

gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

**Vastgesteld bestemmingsplan
“Bemmelstraat 22, Horst”**

NL.IMRO.1507.HOBEMMELSTRAAT22-BPV1



Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel van het project	4
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Historische ontwikkeling en structuur.....	8
3	BELEID	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....	15
4.2	Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	15
5	SECTORALE ASPECTEN.....	16
5.1	Inleiding	16
5.2	Milieuaspecten.....	16
5.2.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit PM	16
5.2.2	Geluid	17
5.2.3	Luchtkwaliteit en Geur	17
5.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen	17
5.2.6	Externe veiligheid	18
5.3	Waterparagraaf.....	18
5.4	Kabels en leidingen	19
5.5	Flora en fauna.....	19
5.6	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
5.7	Verkeer en parkeren.....	21
5.8	Duurzaamheid	21
6	UITVOERBAARHEID	22
6.1	Economische en financiële haalbaarheid.....	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	22

7. JURIDISCHE TOELICHTING	22
7.1 Feitelijke planopzet	22
7.2 Juridische planopzet	22

BIJLAGEN

Bijlage 1	Toelichting Bedrijven en Milieuzonering
Bijlage 2	Luchtkwaliteit
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Landschapsplan
Bijlage 5	Asbestonderzoek
Bijlage 6	Geluidsonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De locatie aan de Bommelstraat 22 te Horst maakt onderdeel uit van een voormalig agrarisch bedrijf en is afgeplitst van de voormalige bedrijfswoning. De huidige loods werd in het verleden gebruikt voor verschillende bedrijfsdoeleinden. Het pand kan, gezien de huidige ligging in een woonwijk, geen functie meer vervullen als bedrijfspand. Er is daarom voor gekozen om ter plekke een woning te realiseren.



Foto 1.1 Huidige situatie Bommelstraat

De bedrijfsloods is gezien de ligging nabij Pastoorsveld niet langer geschikt om een bedrijfsmatige activiteiten in te ontplooiën. Daarom is er voor gekozen om de het bedrijfspand een woonbestemming met een bouwvlak te geven en de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken en de bebouwing te slopen. Het bouwperceel zal beschikbaar komen op de vrije markt. In de Regionale woonvisie Venray e.o. die op 23 februari 2016 is vastgesteld door de gemeente Horst aan de Maas, wordt aangegeven dat particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd wordt en dat er behoefte is aan koopwoningen. Deze vrijstaande woning zorgt er voor dat de woningmarkt in beweging komt, dit is ook een doelstelling die in de woonvisie naar voren komt. Dit initiatief past binnen deze woonvisie en past binnen de woningbehoefte van circa 3200 woningen in de regio, die in deze woonvisie verwoord staat.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als Horst sectie M nummer 2296. Aan de noordzijde van het plangebied ligt de wijk Pastoorsveld. Het perceel ligt aan de rand van het stedelijke gebied van Horst en heeft een oppervlakte van 1058 m². Er ligt een glastuinbouwbedrijf ten zuidoosten van het perceel aan de Bommelstraat 22. Het agrarisch gebied dat ten zuiden van de Bommelstraat ligt, valt binnen het Glastuinbouwontwikkelingsgebied. Aan de einde van de straat aan de westzijde van de Bommelstraat is een intensieve veehouderij gevestigd.

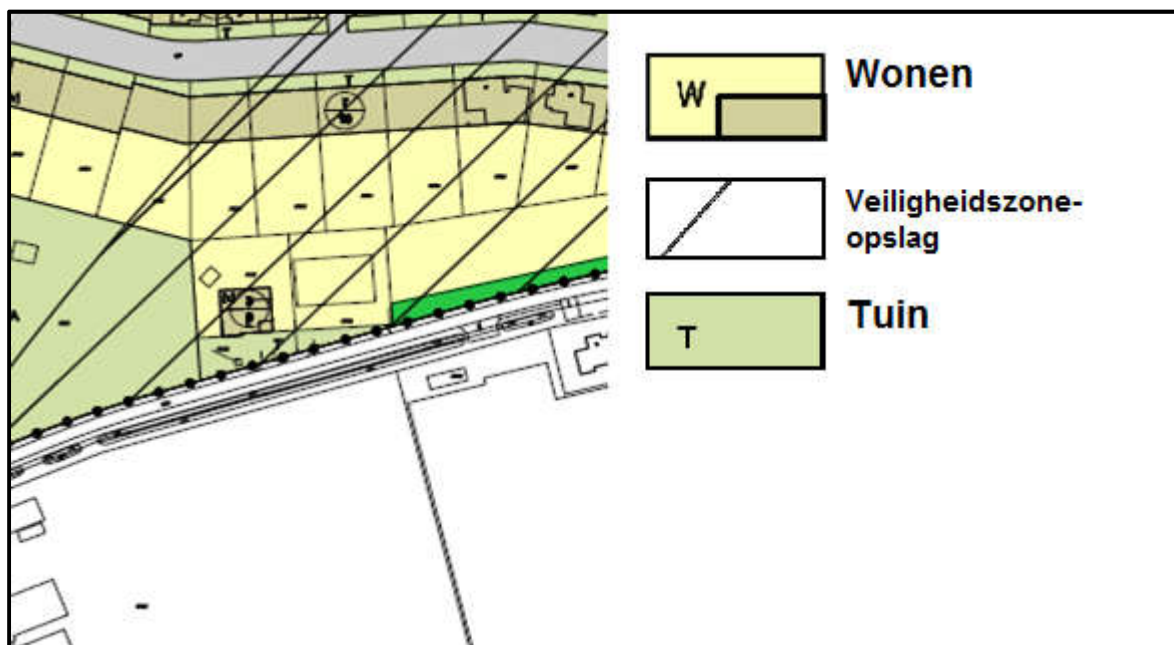
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het perceel Bommelstraat 22 te Horst is gelegen binnen de bestemmingsplan “Peelkernen” en heeft de bestemming “Wonen”. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat het perceel niet voorzien is van een bouwvlak voor het realiseren van een woning. Het perceel is in het verleden onderdeel geweest van de aangrenzende woning aan de Bommelstraat 24. In het bestemmingsplan “Buitengebied 1997” maakte het perceel onderdeel uit van de agrarische bouwblok van Bommelstraat 24. Het perceel maakte in het bestemmingsplan Peelkernen geen onderdeel uit van de aangrenzende woonperceel aan de Bommelstraat 24.

Het bestemmingsplan “Peelkernen” is vastgesteld op 10 november 2009 en onherroepelijk geworden op 4 januari 2010. Het perceel is aan de straatkant bestemd als “Tuin” en daarbij geldt voor het gehele perceel ook de dubbelbestemming “Veiligheidszone – Opslag”.

Het bouwen van één woning is niet rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid die een woning alsnog mogelijk maakt. Om het plan mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

Ten zuiden van het plangebied en de Bommelstraat ligt het bestemmingsplan Buitengebied Deel 2 uit 2009. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied heeft vanaf 21 juni 2016 zes werken als voorontwerp ter inzage gelegen. Er ligt een glastuinbouwbedrijf ten zuidoosten van het perceel aan de Bommelstraat 22. Het agrarisch gebied dat ten zuiden van de Bommelstraat ligt, valt binnen de Glastuinbouwontwikkelingsgebied. Aan de einde van de straat aan de westzijde van de Bommelstraat is een intensieve veehouderij gevestigd.



Figuur 1.1: uitsnede bestemmingsplan Peelkernen

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk drie beschrijft de beleidskaders waarbinnen de planontwikkeling heeft plaatsgevonden. Daarna wordt in

hoofdstuk vier de nieuweontwikkeling omschreven en hoofdstuk vijf onderbouwt dat er geen aspecten zijn die belemmerend zijn voor deze nieuwe ontwikkeling, of dat de nieuwe ontwikkeling belemmerend werkt voor de omgeving. Hoofdstuk zes en zeven omschrijven de economische en juridische kaders.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het betreft een bestaande locatie die een nieuwe bestemming krijgt. De locatie ligt in de bebouwde kom van de kern Horst en wordt aan de noordzijde en westzijde omsloten door woningen (wijk Pastoorsveld). Ten oosten van het perceel ligt de waterbergingsvoorziening voor de wijk Pastoorsveld. De zuidzijde wordt begrensd door het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de zuidzijde van de Bommelstraat liggen in ieder geval nog enkele glastuinbouwbedrijven en ook een veehouderij. Het gebied ten zuiden van de locatie Bommelstraat is daarnaast ook nog aangewezen als “ontwikkelingsgebied glastuinbouw”.



Foto 1.2: luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Horst tussen het dorp Hegelsom en de kern van Horst in. Een gebied dat gekenmerkt wordt door een mengeling van agrarische en stedelijke functies.

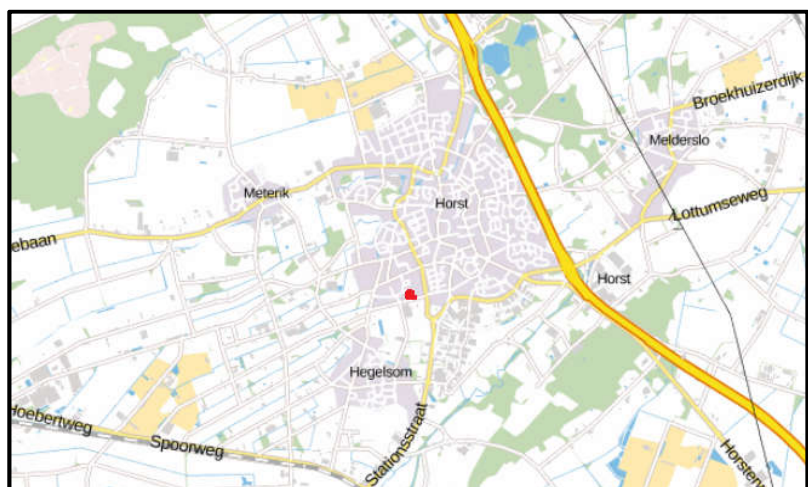


Foto 1.3 kernen rondom het plangebied

2.3 Historische ontwikkeling en structuur

Horst is ontstaan langs de belangrijke doorgaande weg van Venray naar Venlo. Er is sprake van een centraal gelegen kerk, uit de 14e eeuw, met linten van bebouwing langs de wegen die naar de omliggende dorpen lopen. Tussen die linten zijn planmatige nieuwbouwwijken aangelegd. Deze nieuwe woongebieden zijn in verschillende periodes gebouwd, wat goed is af te lezen uit de stedenbouwkundige structuur en de architectuur.

De hoofdstructuur van Horst wordt bepaald door de belangrijkste ontsluitingswegen, de Meterikseweg, de Amerikaanseweg, de Venloseweg, de Venrayseweg, de Kranenstraat en de Bemmelsestraat. De binnenring die aan de oostzijde van de Bemmelsestraat ligt vormt zowel ruimtelijk als functioneel de begrenzing van het centrum van Horst.



Foto 1.4 Historische kaart Horst 1838 met plangebied

De Bemmelsestraat ligt in het zandgrondenlandschap. Dit gebied ligt tussen het hoogveenlandschap aan de oostzijde van de gemeente Horst aan de Maas en het rivierdallandschap. Het landschap is opgebouwd uit beekdalen, waaraan in het verleden de dorpen en akkercomplexen zijn ontstaan. Daarnaast zijn er jonge heideontginningen en bosgebieden aanwezig. In dit gebied is de meeste bebouwing geconcentreerd en het gebied wordt het meest intensief gebruikt. Ook ligt hier de snelweg A73. Het zandgrondenlandschap heeft kortom een sterke menging van landschapselementen, functies en gebruikers. Er liggen geen beekdalen of andere grootschalige infrastructurele functies in de directe nabijheid van de Bemmelsestraat.

Het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas bestaat (op hoofdlijnen) uit drie afzonderlijke landschapstypen. Van west naar oost zijn dit achtereenvolgens: het hoogveenontginningenlandschap, het zandgrondenlandschap en het rivierdallandschap.

Deze categorieën onderscheiden zich op basis van ondergrond, infrastructuur en gebruik. De ruimtelijk-economische ontwikkelingen, zoals deze de komende jaren voorzien worden, sluiten nagenoeg naadloos op deze landschapsindeling aan.

In al deze ontwikkelingen vormt het middengebied van de gemeente Horst aan de Maas letterlijk en figuurlijk het kruispunt. Van 'buiten naar binnen' intensiveren landgebruik, economische activiteiten en bebouwing. Tussen de verschillende functies en activiteiten door liggen verbindingstructuren en -elementen. Natuurontwikkeling, landschapsversterking, ruimte voor water(berging en -retentie) vinden plaats in de zones in het oosten en het westen van de gemeente. Om de samenhang en de verbanden tussen deze zones aan weerszijden van de gemeente te versterken, wordt ingezet op het creëren van dwarsverbanden, op ieder niveau: van (ecologische) verbindingzone, beekversterking en landschapsontwikkeling tot recreatieve en infrastructurele verbindingen.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaal beeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeeld op rijksniveau en vervangt hiermee de Nota Ruimte uit 2004.

Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Hiermee zijn de nationale belangen uit de Nota Ruimte deels vervallen en deels vervangen door de SVIR. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de volgende belangen uit de SVIR van toepassing:

Nationaal belang 8:

Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationale) geldende norm(en). Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met ruimtelijke ontwikkelingen en de aanleg van infrastructuur. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen. Deze afgeweging wordt mede gemaakt op basis van het Milieueffectrapport. Het Rijk stelt de nationale normen hiervoor vast.

Op basis van de in dit bestemmingsplan onderzochte milieu hygiënische effecten kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de huidige wet en regelgeving.

Het voorgenomen bestemmingsplan is in lijn met de nieuwe structuurvisie en heeft een dusdanige beperkte omvang dat er geen nationale belangen in het geding komen.

AMvB ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp, die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd. De overige opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro.

Voor het plangebied gelden geen regels uit de AMvB Ruimte die moeten doorwerken in provinciale en gemeentelijke plannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afgeweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

- 1) de ruimtevraag,
- 2) de beschikbare ruimte en
- 3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In het voorliggende geval is sprake van het geven van een nieuwe, meer in de omgeving passende functie in het gebied. De ruimtevraag beperkt zich dus op een bestaande perceel met bestaande bebouwing. Alle beschikbare ruimte wordt gebruikt om één nieuwe woning te realiseren en het vervangen van de bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten door een woonfunctie past binnen de omgeving en is een voorbeeld van het gebruiken van de Ladder van duurzame verstedelijking. Gelet op jurisprudentie is er sprake van een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat er een uitzondering kan worden gemaakt op het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder voor duurzame verstedelijking is om deze reden niet van toepassing op dit plan

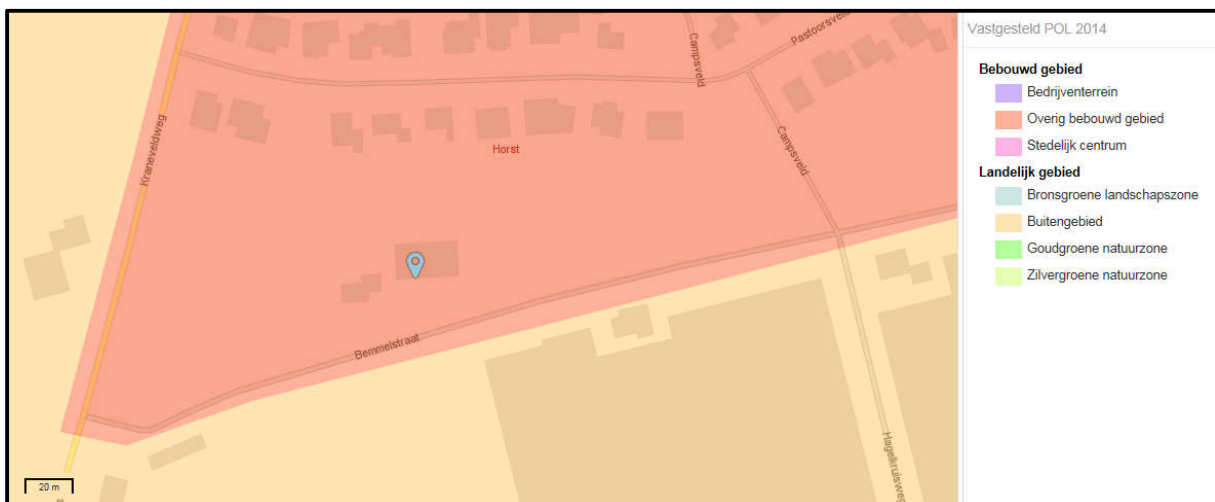
Milieueffect rapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden. Het onderhavige planvoornemen is niet MER-plichtig volgens het Besluit milieueffectrapportage zoals dat luidt na inwerkingtreding op 1 januari 2013. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling en een inbreiding van het stedelijke gebied. Er wordt geen natuur of beschermde soorten geamoveerd en er is geen sprake van een nadelig effect op de omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

POL 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 op 16 januari 2015 in werking getreden POL is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

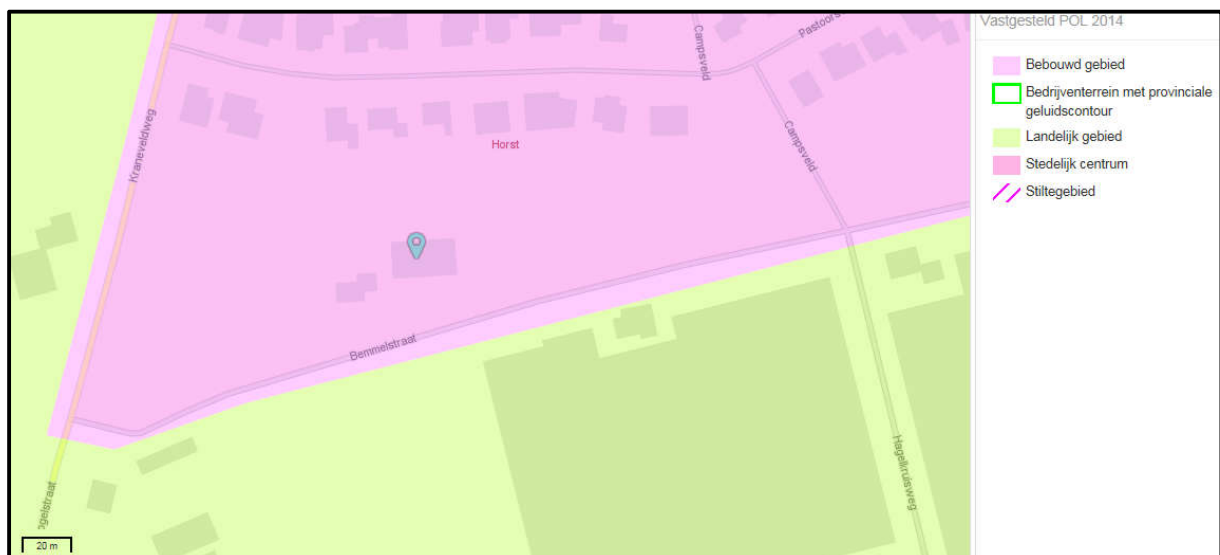


Figuur 1.2 Uitsnede digital Pol kaart Zonering 1

Het perceel ligt in het Provinciaal Omgevingsplan 2014 in “overig bebouwd gebied”. Dit gebied wordt getypeerd door Gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter.

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.



Figuur 1.3 Uitsnede digital Pol kaart 6 – Wonen en leefbaarheid

De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Dat beeld wordt gevormd door feitelijke, objectief meetbare kwaliteiten, maar er spelen ook subjectieve factoren. Zoals de mate waarin iemand invloed heeft op de eigen leefsituatie en de vraag of men zich kan identificeren met het gevoerde (overheids-)beleid. Al die onderdelen komen samen in het begrip leefbaarheid.

Het vervangen van de bedrijvigheid ter plaatse van de Bemmelstraat 22 met een woonbestemming, draagt bij aan de leefomgeving van de omliggende woningen, doordat er minder sprake is van geluidsoverlast en dat deze woning beter past bij de uitstraling van het stedelijke woongebied.

Omgevingsverordening

Per 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. Relevante onderwerpen uit de Omgevingsverordening voor het plangebied zijn:

'Normering regionale wateroverlast', met normen ten aanzien van het watersysteem.

Paragraaf water gaat in op het huidige en toekomstige watersysteem en de effecten van de ontwikkeling op het watersysteem; 'Boringsvrije zone', 'Venloschol', met bepalingen ter bescherming van bodemlagen, het bodemenergiesysteem etc. In dit gebied is het verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorpunt te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te hebben en werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten. Verwezen wordt naar artikel 4.4.2 uit de Omgevingsverordening Limburg. Overige kwetsbare gebieden met regels in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting. Deze onderwerpen hebben geen consequenties voor de planologische regeling van het plangebied.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en bovenregionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context). Hierbij is aandacht voor kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid.

Het onderhavige plan maakt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk. Dit heeft een verwaarloosbare invloed op de samenstelling van de woningvoorraad en is bovendien gebaseerd op eerder gemaakte afspraken over woningbouwmogelijkheden in ruil voor kwaliteitsverbetering. In die zin is dit project niet in strijd met de provinciale woonvisie

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Horst aan de Maas

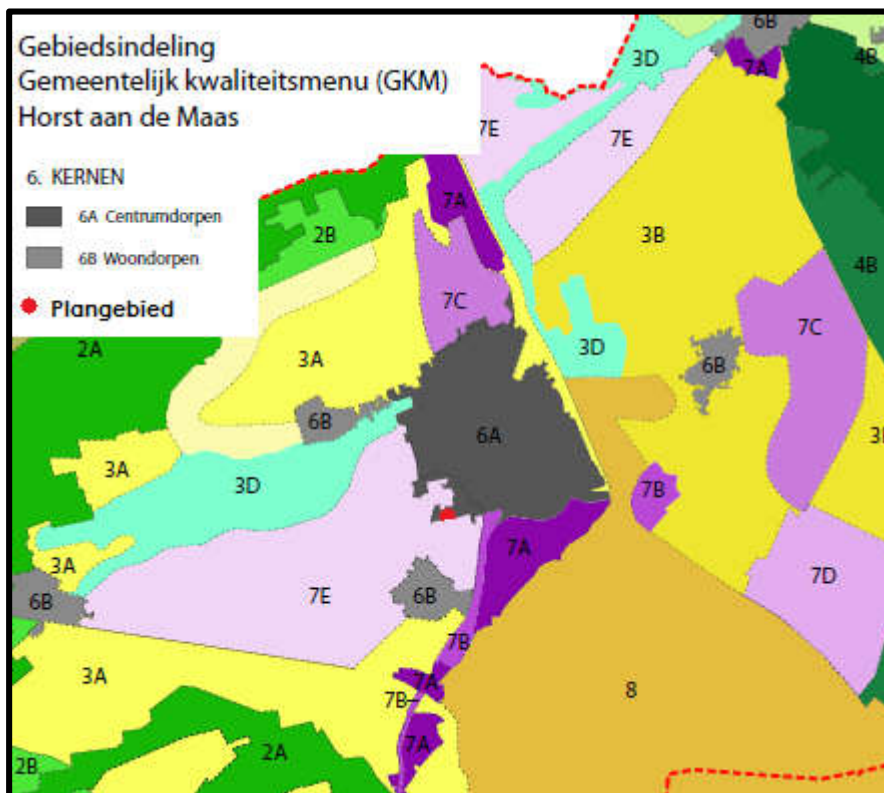
Structuurvisie horst aan de Maas (2013). In de structuurvisie geeft de gemeente een integraal beeld van de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen staat Voor de langere termijn. Daarnaast verschaft de gemeente hiermee inzicht hoe zij nieuwe initiatieven afweegt en welke randvoorwaarden hier eventueel bij gelden. De structuurvisie is in geëvalueerd en bij raadsbesluit van 22 september 2015 opnieuw vastgesteld.

De gemeente werkt met een zogenoemde Structuurvisie Horst aan de Maas om uitspraken te doen over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan. Het perceel is voor het merendeel gelegen buiten de rode contouren. Het perceel ligt in gebied 7e, gemengd gebied, waarbij voor nieuwe solitaire woningen een nee, tenzij grondhouding is opgenomen in de structuurvisie. Dit initiatief past binnen de structuurvisie omdat:

- Het perceel deels is gelegen in de module centrumdorp.
- Er een ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door het saneren van een bedrijf grenzend aan de kern gesaneerd wordt. Het gebruik is volgens het overgangsrecht van het bestemmingsplan mogelijk. Een tweede kwaliteitsverbetering is dat er een gebouw wordt

gesloopt van 364m² en het aannemelijk is dat de nieuwbouw kleiner wordt dan qua maatvoering en bouwstijl past binnen de bestaande bebouwing.

Uit de evaluatie van de structuurvisie uit 2013 komt naar voren dat de gemeente dat de voorwaarden waaraan voldaan moet worden om één woning, aansluitend aan de rode contour, zijn gewijzigd. Onderhavig initiatief voldoet aan alle eisen die in de evaluatie en door het College van Burgemeester en Wethouders gesteld zijn. In figuur 1.4 is te zien dat het plangebied binnen de categorie 6A Centrumdorpen ligt. De grondhouding voor dergelijke initiatieven is 'ja, mits'. Door deze woning te realiseren en een kwaliteitsbijdrage te leveren in de vorm van een financiële bijdrage, kunnen andere knelpunten binnen de kern aangepakt worden.



Figuur 1.4 Uitsnede Structuurvisie Horst aan de Maas 2013

Regionale woonvisie

In de Regionale woonvisie Venray e.o. die op 23 februari 2016 is vastgesteld door de gemeente Horst aan de Maas, wordt aangegeven dat particulier opdrachtgeverschap gestimuleerd wordt en dat er behoefte is aan koopwoningen. Deze vrijstaande woning zorgt er voor dat de woningmarkt in beweging komt, dit is ook een doelstelling die in de woonvisie naar voren komt. Dit initiatief past binnen deze woonvisie en past binnen de woningbehoefte van circa 3200 woningen in de regio, die in deze woonvisie verwoord staat.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Peelkernen" is vastgesteld op 10 november 2009 en onherroepelijk geworden op 4 januari 2010. Het perceel is aan de straatkant bestemd als "Tuin" en daarbij geldt voor het gehele perceel ook de dubbelbestemming "Veiligheidszone – Opslag".

Het bouwen van één woning is niet rechtstreeks toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid die een woning alsnog mogelijk maakt. De voor veiligheidszone - Opslag aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen.

Doordat nu de bedrijvigheid wordt vervangen een woning, past dit in de randvoorwaarden van de bepalingen van de zone Veiligheidszone-opslag.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het plan bestaat uit het bouwen van een vrijstaande woning op perceel kadastraal bekend als Horst sectie M nummer 2296 gelegen aan de Bommelstraat 22 te Horst. Op deze plek is nu een loods aanwezig waarin bedrijfsactiviteiten worden ontplooid. Deze loods wordt gesloopt en vervangen door een vrijstaande woning die qua situering en maatvoering past bij de bebouwing van de Bommelstraat en het achtergelegen Pastoorsveld.

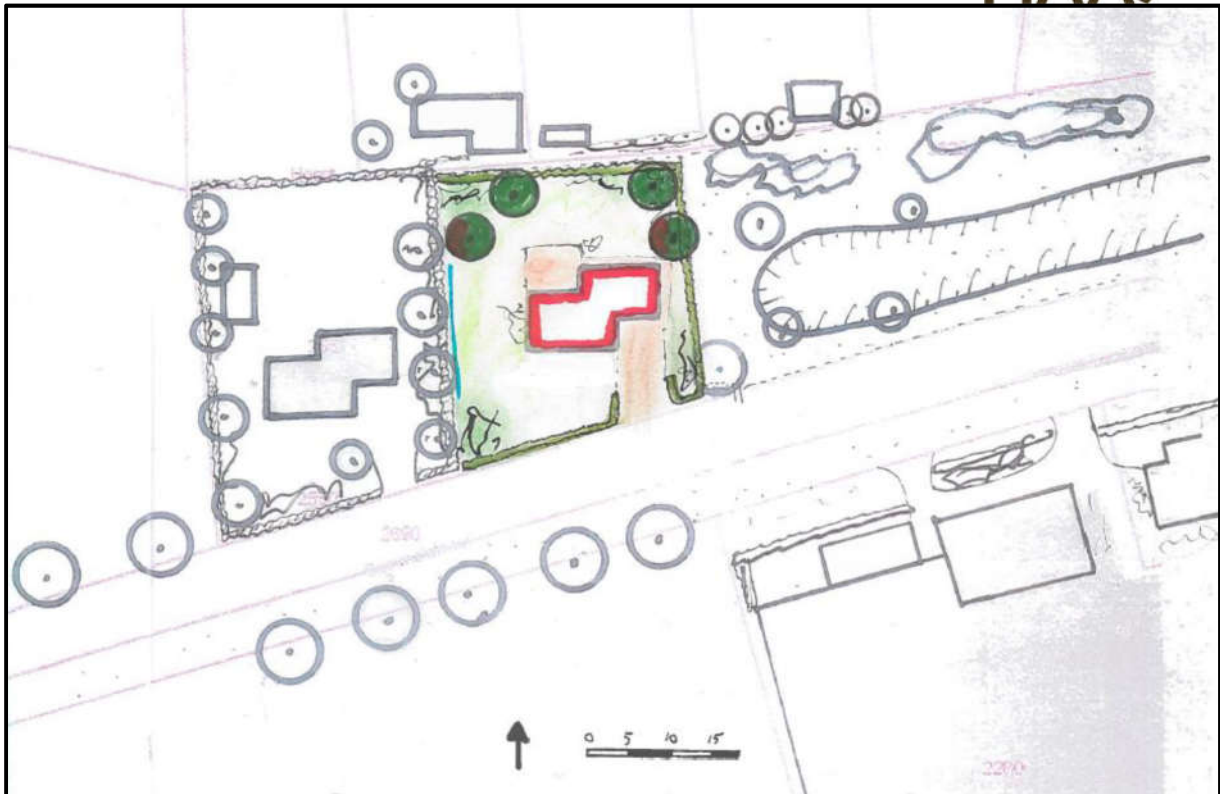


Foto 1.3 luchtfoto plangebied

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

De te bouwen woning gaat onderdeel uitmaken van het overgangsgebied tussen de stedelijke wijk Pastoorsveld en het ten zuiden gelegen agrarische bebouwing. De woning sluit qua maatvoering aan bij de woningen van Pastoorsveld en qua situering bij de bestaande voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning. De te bouwen woning wordt landschappelijk ingepast middels gebiedseigen beplanting, een en ander overeenkomstig het bij de regels gevoegde landschapsplan.

Zowel op korte als lange termijn heeft dit plan geen negatieve effecten op de omgeving.



Figuur 1.4 Landschapsplan

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat na realisatie van het project, een goede omgevings situatie gewaarborgd blijft. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot de gewenste ontwikkeling een omschrijving van de volgende omgevingsaspecten; milieuhinder, geluid, bodem, water, ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit PM

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- Zintuiglijk zijn in de grond geen bodemvreemde materialen waargenomen;
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood. De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Verder blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium.
- De lichte verontreiniging in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetoonde concentraties zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie. Bijlage 2.

5.2.2 Geluid

Akoestisch onderzoek is nodig indien geluidsgevoelige ontwikkelingen worden toegestaan binnen een onderzoek zone van de wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/u ofg meer geldt.

Het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd voor de Bommelstraat staat omschreven in het bijgesloten geluidsonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Vanwege wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen om de woning ter plekke van de Bommelstraat 22 te realiseren.
2. Wel is er een hogere waarde Wet geluidhinder vast te stellen van 52 dB vanwege de Bommelstraat.
3. De bedrijfsvoering van glastuinbouwbedrijf Maatschap Willems (Bommelstraat 15) zal geen belemmering ondervinden vanwege de bouw van de nieuwe woning.

5.2.3 Luchtkwaliteit en Geur

De woning is niet gelegen binnen een geurcirkel van een (agraris) bedrijf en vormt geen belemmering voor omliggende bestemmingen. De woning produceert ook geen geurcontour die de omliggende functies kan belemmeren.

Het aspect luchtkwaliteit en geur zijn onderzocht in het bijgevoegde onderzoek V026969aa.00001.hvo Bijlage 3.

Uit dit onderzoek luchtkwaliteit en geur zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van een woning op de Bommelstraat 22 in Horst.
2. Het realiseren van een woning op de Bommelstraat 22 in Horst past binnen de kaders van "goede ruimtelijke ordening".

5.2.5 Bedrijven en milieuzonerings

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en woningen noodzakelijk. Bij deze afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

De nieuwe woonfunctie heeft geen negatieve effecten op de omliggende bedrijven en andere functies. De afstand van het glastuinbouwbedrijf ten zuiden van het perceel bedraagt 20 meter. De woonbestemming komt niet tot aan de weg te liggen waardoor de bedrijfsvoering van de Bommelstraat 15 niet verder belemmerd wordt door de nieuwe woonbestemming die in de huidige situatie wel tot aan de Bommelstraat ligt. Hierdoor vormt de nieuwe woning geen (extra) belemmering voor het betreffende bedrijf, of andere bedrijven in de indirecte omgeving. Zie ook bijlage 1.

Dit aspect vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan

5.2.6 Externe veiligheid

De nieuwe woning ligt niet aan een weg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er liggen geen leidingen die een verhoogd risico in zich hebben en er ligt geen spoor- of waterweg in de buurt die een belemmering kan vormen voor de woonbestemming.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bestemming “Veiligheidszone – Opslag” vormt volgens het bestemmingsplan Peelkernen geen belemmering voor de realisatie van een nieuwe woning. Deze zone is opgenomen om te voorkomen dat er activiteiten gaan plaatsvinden die het groepsrisico significant verhogen in het geval van een calamiteit en er voor te zorgen dat er geen nieuwe activiteiten worden gerealiseerd, die het bedrijf verder belemmeren. Het onderhavige perceel ligt in de rand van deze veiligheidszone en het groepsrisico (10-8 contour) neemt niet significant toe ten opzichte van de situatie waarbij bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden. Het woon en leefklimaat in de woning zelf worden niet aangetast door de aanwezigheid van het bedrijf en ook zijn er geen maatregelen nodig met betrekking tot de bouwconstructie van de woning. Voor het bedrijf geldt dat er geen activiteit plaatsvindt die het bedrijf in haar bedrijfsvoering belemmert. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 70 meter van de terreingrens van de inrichting Handelsstraat 6 te Horst. In onderhavig plan hoeft met de grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor deze groothandel geen rekening gehouden te worden.

Door plaatsgebonden risicocontouren inzichtelijk te maken op de verbeelding, kan worden uitgesloten dat kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden opgericht binnen de gevarenszone. Op een geruime afstand ligt het tankstation Vissers Olie. Het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied geeft aan, dat de Bemmelstraat 22 niet in de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation ligt.

5.3 Waterparagraaf

De ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het beheersgebied van het waterschap Peel en Maasvallei. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit perceel met een woonbestemming. Binnen de bestaande bebouwing is een bedrijf gevestigd. Het perceel is in zijn geheel verhard. Het perceel is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering, effecten op de waterveiligheid kunnen daarmee uitgesloten worden. Verder voorziet de ontwikkeling binnen het plangebied niet in een afname van de verharding ten opzichte van de huidige situatie. Conform de eisen van het waterschap dient het hemelwater ten gevolge van de nieuwe woning wel geïnfiltreerd te worden op het eigen perceel. Tijdens de bouw- en gebruiksfase zullen geen uitlogende materialen gebruikt worden zodat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit ter plaatse. Deze materialen zullen ook niet aan de buitenzijde van het gebouw gebruikt worden

Direct naast het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater alsmede de bijbehorende onderhoudszone worden niet negatief beïnvloed door de ontwikkeling.

Het onderhavige initiatief valt onder de ondergrens van het Waterschap Peel en Maasvallei. Het plan hoeft in het kader van de Watertoets niet voorgelegd te worden aan het waterschap. De waterafwikkeling zal voldoen aan de 10 stappen van het afkoppelen van regenwater van het Waterschap Peel en Maasvallei en water zal op het perceel vastgehouden en

geïnfiltreerd worden tot een bui van $t=25$. De exacte uitwerking hiervan zal in de omgevingsvergunning voor het bouwen uitgewerkt worden.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.4 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

1. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
2. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
3. defensiebrandstoffen;
4. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen staan de realisatie van de woning niet in de weg.

5.5 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora en Faunawet. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

Ecologische voortoets

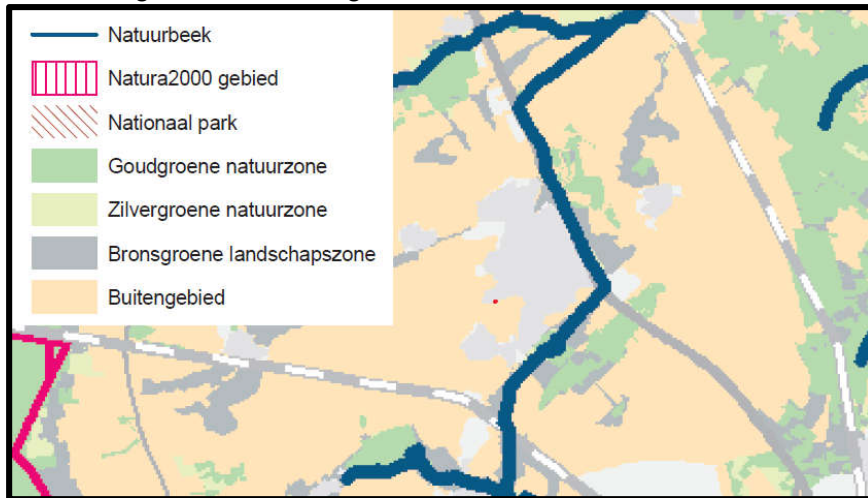
Dit initiatief ligt niet in en heeft geen effect op gebieden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, N2000 gebied, of foerageergebied. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuיל water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

Aan de hand van relevante literatuur (Limpens et al., 1997; RAVON, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2010 en 2011; Bijlsma et al., 2001; Bos et al., 2006; Huizenga et al., 2010; Van Roomen et al., 2000 en SOVON Vogelonderzoek Nederland, 2002 Natuurgegevens Provincie Limburg en www.waarneming.nl) is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

Op 26 september 2016 is het terrein geïnspecteerd. Daarbij zijn de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde dier- en plantensoorten conform de wetgeving van het moment. Tevens werd er gezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten en zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. De aanwezige beplanting in het plangebied is geïnspecteerd op de aanwezigheid van strenger beschermde vogelnesten, eekhoornnesten en holten etc.

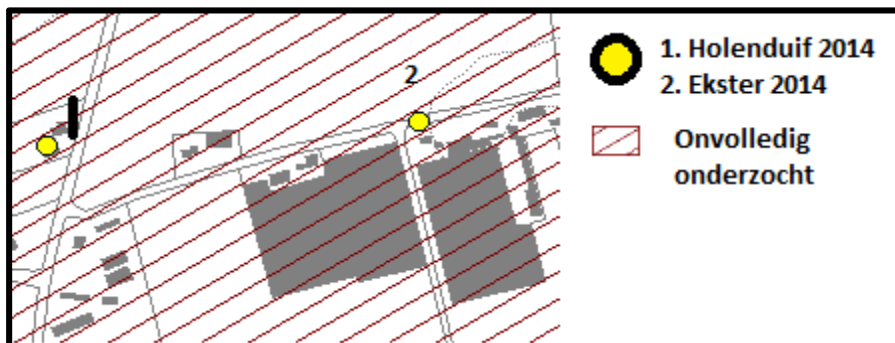
Uit het terrein bezoek en de literatuurstudie is naar voren gekomen dat er geen beschermde Flora en Fauna aanwezig. Aan en in het gebouw zijn geen nestkasten bevestigd of in gebruik zijnde broedplaatsen geconstateerd voor de beschermde soorten. In de bestaande bebouwing zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Het vervangen van de grote hoeveelheid versterking en verharding zal een positief effect hebben op de Flora en Fauna in

de omgeving. Het terrein ligt niet in een vleermuizen trek en maakt geen onderdeel uit van een Ecologische verbindingszone of andere waardevolle natuurzones. Zie figuur 1.5



Figuur 1.5 Natuurwaardenkaart POL 2014

De bouw van de woning heeft geen negatief effect op de beschermde gebieden, gezien de grote afstand (circa 7 km) tot deze gebieden en het feit dat er sprake is van vervangende bebouwing zonder toenemende milieudruk.



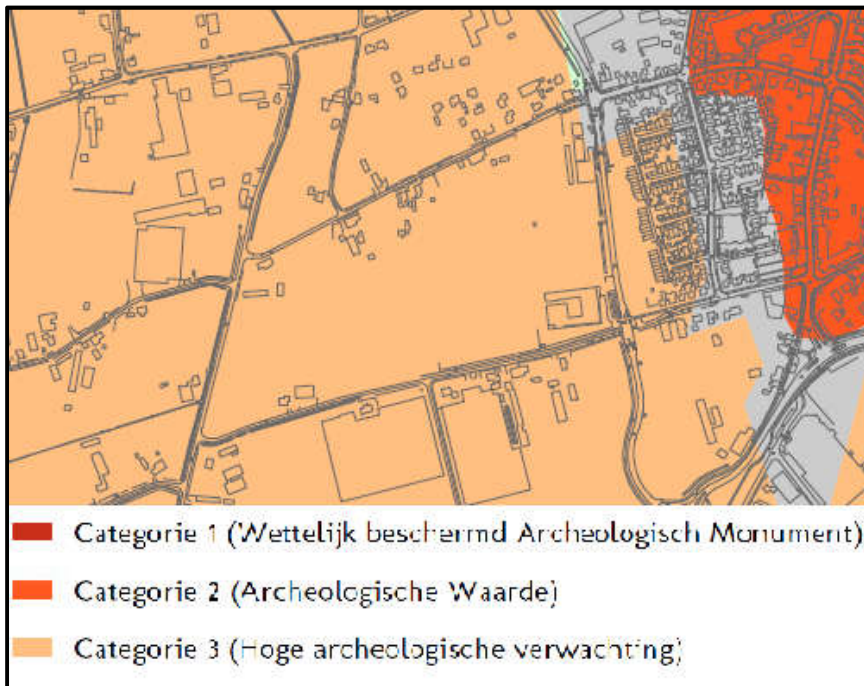
Figuur 1.6 inventarisatie Provincie Limburg

Provinciaal natuurbeleid

Het plangebied ligt buiten de Goudgroene en zilvergroene natuurzone. Bovendien is de bouw van een woning, zeker wanneer er sprake is van vervangende bebouwing, niet van invloed op natuurwaarden en/of instandhoudings- en realiseringmogelijkheden voor nieuwe natuur.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Materiële erfenissen die in de bodem bewaard zijn gebleven kunnen ons vertellen hoe de mensen vroeger leefden. Om deze erfenissen veilig te stellen heeft de gemeente Horst aan de Maas archeologisch beleid opgesteld en dit ook vertaald in een Archeologische Maatregelenkaart. De gemeenteraad heeft op 26 mei 2015 dit beleid en de bijbehorende kaart vastgesteld.



Figuur 1.7 Maatregelenkaart Horst aan de Maas

De locatie ligt in een categorie 3 gebied, dit betekent dat er een hoge archeologische verwachting is. In het huidige bestemmingsplan Peelkernen heeft dit perceel al de bestemming wonen. En in het vorige bestemmingsplan Buitengebied 1998 had het perceel een bestemming als agrarische bouwblok. Er is ook daadwerkelijk gebouwd.

Op basis van tabel 2 in de actualisatie van de Máatregelenkaart gaan we uit van een bestaande situatie. Er is hierdoor geen onderzoek verplichting.

Het perceel ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. De bestaande bebouwing is geen gemeentelijk of rijksmonument en heeft geen cultuurhistorische waarde.

5.7 Verkeer en parkeren

Doordat de bestaande bedrijfsactiviteiten vervangen worden door één woning, zal de verkeersintensiviteit afnemen. De woning voldoet aan de parkeernorm die in de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2015” doordat er twee auto’s kunnen parkeren op het eigen perceel.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en wonen is één van de vier duurzaamheidsthema’s van de gemeente Horst aan de Maas. Bij nieuwbouw volgt de gemeente de wettelijke eisen die het bouwbesluit stelt aan de energieprestatie van een woning. Het initiatief voor verdergaande maatregelen ligt bij de ontwikkelende partij. Voor duurzame concepten op wijkniveau is de schaal van dit plan te klein. Wel kan bij het ontwerpen van een solitaire woning bij de indeling van leefruimtes zoveel mogelijk rekening gehouden met de oriëntatie op de zon, zodat zonne-energie optimaal benut kan worden en tegelijk past in het stedenbouwkundige en

architectonische plaatje van de omgeving. Deze aspecten komen terug in de toekomstige aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische en financiële haalbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. In onderhavig geval wordt een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten. Een exploitatieplan is daarom ook niet noodzakelijk. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 januari 2017 tot 23 februari 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De Provincie Limburg heeft aangegeven dat het planvoornemen beleidsmatig past binnen de POL en de omgevingsverordening.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 9 mei 2017 het bestemmingsplan Bemmelstraat 22 ongewijzigd vastgesteld.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Feitelijke planopzet

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting en is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en met inachtneming van de notitie 'Bestemmingsplannen van de gemeente Horst aan de Maas, Uitgangspunten voor de bureaus'. De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De bestemming 'Wonen' is weergegeven.

7.2 Juridische planopzet

De planregels zijn opgesteld op basis van de Wro, het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregelingen opgenomen.

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de SVBP 2012 onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

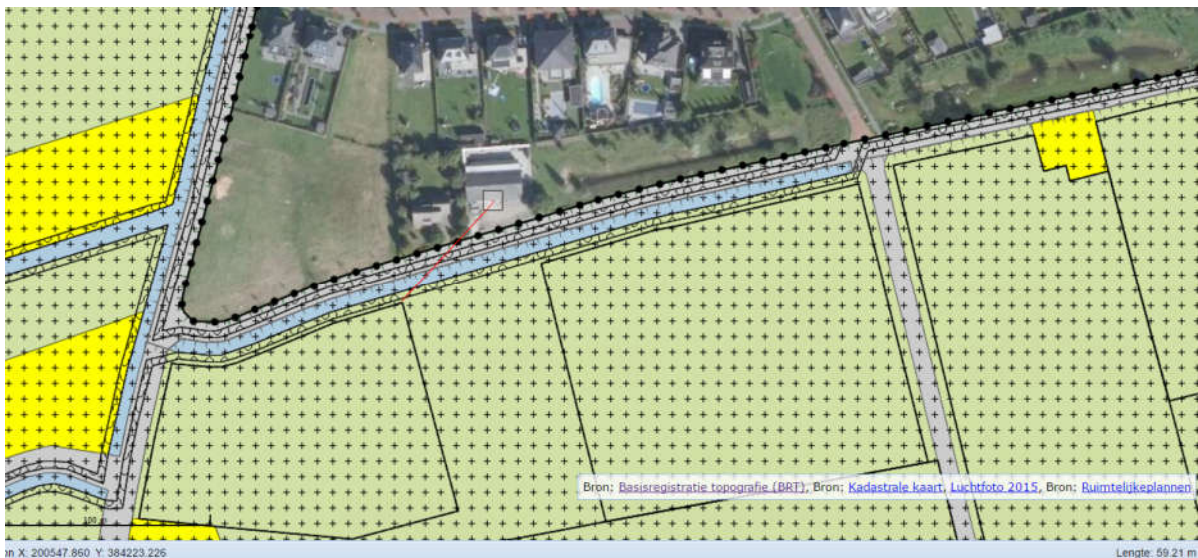
- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

Bijlage 1 Toelichting Bedrijven en milieuzonering

Volgens VNG Bedrijven en milieuzonering (versie 2009) is de wijze van meten richtafstanden beschreven op pag. 77: afstand enerzijds de grens van de bestemming (randbouwvlak zoals gemeente noemt) en de uiterste situering van de gevel van een woning.

Voor de situatie hier (zie hiervoor de verbeelding voor het bouwkvak Bemmelstraat 22, dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning) is de afstand van bestemmingsvlak veeteeltbedrijf Kogelstraat 74 en de gevel woning ruim 50 m.

Gegevens uit vigerend bestemmingsplan: rand bestemming tot aan beoogde voorgevel Bemmelstraat 22, zie onderstaande afbeelding bedraagt ruim 59 meter.(rechtsonder figuur).



Indien de afstand van de stallen (randbouwblok bestemming) tot de woning wordt beschouwd is de afstand meer dan 100meter. Zie navolgende luchtfoto.



Conclusie:

Woning is als geurgevoelig object in het buitengebied te beschouwen: er geldt een richtafstand van minimaal 50 meter vanaf geurbron.

Afstand randbouwblok veeteeltbedrijf tot nieuwe woning minimaal 50 meter;

Op grond van de Wet geurhinder is er geen belemmering voor de bouw van de woning.