

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Ruimtelijke onderbouwing 'Kuiperplein Horst'

Ontwerp

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



INHOUD

Hoofdstuk 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	6
1.4.	Locatiekeuze	7
Hoofdstuk 2.	Beleid	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal beleid	10
2.3.	Regionaal beleid	13
2.4.	Gemeentelijk beleid	14
2.5.	Conclusie	16
Hoofdstuk 3.	Projectprofiel	17
3.1.	Gebiedsbeschrijving	17
3.2.	Projectbeschrijving	18
Hoofdstuk 4.	Sectorale aspecten	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Milieuaspecten	20
4.3.	Waterparagraaf	26
4.4.	Kabels en leidingen	27
4.5.	Natuur	27
4.6.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.7.	Verkeer en infrastructuur	31
4.8.	Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	33
5.1.	Economische en financiële haalbaarheid	33
5.2.	Handhaving	33
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 6.	Procedure en conclusie	35
6.1.	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	35
6.2.	Conclusie	35

Bijlagen

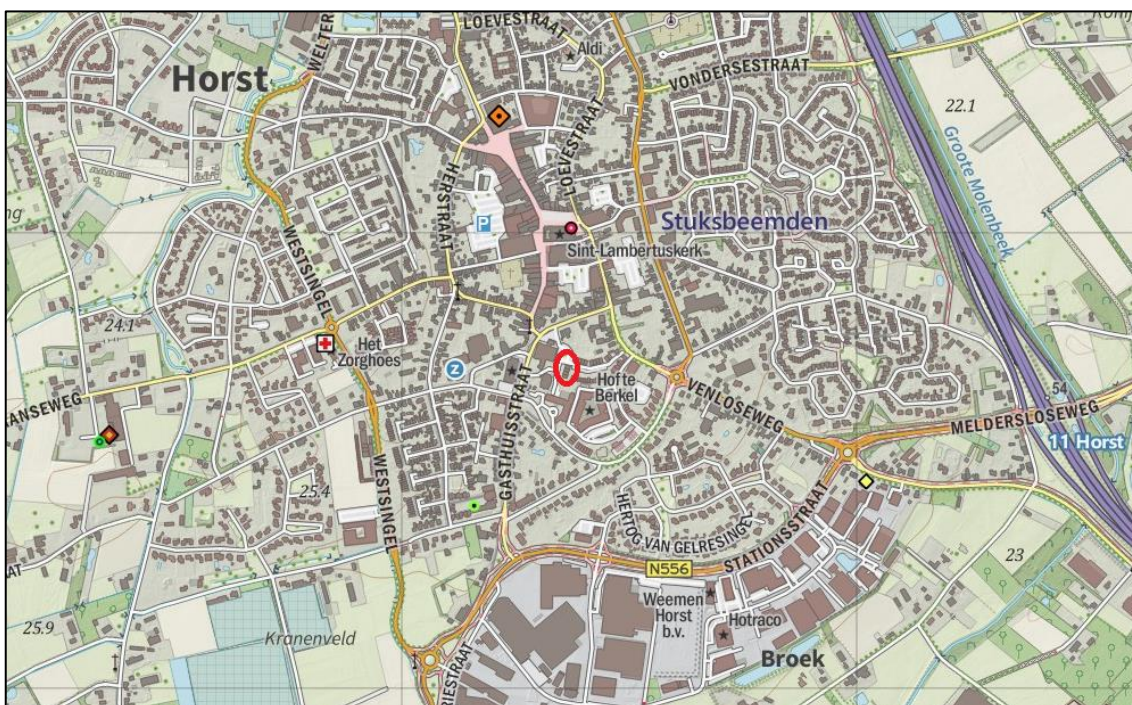
HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel van het project

Op initiatief van corporatie Wonen Limburg en de gemeente Horst aan de Maas worden aan het Kuiperplein in Horst acht nieuwe rijwoningen gerealiseerd, na sloop van de huidige vier rijwoningen. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Horst Centrum”, omdat de bestemming dit gedeeltelijk niet toelaat en vanwege het feit dat de voorgevel wordt gesitueerd aan het Kuiperplein.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het projectgebied is gelegen aan zowel het Kuiperplein als Antoniuspark, direct ten zuiden van het centrumgebied van Horst. Het grenst aan het zuidelijk gelegen Hof te Berkel en ligt ten oosten van het cultureel centrum 't Gasthoës. De percelen staan kadastraal bekend gemeente Horst, sectie C, nummers 5520 (gedeeltelijk), 4458 (gedeeltelijk) en 4451. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.260 m².

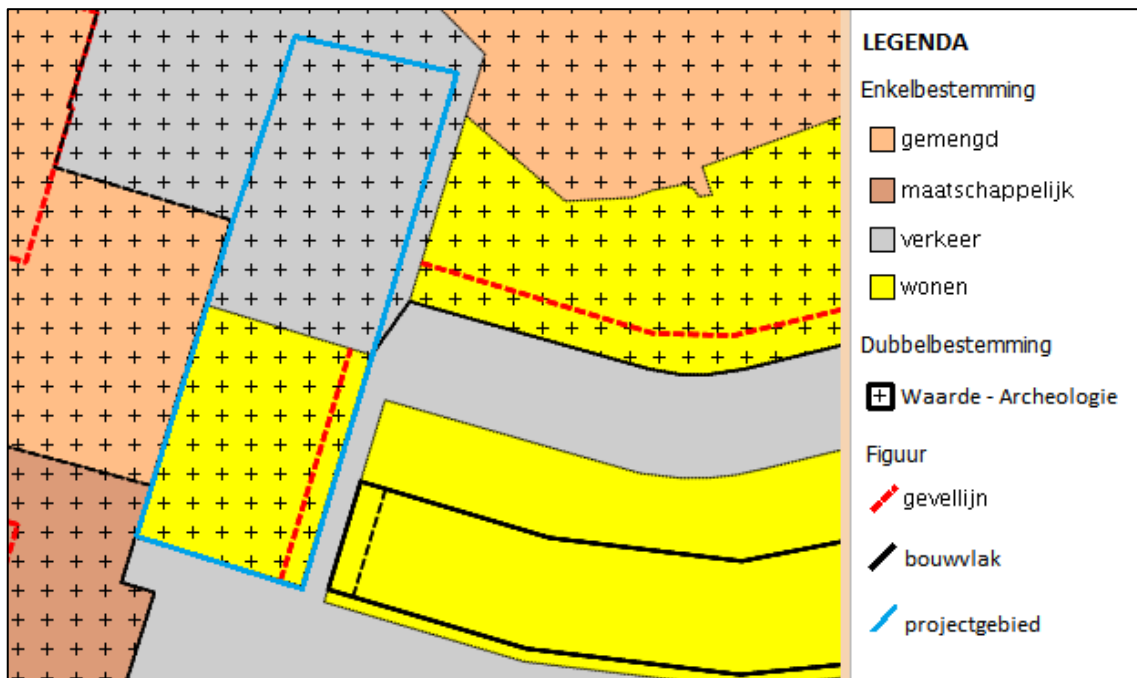


Topografische kaart plangebied, plangebied in rode cirkel (Bron: www.opentopo.nl)

1.3. Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Horst Centrum” dat op 4-6-2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het projectgebied heeft binnen dat bestemmingsplan de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn reeds vier grondgebonden rijwoningen aanwezig die met de voorgevelrooilijn gericht zijn naar het oosten (Antoniuspark). Binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn in de huidige situatie parkeervoorzieningen aanwezig.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ voor de locatie. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Het is niet toegestaan werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² en een verstoringdiepte van 40 cm - mv, zonder voorafgaande van de werkzaamheden een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Binnen de bestemming ‘Verkeer’ is het niet toegestaan woningen op te richten. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de figuur ‘gevellijn’ aangegeven, georiënteerd op Antoniuspark. De voorgevel van een woning dient te worden geplaatst in de ‘gevellijn’, dan wel evenwijdig daaraan, of op maximaal 3 meter daarachter. In dit bouwplan zijn de voorgevels voorzien aan de zijde van het Kuiperplein, en dat is in strijd met de regels in het bestemmingsplan.

Met een omgevingsvergunning wordt in dit concreet geval afgeweken van de regels van het bestemmingsplan. Met dit besluit – in het kader van artikel 2.12, lid 1a, sub 3 van de Wabo – wordt het projectvoornemen om acht rijwoningen te realiseren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4. Locatiekeuze

De locatiekeuze voor het project is bepaald door de locatie van de huidige vier rijwoningen die ingevolge dit project worden gesloopt. Op deze locatie worden vier rijwoningen teruggebouwd met de voorgevel aan de westzijde, in tegenstelling tot de huidige situatie. Ten noorden hiervan worden eveneens 4 rijwoningen gesitueerd. De voorgevel wordt gericht naar het Kuiperplein, omdat dit plein in de toekomst een meer verblijfsgerichte functie krijgt. Nu is het plein voornamelijk een verkeersruimte voor parkerende auto's.

HOOFDSTUK 2. BELEID

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. 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 de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;

- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij de bovengenoemde nationale belangen. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Dit project voorziet in de realisatie van acht rijwoningen op een binnenstedelijke locatie waar in de huidige situatie vier rijwoningen zijn gesitueerd. Het gaat in dit projectvoornemen daarom om een toename van vier wooneenheden ten opzichte van de huidige situatie. Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuw stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) aangegeven dat wanneer wordt voorzien in niet meer dan 11 woningen – die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoel in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro, kunnen worden aangemerkt – in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921 en ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit project dan ook niet als een stedelijke ontwikkeling kwalificeert. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het POL de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan en vormt het een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.



Uitsnede POL2014: kaart 1 'Zonering Limburg'

Beoordeling plan

Op kaart 1 'Zonering Limburg' is het projectgebied aangeduid als 'Overig bebouwd gebied', gelegen in het bebouwd gebied (Horst). Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het beleid is gericht op een vijftal accenten:

- Transformatie regionale woningvoorraad;

- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Deze omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van acht nieuwe rijwoningen op een locatie waar zich nu vier (te slopen) rijwoningen bevinden. Hiermee is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied en hierdoor wordt bestaande en verouderde bebouwing vervangen door nieuwbouw, waardoor de kwaliteit van de woningbouw wordt verbeterd. Dit projectvoornemen past daarom binnen de visie uit het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

Op de overige themakaarten zijn geen specifieke zaken opgenomen die nader aandacht behoeven.

Conclusie is dat het projectvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

2.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. De Omgevingsverordening is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels Wijzigingsverordeningen, vandaar dat voor de toetsing van dit projectvoornemen de meest recente geconsolideerde versie is gebruikt.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 2 'Duurzame verstedelijking en regionale bestuursafspraken'



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014: kaart 8 'Milieubeschermingsgebieden'

Beoordeling plan

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' is het projectgebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Regio Noord-Limburg'. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In § 2.1.3 is reeds aandacht besteed aan de ladder. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op kaart 8 'Milieubeschermingsgebieden' is het projectgebied aangeduid als 'Venloschol'. Dit betekent dat het volgens artikel 4.4.2 verboden is beneden 5 meter boven NAP een boorput te

maken of te hebben, de grond te roeren, een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben, werken op of in de bodem uit voeren en een aardwarmtesysteem te maken of te hebben. Uitzondering hierop (artikel 4.4.3) is o.a. het uitvoeren van een bodemonderzoek. Met dit projectvoornemen worden grondgebonden rijwoningen gebouwd. De hiervoor genoemde activiteiten – behoudens bodemonderzoeken – zullen niet plaatsvinden, waardoor kan worden voldaan aan artikel 4.4.2.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de beleidsregels van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.3. Regionaal beleid

2.3.1. Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen wil de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van deze regio. De vergroting van huurwoningen in de regio is hierbij een belangrijk speerpunt.

Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden. De Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is op gemeentelijk niveau uitgewerkt in het Masterplan Wonen Horst aan de Maas (zie § 2.4.2).

2.4. Gemeentelijk beleid

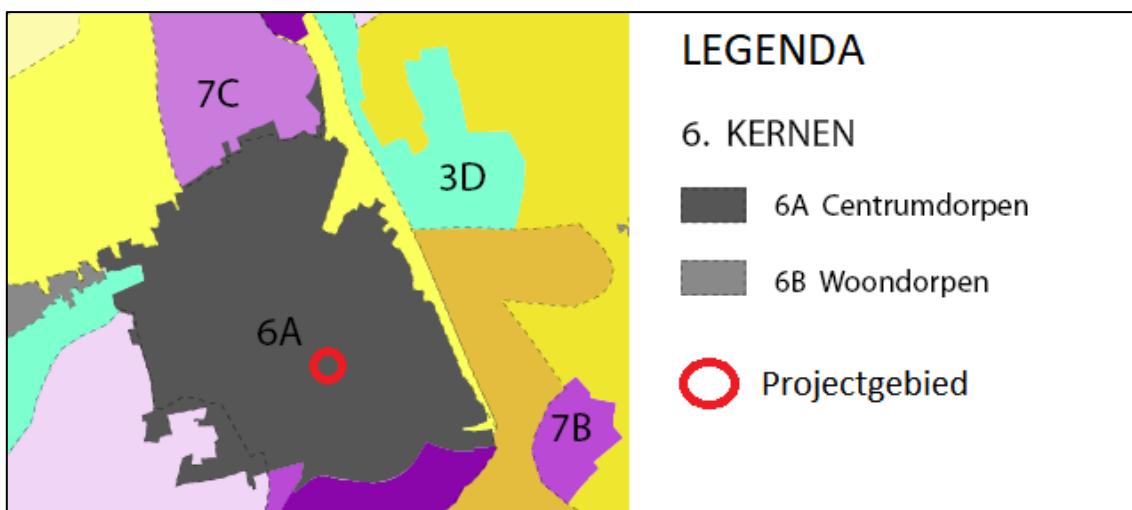
2.4.1. Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas

Algemeen

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels of een projectbesluit) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.



Uitsnede Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas

Beoordeling plan

Het plangebied is volgens de bij de structuurvisie behorende gebiedsindeling gelegen binnen het gebied 6A 'Centrumdorpen'. Voor deze gebieden geldt voor projectmatige woningbouw (uitleg- en inbreidingslocaties) een positieve grondhouding. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling wenst en stimuleert. Omdat in dit geval sprake is

van een projectbesluit is het GKM niet van toepassing. Desalniettemin is vanuit de structuurvisie af te leiden dat dit project wenselijk is.

2.4.2. Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Op 14 juni 2016 is het 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas, goed wonen voor iedereen' door de raad vastgesteld. Dit beleidskader betreft de lokale uitwerking van de op 5 april 2016 vastgestelde regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de regionale structuurvisie zijn op regionaal niveau kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vastgelegd waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting.

Het Masterplan Wonen geeft een visie voor de komende 5 jaren, dit wijkt af van de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, die een looptijd tot 2030 heeft. De regionale structuurvisie wordt jaarlijks gemonitord en elke 4 jaar vindt er een herijking plaats, voor het eerst in 2019. De herijking van de regionale structuurvisie in 2019 is dan weer een opmaat naar een nieuwe lokale uitwerking.

In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd, namelijk:

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde;
2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn;
3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin.

De beleidsopgaven resulteren in de volgende speerpunten in het masterplan Wonen (2016-2021):

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw besteden we in ons programma wonen extra aandacht aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.
- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomst bestendig maken. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden.
- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

Afspraken woningbouwprogramma:

1. In alle kernen is voor de lange en de korte termijn een passend woningaanbod aanwezig, ook met betrekking tot (sociale en markt) huurwoningen. Per kern is een ambitie opgenomen voor vergroting van het aantal huurwoningen in 2021.
2. Er wordt gebouwd voor de concrete behoefte, deze wordt samen met de dorpen bepaald.
3. Er wordt ingezet op innovatieve concepten.
4. Inbreidingslocaties en herontwikkeling vrijkomend vastgoed gaan voor nieuwe uitbreidingslocaties woningbouw.

Het plan past binnen het Masterplan Wonen omdat met de realisatie van acht rijwoningen voor de sociale huur een bijdrage wordt geleverd aan de beleidsambitie om meer huurwoningen in Horst te realiseren. Thans zijn er te weinig huurwoningen in Horst en de ambitie is om het aantal te laten doorgroeien.

2.5. Conclusie

Het projectvoornemen past binnen de door het Rijk, provincie Limburg, de regio Noord-Limburg en gemeente Horst aan de Maas gestelde beleidskaders.

HOOFDSTUK 3. PROJECTPROFIEL

3.1. Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied ligt achter cultureel centrum 't Gasthoês en ten noorden van het nieuwbouwproject Hof te Berkel. De aanleunwoningen in de straat Antoniuspark horen oorspronkelijk bij het ten zuiden van het projectgebied gelegen Berkele Heem. Dit voormalige verzorgingshuis is inmiddels getransformeerd en heet nu 't Bakenshof. Twee rijen van in totaal vijf rijen aanleunwoningen zijn reeds gesloopt en op deze locatie zijn grondgebonden woningen gerealiseerd.

Het grootste gedeelte van het project Hof te Berkel is reeds gerealiseerd, waarbij een nieuw zorgcomplex is gebouwd, een aantal appartementencomplexen en grondgebonden (senioren)woningen. Het project heeft gezorgd voor een nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van dit gebied.

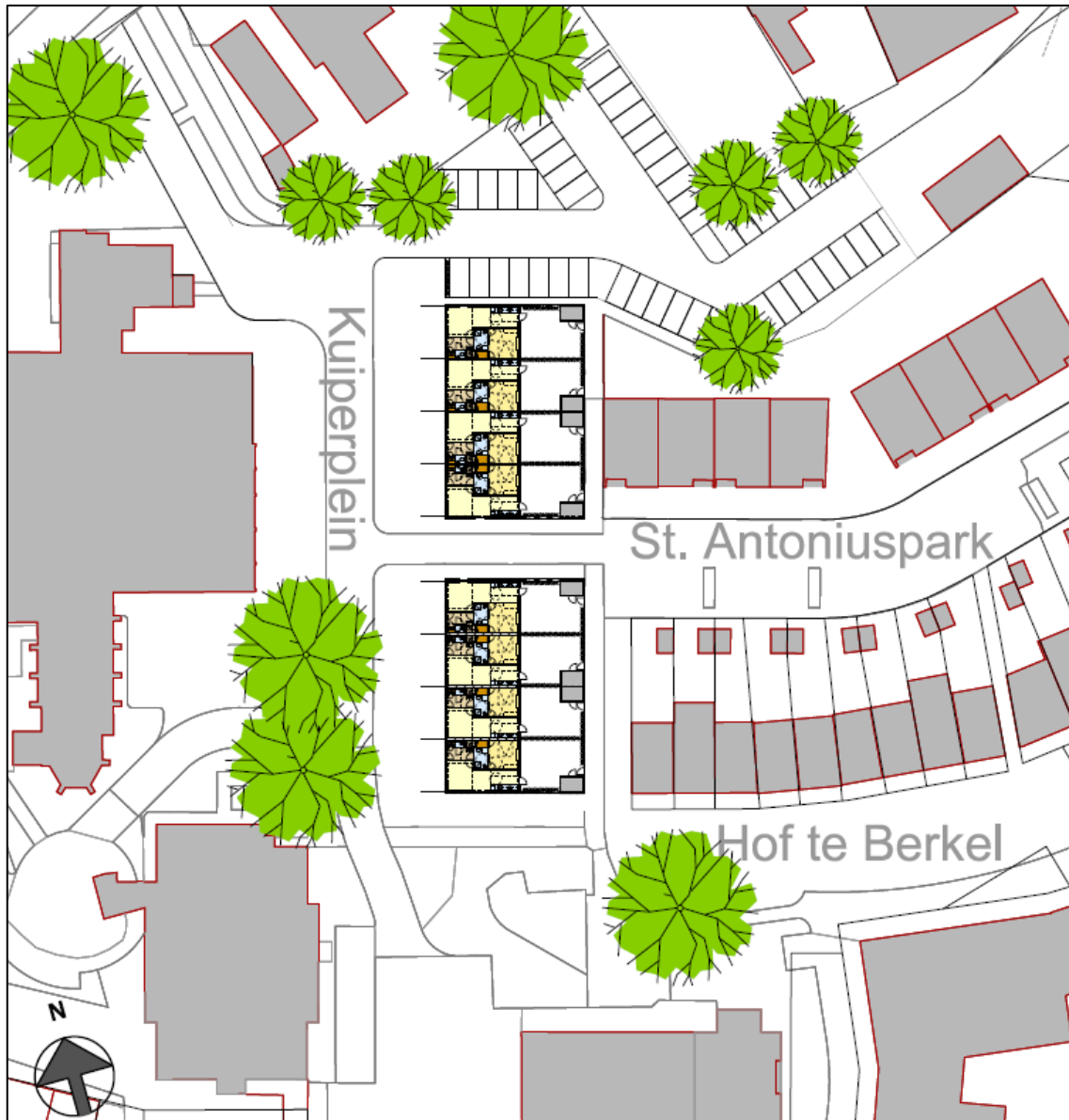
Achter t' Gasthoês en ter plaatse van het projectgebied zijn nu parkeerplaatsen gelegen. Ook is er binnen het projectgebied één rij aanleunwoningen gesitueerd (vier grondgebonden rijwoningen), die vóór de uitvoering van dit projectvoornemen worden gesloopt. Op navolgende afbeelding zijn de vier aanleunwoningen zichtbaar, evenals het ervoor gelegen parkeerterrein.



Foto projectgebied (Bron: google maps 2015)

3.2. Projectbeschrijving

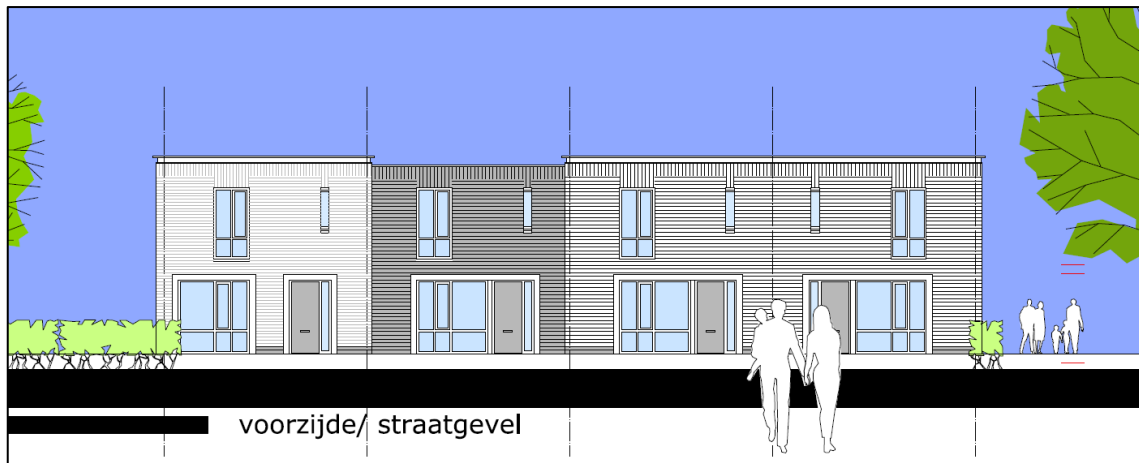
Met dit projectvoornemen wordt de bouw van acht grondgebonden rijwoningen mogelijk gemaakt. De rijwoningen worden gesitueerd in twee naast elkaar gelegen rijen van vier wooneenheden per rij. De gevel wordt gericht naar het westen (Kuiperplein). Het Kuiperplein wordt – in tegenstelling tot de huidige verkeersfunctie – in de toekomst gewijzigd naar een verblijfsfunctie. Op deze wijze wordt de bebouwing stedenbouwkundig gezien beter aangesloten op het centrumgebied van Horst.



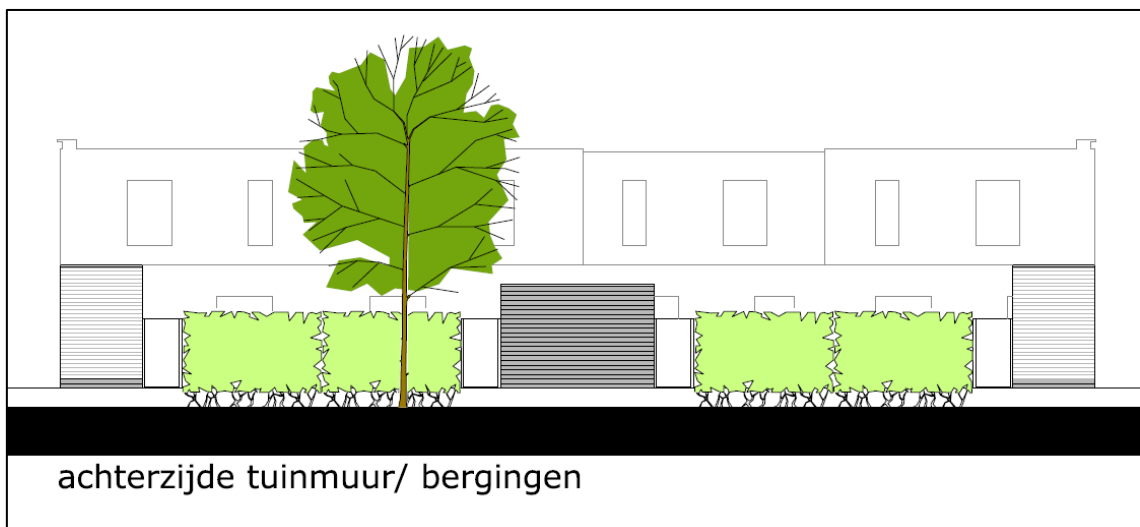
Bovenaanzicht bouwplan



Voorzijde bouwplan



Voorzijde bouwplan



Achterzijde bouwplan

De woningen voor de doelgroep ouderen/senioren zijn voorzien van twee bouwlagen zonder kap en een achtertuin. Alle voorzieningen (keuken, bad-, slaap- en woonkamer) worden gesitueerd op de begane grond. De woningen kennen een footprint van circa 62,5 m² per woning. In de achtertuin worden tevens kleine bergingen voorzien. De gevel van de kopgevels wordt als tuinmuur doorgetrokken richting de achterste perceelsgrens.

HOOFDSTUK 4. SECTORALE ASPECTEN

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de sectorale aspecten, zoals milieu, water en natuur. Per sectoraal aspect wordt een korte inleiding gegeven en volgt een toets en afweging.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 die nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

In dit kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Beoordeling plan

P.M. onderzoek

4.2.2. Geluid

Algemeen

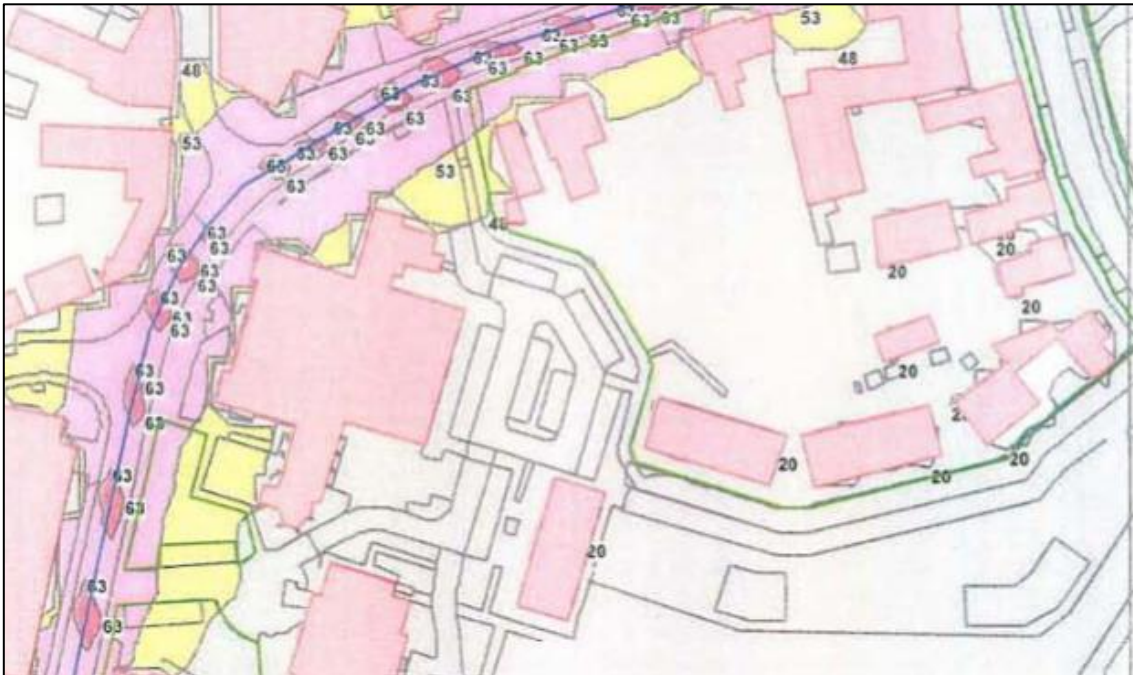
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Voor wegverkeerslawaaï is het projectgebied gelegen binnen de geluidszone van Gasthuisstraat, Dr. van den Meeren van de Meerendonkstraat en Venloseweg. De projectlocatie is gelegen achter de bebouwing die aan deze wegen gelegen is, waardoor het projectgebied feitelijk geluidluw is en geen hinder ondervindt van wegverkeerslawaaï afkomstig van voornoemde wegen. Dit is in het akoestisch onderzoek, uitgevoerd ten behoeve van bestemmingsplan Hof te Berkel, eveneens geconcludeerd. Hieronder volgen de rekenresultaten van het betreffende

akoestisch onderzoek, waaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op ruime afstand is gelegen van het projectgebied.



Uitsnede rekenresultaten wegverkeerslawaai Gasthuistraat (waarneemhoogte 1,5 m)



Uitsnede rekenresultaten wegverkeerslawaai Dr. van de Meeren van de Meerendonkstraat (waarneemhoogte 1,5 m)



Uitsnede rekenresultaten wegverkeerslawaai Venloseweg (waarneemhoogte 1,5 m)

Industrie- en spoorweglawaai

Voor spoorweglawaai is het project niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. De dichtstbijzijnde spoorlijn (Horst-Sevenum - Helmond) is gelegen op een afstand van circa 2,6 km. Het projectgebied ligt niet in de zone van een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. De aspecten industrie- en spoorweglawaai zijn dus niet aan de orde bij dit projectvoornemen.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van acht rijwoningen. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig project voorziet in de ontwikkeling van acht rijwoningen. In de directe omgeving komen meerdere andere functies dan wonen voor, zoals een cultureel centrum, een evenementenhal en detailhandelszaken. Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Activiteit	SBI 2008 code	Omschrijving	Richtafstanden				Richt- afstand (na verlaging)	Afstand tot plangebied
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
CC 't Gasthoëns	9004	Theater	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m	20 m
Autobedrijf Hay Peeters	453	Handel in auto's	0 m	0 m	30 m	10 m	10 m	50 m
't Koetshoëns	94991;A	Buurthuis	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m	25 m
Foto Geurts	47; A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m	0 m	10 m	0 m	0 m	70 m
De Mèrthal	9004	Evenementenhal	0 m	0 m	30 m	0 m	10 m	90 m

Tabel richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven en niet-woonfuncties

Zoals in bovenstaande tabel te zien is wordt aan alle richtafstanden voldaan. Het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds worden niet-woonfuncties niet geschaad in haar bedrijfsvoering door onderhavig projectvoornemen. Het projectvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor dit project.

4.2.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

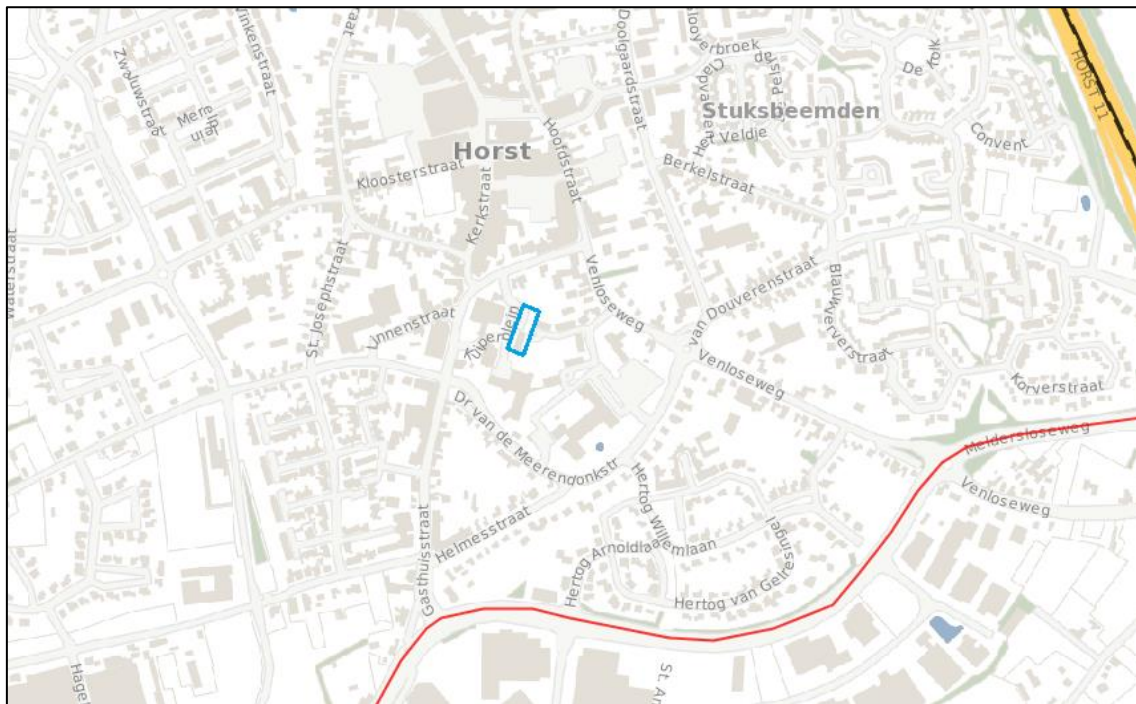
Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten

geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.



Uitsnede risicokaart, projectgebied in blauw omlijnd (Bron: risicokaart.nl)

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend plan.

4.3. Waterparagraaf

4.3.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van Waterschap Limburg en de gemeente Horst aan de Maas. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.3.2. Beleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1.000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

4.3.3. Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Hemel- en afvalwater

Het project heeft weinig consequenties voor het aspect hemelwaterinfiltratie. Immers, de vier bestaande woningen worden vervangen door vier nieuwe grondgebonden rijwoningen. Daarnaast worden er nog vier nieuwe rijwoningen gerealiseerd. Dit betekent een toename van het verhard oppervlak (daken) van circa 250 m². Het hemelwater wordt afgekoppeld en aangesloten op de reeds gerealiseerde waterberging ten behoeve van het nieuwbouwproject Hof te Berkel.

Afvoer van huishoudelijk afvalwater wordt, zoals in de huidige situatie, op het aanwezige rioolsysteem aangesloten.

Bouwmaterialen

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

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

Overleg waterschap

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2.000 m². In casu is vooroverleg met het waterschap derhalve niet noodzakelijk.

4.4. Kabels en leidingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels en leidingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5. Natuur

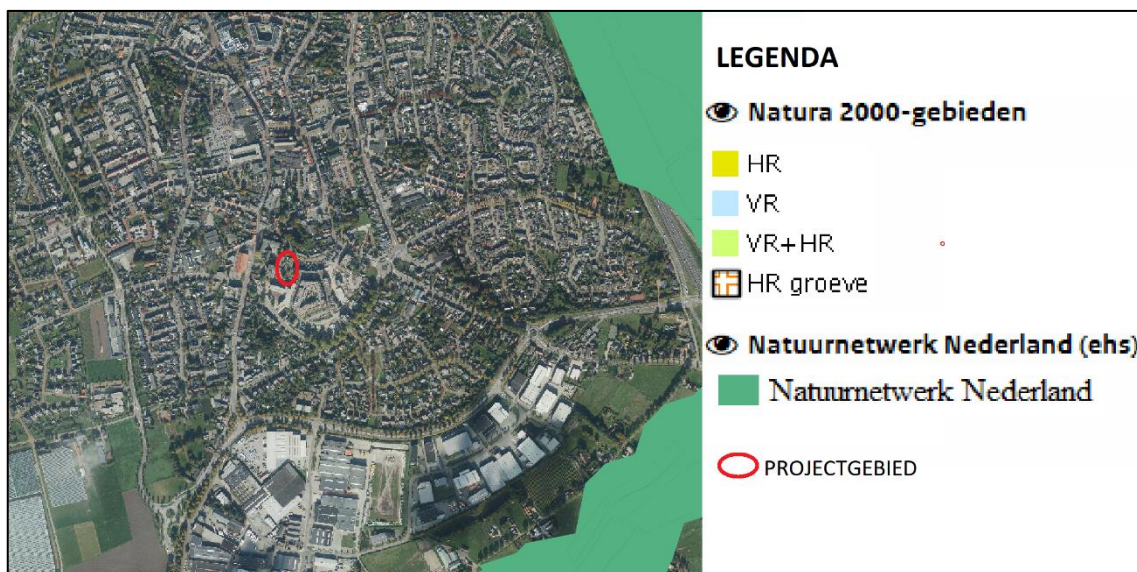
4.5.1. Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.5.2. Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 is Maasduinen, dat op circa 8,3 km ten oosten van het projectgebied is gelegen. Het projectgebied ligt niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied, waardoor deze gebieden geen beperking opleveren voor het planvoornemen.



Uitsnede beschermde natuurgebieden

4.5.3. Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De locatie is deels in gebruik als verhard parkeerterrein en deels in gebruik en bebouwd met vier grondgebonden rijwoningen. De rijwoningen zijn voorzien van een dak van golfplaten. Er is geen sprake van hopen of gaten in de gevel of het dak van de woningen. De achter- en voortuinen van de woningen zijn volledig verhard uitgevoerd. Aangenomen kan worden dat er daarom geen sprake is van een (mogelijk) geschikte habitat voor beschermde soorten. De projectlocatie wordt daarbij regelmatig beheerd en onderhouden, waardoor geen geschikte habitat kan worden gecreëerd. De werkzaamheden in relatie tot het projectvoornemen zullen voor geen overtreding van de Wnb tot gevolg hebben.

4.5.4. Zorgplicht

Voor alle soorten en gebieden geldt de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

4.5.5. Conclusie

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen als natuurgebied. Binnen de projectlocatie is geen sprake van (mogelijk) geschikte habitat voor beschermde soorten, zoals genoemd in paragraaf 3.1, 3.2 en/of 3.3 van de Wnb. De werkzaamheden in relatie tot het projectvoornemen zullen geen overtreding van de Wnb tot gevolg hebben. Desalniettemin is er altijd sprake van de hiervoor genoemde algemene zorgplicht.

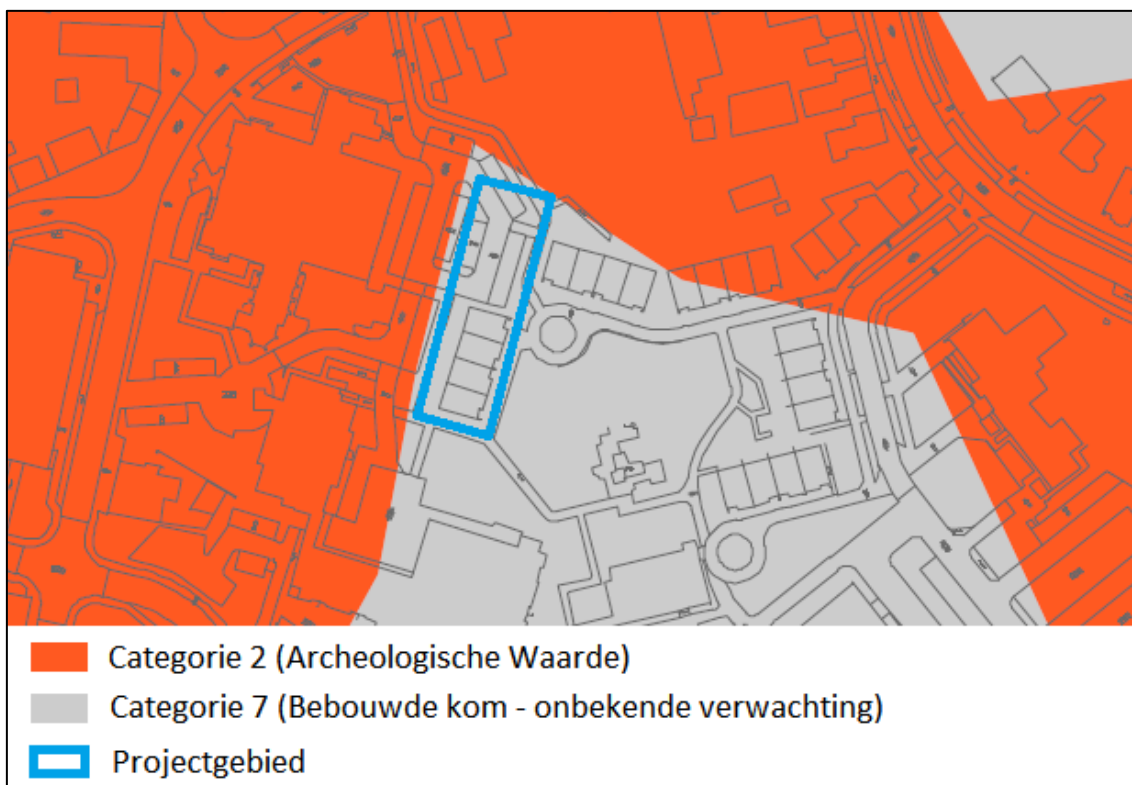
4.6. Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De raad van Horst aan de Maas heeft op 26 mei 2015 de 'Archeologische Maatregelenkaart Horst aan de Maas' vastgesteld. Het gemeentelijk grondgebied wordt hier opgedeeld in verschillende categorieën. Per categorie maakt het gemeentelijk archeologiebeleid inzichtelijk of, en zo ja waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden.



Uitsnede Archeologische Maatregelenkaart

Beoordeling plan

Op basis van de Archeologische Maatregelenkaart is vast te stellen dat het projectgebied gelegen is op gronden die zijn aangewezen als 'categorie 7: bebouwde kom - onbekende verwachting'. De gebieden die deze categorisering hebben toegewezen gekregen zijn voornamelijk naoorlogse uitbreidingen die meestal grenzen aan gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Een regeling is opgesteld waarbij bodemingrepen worden vrijgesteld van archeologisch (voor)onderzoek zolang deze niet dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld. Als wel dieper wordt bereikt geldt voor deze verwachtingswaarde een vrijstelling van archeologisch (voor)onderzoek indien het verstoringsoppervlak niet hoger is dan 500 m².

Per nieuwbouwwoning is het verstoringsoppervlak circa 62,5 m² (en dieper dan 50 cm-mv). Uitgaande van acht grondgebonden rijwoningen is het maximale verstoringsoppervlak derhalve 500 m². In de huidige situatie is de grond reeds verstoord door de aanwezigheid van vier bestaande woningen. Daarbij wordt aan het maximale verstoringsoppervlak voldaan, waardoor kan worden geconcludeerd dat het projectvoornemen is vrijgesteld van archeologisch (voor)onderzoek. De voorgestane ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.6.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.



Uitsnede topografische kaart ca. 1895

De Gasthuisstraat is een toegangsweg die van oudsher aanwezig is in het straatpatroon van Horst. Dit is bevestigd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg, waarop de Gasthuisstraat is aangeduid als 'andere weg ouder dan 1806'. Uit voorgaande uitsnede is tevens een kleine zijweg gekarteerd die tot 1966 aanwezig was, tot het moment dat het (inmiddels

gesloopte) ziekenhuis op deze locatie werd gebouwd. Aan de Gasthuisstraat en omliggende wegen zijn diverse gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten gesitueerd. Het Gasthuis (1901) en kapel (1937) ten westen van het projectgebied zijn beiden gemeentelijke monumenten. Ook het woonhuis met koetshuis (1903) aan Gasthuisstraat 21 is aangewezen als gemeentelijk monument. Tegenover dit woonhuis is Rijksmonument 'Villa Anna' gelegen, daterend uit 1913. Binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

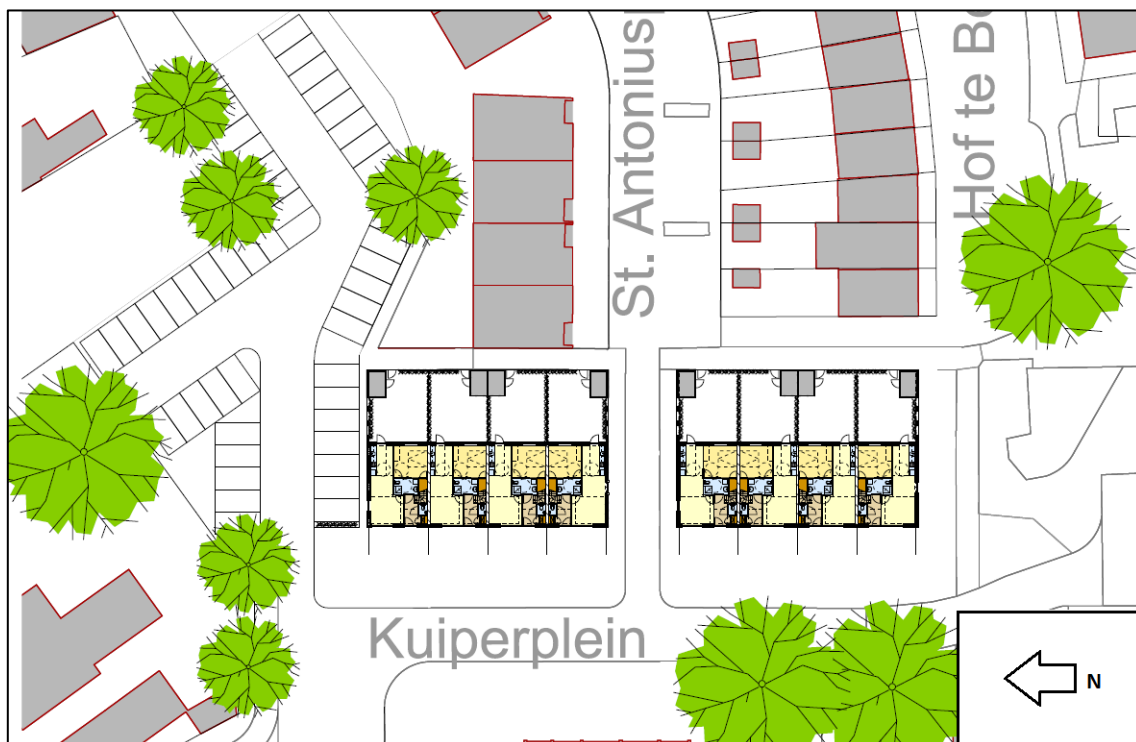
Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor dit projectvoornemen.

4.7. Verkeer en infrastructuur

4.7.1. Parkeren

De parkeernorm voor de nieuw te realiseren woningen betreft conform de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2015 1,1 per woning in centrumgebied. Volgens de parkeernormen zijn minimaal 9 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte.

In de huidige situatie wordt het parkeren op het naastgelegen parkeerterrein afgewikkeld. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen, deels door toedoen van dit projectvoornemen. Er wordt echter een nieuw parkeerterrein aangelegd ten noorden van het projectgebied (links op navolgende afbeelding). Dit parkeerterrein en ook de nieuw aangelegde parkeerterreinen ten behoeve van Hof te Berkel bieden voldoende capaciteit om de vervallen parkeerplaatsen op te vangen, zodat aan de parkeerbehoefte in dit gebied kan worden voldaan.



Nieuw parkeerterrein

4.7.2. Verkeer

De ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein en de nieuwe woningen zal plaatsvinden via het Kuiperplein die vervolgens aansluit op de Gasthuisstraat. Tussen de twee rijen woningen wordt een doorgang gerealiseerd ten behoeve van langzaam verkeer, uitkomend op St. Antoniuspark en Hof te Berkel.

4.8. Duurzaamheid

De ambitie is de nieuwe woningen energieneutraal te realiseren (gasloos en met zonnepaneelsystemen).

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische en financiële haalbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van onderhavig planvoornemen, zoals planschade.

5.2. Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijze hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

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

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

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

1. Appeleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie;

3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij ervan uitgegaan dat men, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van acht rijwoningen in bestaand stedelijk gebied. Derhalve is het ontwerp naar Waterschap Limburg gestuurd in het kader van vooroverleg. [P.M.]

Initiatiefnemer heeft contact gehad met de bewoners en omwonenden, en zijn op de hoogte van deze ontwikkeling. Hieruit is gebleken dat er geen bezwaar bestond tegen het planvoornemen.

HOOFDSTUK 6. PROCEDURE EN CONCLUSIE

6.1. Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Voor dit plan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het plan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

6.2. Conclusie

Dit document vormt de motivering die ten grondslag ligt aan het besluit (omgevingsvergunning) en maakt dan ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zoals uit dit document blijkt, voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek [P.M.]