

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Vastgesteld bestemmingsplan Venrayseweg 151, Horst

*NL.IMRO.1507.HOVENRAYSEWEG151-BPV1*



# Bestemmingsplan 'Venrayseweg 151 Horst'

**Gemeente Horst aan de Maas**

**Vastgesteld**

IDN nummer:	NL.IMRO.1507. HOVENRAYSEWEG151-BPV1
Rapportnummer:	211x07056
Datum:	3 november 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Philipsen
Projectteam BRO:	De heer Pieter Maessen, de heer Frank Janssen en mevrouw Guusje Peeters
Concept:	
Ontwerp:	28 oktober 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Venrayseweg, vakantievilla Hubertushof, Horst
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de functiewijziging naar vakantiewoningen en een bedrijfswoning op de locatie Hubertushof aan de Venrayseweg 151 in Horst

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl





<b>Inhoudsopgave</b>	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>7</b>
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	9
<b>3. BELEID</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
<b>4. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>25</b>
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	25
4.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten	26
4.3 Landschappelijke inpassing	29
<b>5. SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>33</b>
5.1 Milieuaspecten	33
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	33
5.1.2 Geluid	35
5.1.3 Luchtkwaliteit	37
5.1.4 Geur	39
5.1.5 Bedrijven en milieuzonering	42
5.1.6 Externe veiligheid	43
5.2 Waterparagraaf	44
5.3 Kabels en leidingen	45
5.4 Natuurbeschermingswet	45
5.5 Flora en fauna	45
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	46

5.7 Verkeer en parkeren	47
5.8 Duurzaamheid	47
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>49</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Handhaving	49
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
<b>7. JURIDISCHE TOELICHTING</b>	<b>53</b>
7.1 Planstukken	53
7.2 Toelichting op de verbeelding	53
7.3 Toelichting op de regels	53

#### **Bijlage**

1. Overeenkomst Ashorst-Hubertushof

#### **Separate bijlagen**

1. Historisch bodemonderzoek Venrayseweg 151 te Horst, Terra Milieu, 24 juni 2013, projectnr. Tm2013.120(1.1)
2. Akoestisch onderzoek Geluidbelasting wegverkeer op woningen Venrayseweg te Horst, Adviesburo van der Boom bv, 19 juli 2013, opdrachtnr. 13-104
3. Landschappelijk inpassingsplan
4. Projectplan Visie verblijfsrecreatie Ondernemingsplan Hubertushof vakantievilla en Horse Holiday op landgoed D'n Östrik, Venrayseweg 151
5. Verkennend bodemonderzoek Venrayseweg 151 in Horst, Aeres Milieu, 21 augustus 2014, projectnr. AM 14189
6. Notitie Luchtkwaliteit ten gevolge van verkeersaantrekkende werking plan Venrayseweg 151 te Horst, Windmill, 15 juli 2014, nr. P2014.129-1

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op 25 april 2012 heeft de heer J.J.G.H. Philipsen een aanvraag vooroverleg ingediend bij de gemeente met een aantal vragen over het perceel Venrayseweg 151 te Horst. Samengevat zijn de volgende drie vragen voorgelegd:

1. Is het mogelijk om de tijdelijk vergunning voor het exploiteren van een vakantievilla om te zetten naar een permanente vergunning?
2. Kan een bijgebouw worden omgezet naar een vakantiewoning voor met name ruitersporters?
3. Kan een bijgebouw van de ruitersportwinkel worden gewijzigd in een bedrijfswoning?

Op 17 december 2012 heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan de door de heer J.J.G.H. Philipsen voorgelegde vragen onder de volgende voorwaarden:

1. Er dient een schriftelijk akkoord van het Ashorst te worden overgelegd;
2. De vakantiewoning dient zicht te richten op de paardensector;
3. Er dient een projectplan in het kader van de Visie Verblijfsrecreatie te worden overgelegd.



Om het plan van de heer J.J.G.H. Philipsen te realiseren dient er een herziening van het vigerende bestemmingsplan plaats te vinden. Voorliggende betreft het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Venrayseweg 151 te Horst en biedt de planologische en juridische ruimte om het plan van de heer J.J.G.H. Philipsen te realiseren.

In deze toelichting wordt nader ingegaan op het in consensus met Ashorst te realiseren initiatief en het projectplan in het kader van de Visie Verblifsrecreatie.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Venrayseweg 151 ligt aan de westzijde van de Venraysweg. De locatie is weergegeven op navolgende afbeelding. De Venrayseweg verbindt Horst en Castenray met elkaar en ligt parallel aan Rijksweg A73. De Venrayseweg is de oude verbindingsweg van Horst naar Castenray. Het gebied is te beschouwen als een uitloper van de bebouwde kom van Horst. Reeds van oudsher is het gebied interessant voor verschillende (bedrijfsmatige) functies. Belangrijke redenen daarvoor zijn de ligging en de goede bereikbaarheid via de nabijgelegen op- en afritten van Rijksweg A73. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote bedrijfsgebouwen, woonbebouwing en agrarische bedrijven. Een deel van de aan de Venrayseweg gevestigde bedrijven heeft een relatie met de agrarische sector. Als gevolg van de aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden van het gebied, zijn in de loop van de jaren ook bedrijven gevestigd die een dergelijke relatie niet bezitten.



Het perceel aan de Venrayseweg 151 is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Horst, sectie O, nummer 1353 en kent een oppervlakte van circa 6,34 hectare.



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Venrayseweg 151 Horst' geldt binnen het plangebied het volgende bestemmingsplan.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Werkgelegenheidsgebieden II	10 september 2013

Binnen het bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijventerrein'. Tevens geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest bovengenoemd plan, voor wat betreft onderhavig plangebied, haar rechtskracht.

### 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 het plangebied. Hier zullen onder andere de ruimtelijke en functionele structuur nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft een weergave van de relevante beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Het vierde hoofdstuk gaat nader in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 5 worden de verschillende onderzoeksthema's beschreven (milieu, water, ecologie, archeologie en leidingen en andere belemmeringen). Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Het zevende en laatste hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen.



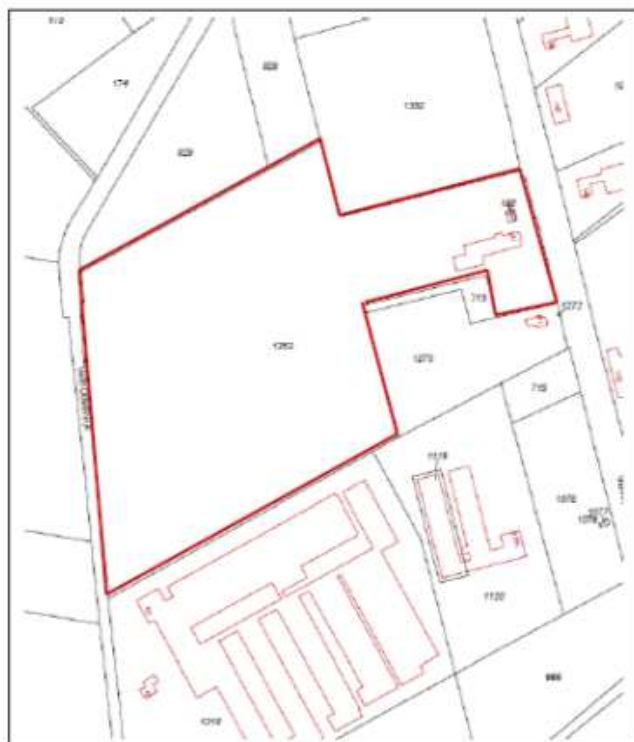
## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Hierbij wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke- en functionele structuur van het gebied. Ook wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van het plangebied.

### 2.2 Ruimtelijke structuur

Het tot de projectlocatie behorende perceel is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1353, en is ruimtelijk beschouwd onderdeel van het buitengebied bij de kern Horst. Het perceel kent een oppervlakte van 6,34 hectare.

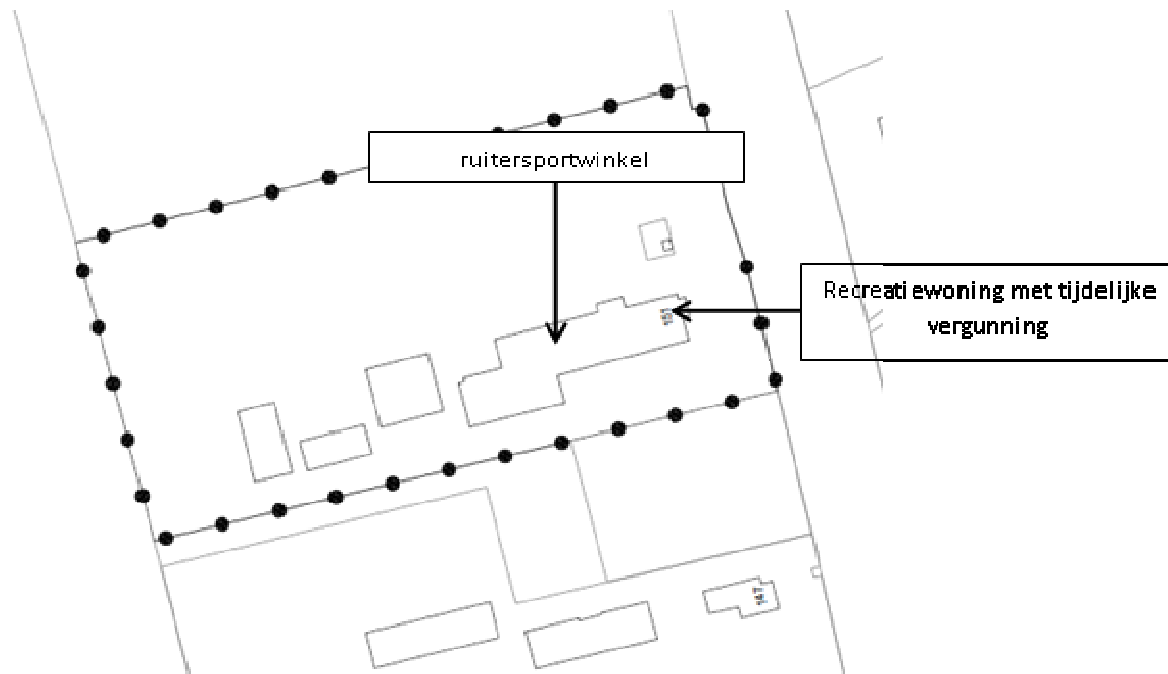


De projectlocatie is gelegen aan de westkant van de Venrayseweg. Momenteel is de ter plekke aanwezige villa te boeken als vakantievilla voor kleine groepen (circa 10 personen). De locatie is landelijk gelegen met aangrenzend 5 hectare bos met ruime wandelpaden, aansluitend aan natuurgebied de Castenraysevennen.

Inmiddels is er aan de Venrayseweg 151 ook ruitersportwinkel (D'n Östrik ruitersport) gevestigd. De activiteiten die aan Venrayseweg 151 uitgeoefend worden, betreffen uitsluitend detailhandel van ruitersportartikelen. Op de projectlocatie is momenteel al een royale parkeerplaats aanwezig, waar de bezoekers van de winkel gebruik van kunnen maken. Voor eventueel extra aan te leggen parkeerplaatsen is voldoende ruimte.

### 2.3 Functionele structuur

In het plangebied is een vakantievilla en ruitersportwinkel gevestigd. Beiden blijken een succes te zijn en een aanwinst voor de Venrayseweg.



## **2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie**

De eigenaren hebben 40 jaar lang een bedrijf gerund aan de Venrayseweg 151 te Horst. Ze zijn begonnen als pluimveehouder en hebben later ter plaatse een poelierszaak geëxploiteerd. Door een aantal tegenslagen kwam het besluit om eind 2005 het bedrijf te beëindigen en het geheel te koop te zetten. Echter, door de aanstaande crisis bleek verkoop geen reële optie. Hierdoor zijn de eigenaren op het idee gekomen om het woonhuis om te vormen naar vakantievilla. Dit is een groot succes geworden.

Het volgende project was het legaliseren en verplaatsen van de ruitersportwinkel van Veld Oostenrijk 7 naar Venrayseweg 151. Sinds 1 april 2011 is de ruitersportwinkel gevestigd in de voormalige poelierswinkel aan de Venrayseweg 151 en ook als zodanig bestemd.



## 3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor de ontwikkeling.

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt onder meer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

#### *Oplossingsrichtingen*

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of

bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De nationale belangen zijn:

#### *Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland*

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

#### *Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.*

1. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
2. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
3. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

#### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het gewenste plan, voor zover een dergelijk ruimtelijk beperkte ontwikkeling in het stedelijke gebied getoetst kan worden aan het rijksbeleid, in overeenstemming is met de nationale belangen. Bestaande natuurlijke en cultuurhistorische waarden, voor zover daar sprake van is, blijven behouden.

Zoals elders uit deze toelichting blijkt, bestaan er verder ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zoals geluid en externe veiligheid, geen belemmeringen in het gebied. De nationale belangen zijn dan ook niet in het geding als gevolg van onderhavig nieuw bestemmingsplan.



### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Horst aan de Maas:

- Rijkswaardwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

Het Barro geeft voor het plangebied echter geen nationale belangen aan. Vanuit het Barro gelden voor het plangebied derhalve geen beperkingen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6., lid 2 Bro) is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Het betreft een motiveringsplicht voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. In de toelichting op deze plannen moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking').

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro is opgenomen wat wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onder andere stedelijke voorzieningen worden verstaan: overige stedelijke voorzieningen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

In onderhavig plan is sprake van functiewijziging van bestaande bebouwing naar wonen (bedrijfswoning) en naar verblijfsrecreatieve objecten. Er is derhalve wat betreft het wonen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Voor wat betreft de recreatiewoningen is sprake van een overige stedelijke voorziening in de vorm van leisure.

Gelet op de kleinschaligheid van het woningbouwplan waarbij de bestaande bedrijfswooning wordt verplaatst, voorziet het plan, conform de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4, niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

Ten aanzien van de twee recreatiewoningen is weliswaar sprake van een stedelijke ontwikkeling in de vorm van leisure, maar ook hier is sprake van een zeer kleinschalig initiatief. Bovendien worden de recreatiewoningen gerealiseerd in bestaande bebouwing (in de reguliere woning en in een voormalige stal). In lijn met voornoemde uitspraak voorziet het plan dan ook niet in een leisurevoorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro niet van toepassing is.

Overigens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State recentelijk in een uitspraak overwogen, dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is opgenomen teneinde zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en daarmee mede is beoogd leegstand te voorkomen. Omdat sprake was van functiewijziging, afbouwen en verbouwen van een reeds aanwezig pand en een interne verbouwing ten behoeve van dat gebruik, zonder dat er een nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt, wordt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, aldus de Afdeling<sup>1</sup>.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het POL 2014 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In dit POL is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

---

<sup>1</sup> Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 januari 2015, zaaknr. 201310555/1/A1

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Binnen het bebouwd gebied worden de volgende zones onderscheiden:

- stedelijk centrum,
- bedrijventerrein,
- overig bebouwd gebied

In het landelijk gebied gaat het om de zones:

- goudgroene natuurzone,
- zilvergroene natuurzone,
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied

Volgens de POL-kaart Integrale zonering Limburg is het plangebied gelegen binnen bebouwd gebied, zone bedrijventerrein. Het beleid is hier gericht op stimulering van duurzame inrichting en gebruik, goede bereikbaarheid en ruimte voor bedrijvigheid.

Cultuurhistorie is ook een van de kernkwaliteiten voor de gebieden van provinciaal belang. Als iets van cultuurhistorisch belang is, wordt aan de gebruikers gevraagd dit te integreren in toekomstige ontwikkelingen. Het behoud van erfgoed staat immers voorop. Maar erfgoed moet ook ten dienste kunnen staan van die gebruikers, of dat nu bewoners, ondernemers, toeristen of de bezoekers van onze musea zijn. Daarvoor is het van belang dat dit erfgoed een duurzame (economische) functie heeft. Het komt regelmatig voor dat een monument leeg komt te staan, omdat voor nieuwbouw wordt gekozen. De inzet is om hiermee terughoudend om te gaan en pas voor nieuwbouw te kiezen als het monument geen oplossing biedt. Bij een ontwikkelopgave worden dus eerst de mogelijkheden onderzocht van realisatie in een beschikbaar rijksmonument. Is dit niet mogelijk dan worden de beschikbare gemeentelijke monumenten onderzocht en als laatste de beschikbare beeldbepalende gebouwen. Doel hiervan is dat bij ontwikkelopgaven gestuurd wordt op een optimale benutting van beschikbare monumenten. Alleen onder die voorwaarden wil de provincie aan nieuwbouw medewerking geven.

#### *Afweging POL 2014.*

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in uitbreiding van gebruiksmogelijkheden binnen bestaande bebouwing op een als zodanig bestemd bedrijventerrein. De geldende bestemming komt echter niet overeen met de feitelijke situatie. In werkelijkheid is sprake van een gemengd gebied met diverse functies, (agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen). Met de nu beoogde bestemmingsregeling blijft er ruimte voor een toekomstige inrichting voor bedrijvigheid maar is anderzijds ook sprake van een duurzame gebruiksmogelijkheid voor bestaande deels karakteristieke/beeldbepalende bebouwing en daarmee een verbetering van het woon- en leefklimaat van diverse nabij-

gelegen woningen. Daarmee past de beoogde ontwikkeling binnen de doelstellingen van het POL 2014.



Uitsnede POL 2014 kaart Integrale zonerings Limburg met aanduiding ligging plangebied. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### Omgevingsverordening Limburg 2014.

Op 12 december 2014 is tevens de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden.

De voorheen geldende Omgevingsverordening Limburg was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ont-

grondingsverordening. De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Omgevingsverordening is opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document. Tenslotte is van de gelegenheid gebruik gemaakt om diverse technische aanpassingen en verbeteringen in de overige onderdelen aan te brengen.

Het hoofdstuk Ruimte bevat –behoudens regels over duurzame verstedelijking (Ladder voor duurzame verstedelijking)- geen regels die specifiek betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Op de Ladder is reeds ingegaan in hoofdstuk 3.1.

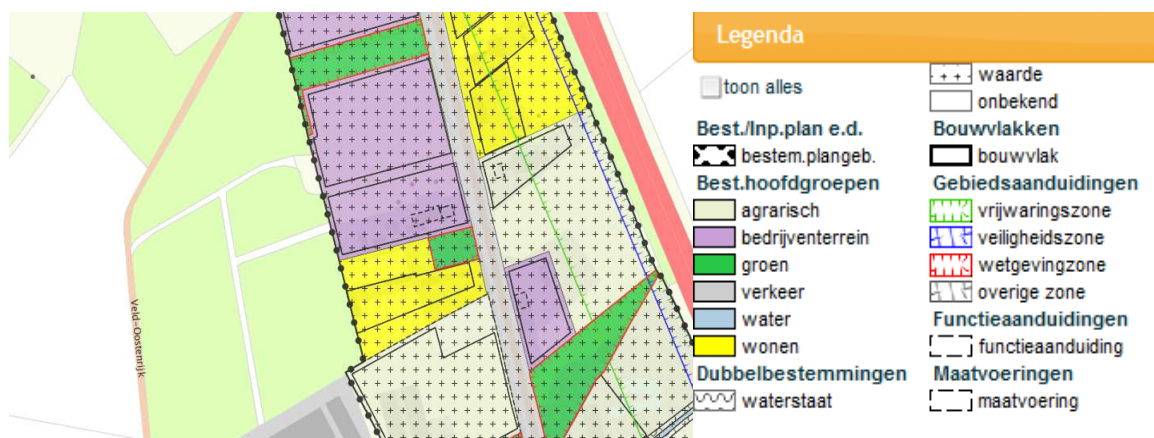
De Omgevingsverordening bevat verder regels over diverse onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol. Het plangebied is gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Voor gedragingen in de milieubeschermingsgebieden zijn per soort gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd. Een voorbeeld hiervan is het aanleggen van WKO-installaties in de boringvrije zones. De boringsvrije zone is als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II'

Het betreffende perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden II', zoals dit is vastgesteld op 10 september 2013. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De planregels van het bestemmingsplan bieden geen tot onvoldoende ruimte voor onderhavig plan.

Om onderhavig plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan betreft de benodigde herziening om het plan planologisch en juridisch mogelijk te maken.



### Structuurvisie Horst aan de Maas

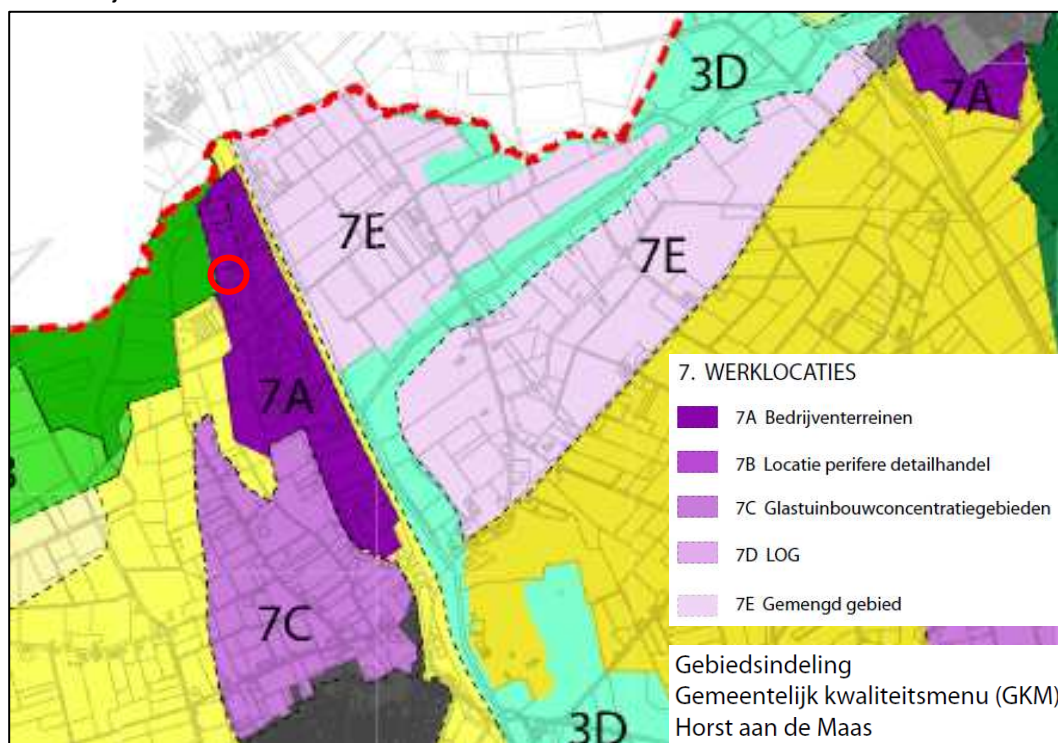
Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. Met de Structuurvisie Horst aan de Maas voldoet de gemeente aan de eisen die worden gesteld in de Wro. Dit document geeft de gemeente handvatten voor een regie op de uitvoering van het ruimtelijk beleid, in de vorm van grondpolitiek en kostenverhaal. Daarnaast is het door Provinciale Staten vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geïntegreerd en doorvertaald naar het gemeentelijk schaalniveau. Een uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu in de gemeentelijke structuurvisie vormt de basis voor het vragen van een kwaliteitsbijdrage voor ontwikkelingen buiten de contouren.

Hoofdstuk 5 van de structuurvisie presenteert het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

De volgende aspecten/vragen zijn belangrijk als het gaat om de noodzakelijke kwaliteitsverbetering.

- *Om wat voor ontwikkeling gaat het?*  
Het betreft in onderhavig geval een ontwikkeling in het kader van 'Niet gebiedseigen recreatie en toerisme (verblijfsrecreatie en overig)'.
- *Binnen welk deelgebied is het initiatief gelegen?*

Navolgende kaart laat zien dat de projectlocatie is gelegen binnen deelgebied 7a: 'bedrijventerreinen'.



Kaart Gebiedsindeling GKM met aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

- **Ruimtelijke wenselijkheid?**

Voor 'Niet gebiedseigen recreatie en toerisme' binnen het deelgebied 'bedrijventerrein' geldt een negatieve grondhouding (nee). Enkel via maatwerk is medewerking aan het initiatief denkbaar. De raad c.q. het college neemt in dit geval een beargumenteerd besluit over het initiatief. In dit geval is er sprake van een aantal argumenten om af te wijken van de negatieve grondhouding:

1. Het plangebied maakt volgens de structuurvisie deel uit van het deelgebied Bedrijventerreinen en is gelegen binnen de bestemming bedrijventerrein volgens het vigerende bestemmingsplan. In de nieuwe situatie is echter sprake van gebruik dat niet kan worden aangemerkt als bedrijvigheid in de toegestane milieucategorieën 2 tot en met 3.2 en van gebruik dat eigenlijk niet thuishoort op een bedrijventerrein. In de bestaande situatie is hiervan ook al sprake, mede gelet op de ruitersportwinkel waarvoor in het verleden een vergunning is verleend;
2. De nieuwe ontwikkelingen (verblijfsrecreatie) kunnen worden gezien als een verbreding van de activiteiten op het perceel, gericht op de ruitersport. Op deze manier ontstaat een voorziening waar voor de gasten niet alleen artikelen aangekocht kunnen worden ten behoeve van de ruitersport, maar waarbij men ook ter plaatse recreatief kan verblijven én een paard kan stallen, zodat van daaruit mét paard paardensportevenementen in de regio bezocht kunnen worden en/of paardrijtochten ondernomen kunnen worden;

3. Aan de zuidzijde van het onderhavige plangebied en ten noordoosten daarvan (aan de overzijde van de Venrayseweg) zijn diverse burgerwoningen gelegen, waardoor sprake is van een gemengd gebied binnen lintbebouwing met diverse bedrijfsmatige functies en burgerwoningen. Het onderhavige plan past binnen een dergelijk gemengd gebied.
4. Op de achter het plangebied gelegen gronden is door de initiatiefnemer een landgoed gerealiseerd dat verder in westelijke richting de verbinding vormt met de Schadijkse Bossen. Een verblijfsrecreatieve invulling van het plangebied sluit daar zowel uit landschappelijk oogpunt als qua gebruiksmogelijkheden van het landgoed beter bij aan dan een invulling conform vigerend bestemmingsplan;
5. De bestaande villa is een karakteristiek pand en is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg ook opgenomen in het door de provincie uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Programma. Weliswaar zou de woning ook kunnen fungeren als bedrijfswoning bij een te realiseren industrieel bedrijf, maar de nu opgenomen bestemmingsregeling biedt een grotere garantie voor behoud van de villa dan de geldende bestemmingsregeling;
6. Het initiatief sluit door het onderscheidende karakter ten opzichte van andere vakantiewoningen goed aan bij de gemeentelijke visie verblijfsrecreatie (zie hierna).

#### *Op welke wijze leveren kwaliteitsbijdrage*

In de structuurvisie is aangegeven op welke wijze de kwaliteitsbijdrage moet worden geleverd, zowel qua omvang als qua uitvoering.

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer 'rode' recreatieve en toeristische ontwikkelingen geldt een kwaliteitsbijdrage van € 25,- per m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het voor het plan opgestelde landschappelijk inpassingsplan. Naast een goede landschappelijke inpassing wordt tevens een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Deze dient volgens het GKM een waarde te vertegenwoordigen van € 25,- per m<sup>2</sup>, vermenigvuldigd met een factor 1,4 vanwege de negatieve grondhouding volgens de structuurvisie. De oppervlakte van de schuur die omgebouwd gaat worden naar vakantiewoning is ca. 60 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bestaande vakantiewoning is ca. 120 m<sup>2</sup>. Bij een bijdrage van € 25,- per m<sup>2</sup> betekent dit een kwaliteitsbijdrage van 180 x € 25,- = € 4.500,- x 1,4 = € 6.300,-.

In het landschapsinpassingsplan is voorzien in een aantal inpassingsmaatregelen. Tevens is het plangebied, alsmede een daarachter gelegen bosgebied op de percelen, kadastraal bekend gemeente Horst, sectie O, nrs. 713 en 1353, aangemerkt als landgoed. Hiervoor is op 5 november 2013 door het Ministerie van Economische Zaken (Dienst



Regelingen) een besluit<sup>2</sup> genomen op basis van artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928. Het gehele landgoed moet worden opgesteld voor publiek op nader aangeduide wegen en paden van zonsopkomst tot zonsondergang. Op grond van de Natuurschoonwet 1928 moet het landgoed 25 jaar lang als zodanig in stand worden gehouden. De bestemmingswaarde ligt daardoor lager dan de waarde in het economische verkeer. Het 6,45 ha. grote landgoed sluit aan de noordwestzijde aan op natuurgebied de Castenrayse vennen.



Luchtfoto plangebied + achtergelegen gronden met aanduiding gronden die zijn gerangschikt als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (rode lijn)

Naast de kwaliteitsverbetering in de vorm van het gerealiseerde landgoed is ook voorzien in een landschappelijke inpassing. Volgens de gemeentelijke structuurvisie mag de te realiseren kwaliteitsbijdrage van € 6.300,- worden verminderd met € 5,- per m<sup>2</sup> te realiseren of gerealiseerde landschappelijke inpassing. In paragraaf 4.3 is aangegeven dat de gerealiseerde en nog te realiseren landschappelijke inpassing een oppervlakte heeft van in totaal 1.160 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het bedrag van € 6.300,- mag worden verminderd met meer dan € 5.800,-, hetgeen een aanvullende kwaliteitsverbetering betekent van € 500,-. Dit bedrag zal door de initiatiefnemer worden gestort in een gemeentelijk kwaliteitsfonds.

#### Visie (verblijfs)recreatie Horst aan de Maas

De gemeente Horst aan de Maas wil zich met deze visie richten op een divers en kwalitatief hoogwaardig toeristisch en recreatief aanbod. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Verantwoord doorontwikkelen van bestaande recreatiebedrijven;

<sup>2</sup> Besluit Staatssecretaris van Economische Zaken, mede namens de Staatssecretaris van Financiën d.d. 5 november 2013, nr. DR 2013/0282/7993

- Nieuwe initiatieven moeten onderscheidend en vernieuwend zijn.

In de sector zijn verschillende trends zichtbaar. De visie verblijfsrecreatie gaat hier verder op in. De gemeente Horst aan de Maas streeft naar kwalitatief sterke toeristische (verblijfs)recreatie met een hoog onderscheidend karakter. Waarbij wordt onderkend dat verdere ontwikkeling van bestaande bedrijven noodzakelijk is om goede kwaliteit te kunnen garanderen. Daarnaast wordt gestreefd naar verbreding van de bedrijfsvoering. Combinaties van kampeerterreinen en binnenaccommodaties worden gestimuleerd, alsook het aanbieden van andere dagrecreatieve voorzieningen naast verblijfsrecreatie. Belangrijk hierbij is de kwaliteit en het diverse aanbod. Nieuwe activiteiten moeten daarom iets toevoegen waardoor het geheel onderscheidend en vernieuwend is voor de gemeente. Bij stapeling van nevenactiviteiten wordt dit beoordeeld als een nieuw initiatief.

#### *Wanneer spreekt men van een hoge kwaliteit?*

‘Kwaliteit’ kan worden gedefinieerd als gemiddeld hoog wordt gescoord op:

- Goede onderhoudsstaat van de accommodatie;
- Landschappelijke inpassing;
- Moderne en schoon sanitair, keuken;
- Ruimere slaapkamer, verblijfsruimten en sta-plaatsen;
- Aanwezigheid aanvullende faciliteiten;
- Onderscheidend, vernieuwende productformule;
- Comfortabel en veilig;
- Hoog niveau van klantenservice en gastvrijheid;
- Organisatie van activiteiten voor gasten;
- Professionele, creatieve en vernieuwende marktwerking.

#### *Wanneer is men onderscheidend?*

‘Onderscheidend’ kan worden gedefinieerd als gemiddeld hoog wordt gescoord op:

- Het bieden van meer kwaliteit ten opzichte van het bestaande gemeentelijke aanbod (zie bovenstaande opsomming), zodat dit leidt tot het inzetten op een ander segment in de markt;
- Verbreding van het product, met andere vormen van verblijfsrecreatie of dagrecreatie;
- Seizoensverlenging en het aantrekken van nieuwe doelgroepen door meer ‘winterharde’ accommodaties, zoals gastenkamers (B&B), vakantieappartementen, groepsaccommodaties, etc. De nadruk moet daarbij liggen op inpanidige voorzieningen;
- Inbedding van een bijzonder thema in product, marketing en activiteiten;
- Inzetten op specifieke, voor Horst aan de Maas bij voorkeur nieuwe doelgroepen;
- Landschappelijk onderscheid, bijvoorbeeld met een landgoed- of landschapscamping;
- Verknoping van activiteiten samen met andere bedrijven, waaronder dagrecreatie.

Onderhavig initiatief sluit goed aan bij de visie van de gemeente Horst aan de Maas met betrekking tot (verblijfs-)recreatie. Het betreft het uitbreiden van de verblijfsrecreatieve functie binnen de gemeente, waarbij men onderscheidend is door het aanbieden van verblijfsrecreatie in combinatie met het stallen van paarden. Deze onderscheidende ver-

blijfsfunctie wordt in een hoge kwaliteit uitgevoerd waardoor het een meerwaarde is voor de gemeente Horst aan de Maas en de beleefbaarheid van het buitengebied.

Het onderscheidend vermogen en kwaliteit van de voorziening is beschreven in het 'Projectplan Visie verblijfsrecreatie Ondernemingsplan Hubertushof vakantievilla en Horse Holiday op landgoed D'n Östrik, Venrayseweg 151', zoals dit als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar is.

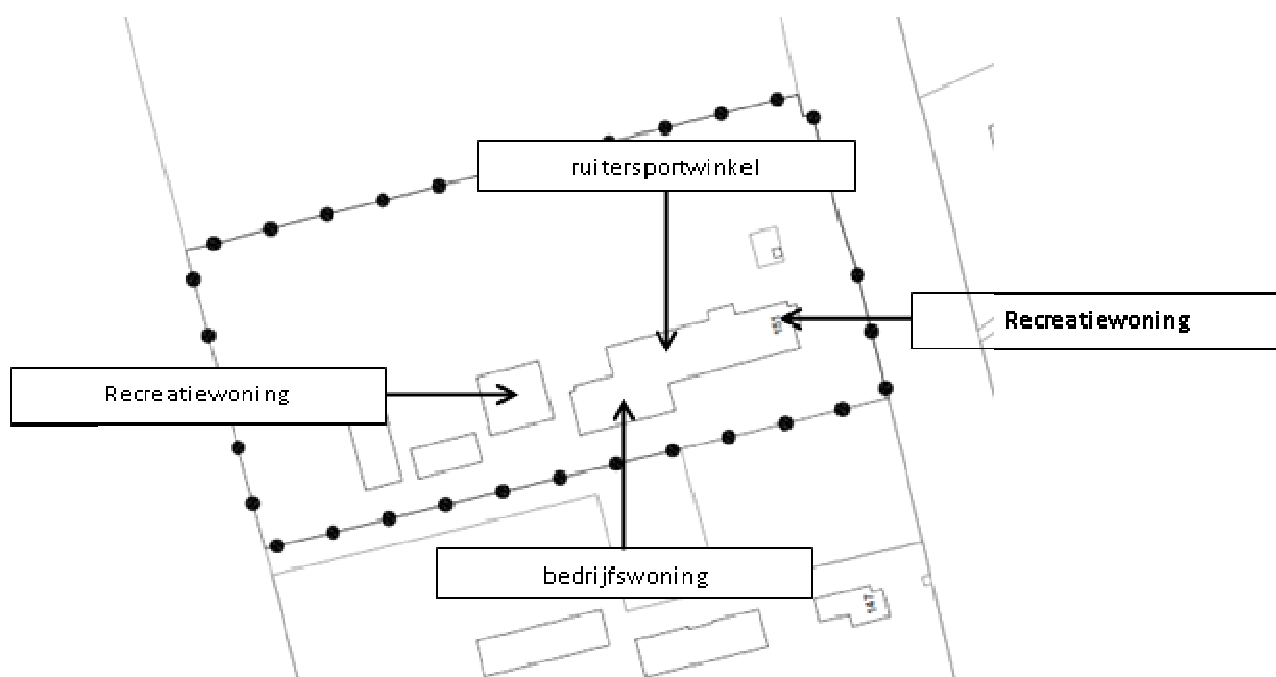


## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Voorliggend plan bestaat uit een drietal onderdelen:

1. het omzetten van de tijdelijke vergunning voor het exploiteren van een vakantievilla in een permanente vergunning;
2. het wijzigen van een bijgebouw naar een verblijfsrecreatieve woning voor met name ruitersporters;
3. het wijzigen van een bijgebouw van de ruitersportwinkel in een woning.



## 4.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

### 1. Het omzetten van de tijdelijke vergunning voor het exploiteren van een vakantievilla in een permanente vergunning;

Momenteel is voor Hubertushof Vakantievilla een tijdelijke vergunning voor verblijfsrecreatie van kracht. Middels voorliggend plan wil initiatiefnemer het permanent gebruiken als vakantievilla verankeren. In feite verandert er aan de vakantievilla niks, het betreft alleen een juridische aanpassing.



Bestaande vakantievilla

### 2. Het wijzigen van een bijgebouw naar een verblijfsrecreatieve woning voor met name ruitersporters;

Er komt steeds meer vraag naar verblijfsrecreatie in combinatie met het stallen van paarden. Momenteel moeten gasten hun paarden elders stallen als ze overnachten in Hubertushof Vakantievilla. Gezien de mogelijkheden in de bestaande gebouwen wil initiatiefnemer een voormalige garage met berging en royale bovenverdieping verbouwen tot een verblijfsrecreatieve accommodatie voor 8 personen. Aan de achterzijde van dit gebouw zijn 4 paardenboxen gelegen die ook van binnenuit bereikbaar zijn.

Op de royale bovenverdieping zullen 4 slaapkamers met douche en toilet komen. Op de benedenverdieping zal een hal met trapportaal, een grote gecombineerde zit-/eetkamer, een keuken met bijkeuken en een toilet komen.

Buiten zal een ruimte gecreëerd worden waar gasten in alle rust en ruimte kunnen genieten van hun privacy.



Voormalige schuur met berging

### **3. Het wijzigen van een bijgebouw van de ruitersportwinkel in een woning.**

Op dit moment wonen de eigenaren van de ruitersportwinkel aan de Venrayseweg 151 op het adres Veld Oostenrijk 7 te Horst. Mede door het vele werk met de winkel aan de Venrayseweg 151 is het wenselijk voor de eigenaren van de ruitersportwinkel om bij de winkel te wonen. Het ruime bijgebouw van de ruitersportwinkel is een ideale mogelijkheid om te verbouwen tot woning voor de eigenaren van de winkel. Het betreft hier een gebouw van 20 bij 8 meter, waarin alles gemaakt kan worden voor een volwaardige woning voor de eigenaren van de winkel.



Bestaand bijgebouw



### 4.3 Landschappelijke inpassing

Op basis van de structuurvisie Horst aan de Maas (zie paragraaf 3.3 in deze toelichting) dient onderhavig plan te voldoen aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Voor onderhavig initiatief zal de vereiste kwaliteitsbijdrage plaatsvinden in de vorm van landschappelijke erf-inpassing. Initiatiefnemers hebben reeds een start gemaakt met de aanleg van deze inpassing. Op navolgende afbeeldingen is aangegeven hoe de inpassing zal gaan plaatsvinden.



Samen met het Horster Landschap is in 2011 is een groenplan gemaakt. Dit plan gaat uit van de volgende elementen:

#### Algemeen:

Het perceel is gelegen tussen de Venrayseweg en een fors bosperceel. Het object heeft reeds een groene uitstraling en in feite is alleen het aanzicht vanaf de weg landschappelijker in te passen, aansluitend op hetgeen er vanuit de structuurvisie is gewenst. In de visie is het volgende opgenomen:

De afronding/overgang van de kernen, maar ook de bedrijventerreinen en glastuinbouwconcentratiegebieden, naar het buitengebied vraagt op meerdere plaatsen om verbete-

ring, enerzijds door een zeer (te) harde overgang, anderzijds door een slechte herkenbaarheid over en weer. Om de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied zachter te maken, zal de landschappelijke inpassing van aanwezige bebouwing worden verbeterd. Mede door de aanplant van groene elementen langs de dorpsranden zal de aantrekkelijkheid en inpassing worden versterkt. De beleving van de dorpsranden en nieuwe groene elementen zal op deze wijze versterkt worden.

Praktisch gezien gaat het om het aanleggen van (opgaande) beplanting(en) en overige groene en/of blauwe elementen, zoals poelen of vijvers.



### Bestaande elementen:

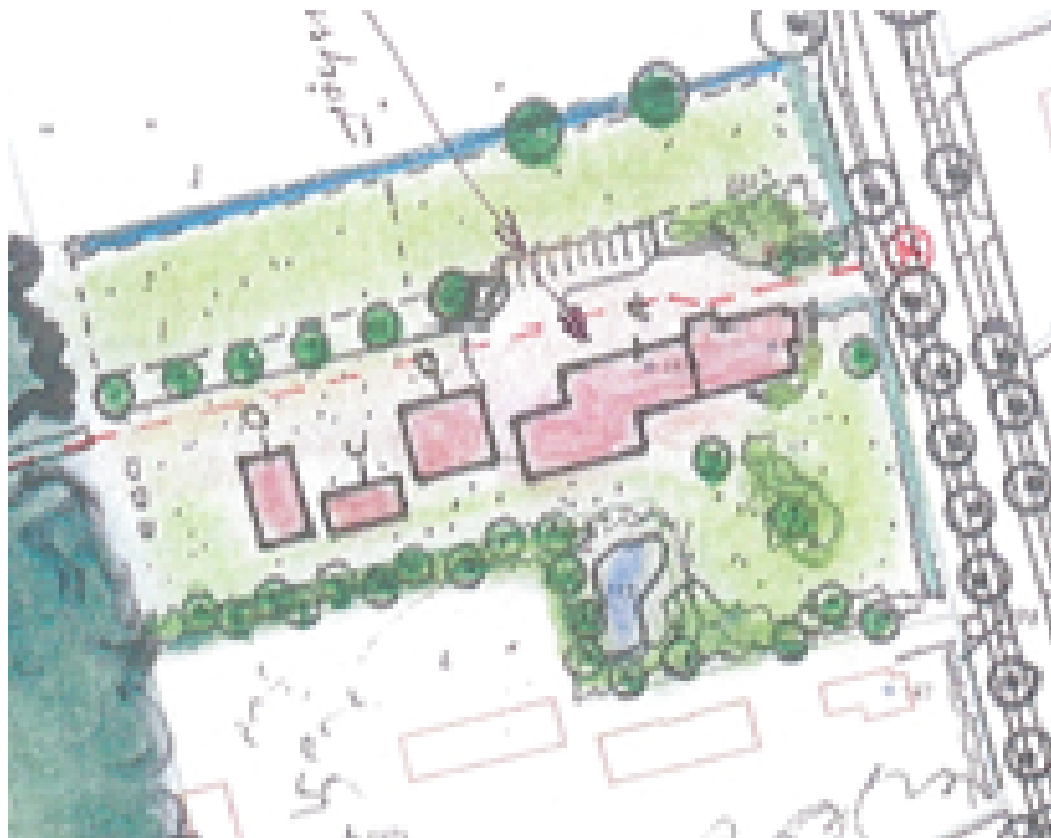
Het plangebied kent, zoals gezegd, reeds een groene uitstraling. Dit vanwege de aanwezigheid van de volgende elementen:

1. De tuin aan de zuidkant is natuurlijk ingericht met een vijver en een groot speelgazon en veel grote bomen.
2. Achter de gebouwen aan de westkant is 5 ha bos met ruime wandelpaden, aansluiten aan de Castenrayse vennen.

### Beoogde elementen:

Om het gehele plangebied een nog groenere uitstraling te geven, zijn de volgende ontwikkelingen beoogd:

1. Aan de voorkant langs de Venrayseweg dient een beukenhaag te worden geplant;
2. Aan de noordkant bevindt zich een paardenwei met duurzame houten afrastering en tegen de erfgrens naast de afrastering is een boerenhaag voorzien. In deze haag bevinden zich al één kastanjeboom en één notenboom. Uit deze boerenhaag zullen enkele beuken en eiken bomen uitgroeien.
3. Langs de oprit zijn zomerlinden voorzien en in het verlengde naast de weg naar het bos zijn 5 notenbomen geprojecteerd.



De landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van circa 1.160 m<sup>2</sup>:

- Nieuwe aanplant:
  - 120 m<sup>1</sup> beukenhaag: 120 m<sup>2</sup>
  - 140 m<sup>1</sup> gemengde haag x 1 m1 + 5 boomvormers: 190 m<sup>2</sup>
  - 8 vrijstaande bomen (8x25 m<sup>2</sup>): 200 m<sup>2</sup>
- Bestaand te handhaven groen:
  - Bestaande bomen achter perceelsgrens (2x50 m<sup>2</sup>) 100 m<sup>2</sup>
  - Bosjes in de tuin + vijver (100x5 m<sup>2</sup>) 500 m<sup>2</sup>
  - Bestaande eiken in gemengde haag 2x25 m<sup>2</sup> 50 m<sup>2</sup>

## 5. SECTORALE ASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden steeds verder naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

### 5.1 Milieuaspecten

#### Milieueffectrapportage (MER)

Voor het onderhavige project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is, mede gelet op hetgeen hierna volgend in deze toelichting over de afzonderlijke milieuaspecten is aangegeven, verder niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht

#### 5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

#### *Consequenties voor het plangebied*

Ter plaatse van de Venrayseweg 151 te Horst is door Terra Milieu een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek) conform NEN 5725 uitgevoerd (projectnummer Tm2013.120 (1.1), d.d. 24 juni 2013). Uit de samenvatting van dit onderzoek blijkt het volgende:

Op de locatie zijn de volgende gebouwen aanwezig; een woonhuis, een bedrijfsgebouw en een drietal schuren. Twee van deze schuren bestaan voor een groot deel uit asbestverdachte golfplaten en beschikken niet over een dakgoot (dit betreft overigens niet de in onderhavig plan te wijzigen schuren).

Op het perceel is een bovengrondse propaantank aanwezig. Ook is er een ondergrondse tank aanwezig, welke in 1995 volgens de geldende voorschriften is gereinigd maar niet

verwijderd. In 2000 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welk geen bijzonderheden heeft opgeleverd.

Er is verder geconstateerd dat van de asbesthoudende golfplaten stukken zijn afgebroken. In het rapport is aangegeven dat zich hoogstwaarschijnlijk asbesthoudend plaatmateriaal op de onderzoekslocatie kan bevinden. Het afgebroken materiaal is echter door de eigenaar in samenhang met een eerdere asbestsanering op een andere locatie op de voorgeschreven wijze afgevoerd. Overigens zullen de nog resterende asbesthoudende dakplaten in de loop van het komend jaar door de initiatiefnemer worden verwijderd op de daarvoor voorgeschreven wijze.

Inzake de nog aanwezige ondergrondse HBO/diesel tank geldt dat deze in het verleden op gecertificeerde wijze in het kader van de actie Tankslag is gesaneerd (gereinigd en afgevuld met zand. Bij het zintuiglijk onderzoek rondom de tank zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

In 2014 is een nieuw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd met een verdachte deellocatie (voormalige ondergrondse tanklocatie).

#### *Onverdacht terrein*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met minerale olie. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium cadmium en zink.

#### *Voormalige ondergrondse tanklocatie*

Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond niet verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie.

#### *Asbest*

Uit de resultaten van het asbestonderzoek in de bodem blijkt dat de gemiddelde asbestconcentratie binnen het verdachte terreindeel (RE1) is berekend op 23,1 mg/kg d.s. (gewogen). De interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt niet overschreden. Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen heterogeen verdeeld voorkomen in de bodem, de aanwezigheid kan per kubieke meter verschillen. Het blijft mogelijk dat lokale afwijkingen in de samenstelling van het bodemmateriaal voorkomen.

#### *Algemeen*

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten

---

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Venrayseweg 151 in Horst, Aeres Milieu d.d. 21 augustus 2014, projectnr. AM14189

aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De aangetroffen concentraties asbest vormen geen belemmering voor het plan, de aanwezigheid van asbest(stukjes) op de locatie is daarmee overigens niet uitgesloten.

De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde bodemonderzoeken zijn als afzonderlijke bijlagen bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

### 5.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

#### *Consequenties voor het plangebied*

##### Wegverkeerslawaai

Door Adviesburo van der Boom is een akoestisch onderzoek (d.d. 19 juli 2013) uitgevoerd naar de geluidbelasting (wegverkeer) op de nieuw te realiseren woning en twee vakantiewoningen binnen de bestaande bebouwing als gevolg van de ligging van het plangebied binnen de onderzoekszones van de A73, de Venrayseweg en Veld-Oostenrijk.

- Nieuwe woning

De geluidbelasting op de nieuwe woning door wegverkeer op de Venrayseweg bedraagt bij 2 woonlagen ten hoogste 50 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh (rekenpunt 5). Bij 1 woonlaag bedraagt de hoogste geluidbelasting op de nieuwe woning 48 dB na aftrek

rekenpunt 5). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee bij 2 woonlagen met 2 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door wegverkeer op de A73 bedraagt bij 2 woonlagen ten hoogste 50 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh (rekenpunt 5). Bij 1 woonlaag bedraagt de hoogste geluidbelasting op de nieuwe woning 47 dB na aftrek rekenpunt 5). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee bij 2 woonlagen met 2 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

In de regels is vastgelegd dat uitsluitend de begane grondlaag mag worden gebouwd/gebruikt voor/als bedrijfswoning. Dit betekent dat de hoogste geluidbelasting op de nieuwe woning 48 dB bedraagt en dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

- Vakantiewoningen

De geluidbelasting op de vakantiewoningen hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Om na te gaan of voor de vakantiewoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

Voor de bestaande eerste vakantiewoning is de geluidwering gelijk aan de woning waarin deze is gesitueerd. Voor het Bouwbesluit is dit een bestaande situatie waarop het 'rechts verkregen niveau' van toepassing is. Deze vakantiewoning voldoet daarmee aan de eisen. Voor de tweede vakantiewoning kan worden aangesloten bij de nieuwbouweisen voor woningen uit het Bouwbesluit. Indien de geluidwering van de woning voldoet aan de eisen zal voor de vakantiewoning sprake zijn van een aanvaardbare situatie.

Voor het onderzoek inzake de eisen over de geluidwering/ binnenwaarde, inzake de noodzakelijke hogere grenswaarde procedure wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek. Uitgangspunt is dat aan de geluidwering van 20 dB zal worden voldaan. Daarbij wordt opgemerkt dat een verhoging van de geluidswering van 2 dB waarschijnlijk met redelijk kleine aanpassingen kan worden bewerkstelligd. Te denken valt daarbij aan kierdichting en/of nieuwe ventilatieroosters. In de te zijner tijd aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen zal expliciet in de aanvraag en op de bouwtekening worden aangegeven welke geluidreducerende maatregelen worden beoogd.

#### Spoorlawaai

In de nabijheid van de projectlocatie is geen spoor gelegen die een belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

#### Industrielawaai

Zie paragraaf 5.1.5 '*Bedrijven en milieuzonering*'.

#### *Algehele conclusie*

Het initiatief kan in overeenstemming met de Wet geluidhinder (en na verlening van de noodzakelijke hogere grenswaarde) worden gerealiseerd



Het in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde akoestisch onderzoek is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan raadpleegbaar.

### 5.1.3 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. In de bijgevoegde notitie<sup>4</sup> van Windmill wordt hier nader op ingegaan.

#### *Consequenties voor het plangebied*

Inzake luchtkwaliteit als gevolg van omliggende agrarische bedrijvigheid (i.c. varkensbedrijf Ashorst) geldt dat dit bedrijf reeds dient te voldoen aan de normen voor fijnstof in de geldende milieuvergunning/ omgevingsvergunning activiteit milieu. Op basis van de fijnstofberekening die ten grondslag ligt aan de vigerende vergunning van het agrarisch bedrijf blijkt dat ter plaatse van het plan ten hoogste een bronbijdrage wordt berekend van 0,44 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het feit dat de berekeningen zijn uitgevoerd met de meteogegevens zoals deze beschikbaar waren in 2012, zijn de achtergrondconcentraties niet meer actueel.

Bij de toetsing aan de Wet milieubeheer dient rekening te worden gehouden met de in het onderzochte gebied aanwezige achtergrondconcentraties. In onderhavig onderzoek is gebruik gemaakt van de achtergrondconcentraties zoals die in opdracht van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu door het RIVM worden aangeleverd<sup>5</sup>. De immissieconcentraties van de momenteel aanwezige veehouderijen zijn in de achtergrondconcentraties verdisconteerd. Als worst-case wordt de bronbijdrage opgeteld bij de huidige achtergrondconcentratie. In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van de fijn stof achtergrondconcentraties voor het jaar 2015 (gebaseerd op de GCN gegevens 2014).

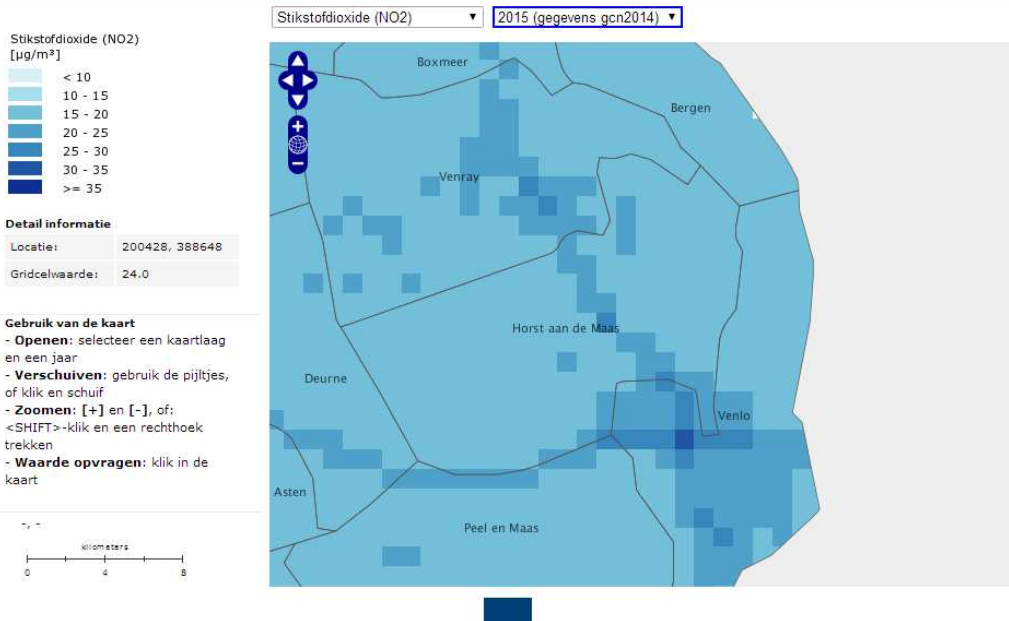
De achtergrondconcentratie aan fijn stof (PM<sub>10</sub>) in het plangebied bedraagt 25,6 µg/m<sup>3</sup>. Indien worst-case de achtergrondconcentratie gesommeerd wordt met de bronbijdrage vanwege de inrichting resulteert dit in een concentratie van 26,04 µg/m<sup>3</sup>.

<sup>4</sup> Notitie Luchtkwaliteit ten gevolge van verkeersaantrekkende werking plan Venrayseweg 151 te Horst, Windmill, 15 juli 2014, nr. P2014.129-1

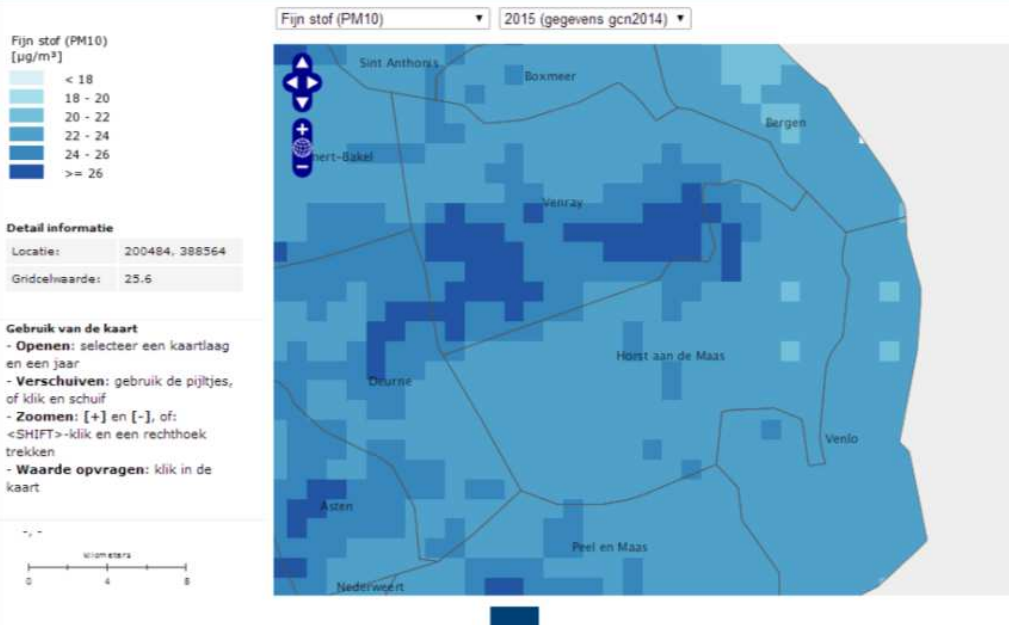
<sup>5</sup> "Kennissegeving inzake generieke gegevens", Staatscourant 17 maart 2014, jaargang 2014 nr.7056



### Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



### Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



In de hiervoor opgenomen figuur is de achtergrondconcentratie aan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) inzichtelijk gemaakt ter plaatse van het plangebied. De achtergrondconcentratie aan NO<sub>2</sub> bedraagt ter hoogte van het plangebied 24,0 µg/m<sup>3</sup>. Zoals tevens duidelijk blijkt uit de navolgende figuur is de bijdrage vanwege de nabijgelegen autosnelweg Rijksweg A73 verdisconteerd in de achtergrondconcentraties.

Ter bepaling van de totale immissieconcentraties ter plaatse van het plangebied is bepaald wat de bijdrage is vanwege de verkeersaantrekkende werking van het plan. Op basis van de uitgevoerde berekening blijkt dat de bijdrage vanwege het verkeer van en naar het plangebied ter plaatse van de meest kritische locatie een bijdrage heeft van 0,01 µg/m<sup>3</sup> aan fijn stof en 0,05 µg/m<sup>3</sup> aan stikstofdioxide. De totale jaarlijkse immissieconcentraties ter plaatse van het plangebied bedragen derhalve 26,05 µg/m<sup>3</sup> aan fijn stof en 24,04 µg/m<sup>3</sup> aan stikstofdioxide.

Daarnaast geldt dat, ten aanzien van de nabijgelegen varkenshouderij Ashorst, een reeds bestaande en dicht bij het bedrijf gelegen woning (Venrayseweg 147) maatgevend is voor de betreffende uitstoot. In dit kader wordt er derhalve wat betreft fijnstof geen belemmering gezien voor het initiatief (en levert het plan ook geen nieuwe belemmering op voor de bedrijfsvoering van de varkenshouderij).

Aangezien er geen sprake is van een ontwikkeling die een negatief effect kan hebben op de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het initiatief te voorzien vanuit het aspect luchtkwaliteit.

#### 5.1.4 Geur

##### Geur: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. In afwijking hiervan bedraagt volgens artikel 3, lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Aan de Venrayseweg 151 is een bedrijf in paardensportartikelen gelegen. Tevens is er sprake van een paardenstal die bedrijfsmatig wordt gebruikt, zodat er sprake is van een veehouderij. Dit betekent dat de bedrijfswoning, de recreatiewoningen en de winkel beschouwd dienen te worden als geurgevoelige objecten die deel uitmaken van een andere veehouderij. Voor omliggende veehouderijen geldt als gevolg daarvan dat niet de geurcontour bepalend is voor hun bedrijfsvoeringsmogelijkheden, maar de minimaal aan te houden vaste afstand tot geurgevoelige objecten van 50 meter.

*Consequenties voor de omgeving van het dierenverblijf binnen het plangebied.*

Op grond van de Wet geurhinder veehouderijen dient voor dierenverblijven ten behoeve van dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, eveneens een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is sprake van een paardenhouderij. Hiervoor geldt volgens de Wet geurhinder veehouderijen geen geuremissiefactor en derhalve een vaste afstand tot geurgevoelige objecten van 50 meter.

In de Wgv is verder een minimale aan te houden afstand opgenomen van 25 meter van de buitenzijde van een dierenverblijf (stal) tot de buitenzijde van een geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Om te voorkomen dat door de realisering van voorzieningen (stalling en mestopslag) voor het houden van paarden geuroverlast ontstaat ten opzichte van de nabijgelegen woning aan de Venrayseweg 147, is in het bestemmingsplan vastgelegd dat binnen een afstand van 50 meter tot die woning geen dierenverblijf en/of mestopslag mag worden gerealiseerd.

*Consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen.*

In de nabijheid van het plangebied zijn drie veehouderijen gelegen:

1. Ashorst varkens, Veldoostenrijk 50

Het plangebied met de daarbinnen gelegen/ geplande geurgevoelige objecten (bedrijfswooning en vakantiewoningen) is niet gelegen binnen de vaste afstand van 50 meter ten opzichte van Ashorst varkens, Veldoostenrijk 50. In samenspraak en overeenstemming met het varkensbedrijf is er bovendien een overeenkomst opgesteld en ondertekend waarin is overeengekomen dat beide partijen elkaar in wederzijdse toekomstige ontwikkelingen zullen respecteren (zie ook bijlage 1). Hierbij geldt overigens dat er een reeds bestaand ander geurgevoelig object (woning aan de Venrayseweg 147) dicht bij het bedrijf gelegen is en derhalve maatgevend is voor wat betreft de toegestane geurhinder. Het plan levert dan ook geen nieuwe belemmering op voor de bedrijfsvoering van het varkensbedrijf.

2. Vleesvarkenshouderij Veho, Venrayseweg 145

Ten aanzien van geurgevoelige objecten, behorende bij andere veehouderijen, waaronder de geurgevoelige objecten binnen het onderhavige plangebied, wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter.

3. Pluimveehouderij Jansop BV, Venrayseweg 145a

Op grotere afstand van het plangebied is eveneens de pluimveehouderij Jansop BV gelegen. Ook voor deze veehouderij geldt dat de geurgevoelige objecten binnen het plangebied niet zijn gelegen binnen de vaste afstand van 50 meter tot deze veehouderij.

Conclusie:

1. De geurgevoelige objecten binnen het plangebied dienen te worden beschouwd als geurgevoelige objecten, behorende tot een veehouderij, waarvoor –in verband met de ligging in het buitengebied- een vaste afstand geldt van 50 meter tot veehouderijen;

2. De geurgevoelige objecten binnen het plangebied zijn niet gelegen binnen een afstand van 50 meter tot nabijgelegen veehouderijen;
3. De nabijgelegen veehouderijen aan de Veldoostenrijk 50, Venrayseweg 145 en Venrayseweg 145a zijn allemaal gelegen op grotere afstand dan 50 meter tot de geurgevoelige objecten binnen het plangebied;
4. De genoemde veehouderijen worden door de ontwikkelingen binnen het plangebied derhalve niet belemmerd in hun bedrijfsvoerings-/ontwikkelingsmogelijkheden.

*Consequenties voor het woon- en leefklimaat in de geurgevoelige objecten binnen het plangebied.*

n beginsel is in de aanwezige en geplande geurgevoelige objecten binnen het plangebied geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit eerder uitgevoerd onderzoek naar de achtergrondbelasting van veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is gebleken dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied varieert van tamelijk slecht tot slecht. Om de navolgende redenen wordt het woon- en leefklimaat desondanks acceptabel geacht.

Ter plaatse worden paarden gehouden. De paarden zijn zowel van de eigenaren van het perceel, als van vakantiegangers die gebruik maken van de vakantiewoning(en). Deze paarden zorgen voor een zekere "geuroverlast" die op het perceel de boventoon zal voeren. Geuroverlast van andere bedrijven valt daarmee weg in de geur van de eigen paarden. De vakantiegangers die deze locatie bezoeken hebben affiniteit met het buitengebied, zij zoeken dit buitengebied juist op voor een kortdurend vakantieverblijf. De nieuwe vakantiewoning in de voormalige schuur is daarbij uitsluitend geschikt voor gebruik door mensen die met eigen paard naar de vakantiewoning komen. Dit is geborgd in regel 3.4.3 van het bestemmingsplan: *"het gebruik van de achter op het terrein gelegen recreatiewoning dient gericht te zijn op de paardensport. Dit betekent dat recreatief verblijf uitsluitend is toegestaan voor gasten die tijdens hun verblijf een of meerdere paarden willen stallen binnen de inrichting"*. In deze vakantiewoning zal de geuroverlast dan ook minimaal zijn, want de geurhinder van de eigen paarden zal ter plaatse de boventoon voeren. Voor deze activiteiten is het woon- en leefklimaat ter plekke nog altijd acceptabel.

Bij de locatie van de voormalige bedrijfswoning (de vakantievilla) is de koppeling met de paarden minder aanwezig. Het bestemmingsplan bevat geen verplichting om bij gebruik van deze villa paarden mee te nemen. Er is in dit geval echter sprake van een bestaande woning (woongebruik) die wordt omgezet naar vakantiewoning (recreatief gebruik). Het gebruik wordt dus minder intensief en voor kortdurend verblijf. Daarbij wordt aan de recreanten vooraf duidelijk gemaakt dat er sprake is van ligging in landelijk gebied met bijbehorende lusten en lasten. Ons inziens is er gezien het kortdurende verblijf en de mate van gebruik (gemiddeld 180 nachten per jaar) sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse.

Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe)

hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen.

#### *Consequenties voor het plangebied*

Zoals in navolgende paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt toegelicht, levert industriële geur geen belemmering voor het plan op.

### **5.1.5 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

#### Consequenties voor het plangebied

In de nabije omgeving van de projectlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Janssen koeltechniek, Venrayseweg 153
- Veho, vleesvarkenshouderij Venrayseweg 145
- Jansop, kippen opfokbedrijf, Venrayseweg 145a
- Ashorst varkens, Veldoostenrijk 50

Op basis van de VNG-brochure gelden de volgende richtafstanden per bedrijf:

- Jansen koeltechniek, SBI-2008 952, grootste afstand geluid 10 meter
- Veho, vleesvarkenshouderij, SBI-2008 0146, grootste afstand geur 200 meter
- Jansop opfokbedrijf kippen, SBI-2008 0147, grootste afstand geur 200 meter
- Ashorst varkens, SBI-2008 0146, grootste afstand geur 200 meter

Op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure levert alleen het bedrijf Ashorst Varkens aan Veldoostenrijk 50 een belemmering met betrekking tot de richtafstand voor geur. In de voorgaande paragraaf 'Geur' is reeds ingegaan op dit onderdeel in relatie tot de geldende geurcontouren, welke gelden boven de richtlijnen uit de VNG-brochure. Hieruit zijn geen belemmeringen gebleken. In deze paragraaf is volledigheidshalve ook het bedrijf Veho nader beoordeeld op het aspect 'geur'.

### 5.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR  $10^{-6}$ /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

#### Consequenties voor het plangebied

Volgens de Risicokaart vinden in de omgeving van de locatie geen (bedrijfs)activiteiten plaats die relevant zijn in verband met de externe veiligheid van inrichtingen.

In de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van 2010 is een beoordelingswijze opgenomen wanneer externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen relevant kan zijn. Bij de gegevensverzameling in de circulaire wordt onder meer ver-

wezen naar de “risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen”. Uit deze circulaire is de A73 ter plaatse van Horst aan de Maas niet genoemd als locatie waarde risicocontour van  $10^6$ /jr wordt overschreden. Uit de risicoatlas blijkt voorts dat het afwegingsgebied van het groepsrisico beperkt blijft tot 200 meter van het tracé. Het dichtstbijzijnde gebouw op het perceel van initiatiefnemer ligt op een afstand van ruim 200 meter van de A73. Gelet op het bovenstaande is voldoende duidelijk dat op de locatie geen sprake is van overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de richtwaarde voor het groepsrisico.

## 5.2 Waterparagraaf

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

### Consequenties voor het plangebied

#### *Afvoerend verhard oppervlak en riolering*

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats.

#### *Kenmerken van het watersysteem*

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving) kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden: VI = H 40-80 L >120.

#### *Ecosystemen*

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens is het niet gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

#### *Oppervlaktewater*

In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het projectgebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken.



#### *Hemel- en afvalwater*

Binnen het plangebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats. De bestaande situatie ten aanzien van de bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd en er hoeven derhalve geen maatregelen genomen worden voor de infiltratie van hemelwater.

#### *Bouwmaterialen*

De gemeente Horst aan de Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt, voor zover relevant, daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlopende bouwmaterialen.

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

### **5.3 Kabels en leidingen**

Er bevinden zich geen kabels, leidingen en/of andere elementen die een belemmering vormen voor onderhavig initiatief.

### **5.4 Natuurbeschermingswet**

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Er zijn geen beschermde Natura 2000-gebieden nabij het plangebied gelegen, redelijkerwijs zijn er vanuit het plan daarom geen negatieve effecten te verwachten op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en -soorten. Het plan kan derhalve in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet worden uitgevoerd, er zijn geen aanvullende onderzoeken of maatregelen noodzakelijk.

### **5.5 Flora en fauna**

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Beschermde plant- en diersoorten ontleen hun bescherming onder andere aan opname in de Flora- en faunawet. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet.

### Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt in het wild levende planten- en diersoorten. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring, aantasting van broedplaatsen en vernietiging van verblijfplaatsen van beschermde soorten. De mate van bescherming hangt samen met de zeldzaamheid en kwetsbaarheid van de soort. Artikel 2 van de Flora- en faunawet houdt een algemene zorgplicht in. Op basis hiervan worden ook niet beschermde soorten zoveel mogelijk ontzien. De Flora- en faunawet hanteert het 'nee, tenzij' principe. Activiteiten die mogelijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten zijn in principe verboden, tenzij maatregelen kunnen worden genomen om dit te voorkomen. In sommige gevallen dient voor een ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing bij het ministerie te worden aangevraagd. Deze ontheffing wordt alleen verleend, als aangetoond wordt dat de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen afbreuk zal doen aan de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten.

### *Consequenties voor het plangebied*

Er zal geen sloop van bestaande bebouwing of nieuwbouw plaatsvinden. Het betreft bestaande gebouwen die door middel van hoofdzakelijk interne verbouwingen worden omgevormd tot de gewenste functie. Beschermde dier- en plantsoorten worden niet aangetaast.

In de Flora- en faunawet is wel een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat de nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. Initiatiefnemer houdt deze zorgplicht in acht.

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

De gemeente Horst aan de Maas heeft geen eigen archeologisch beleid vastgelegd, maar heeft wel een schema opgesteld betreffende de noodzaak van archeologisch onderzoek bij een ruimtelijke ontwikkeling (Werkwijze archeologie).

Op basis van de Werkwijze archeologie geldt het volgende voor het plangebied:

- Er ligt binnen 50 meter van het plangebied geen archeologisch monument of terrein.
- Het plangebied ligt niet in een provinciaal archeologisch aandachtsgebied.
- Er is sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

- De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 10.150 m<sup>2</sup>.

#### *Consequenties voor het plangebied*

Op basis van de Interactieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'archeologische verwachtingswaarde middel-hoog'. Bij de genoemde oppervlakte wordt conform de Werkwijze in principe een archeologisch vooronderzoek geëist. Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan worden echter geen (mogelijke) archeologische waarden aangetast. Het bestemmingsplan voorziet immers enkel en alleen in een functieverandering van bestaande gebouwen. De functiewijzigingen worden binnen de bestaande fundering uitgevoerd, zodat geen sprake is van bodemverstoring. Om deze redenen is nader onderzoek naar mogelijke archeologische waarden niet noodzakelijk. Door de gemeentelijke archeologen is deze conclusie akkoord bevonden.

## **5.7 Verkeer en parkeren**

Het plangebied is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Venrayseweg. Via de Venrayseweg is veilig en snel de A73 bereikbaar. Als gevolg van de ontwikkeling is er geen dusdanige verkeersaantrekkende werking plaats dat de verkeersveiligheid ter plaatse in het geding komt.

Op de projectlocatie is momenteel al een royale parkeerplaats aanwezig, waar de bezoekers van de winkel gebruik van kunnen maken. Voor eventueel extra aan te leggen parkeerplaatsen is voldoende ruimte op eigen terrein.

## **5.8 Duurzaamheid**

In januari 2008 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas het 'Milieubeleidsplan Horst aan de Maas 2007-2010' vastgesteld. Hierin is het stimuleren van duurzame woningbouw aangewezen als één van de vier speerpunten.

Bij duurzaam bouwen spelen de volgende elementen (welke in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen waar nodig worden beoordeeld):

#### *Energie*

Landelijk geldt een norm voor energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen: de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Deze norm is vastgesteld in het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2011 geldt een EPC-grenswaarde van 0,6. In 2015 wordt dit aangescherpt naar 0,4.

Deskundigen verwachten dat op de langere termijn (30-35 jaar) alle woningen worden uitgerust met energiesystemen voor verwarmen en koelen op basis van kleine temperatuurverschillen. Omdat woningen die de komende vijf jaar worden gebouwd er over 50 tot honderd jaar nog staan, is het essentieel om de infrastructuur binnen de gebouwen nu

reeds voor te bereiden op lagere temperaturen. Met andere woorden: bij nieuwbouw van woningen is lage temperatuurverwarming en - koeling het uitgangspunt.

#### *Duurzaam casco*

Woningen moeten gerealiseerd worden met een duurzaam casco. Dit houdt ten minste in:

- verbeterde isolatiewaarde (Rc 5);
- vergaande aandacht voor detaillering (beperking transmissie- en infiltratieverliezen en koudebruggen);
- toepassing van passieve zonne-energie, zowel in verkaveling als woningontwerp;
- indien niet direct gekozen voor zonneboiler of zonnepanelen, dan loze leidingen hiervoor aanleggen, zodat deze in de toekomst alsnog aangebracht kunnen worden;
- beperken oververhitting/ vermijden koeling. Indien zonwering niet direct plaats vindt, dan mogelijkheid voor toekomstige zonwering realiseren;
- bevorderen goede daglichttoetreding;
- toepassen lage temperatuurverwarming;
- toepassen efficiënte ventilatiesystemen.

#### *Ventilatiesystemen*

Een aandachtspunt is het voorkomen van geluidhinder door ventilatiesystemen in de woning. Het geluid zou niet hoger moeten zijn dan 25 decibel. Voorlichting omtrent gebruik en onderhoud is een belangrijk aandachtspunt.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de wijziging van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal tussen de initiatiefnemer en de gemeente een garantieovereenkomst/antérieure overeenkomst gesloten worden in de verband met de te realiseren landschappelijke inpassing.

Ook wordt met de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst gesloten zodat voorkomen wordt dat de gemeente eventuele tegemoetkomingen in planschade voor haar rekening moet nemen.

Het vaststellen van een exploitatieplan is op basis van bovenstaande niet noodzakelijk.

Voor het overige is voor onderhavig plan geen financiële kwaliteitsbijdrage vereist, uitsluitend een landschappelijke inpassing.

### 6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt om gegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorzie-

ning) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

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

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

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

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan vindt de communicatie omtrent voorliggend bestemmingsplan plaats via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl)

#### Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp- bestemmingsplan heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro vanaf 31 juli 2015 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website ([ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)). Tijdens deze termijn is één zienswijze ontvangen. Voor een inhoudelijke weergave van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het bijgevoegde zienswijzenrapport.

### **6.4 Bijlage bij de regels**

Gezien de opzet van de bedrijfsbestemming is als bijlage bij de regels een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.





## 7. JURIDISCHE TOELICHTING

### 7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Venrayseweg 151 Horst' is vervat in een verbeelding, planregels en onderhavige toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De gemeente Horst aan de Maas beschikt niet over een standaardset planregels. Inhoudelijk is daarom aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan "Werkgelegenheidsgebieden II".

### 7.2 Toelichting op de verbeelding

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

### 7.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/ of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

#### Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

## Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

- *Artikel 3: Bedrijf*  
Dit artikel geeft aan welke activiteiten en bijbehorende regels zijn toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf'.
- *Artikel 4: Waarde - Archeologie*  
Dit artikel zorgt er mede voor dat oudheidkundig waardevolle elementen en terrein in stand gehouden worden en beschermd worden.

## Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders c.q. het bevoegd gezag de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.



**Bijlage 1**  
**Overeenkomst Ashorst-Hubertushof**

## OVEREENKOMST ASHORST - HUBERTUSHOF

---

De ondergetekenden,

Ashorst, Henry van Asten Veld-Oostenrijk 50, 5961 NW Horst, 0478 571 914 , hierna te noemen Ashorst

en

Hubertushof, dhr. J.J.G.H. Philipsen, Venrayseweg 151, 5961 NS 06-55727826, info@Hubertushof-vakantievilla.nl, hierna te noemen "Hubertushof",

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1.  
Hubertushof exploiteert een verblijfsrecreatief bedrijf en ruitersportwinkel aan Venrayseweg 151 te Horst (perceel kadastraal bekend gemeente Horst, sectie O, nummer 1353);
2.  
Hubertushof wil de verblijfsrecreatieve activiteiten aan Venrayseweg 151 uitbreiden en daarvoor gebruik maken van de reeds aanwezige opstallen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). Daarnaast wil Hubertushof een bedrijfswoning realiseren, eveneens in de reeds bestaande bebouwing.
3.  
Ashorst betreft een varkenshouderij met vergistinginstallatie t.b.v. biogas., gevestigd aan de Veldoostenrijk 50 te Horst. In het, ten tijde van het sluiten van de overeenkomst, geldende bestemmingsplan is voor het bedrijf een agrarisch bouwblok opgenomen. Dit bouwblok is nog niet in z'n geheel 'benut'.
4.  
De locatie Hubertushof is gelegen binnen de geurcontour van Ashorst. Dit houdt in dat de beoogde ontwikkeling voor Hubertushof kan worden tegengehouden vanuit Ashorst omdat de ontwikkeling van Hubertushof tot een belemmering kan leiden voor Ashorst;
5.  
Partijen hebben echter de intentie om elkaar de ontwikkelruimte te gunnen die nodig is om het voortbestaan van de bedrijven te kunnen vergroten en/of waarborgen. Om deze reden willen partijen komen tot een overeenkomst op basis waarvan deze intentie concreet wordt gemaakt.

**Partijen spreken met elkaar af dat:**

6. Hubertushof nu of in de toekomst geen bezwaren heeft tegen ontwikkelingen van Ashorst, mits deze ontwikkelingen de exploitatie van Hubertushof niet in de weg staat en deze ontwikkelingen plaatsvinden binnen de ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst geldende agrarisch bouwblok. Dat er sprake is van enige geurhinder ten aanzien van de voorzieningen aan Venrayseweg 151, wordt door Hubertushof geaccepteerd.

7. Ashorst nu en in de toekomst geen bezwaren heeft tegen de beoogde ontwikkelingen van Hubertushof. Concreet gaat het daarbij om de volgende initiatieven binnen Hubertushof:

- Formaliseren bestaande vakantievilla;
- Realiseren nieuwe vakantiewoning in reeds aanwezig bijgebouw;
- Realiseren bedrijfswoning in reeds aanwezig bijgebouw;

8. Wederzijdse plannen aan elkaar worden toegelicht alvorens formele aanvragen worden gedaan en/of formele procedures worden gestart. Er is sprake van transparantie over elkaars plannen;

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend;

Datum 10 okt 2013 plaats Hopst

Handtekening van vertegenwoordiging Hubertushof, \_\_\_\_\_

Datum 12-10-2013 plaats Helm ond

Handtekening van vertegenwoordiging Ashorst, \_\_\_\_\_

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt  
[www.BRO.nl](http://www.BRO.nl)