

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
van Leudal,

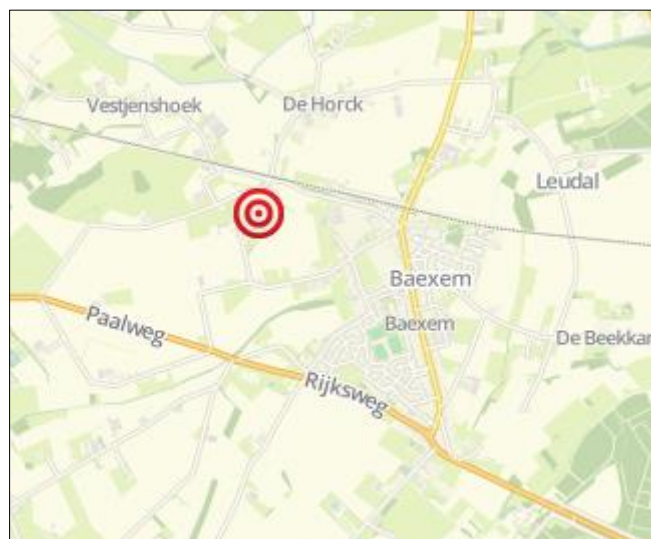
d.d. 8 JAN 2019

Namens dezen,

M. Leenders-
Gramen

Gemeente Leudal

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
het realiseren van een honden- en kattenpension
Horckerstraat 7
Baexem
in het kader van een omgevingsvergunning*



Opdrachtgever:

De heer Martens en mevrouw Boersen
Horckerstraat 7
Baexem

Status:

Ontwerpversie 25 oktober 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BELEIDSKADER	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Het gemeentelijk beleid	7
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
3.1.	Omgeving plangebied	10
3.2.	Plangebied	11
3.3.	Toekomstige ontwikkeling	12
4.	ONDERZOEK	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Bodem	15
4.3.	Geluid	16
4.4.	Externe veiligheid	18
4.5.	Flora en fauna	20
4.6.	Natuur en landschap	21
4.7.	Geurhinder	21
4.8.	Verkeer en parkeren	22
4.9.	Kabels en leidingen	22
4.10.	Archeologische en cultuurhistorische waarden	22
4.11.	Waterhuishouding	24
4.12.	Kwaliteitsbijdrage	24
5.	PLANBESCHRIJVING	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Ruimtelijke gevolgen en afweging	26
6.	HAALBAARHEID EN PROCEDURE	27
6.1.	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	27
6.2.	Procedure	27
6.3.	Resultaten vooroverleg	28
6.4.	Zienswijzenprocedure	28
7.	BIJLAGEN	29

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van een honden- en kattenpension bij de woning aan de Horckerstraat 7 te Baexem in de gemeente Leudal in opdracht van de heer Martens en mevrouw Boersen (hierna: initiatiefnemers).

De gemeente Leudal heeft het plan beoordeeld en heeft per brief van 18 april 2017 besloten een principemedewerking te verlenen onder voorwaarden van een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de ruimtelijke procedure die gevolgd gaat worden in de vorm van een project-omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het project is in strijd met het vastgestelde bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal", met de enkelbestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is de aangevraagde activiteit niet rechtstreeks mogelijk en evenmin zijn er binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om medewerking te verlenen. Voor de gebruikswijziging is het noodzakelijk dat een ruimtelijke procedure doorlopen zal worden.

Bij het principebesluit is een reeds door de initiatiefnemers uitgevoerd akoestisch onderzoek betrokken in de eerste afweging. Omdat bij de gebruikswijziging vooral de factor geluid beperkend kan werken, heeft de gemeente geconcludeerd dat aan de beleidsnota "Gebiedsgericht Geluidbeleid Leudal" kan worden voldaan. Het akoestisch onderzoek zal verderop in deze ruimtelijke onderbouwing worden toegelicht.

Het pension zal zich vestigen aan de Horckerstraat 7 te Baexem. Het royale perceel van bijna 15.000 m² bevindt zich in het buitengebied van de kern Baexem, tussen de kern en de Rijksweg N280. Er is sprake van een landelijke omgeving, met veel agrarische bedrijvigheid. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemers en bestaat uit een woonhuis met voormalige pluimveestallen (2 stuks) en is bij uitstek geschikt voor de doeleinden van "Dierenhotel Het Buitenleven". Er is veel ruimte aanwezig voor de huisdieren en het pension heeft een uitstekende centrale ligging in Midden-Limburg. Het nachtverblijf voor maximaal 50 honden wordt ondergebracht in een voormalige kippenstal en een andere loods wordt voor de helft gesloopt. Buiten worden aan de loods buitenhokken gerealiseerd en tevens 3 speelweiden/uitlaatweiden voor de dagperiode. Eén pluimveestal zal worden omgebouwd tot hondenverblijf en één pluimveestal zal grotendeels gesloopt worden. Het resterende deel van de tweede pluimveestal zal dienst gaan doen voor opslag, binnenspeelplaats en quarantaine afdeling.

De planologische procedure zal plaatsvinden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), procedure ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo.

Voor een afwijkingsprocedure met een uitgebreide omgevingsvergunning (Wabo-projectbesluit) dient een goede ruimtelijke onderbouwing overlegd te worden, waarbij de effecten van het project op de omgeving onderzocht en afgewogen worden.

Artikel 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

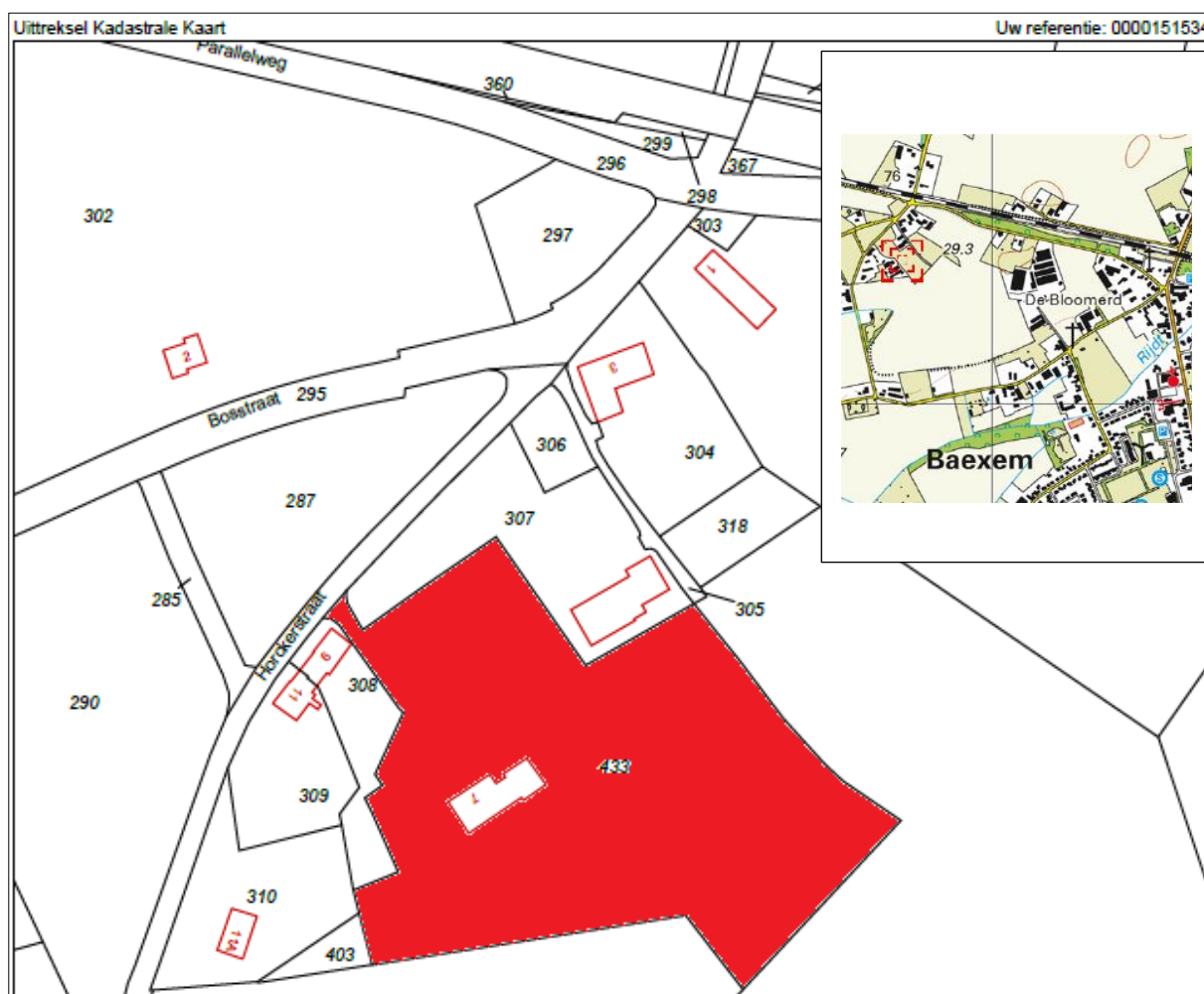
Als het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend *“indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”*.

Onderhavig rapport voorziet in deze goede ruimtelijke onderbouwing. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de planologische gevolgen van het plan op de omgeving onderzocht en afgewogen.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de N280, op circa 800 meter ten westen van de kern Baexem, in de gemeente Leudal. De locatie is gelegen aan de Horckerstraat 7 Baexem in het buitengebied.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie R nummer 433, met een oppervlakte van circa 15.000 m².



Afbeelding 1: Fragment kadastrale kaart met perceel Heythuysen, sectie R nr. 433 en omgevingskaart

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan “Reparatie –en Veegplan Buitengebied Leudal”. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Leudal op 12 juli 2016 (gewijzigd) vastgesteld. Het plangebied heeft hierbij de enkelbestemming “Wonen” volgens artikel 29 van dat plan en de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 4” volgens artikel 39.

Volgens de bestemmingsomschrijving onder 29.1 zijn de gronden binnen de bestemming “Wonen” bestemd voor wonen met de daarbij behorende:

- aa. tuinen en erven;
- ab. parkeervoorzieningen, toegangswegen, inritten en overige terreinverhardingen;
- ac. groenvoorzieningen;
- ad. voorzieningen van algemeen nut;
- ae. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterberging- en infiltratievoorzieningen.

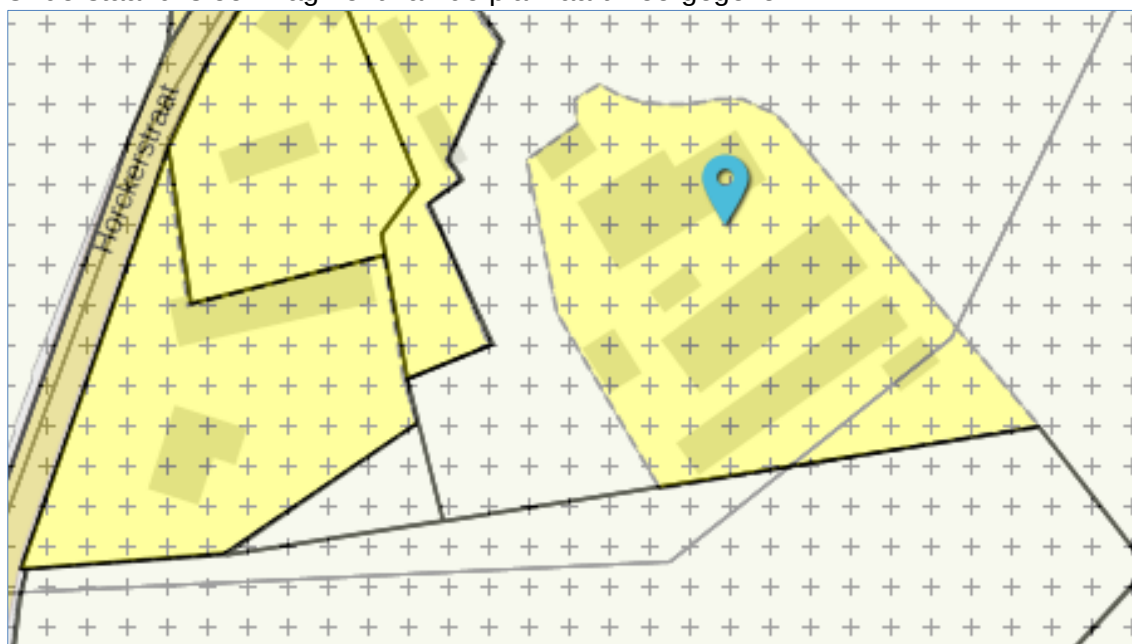
In de specifieke gebruiksregels onder artikel 29.5 is bepaald dat een bedrijf of een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een bedrijf aan huis, in de woning tot een oppervlak van in totaal maximaal 30 m² en/of;
- b. een beroep aan huis, in de woning tot een oppervlak van in totaal maximaal 80 m².

De gebruikswijziging heeft als doel een honden- en kattenpension te realiseren. Een dergelijk bedrijf wordt in artikel 29.5.3 als strijdig gebruik aangemerkt.

Tevens heeft het perceel de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen-voormalig agrarisch bedrijf” en de gebiedsaanduiding “milieuzone-boringsvrije zone” volgens artikel 51.4. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - boringsvrije zone’ is het verboden de grond te roeren, inclusief het verrichten van grondboringen of heiwerkzaamheden dieper dan 80 meter beneden het maaiveld.

Onderstaand is een fragment van de plankaart weergegeven.



Abbeelding 2: Kaartfragment verbeelding vigerend bestemmingsplan met locatie

Op basis van de bestemming “Wonen” is het gebruik als honden- en kattenpension niet mogelijk. Het doel van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het toestaan van het afwijkend gebruik van (een deel van) de locatie Horckerstraat 7 Baexem. Het afwijkend gebruik heeft in casu betrekking op het nachtverblijf voor maximaal 50 honden in een voormalige kippenstal, het gebruik van 3 speelweiden/uitlaatweiden voor de dagperiode en een parkeerplaats voor bezoekers. De afwijking van het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het gedeelte waar het dierenpension komt. De rest van het perceel, waar het woonhuis en de overige privé gebouwen zich bevinden, behouden de bestemming “Wonen”.

Met de ruimtelijke onderbouwing wordt de planologisch-juridische haalbaarheid van het project gemotiveerd. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat de ruimtelijke, planologische, alsmede milieutechnische argumenten voor een project, met de motivatie waarom het project past binnen de beleidskaders.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Leudal uiteengezet.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en de toekomstige ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 omvat een verantwoording van de verschillende planologische relevante (milieu) aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, archeologie en water.

Hoofdstuk 5 omvat de planbeschrijving en toekomstige ontwikkeling.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedures, die de ruimtelijke onderbouwing zal doorlopen.

De onderzoeksbijlagen behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn separaat ingesloten.

2. Beleidskader

In dit hoofdstuk zullen de verschillende beleidskaders beschreven worden. Achtereenvolgens wordt het rijksbeleid, het provinciale beleid (Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014) en het gemeentelijk beleid behandeld.

2.1. Rijksbeleid

Voor het plan zijn vanuit de nationale beleidskaders de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Wet plattelandswoningen (Wp) relevant.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De definitieve Structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onder het motto “Nederland, concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig” heeft het Rijk het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid geactualiseerd met een selectieve inzet van het rijksbeleid op 13 nationale belangen, vertaald in een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Buiten deze 13 belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid.

In de Structuurvisie worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR beschikt het Rijk, op basis van de Wro, over instrumentarium in de vorm van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor de doorwerking in het plangebied is in dit geval alleen nationaal belang 13 van belang: een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de Structuurvisie en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld en als motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen aan de hand van een drietal opeenvolgende treden:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Aangezien het in dit geval gaat om een gebruikswijziging bij een bestaande woning is geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 3.1.6 Bro. De kleinschalige planontwikkeling is geen rijksverantwoordelijkheid en er zijn geen directe rijksdoelen in het geding. Het doorlopen van de drie treden van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan is de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming verzekerd

Vanuit het Barro zijn geen door het Rijk geformuleerde belangen relevant. De projectlocatie is niet gelegen in het stroomvoerend of bergend regime van de Maas. De Beleidslijn Grote Rivieren vormt daarmee geen toetsingskader.

2.2. Provinciaal beleid

Voor de provinciale beleidskaders wordt ingegaan op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014.

Algemeen

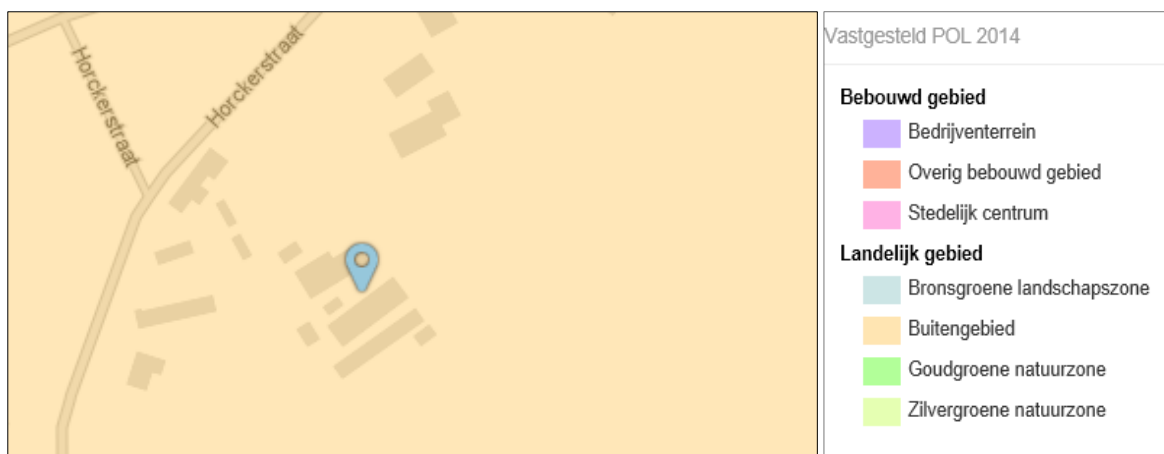
Voor het provinciaal ruimtelijk beleid is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014 kaderstellend. Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het POL 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vastgesteld.

POL 2014 is de visie van de Provincie op wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het plan heeft de wettelijke functie van een ruimtelijke structuurvisie, provinciaal milieubeleidsplan, regionaal waterplan en provinciaal verkeers- en vervoersplan. Het POL bevat een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting daarbij.

Het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals verwoord in het POL 2014, is een integraal plan met een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg en de provinciale rolopvatting. Het POL 2014 kent acht globaal afgebakende gebiedstypen. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Binnen het landelijk gebied onderscheiden we de volgende zones:

- goudgroene natuurzone;
- zilvergroene natuurzone;
- bronsgroene landschapszone en
- buitengebied.

Voor het aan de orde zijnde plangebied gebied ten westen van de kern Baexem, aan de Horckerstraat 7, geldt conform het vastgesteld POL 2014 de zone Buitengebied binnen het landelijk gebied. Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. Het buitengebied betreft alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Afbeelding 3: Uitsnede Pol-viewer 2017 met locatie Horckerstraat 7 Baexem

Per 1 januari 2012 is de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) overgedragen door de provincie aan de gemeenten. De gemeenten zijn nu zelf hiervoor verantwoordelijk. Het LKM, waarin de 'extra' condities en voorwaarden zijn vastgelegd waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn, is van toepassing op de gebruikswijziging. In de paragraaf gemeentelijk beleid zal hierop ingegaan worden.

Door de ligging binnen de zone Buitengebied en buiten de verschillende landschap- en natuurzones van het POL 2014 is de locatie met de gebruikswijziging passend binnen de provinciale ruimtelijke kaders.

Het principe van een duurzame verstedelijking en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgelegd. Volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 is de locatie gesitueerd in het landelijk gebied, regio Midden-Limburg.

Conclusie provinciaal beleid

Bij de onderhavige ontwikkeling zijn geen provinciale belangen in het geding. In het kader van deze planwijziging wordt voldaan aan het POL 2014. De planwijziging past binnen de provinciale ruimtelijke kaders.

2.3. Het gemeentelijk beleid

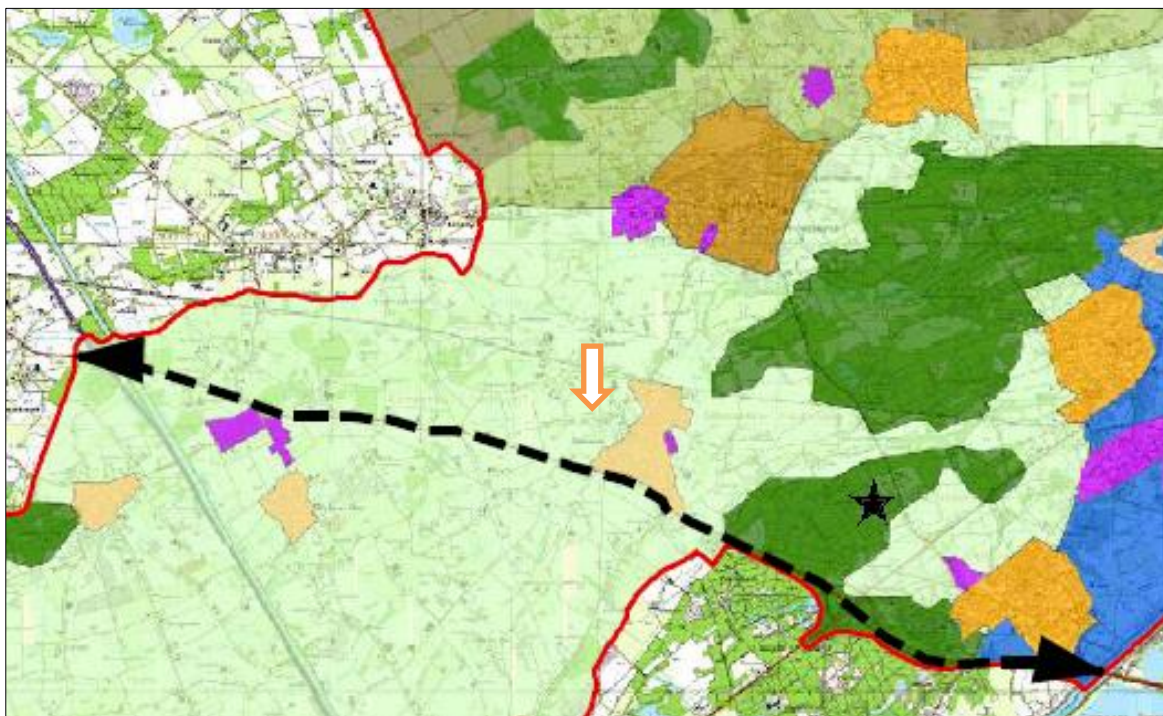
Voor de gemeentelijke beleidskaders zal achtereenvolgens ingegaan worden op:

1. *Structuurvisie 2010.*
2. *Nota kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.*

Ad. 1. Structuurvisie 2010.

Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren over de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Leudal van belang zijn. De structuurvisie 2010 van de gemeente Leudal is op 2 februari 2010 door de raad vastgesteld.

In 2009 is een gebiedsbeschrijving van het buitengebied opgesteld, waarin een onderverdeling in vijf deelgebieden is gemaakt. Deze onderverdeling heeft in eerste instantie plaatsgevonden op basis van het ontstaan van het landschap. De kwaliteiten van en (toekomstige) functies binnen het buitengebied hebben geleid tot een zonering in vijf delen: Rivierdallandschapszone, Boslandschapszone, Terrassenlandschapszone, Grootschalige deklandschapszone en de Kleinschalige deklandschapszone.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart Structuurvisie Leudal met locatie (bron: gemeente Leudal)

Het plangebied is gelegen binnen de terrassenlandschapszone. Binnen de zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorse structuur. Dit is ook terug te zien in de bebouwing. Ook deze is verspreid gelegen. De bebouwingsdichtheid is gemiddeld. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen. Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

Wonen en Woonomgeving

Het initiatief voor realisering van het dierenpension vindt plaats binnen een vigerende woonbestemming. Het thema "wonen" is als zodanig bij de gebruikswijziging niet aan de orde.

Economie en Werkgelegenheid

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeente Leudal wil onder randvoorwaarden initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving. Het initiatief wordt gerealiseerd in een deel van een voormalig agrarisch bedrijf. Bij de beoordeling van dergelijke initiatieven zal de gemeente Leudal de volgende criteria hanteren:

- de aard van het initiatief moet passen bij de functionele karakteristiek van de omgeving;
- de aard en inrichting van het initiatief moet aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving;
- het initiatief mag niet leiden tot extra (milieuhygiënische) belemmeringen voor bestaande agrarische bedrijven;
- het initiatief mag niet leiden tot (milieuhygiënische) overlast op de omgeving;
- op locatie-inrichtingsniveau zal duurzaamheid herkenbaar centraal moeten staan.

Omgevingskwaliteit

De milieueffecten van het initiatief op de omgeving worden in hoofdstuk 4 beschreven en spitsen zich toe op het aspect geluid van het plan.

De gebruikswijziging van een deel van het perceel naar een honden- en kattenpension is als passend te beschouwen binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Ad. 2. Nota kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

De provincie Limburg verlangt van de Limburgse gemeentes om uitwerking en uitvoering te geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Deze POL aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor Leudal, dat verankerd is in de gemeentelijke structuurvisie 2010 en in bijlage 5 bij de regels van het “Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016”.

In de structuurvisie is opgenomen dat bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer deze een bijdrage leveren aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Zo wordt het optredende verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen komt een kwaliteitsbijdrage in beeld bij een planologische afweging of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie.

De kwaliteitsverbetering die de initiatiefnemer gaat realiseren wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van de Wabo-vergunning en in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente. Bij ruimtelijke plannen waarbij een kwaliteitsverbeterende maatregel aan de orde is wordt advies gevraagd aan de kwaliteitscommissie van Leudal, Weert en Nederweert. Deze commissie adviseert aan het college van B en W of de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregel voldoende is.

De kwaliteitsverbetering t.b.v. het dierenpension is uitgewerkt in paragraaf 4.12.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3.1. Omgeving plangebied

Het plangebied Horckerstraat 7, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie R nummer 433, is gelegen in het buitengebied van de gemeente Leudal op circa 800 meter ten westen van de kern Baexem. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door agrarisch gebied met landbouwgronden, agrarische bedrijven en solitaire burgerwoningen. De bebouwingen in de omgeving zijn verder verspreid gesitueerd, zonder dat daarbij gesproken kan worden van bebouwingsclusters c.q. -concentraties.

De Horckerstraat is een lokale ontsluitingsweg in het buitengebied en loopt in noordelijke richting vanaf de Parallelweg via de Reijnderstraat door het buitengebied naar de N280 (Weert-Roermond).



Afbeelding 5: Locatie Horckerstraat 7 Baexem



Afbeelding 6: Situering dierenpension

De dichtsbij gelegen woningen van derden liggen rondom het dierenpension op minimaal 55 meter afstand. Dit betreft de woning annex theaterhoeve Horckerhof (Horckerstraat 5a). De overige woningen, Horckerstraat 9 en 11, liggen op grotere afstand. Verder is ten zuiden van het plangebied aan de Horckerstraat 6 een agrarisch bedrijf (geitenhouderij) met bedrijfswoning gelegen.

3.2. Plangebied

Het plangebied zelf bestaat uit een vrijstaande woning met bijgebouwen in de vorm van voormalige agrarisch bebouwing.



Afbeelding 7: Zicht op woning Horckerstraat 7



Afbeelding 8: Zicht op gedeeltelijk te slopen stal nr. 2

Onderstaand is de bestaande situatie weergegeven met een aanduiding van de verschillende gebouwen en functies.



HUIDIGE SITUATIE	
1	HOOFD-OPSLAG
2	KLEINE LOODS
3	GROTE LOODS
4	WOONHUIS
5	OUDE PAARDENSTAL
6	OUDE STAL
7	ALGEMENE OPSLAG
8	OPRIT (EIGEN WEG)
9	MEST OPSLAG

Totale bebouwde oppervlakte bestaande situatie 1.212 m²



Grote loods nr. 3

Afbeelding 9: Bestaande situatie Horckerstraat 7 Baexem 01-09-2017

3.3. Toekomstige ontwikkeling

Dierenhotel Het Buitenleven richt zich op het verzorgen van honden en katten, welke kunnen worden opgevangen in tijden van vakantie, werkdag(en), ziekte of andere omstandigheden van hun verzorgers.

Het perceel is in het bezit van de initiatiefnemers en bestaat uit een woonhuis met voormalige pluimveestallen (2 stuks) en is bij uitstek geschikt voor de doeleinden van Dierenhotel Het Buitenleven. Er is veel ruimte aanwezig voor de huisdieren en het heeft een uitstekende centrale ligging in Midden-Limburg. Eén pluimveestal zal worden omgebouwd tot hondenverblijf en één pluimveestal zal grotendeels gesloopt worden. Het deel van de tweede pluimveestal zal dienst gaan doen voor opslag, binnenspeelplaats en quarantaine afdeling. Het perceel heeft een eigen oprit naar het woonhuis en huisdierenhotel en 10 parkeerplaatsen worden op eigen terrein verwezenlijkt.

Capaciteit

Het hotel gaat voor maximaal 50 honden plaats bieden. Een kattenverblijf zal in een later stadium gerealiseerd worden. Aangezien katten geen invloed hebben op het akoestisch onderzoek is de exacte locatie van het kattenverblijf op het perceel nog nader te bepalen. Nieuwe bouwwerken zullen hiervoor niet gerealiseerd worden.

Voor de honden gaat het hotel minimaal 25 binnenhokken, waarvan 11 gecombineerde binnen/buitenhokken, een quarantaine afdeling, 3 speelweides en een binnenspeelplaats bieden. De binnenhokken zullen qua formaat en inrichting voldoen aan het nieuwe besluit 'houders van dieren (2014)'.

Bezettingsgraad

Dierenpensions zijn gemiddeld 351 dagen per jaar geopend. De sector heeft tijdens het hoogseizoen een bezettingsgraad van 90% - 100%. Onder hoogseizoen worden alle schoolvakanties gerekend. Dit zijn ongeveer 85 dagen per jaar. Tijdens laagseizoen ligt de bezettingsgraad tussen de 10% en 30%. De gemiddelde bezettingsgraad komt hiermee uit op ongeveer 40%. Vooralsnog zijn deze gegevens dan ook de uitgangspunten voor het bedrijfsplan van de initiatiefnemers.

Keurmerk

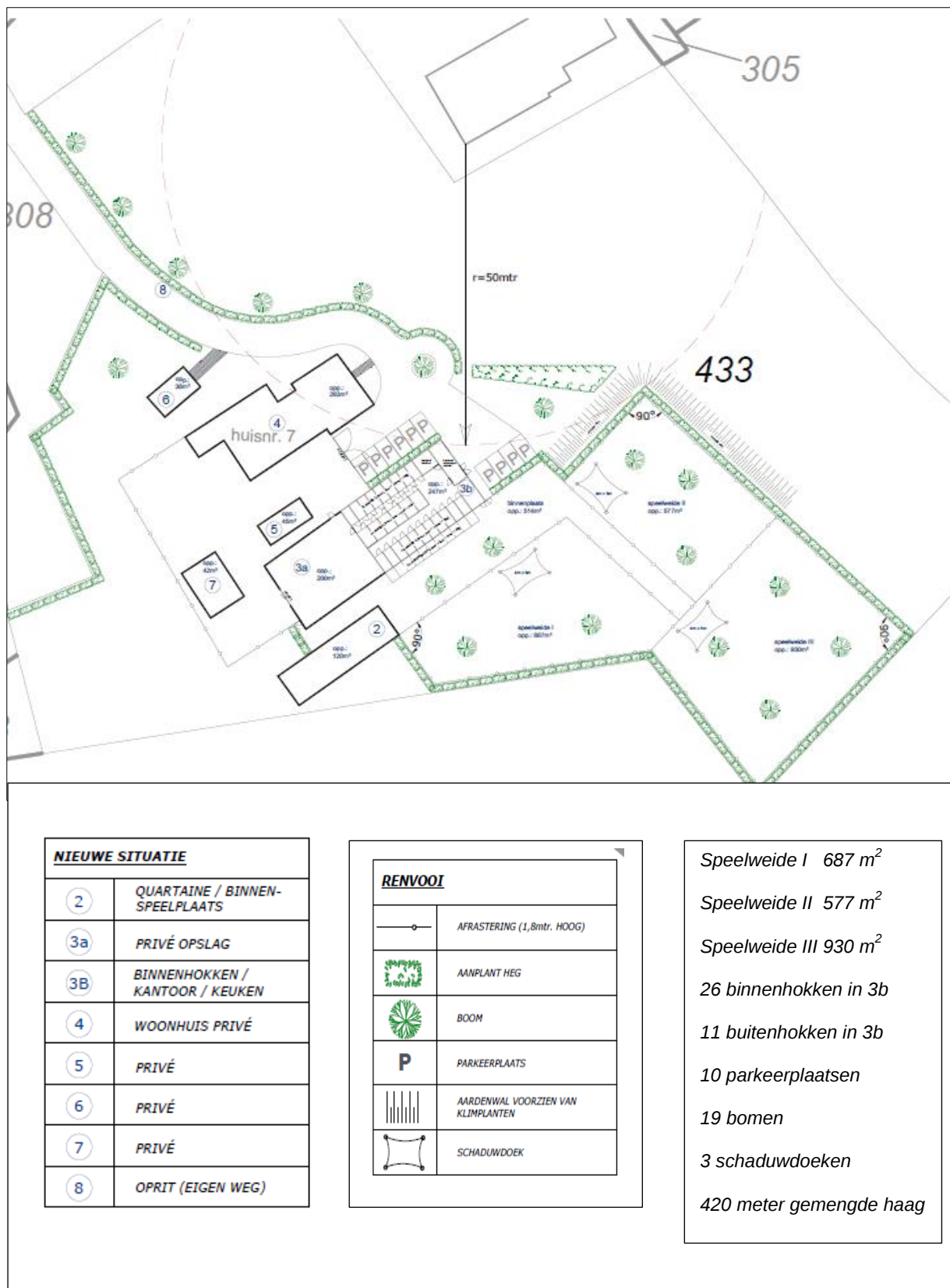
Mevrouw Boersen heeft in 2015 het diploma "Ondernemer Asiel/Pension/Kennel" gehaald. Dit houdt onder andere in dat Dierenhotel Het Buitenleven het keurmerk "Dierbaar" mag gaan voeren indien aan de aanvullende voorwaarden qua huisvesting en faciliteiten wordt voldaan. De initiatiefnemers hebben in de plannen rekening gehouden met deze eisen om het keurmerk te verkrijgen.

De concurrentie

In de directe omgeving (straal van 10 km) zit geen volwaardig dierenpension. Op een afstand van 4 km zit wel een kleinschalig pension (Van Oosthoeve te Heythuysen), maar hun belangrijkste inkomsten zijn afkomstig uit de Trimsalon en als fokker. In een straal van 10 tot 20 km zitten vier dierenpensions, waarvan 2 volwaardig en 2 kleinschalig.

Dierenhotel Het Buitenleven wenst zich dus te gaan onderscheiden in de markt met persoonlijke aandacht voor de dieren, ruime speelweides en dagopvang. Dit alles onder het keurmerk.

Onderstaand is de toekomstige situatie weergegeven van het dierenhotel met een aanduiding van de verschillende gebouwen en functies. De bestaande en nieuwe situatie zijn ingesloten als **bijlage 1** en **bijlage 2**.



Afbeelding 10: Nieuwe situatie Horckerstraat 7 Baexem 24 oktober 2017

In de nieuwe situatie is de volgende bebouwing gesloopt:

- Sloop van in totaal 237 m² bebouwing, dit is 20% van de gebouwen.
- Gebouw 2 wordt gedeeltelijk gesloopt met 132 m².
- Gebouw 1 wordt geheel gesloopt met 39 m².
- Sloop van het gedeelte van de stal dat aan het woonhuis vastzit met 40 m².
- Sloop van de verharding van de mestopslag met 26 m².

De nieuwe gebruiksfuncties voor het dierenpension kunnen als volgt omschreven worden:

- 26 binnenhokken in gebouw 3b.
- 11 buitenhokken in gebouw 3b.
- Quarantaine afdeling/binnenplaats in gebouw 2.
- 10 parkeerplaatsen.
- 3 speelweides met 3 schaduwdoeken voor schuilplaats bij zon/regen.

4. Onderzoek

4.1. Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of realisatie zal leiden tot een onevenredige aantasting van de ruimtelijke structuur en de aanwezige functies ter plaatse. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan hierbij centraal.

Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. Voor de toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten, welke planologisch relevant zijn:

- bodem;
- geluid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- flora en fauna;
- natuur en landschap;
- geurhinder;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- archeologie en cultuurhistorische waarden;
- waterhuishouding;
- kwaliteitsbijdrage.

4.2. Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een functiewijziging dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

In geval van een gebruikswijziging, zonder extra ruimtebeslag in de vorm van nieuwe gebouwen en gelet op de omstandigheid dat de speelweides binnen de woonbestemming vallen, is er geen bodemonderzoek noodzakelijk. De speelweides I, II en III waren in het verleden niet bebouwd en zullen ook niet bebouwd worden. In het verleden hebben (naar bekend is) geen activiteiten plaats gevonden die de kwaliteit van de bodem en/of het grondwater (negatief) hebben beïnvloed.

De parkeerplaats zal verhard worden. Gezien het karakter van de voorgenomen plannen en het voormalige en toekomstige gebruik van de grond, is er geen sprake van een noodzaak om een verkennend bodemonderzoek uit te (laten) voeren.

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet belemmerd wordt door het aspect bodem.

4.3. Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient, indien sprake is van het realiseren van een zogenaamd geluidgevoelig object, een toetsing plaats te vinden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Daarbij dient onderzocht te worden of ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling belemmeringen aanwezig zijn vanwege geluidhinder door wegverkeer-, spoorwegverkeer-, luchtvaartverkeer- dan wel industrielawaai. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzones van een spoorweg, een luchtvaartterrein dan wel een industrieterrein.

De locatie Horckerstraat 7 heeft reeds een woonbestemming. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is niet gericht op het realiseren van een extra geluidgevoelig object, maar op een gebruikswijziging voor het realiseren van een dierenhotel. Er is geen sprake van een uitbreiding van een geluidgevoelig object. Geluidhinder vanwege wegverkeer is daardoor niet relevant. De Horckerstraat is een locale weg in het buitengebied met een lage verkeersintensiteit.

Geluiduitstraling van het dierenpension

Door de Milieucoördinator te Margraten is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidproductie van het dierenpension. Het akoestisch rapport dateert van 24 februari 2017 en is bekend onder rapportnummer 16.110.01-04 en ingesloten als **bijlage 3**. In dit rapport zijn de gevolgen van de eventuele geluidproductie door de inrichting naar de omgeving (dichts bij zijnde woningen) in beeld gebracht, inclusief de indirecte hinder als gevolg van de vervoersbewegingen van en naar de inrichting.

De akoestisch representatieve bedrijfssituatie (RBS) van de inrichting bestaat voornamelijk uit het door de honden geproduceerde blafgeluid in zowel de dag-, avond- en nachtperiode. Verder is rekening gehouden met de extra vervoersbewegingen als gevolg van de bezoekers die hun hond (op afspraak) wegbrengen of ophalen naar/van het hondenpension.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999. De rekenresultaten zijn beoordeeld conform het Activiteitenbesluit milieubeheer en het gemeentelijk geluidbeleid van Leudal.

Uitgangspunten

- Het dierenpension wordt op basis van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) aangemerkt als 'dierenasiels en –pensions' (SBI-code 9305), waarvoor een aan te houden afstand van 100 meter wordt geadviseerd. Deze afstand tussen de grens van het terrein van het dierenpension en de gevels van woningen geldt voor een “rustige woonwijk”.
- De locatie wordt door de functiemenging aangemerkt als een “gemengd gebied” met een richtafstand van 50 meter t.o.v. de aanwezige woningen. Aan die richtafstand uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (editie 2009) wordt voldaan, doordat de ontwikkeling plaatsvindt op een afstand van 55 meter van de gevel van de dichtsbijzijnde (bedrijfs)woning Horckerstraat 5a volgens figuur 2.3 uit het rapport.
- Voor het dierenpension gelden de geluidvoorschriften uit artikel 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
- Binnen de gemeente Leudal is een gebiedsgericht geluidbeleid van toepassing dat als aanvulling op het Activiteitenbesluit als toetsingskader wordt gehanteerd; de richtwaarden voor het plangebied zijn 45 dB(A) in de dagperiode, 40 dB(A) in de avondperiode en 35 dB(A) in de nachtperiode.

Uit het gebiedsgericht geluidbeleid volgt verder dat voor een beoordelingspunt gelegen op de gevel van een bedrijfswoning behorende bij een inrichting een grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de activiteiten van de inrichting, waarvoor de vergunning wordt verleend, wordt toegestaan die 5 dB(A) hoger is dan de richtwaarde die geldt voor het gebied waarin het beoordelingspunt is gelegen. Voorgaande betekent dat ter plaatse van de bedrijfswoningen gelegen in de directe omgeving van de inrichting voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een richtwaarde geldt van 50 dB(A) etmaalwaarde.

- Voor de indirecte hinder (verkeer) wordt uitgegaan van een voorkeursgrenswaarde van 50dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A).
- De akoestische etmaalperiodes zijn in het onderzoek nader aangeduid.
- Binnen het dierenpension is geen sprake van een incidentele bedrijfssituatie, waarbij een hogere geluidsemissie wordt veroorzaakt.
- Als akoestisch relevante bronnen op of buiten de gebouwen zijn enkel het blaffen van de honden en de voertuigbewegingen aangemerkt.

De honden en katten kunnen worden gebracht en gehaald in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur). In de representatieve bedrijfssituatie verblijven ten hoogste 50 honden in het dierenpension. De honden verblijven alleen gedurende een aantal uren in de dagperiode (07.00-19.00 uur) in de speelweiden. Op het buitenterrein zijn drie speelweiden aanwezig. De overige uren overdag verblijven de honden in de binnenhokken. In de avond- (19.00-23.00 uur) en nachtperiode (23.00-07.00 uur) zijn de honden niet buiten en verblijven dan eveneens in de binnenhokken. Nadere details zijn te vinden in het akoestisch rapport.

Rekenresultaten

De tabellen 4.1 en 4.2 uit het rapport geven de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) respectievelijk de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) ten gevolge van de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie.

Conform de berekende geluidbelastingen, weergegeven in de tabellen 4.1 en 4.2, wordt in alle perioden voldaan aan de gestelde grenswaarden, zoals opgenomen in het rapport. Ter plaatse van de Horckerstraat 5a is het langtijdgemiddelde ten hoogste 50 dB(A) in de dag- en 26 dB(A) in de avondperiode. Ter plaatse van alle woningen wordt voldaan aan de normstelling zoals die geldt volgens het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Leudal.

Het berekende maximale geluidniveau voldoet eveneens aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

De indirecte hinder ten gevolge van het verkeer naar de inrichting bedraagt ten hoogste 32 dB(A), daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ruimschoots gerespecteerd.

Aanvulling

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van maximaal 50 honden. Dit aantal is inclusief de eigen 2 volwassen honden van de initiatiefnemers. Het aantal pensionhonden bedraagt daarmee 48.

De honden zullen in eerste instantie gebruik maken van speelweide I. Indien er meer ruimte nodig is gaan ze naar speelweide III, daarna wordt pas speelweide II in gebruik genomen. Speelweide II is het dichtst bij gelegen ten opzichte van de relevante (bedrijfs)woning Horckerstraat 5a.

Van een omgekeerde werking vanuit omliggende bedrijven is voor de gebruikswijziging geen sprake, aangezien de parkeerplaats en de speelweides beiden niet aangeduid kunnen worden als geluidgevoelige objecten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de ruimtelijke inpassing van het plan en het accepteren van de melding Activiteitenbesluit milieubeheer.

4.4. Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

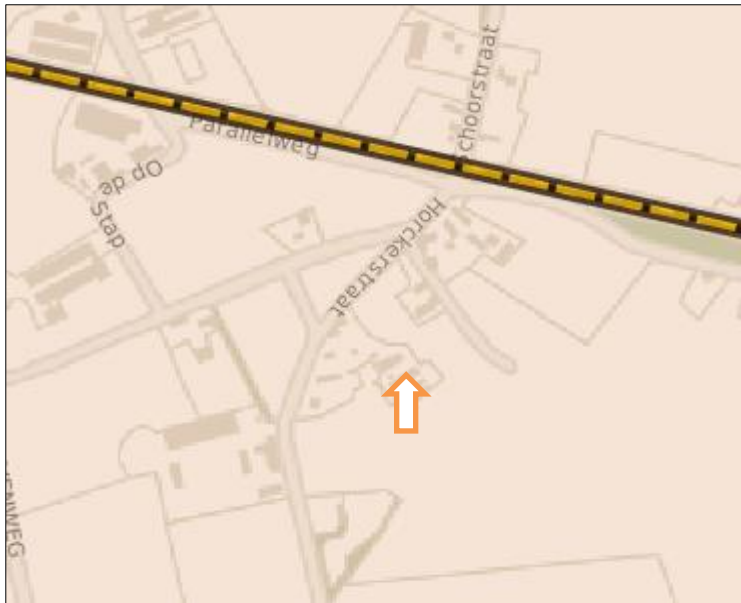
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Omgeving plangebied

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van de risicovolle activiteiten, zoals Bevi-bedrijven, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen, in of nabij het plangebied. Onderstaand is de Risicokaart van de provincie Limburg weergegeven.

De locatie Horckerstraat 7 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning, waarbinnen reeds een woonfunctie aanwezig is. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling brengt daarin geen wijziging, de personendichtheid zal in het plangebied niet toenemen als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Uit de Risicokaart van de Provincie Limburg blijkt verder dat de locatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van (transport)leidingen, uitgezonderd de spoorlijn Weert-Roermond. Het invloedsgebied van de spoorlijn Weert-Roermond bedraagt 995 meter en het plangebied ligt op een afstand van circa 250 meter van de spoorlijn. Over deze spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De overige transportroutes, zoals de N280 en A2, liggen op grote afstand van het plangebied.

Er is geen toename van het groepsrisico te verwachten, omdat het aantal personen binnen het plangebied niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Een groepsrisicoberekening is derhalve niet nodig.



Abbeelding 11: Kaartfragment Riscokaart Provincie Limburg met locatie (bron: Provincie Limburg)

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. De gebruikswijziging is passend binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid.

4.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet Milieubeheer.

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Aangezien de gebruikswijziging niet leidt tot significante extra verkeersbewegingen, hebben de beoogde activiteiten van het dierenpension geen invloed op de luchtkwaliteit en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis hiervan draagt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan de luchtkwaliteit en is deze dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.5. Flora en fauna

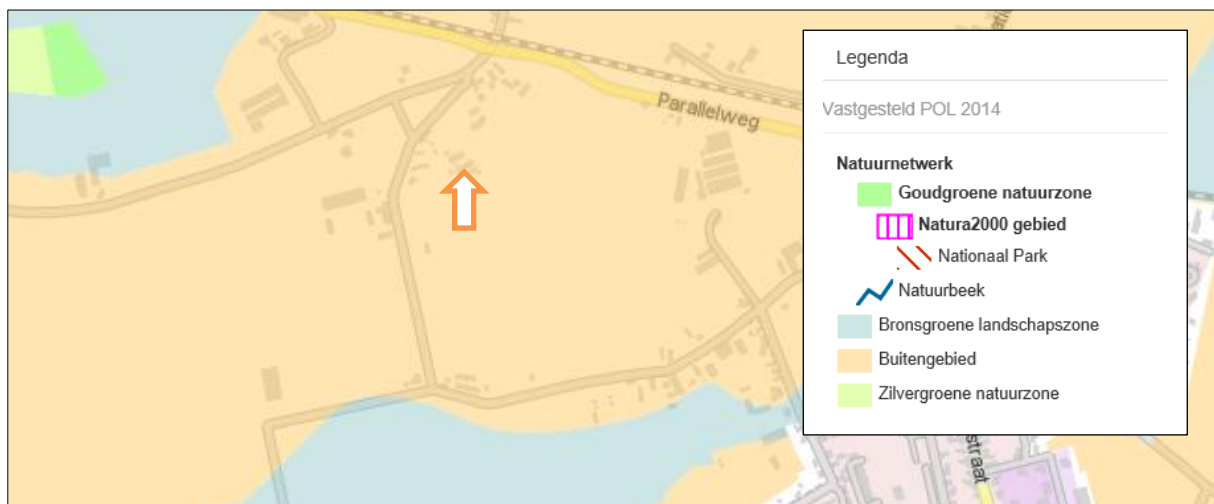
Bij het voorliggende plan dient rekening te worden gehouden met de wettelijke kaders op grond van de Wet Natuurbescherming (Wn), die per 1 januari 2017 is ingegaan. Voor het project is de gebiedsbescherming en de soortenbescherming relevant.

Op het perceel van het toekomstige dierenpension is grasland aanwezig en ontbreken bomen of waterpartijen, zoals beken, sloten en poelen. Uit beschrijving van de toekomstige situatie is gebleken dat op het perceel een 12-tal bomen geplant zullen worden bij de gebruikswijziging. Er is gedeeltelijk reeds een gemengde haag aangeplant met het oog op de toekomstige plannen.

Gebiedsbescherming

Het project is gesitueerd buiten de Goudgroene natuurzone. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Sarsven en de Banen in Nederweert en Leudal in Haalen op meer dan 4 kilometer afstand. Het plangebied ligt op ruim 400 meter afstand van de dichtstbijzijnde bronsgroene landschapszone. De voorgenomen sloop/renovatie heeft geen enkele invloed op de Bronsgroene landschapszone.

De Natura 2000-gebieden liggen op te grote afstand om negatieve effecten te mogen verwachten.



Afbeelding 12: Kaartfragment Polkaart 2014 natuur met locatie

Soortenbescherming

Voor een inventarisatie van de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving is door Bureau Meervelt op 23 augustus 2017 een inspectie op locatie uitgevoerd. De bevindingen van deze inspectie zijn vastgelegd in een briefnotitie d.d. 25 augustus 2016 (kenmerk 17-059), ingesloten als **bijlage 4** bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit deze inspectie kan het volgende worden geconcludeerd:

Vleermuizen

- Geschikte vaste rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen ontbreken in de panden die betrokken zijn bij sloop of renovatie.
- De panden zijn ongeschikt als vaste rust- en/of verblijfplaats (alle functies) voor vleermuizen door het ontbreken van zolders of spouwmuuren.
- De tuin van het pand maakt naar verwachting deel uit van het foerageergebied. Aangezien de tuin als zodanig in stand blijft en naar verwachting in betekenis voor vleermuizen toeneemt door de voorgenomen inrichting met (fruit)bomen, treedt er geen negatieve verandering op in de functionaliteit als foerageergebied en/of migratiegebied.

Broedvogels

- De panden en de tuin zijn geïnspecteerd op het voorkomen van en de geschiktheid voor broedende vogels. Broedende vogels werden niet aangetroffen, hetgeen ook begrijpelijk is gezien het tijdstip van de inspectie (in augustus is het broedseizoen voor de meeste soorten afgelopen).
- Huismussen, jaarrond aanwezig rond de broedlocaties in het laag struweel werden niet in het pand of de directe omgeving aangetroffen. Voor de Gierzwaluw is het pand ongeschikt als broedlocatie, door het ontbreken van geschikte invliegopeningen en nestplaatsen. Sporen van uilen (nestplaats, veren, braakballen en/of krijtsporen) of andere soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, werden niet aangetroffen.

Overig beschermde soorten

- Tijdens de inspectie werd geconstateerd dat (verblijfsplaatsen van) overige beschermde natuurwaarden (zoals bijvoorbeeld Steenmarter) niet in de opstallen of de tuin aanwezig zijn. Geschikt biotoop ontbreekt voor overige beschermde soorten (amfibieën, reptielen, insecten, dagvlinders en overige soortgroepen).

Conclusie

Op basis van de bekende en te verwachten beschermde soorten in de omgeving, de staat van de te slopen en/of te renoveren opstallen en de uitgevoerde inspectie kan worden geconcludeerd dat de opstallen en het plangebied in de huidige situatie geen betekenis hebben voor beschermde flora en fauna. De voorgenomen ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. Overtredingen van de Wet natuurbescherming zijn op grond daarvan uit te sluiten. Mitigerende maatregelen of compensatie is niet aan de orde.

4.6. Natuur en landschap

De locatie Horckerstraat 7 is gelegen in het buitengebied van de kern Baexem van de gemeente Leudal. Op de kaarten behorend bij het POL 2014 van de provincie Limburg is de locatie niet gelegen in een gebied/zone dat nader is aangeduid als natuurzone (voorheen de EHS (Ecologische Hoofdstructuur)).

De gewenste gebruikswijziging voor het dierenpension zal gerealiseerd worden met een kwaliteitsverbetering van het perceel, welke beschreven is in paragraaf 4.12.

Geconcludeerd moet worden dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen nadelige consequenties heeft voor de natuur- en landschappelijke waarden van de omgeving.

4.7. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Buiten de bebouwde kom geldt een maximale geurbelasting van 14 odour eenheden per kubieke meter lucht (oue/m³).

De Wgv en de gemeentelijke geurverordening zijn niet van toepassing op honden en katten. Voor diercategorieën waarvoor geen emissiefactor is ingesteld (honden en katten) gelden vaste afstanden tot een geurgevoelig object. In het buitengebied geldt dat deze voor honden en katten minimaal 50 meter bedraagt. Het dichtstbijzijnde geurgevoelig object (bedrijfswoning aan de Horckerstraat 5) ligt op een afstand van 50 meter.

Verder is er geen sprake van een omgekeerde werking van omliggende veehouderijen ten opzichte het dierenpension aan de Horckerstraat, aangezien er geen sprake is van een geurgevoelig object.

Geconcludeerd dient te worden dat hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand tussen een dierenverblijf voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor geldt en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

4.8. Verkeer en parkeren

De huidige woning Horckerstraat 7 wordt ontsloten vanaf de Horckerstraat via een eigen deels verharde weg/oprit. De ontsluiting zal in de nieuwe situatie niet wijzigen. Honden en katten verblijven meestal een langere periode, dus niet iedere logee resulteert in 4 verkeersbewegingen per dag. Ten behoeve van het ophalen en brengen van honden en katten zullen in de dagperiode ten hoogste 12 auto's het bedrijf bezoeken, dit zijn 24 personenautobewegingen per dag volgens het uitgevoerde akoestisch onderzoek als gemiddelde over een jaar.

Gezien de geringe omvang van het aantal bezoekers op een en hetzelfde moment (brengers en ophalers van de honden) zal de druk op het wegennetwerk niet in belangrijke mate toenemen middels extra aan- en afvoerbewegingen. De bestaande weg is van voldoende omvang om de verkeersbewegingen van en naar het dierenpension op te vangen.

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de aanleg van 10 nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor hondenpensions zijn geen CROW-richtlijnen en/of gemeentelijke parkeernormen beschikbaar. De honden van de bezoekers worden op afspraak gebracht en/of gehaald en dus niet alle hondeneigenaren zullen gelijktijdig hun auto parkeren bij het pension. Voor de woning en langs de eigen weg/inrit is een restcapaciteit voor parkeren aanwezig i.v.m. de eventuele opvang van piekmomenten.

De gebruikswijziging heeft geen negatieve effecten op de verkeersaantrekkende werking dan wel op de wijze van parkeren.

4.9. Kabels en leidingen

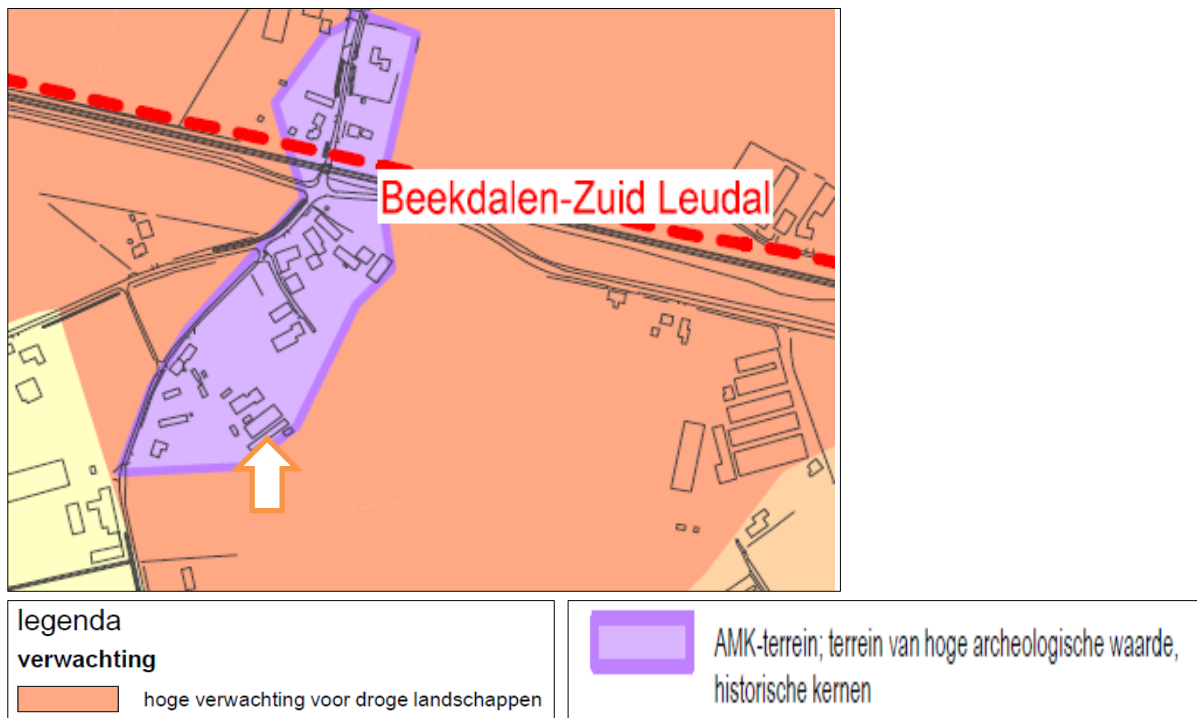
Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling vormt ten aanzien van het aspect kabels en leidingen dan ook geen belemmering.

4.10. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

De gemeente Leudal heeft in het kader van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 februari 2011). Op deze kaart wordt de archeologische verwachtingswaarde aangegeven en er wordt per waarde aangegeven in welke gevallen wel of niet een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Volgens de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Leudal is de locatie Horckerstraat 7 gelegen in een gebied met een zone met een hoge archeologische verwachting voor droge landschappen in een AMK-terrein van hoge archeologische waarde.



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart gemeente Leudal

In het vigerend bestemmingsplan heeft het perceel de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 4” volgens artikel 39. In gebieden met deze verwachtingswaarde is het verplicht een archeologisch vooronderzoek te doen als het initiatief een verstoringdiepte van meer dan 40 cm onder maaiveld en een totale oppervlakte heeft van groter dan 250 m².

Het initiatief heeft een totale oppervlakte van meer dan 250 m², echter zonder bodemingrepen. Bij de gebruikswijziging worden geen gebouwen met bodemingrepen gerealiseerd. De verbouwingswerkzaamheden in de bestaande stallen zijn geheel intern gericht, zonder uitbreiding met bodemingrepen. Als zodanig is dus geen sprake van een toename van de aanwezige bebouwing en behoeft geen rapport te worden overlegd betreffende het zekerstellen van mogelijke archeologische waarden van de gronden.

Voor de sloop van de opstallen op het perceel zal de verwachte bodemingreep niet dieper dan 40 cm gaan. Ter plaatse van de bestaande funderingen van de te slopen opstallen is door de bouw reeds sprake van een verstoorde bodem.

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen te beschermen gebouwen of andere cultuurhistorische elementen.

4.11. Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse, zowel in kwalitatief als ook in kwantitatief opzicht. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten, zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak. De locatie Horckerstraat 7 valt onder het beheer van voormalige Waterschap Peel en Maasvallei dat per 1 januari 2017 is opgegaan in het Waterschap Limburg.

Watertoets

De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Daarnaast is er geen sprake van een toevoeging van vernieuwd verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². Boven dit aantal vierkante meters dient een watertoets plaats te vinden op grond van de beleidsregels van het Waterschap Limburg. Onder die oppervlakte is een watertoets niet noodzakelijk. In die gevallen dient de gemeente zelf toe te zien of in de plannen wordt gehandeld volgens de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer.

Voor onderhavig planvoornemen is een watertoets niet noodzakelijk. Het betreft een bestaande woning (met aansluiting op gemeentelijk rioleringsstelsel) waarvan het gebruik wordt voortgezet. Het gevolg voor de waterhuishouding is dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, uitgezonderd de aanleg van 10 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 6 beklinderd en 4 voorzien van kiezel. De toename van het verhard oppervlakte bedraagt door de aanleg van de parkeerplaats voor de bezoekers circa 75 m². Het hemelwater op de kleine parkeerplaats wordt direct geborgen binnen de grenzen van het perceel en de inrichting. De gebruikswijziging van de speelweiden heeft gelet op de ondergrond geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.12. Kwaliteitsbijdrage

Voor de kwaliteitsbijdrage heeft de initiatiefnemer vooroverleg gevoerd met de gemeente Leudal op 12 juli 2017. De gemeente Leudal heeft op haar beurt met de Provincie Limburg vooroverleg gevoerd over de inhoud van de kwaliteitsbijdrage. De provincie heeft zich op het standpunt gesteld dat als prioriteit geldt dat het planvoornemen akoestisch dient te passen in de omgeving, met daarnaast een landschappelijke inpassing. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de ruimtelijke inpassing van het plan.

Op basis van het gevoerde overleg is de volgende kwaliteitsverbetering opgesteld:

1. Sloop van in totaal 237 m² bebouwing, dit is 20% van het totaal van de gebouwen.
 - Gebouw 2 wordt gedeeltelijk gesloopt met 132 m².
 - Gebouw 1 wordt geheel gesloopt met 39 m².
 - Sloop van het gedeelte van de stal dat aan het woonhuis vastzit met 40 m².
 - Sloop van de verharding van de mestopslag met 26 m².

2. Landschappelijke inpassing.

Reeds aangeplant in 2017:

255 meter gemengde haag, bestaande uit:

- Gewone esdoorn – *Acer Pseudoplatanus*
- Haagbeuk – *Carpinus Betulus*
- Rode Kornoelje – *Cornus Sanguinea*
- Hazelaar – *Corylus Avellana*
- Beuk – *Fagus Sylvatica*
- Wegedoorn – *Rhamnus Cathartica*

2 bomen:

- Winterlinde – *Tilia Cordata*

Nog aan te planten:

165 meter gemengde haag, bestaande uit:

- Haagbeuk – *Carpinus Betulus*
- Hazelaar – *Corylus Avellana*
- Beuk – *Fagus Sylvatica*

Plantdichtheid, 4 stuks per meter

26 meter struikgewas, bestaande uit:

- Hazelaar – *Corylus Avellana*

Plantdichtheid, 4 stuks per meter

15 meter klimop tegen bedrijfspand, bestaande uit:

- Klimop – *Hedera Helix*

Plantdichtheid, 4 stuks per meter

50 meter klimop op aarden wal, bestaande uit:

- Klimop – *Hedera Helix*

Plantdichtheid, 4 stuks per m²

17 bomen, bestaande uit:

Langs de oprit:

- 5 Schietwilgen – *Salix Alba*

Verder 12 stuks aanplant (o.a. in de speelweides). Er moet nog gekozen worden uit de volgende soorten:

- Es – *Fraxinus Excelsior*
- Zomerlinde – *Tilia Platyphyllos*
- Witte els – *Alnus Incana*

De landschappelijke inpassing is opgenomen in **bijlage 5** (beplantingslijst) en in **bijlage 2** nieuwe situatie.

Geconcludeerd kan worden dat ter plekke van het project en de omgeving sprake is van sloop van voormalige agrarische bebouwing en een goede landschappelijke inpassing. De uitvoering van de landschappelijke inpassing en de geleverde kwaliteitsbijdrage zullen verder gewaarborgd worden in de af te sluiten realiseringsovereenkomst met de initiatiefnemer.

5. Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het planvoornemen is gericht op de gebruikswijziging van een deel van de gebouwen en perceelgronden behorend bij de woning Horckerstraat 7 te Baexem, ten behoeve van de realisering van een dierenpension voor honden en katten. De toekomstige situatie is opgenomen in **bijlage 2**.

5.2 Ruimtelijke gevolgen en afweging

De gewenste ontwikkeling, de realisering van een dierenpension aan de Horckerstraat 7 te Baexem, is ruimtelijk en functioneel passend op de locatie in het beschreven buitengebied.

De ruimtelijk en functionele aspecten van het project leveren geen strijdigheid op met de beleidskaders van het gestelde in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) en de gemeentelijke kaders. Het plan is wel in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal", met de enkelbestemming "Wonen". Binnen deze bestemming is de aangevraagde activiteit niet rechtstreeks mogelijk en evenmin zijn er binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om medewerking te verlenen. Voor de gebruikswijziging is het noodzakelijk dat een ruimtelijke procedure doorlopen zal worden.

Het beoogde project is in voldoende mate onderbouwd. Het initiatief wordt gerealiseerd in een deel van de gebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf en op de onbebouwde gronden van het perceel, die in gebruik genomen gaan worden als speelweides.

De milieueffecten van het initiatief op de omgeving zijn onderzocht en beschreven en spitsen zich toe op het aspect geluid van het plan. Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat er (akoestisch) voldoende leefklimaat gegarandeerd is na de in gebruik name van het dierenpension. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek vormt daarvoor de basis.

Conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" bedraagt de richtafstand voor het dierenpension 50 meter vanaf de grens van de inrichting. De afstand van de ontwikkeling tot de gevel van de dichtstbijzijnde woningen bedraagt 55 meter. Daarmee wordt voldaan aan stap 1 van de VNG-publicatie, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT), evenals de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie, voldoen aan de gehanteerde normstelling overeenkomstig de "Beleidsnota gebiedsgericht geluidbeleid Gemeente Leudal".

Voor de gewenste kwaliteitsverbetering van het plan is overeenstemming bereikt met de gemeente Leudal conform de Nota Kwaliteit en het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM). De kwaliteitsbijdrage met een landschappelijke inpassing is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

Vanuit de overig beschreven aspecten zijn geen belemmeringen aanwezig voor realisering van het project en andersom worden de bestaande waarden en/of structuur niet onevenredig aangetast. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en er zijn geen gevolgen die zich verzetten tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6. Haalbaarheid en procedure

6.1. Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om een gebruikswijziging te realiseren. Op grond van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. Onderhavig bouwplan is geen bouwplan in de zin van artikel 6.4 van de Wro. Het opstellen van een exploitatieplan is ingevolge artikel 6.12 lid 2 Bro niet aan de orde.

De kosten voor het opstellen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, de onderzoeken en de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

Uit de gevraagde planologische wijziging kan planschade voortvloeien. In verband met mogelijke vergoedingen van planschade als bedoeld in art. 6.1 Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, op basis waarvan de kosten voor planschade voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

De kwaliteitsbijdrage volgens het LKM is tevens opgenomen in de overeenkomst.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

6.2. Procedure

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk voor het volgen van een artikel 2.12, lid 1 sub a van de Wabo. De Wabo onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere en de uitgebreide.

Regel bij het bepalen van de te volgen procedure (regulier of uitgebreid) is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. In artikel 3.10 staat expliciet aangegeven wanneer de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Uit artikel 3.10 van de Wabo kan worden opgemaakt dat een activiteit (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, sub c) die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3, de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet volgen.

Op de voorbereiding van het afwijkingsbesluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wabo van toepassing, met de daarbij behorende rechtsbescherming volgens hoofdstuk 4 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb).

6.3. Resultaten vooroverleg

De directe omgeving van het plan (alle omliggende percelen) is door de initiatiefnemers begin juli 2017 geïnformeerd over de gebruikswijziging, mede aan de hand van een brochure over het plan.

In het plan zijn provinciale belangen aan de orde vanwege de ligging in het buitengebied. De kwaliteitsverbetering is akkoord bevonden door de Provincie.

Het plan is vanwege de beperkte omvang niet voorgelegd aan het Waterschap voor een verplichte watertoets.

6.4. Zienswijzenprocedure

De zienswijzenprocedure voor de gebruikswijziging verloopt via de procedure zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken heeft vanaf2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie in het Electronisch Gemeentebblad op www.leudal.nl en in de Staatscourant.

Gedurende de termijn van de ter inzage legging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

PM

7. Bijlagen

Bijlage 1:

Tekening bestaande situatie Horckerstraat 7 Baexem d.d. 1 september 2017

Bijlage 2:

Tekening nieuwe situatie Horckerstraat 7 Baexem d.d. 24 oktober 2017

Bijlage 3:

Akoestisch onderzoek, Milieucoördinator te Margraten, rapportnummer 16.110.01-04 d.d. 24 februari 2017

Bijlage 4:

Briefnotitie beschermde natuurwaarden, Bureau Meervelt Horckerstraat 7 te Baexem d.d. 25 augustus 2017

Bijlage 5:

Beplantingslijst Horckerstraat 7 te Baexem t.b.v. landschappelijke inpassing d.d. 24 oktober 2017