m2)

Verklaringen



bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Verbeelding bij Ruimtelijke Onderbouwing  
 'Omzetting agrarische bedrijfs woning Grubbenvorsterweg 42 te Lottum'  
 Gemeente Horst aan de Maas  
 NL.IMRO.1507.PM

projectnr: BR01	PO0004	datum:	09-12-2018 / GP
projectnr: TR02	EPF_0602018_114	concept:	09-10-2018 / MP
schaal:	1:10000	revisie:	09-10-2018 / MP
formaat:	A3	status afsluit:	aanvraag / tek
tekst:	nuul	versie:	09-10-2018 / MP
		bestemmings:	10/vermenigv

**BVO**  
 Bureau 4  
 5200 AA Bommel  
 Ingeborg  
 Bosscheweg 107  
 5202 XN Bommel  
 P. 0411 852 431  
 www.bvo.nl  
 info@bvo.nl  
 T. 0411 852 400  
 verbindings@thepeoplegroup.com  
 www.computergraphics.nl



