

gemeente

HORST A/D MAAS

Bestemmingsplan 'Hoogstraat 18 Broekhuizen'

NL.IMRO.1507.BHHOOGSTRAAT18



Hoogstraat 18 Broekhuizen

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Hoogstraat 18 Broekhuizen, gemeente Horst
aan de Maas

Ontwerp: 29 augustus 2019

Definitief: 26 november 2019

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken  Bestemmingsplannen  Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses  Begeleiding bouwprojecten

www.beusmans-jansen.nl

© 2019 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plangebied	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader en beleidsthema's	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.4 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	13
3.5 Gemeentelijk beleid	14
3.5.1 Integrale structuurvisie	14
3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	15
3.5.3 Bestemmingsplan	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	19
4.1 Het plan	19
4.2 Ontsluiting en parkeren	21
4.3 Landschappelijke inpassing	21
4.4 Duurzaamheid	22
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Milieuaspecten	23
5.2.1 Milieu effect beoordeling	23

5.2.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.2.3	Geluid	26
5.2.4	Luchtkwaliteit	27
5.2.5	Bedrijven en milieuzoneringen	28
5.2.6	Externe veiligheid	29
5.3	Waterparagraaf	31
5.4	Kabels en leidingen	33
5.5	Natuurbescherming	33
5.5.1	Gebiedsbescherming	33
5.5.2	Soortenbescherming	34
5.5.3	Ecologische voortoets	35
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	36
5.7	Verkeer en parkeren	38
5.8	Duurzaamheid	39
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid	40
6.2	Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid	40
6.2.1	Procedure	40
6.2.2	Overleg	41
6.2.3	Inspraak en zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan	41
Hoofdstuk 7	Wijze van bestemmen	42
7.1	Algemeen	42
7.2	Verbeelding	42
7.3	Regels	43

Bijlagen (separaat)

Bijlage 1	Historisch en verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Aanvullend verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Vooroverlegreactie provincie Limburg
Bijlage 4	Vooroverlegreactie Waterschap Limburg

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op 18 december 2018 is door initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming van de locatie Hoogstraat 18 te Broekhuizen in een woonbestemming.

Dit verzoek dient tevens beschouwd te worden als een melding dat de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief zijn beëindigd.

Bij schrijven van 7 januari 2019 hebben burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas een positief principe-standpunt ingenomen op dit verzoek, onder de gebruikelijke voorwaarden dat:

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd.
2. Voor bewoning mag de bestaande agrarische bedrijfswoning worden gebruikt.
3. De karakteristiek van het gebouw, het boerenerf en de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
4. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
5. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van de eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
6. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond zal moeten worden dat:
 - a. Er geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel deze voor de uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden. Er dient voor het gehele perceel een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.
 - b. Er geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht. In het geval er wel ingrepen in de bodem zullen worden verricht zal er vanwege de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
 - c. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

De locatie Hoogstraat 18 in Broekhuizen is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Maaskernen' geldt. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. In artikel 3.4.1, onder b van het bestemmingsplan is een

bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om het agrarische bouwvlak te wijzigen in een woonbestemming mits aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan. Echter, in casu wordt de gehele agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan "Hoogstraat 18 Broekhuizen" voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen aan Hoogstraat 18 te Broekhuizen, kadastraal bekend gemeente Broekhuizen, sectie G, nummer 135.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 934m².



Afbeelding 1: omvang plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

Naam bestemmingsplan	Bestemming/aanduiding	Vaststelling Raad
bestemmingsplan	- Agrarisch	3 februari 2009

Maaskernen	- Archeologisch waardevol gebied	
------------	----------------------------------	--

Volgens artikel 3.1.1 van de planregels is de bestemming bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik. Het gebruik van de bebouwing voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voldoet niet aan deze bestemming. Het bestemmingsplan kent voor wat betreft het bouwvlak echter wel een wijzigingsbevoegdheid naar een reguliere woonbestemming. Hiervoor dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 3.4.1 van de planregels. In casu zal echter middels een reguliere bestemmingsplanprocedure het gehele perceel een woonbestemming gaan krijgen; in hoofdstuk 3 zal echter wel getoetst worden aan de voorwaarden als genoemd in de wijzigingsregels, omdat deze ook relevant zijn in het kader van de reguliere planprocedure en de voorwaarden betreffen waaronder het bevoegd gezag medewerking aan het plan wil verlenen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid. Tevens geeft dit hoofdstuk inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf en hoofdstuk 5 betreft de toets aan sectorale aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de wijze van bestemmen in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

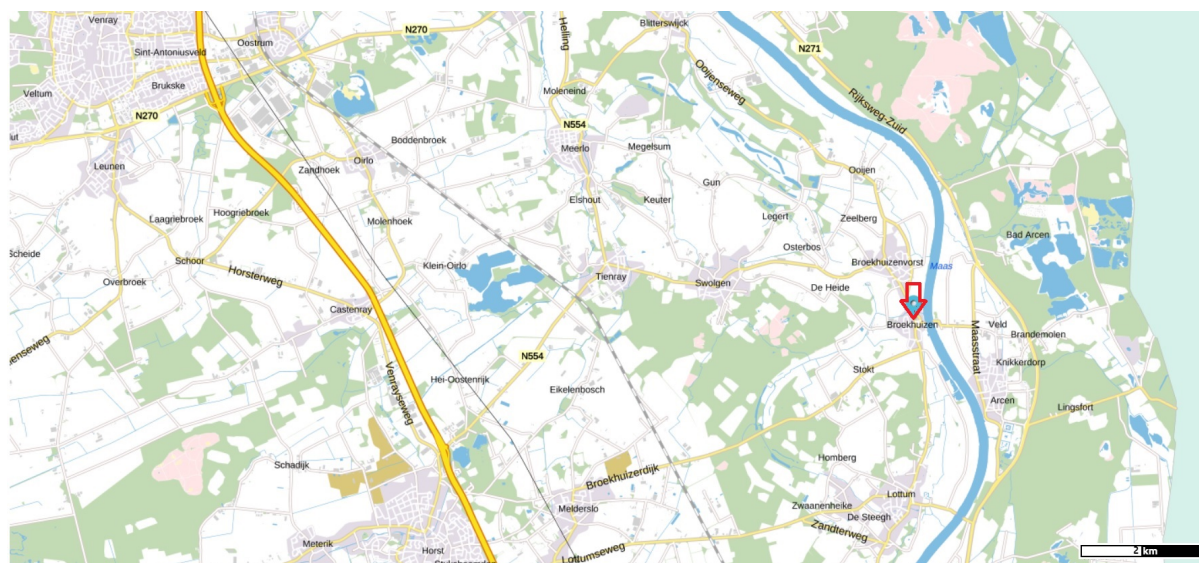
2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving. Ook worden de huidige landschaps- en cultuurhistorische waarden van het plangebied beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in de kern van Broekhuizen, aan de verbindingsweg tussen de kernen Grubbenvorst-Lottum en Broekhuizenvorst-Ooijen-Blitterswijck. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ongeveer 150 m, stroomt de Maas. Direct te noorden van het plangebied, aan de Slink, wordt een dijk aangelegd in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum en wordt een gemetselde waterkering (met doorgang ter plaatse van de aanlegplaats van het veer) gerealiseerd tussen de bebouwing van de kern Broekhuizen en de Maas.

Op onderstaande omgevingskaart is de situering van het plangebied weergegeven ten opzichte van de kernen Horst, Venray, Lottum en Blitterswijck en de Maas.

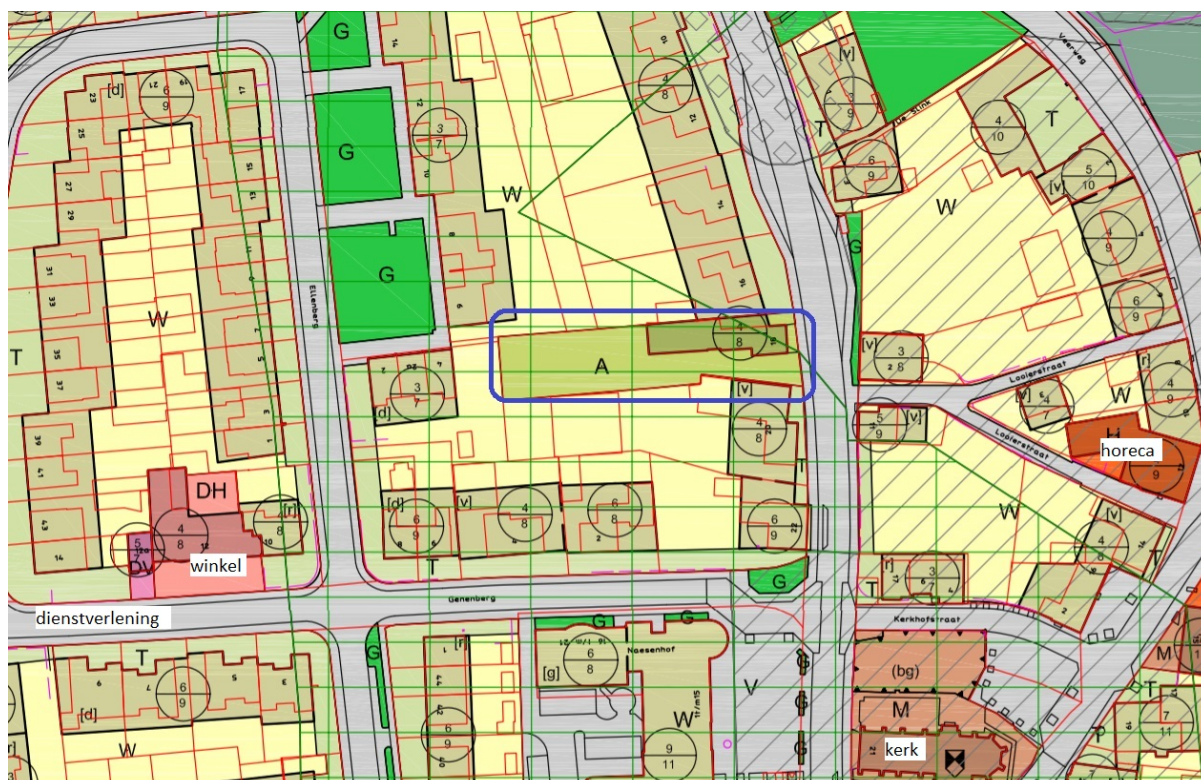


Afbeelding 2: Omgevingskaart

De kernen Horst en Venray liggen op relatief ruime afstand van het plangebied.

2.3 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied zijn, afgezien van de reguliere woonfunctie, nog enkele functies aanwezig, te weten horeca (met name nabij de Maas), een kerk, dienstverlening en detailhandel. Op onderstaande afbeelding zijn deze functies op de verbeelding bij het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 3: functies rondom plangebied

De agrarische bestemming aan de Hoogstraat 18 is nog de enige bestemming welke niet passend is binnen de kern.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER EN BELEIDSTHEMA'S

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal - en het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Deze aspecten zullen in paragraaf 5.3, respectievelijk paragraaf 5.2 en 5.6 aan de orde komen.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er slechts sprake van de funtiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijksvaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegennet en hoofdspoorwegennet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
- in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
- het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en de militaire radars, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

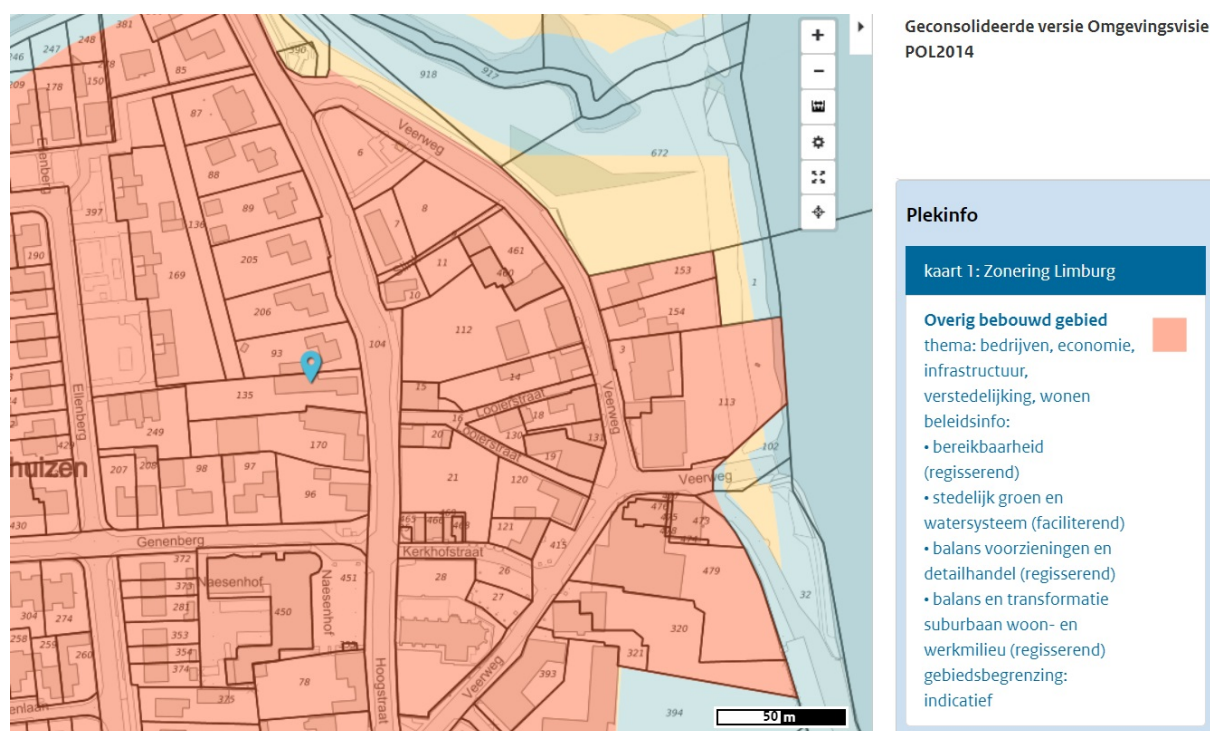
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie geeft het POL 2014 aan dat de omgeving getypeerd wordt als 'Overig bebouwd gebied', zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Afbeelding 4: uitsnede POL 2014

Transformatie woningvoorraad

Horst aan de Maas 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. De aan de orde zijnde functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning past geheel in deze transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad.

Leefomgeving

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. 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. Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Gelet op het feit dat het project een functiewijziging betreft van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, geheel binnen de bestaande bebouwing, heeft dit project in het geheel geen consequenties voor het watersysteem, en is het in overeenstemming met het POL 2014.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een hoofdstuk 'Ruimte' opgenomen. Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2. (...)

3. (...)

4. (...)

5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Zoals in paragraaf 3.3.1 (Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu geen sprake van nieuwe woningen maar van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit heeft geen consequenties op de woningvoorraad.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen.

Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.4 Regionale 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 willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. 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. Verder staat de Structuurvisie een dynamisch beheer van de woningvoorraad voor. Onderdeel hiervan is het voortdurend werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten.

In casu is er geen sprake van een nieuwe, toe te voegen, woning maar van de functiewijziging van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit heeft geen consequenties op de woningvoorraad en is niet strijdig met voornoemde structuurvisie.

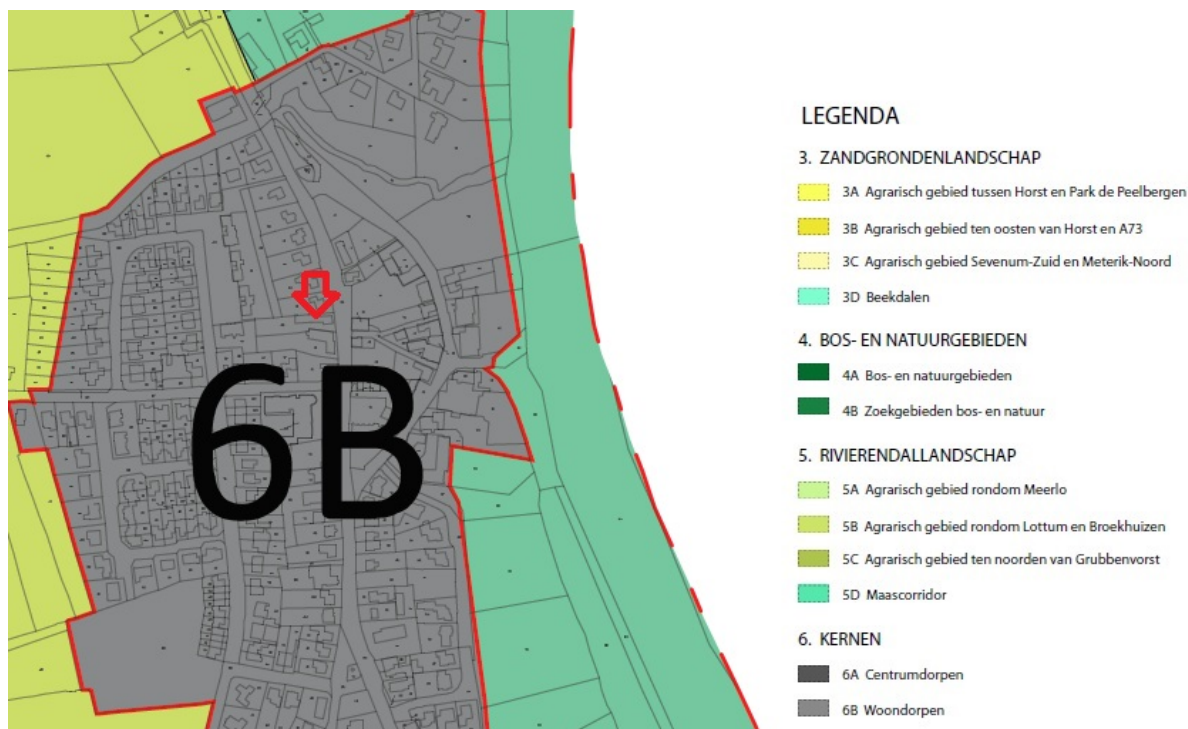
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Integrale structuurvisie

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.

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

Zoals op onderstaande uitsnede uit de structuurvisiekaart is te zien, is het plangebied getypeerd als 6B (Woondorpen).



Afbeelding 5: uitsnede structuurvisiekaart

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie geldt een positieve grondhouding ten aanzien van deze ontwikkeling.

3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen, zoals op 14 juni 2016 door de raad vastgesteld, is 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;

1. Het agrarisch bedrijf is beëindigd.
2. Voor bewoning mag de bestaande agrarische bedrijfswoning worden gebruikt.
3. De karakteristiek van het gebouw, het boerenerf en de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.
4. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.
5. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van de eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
6. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond zal moeten worden dat:
 - a. Er geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel deze voor de uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden. Er dient voor het gehele perceel een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.
 - b. Er geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht. In het geval er wel ingrepen in de bodem zullen worden verricht zal er vanwege de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.
 - c. Het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

In casu zal echter middels een reguliere bestemmingsplanprocedure het gehele perceel een woonbestemming gaan krijgen; onderstaand zal wel getoetst worden aan de voorwaarden als genoemd in de wijzigingsregels, omdat deze ook relevant zijn in het kader van de reguliere planprocedure en de voorwaarden betreffen waaronder het bevoegd gezag medewerking aan het plan wil verlenen.

Ad 1:

Het agrarische bedrijf is geheel beëindigd en inmiddels uitgeschreven uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Ad 2:

De agrarische bedrijfswoning zal voor burgerbewoning in gebruik worden genomen; de overige bebouwing zal een functie als bijbehorend bouwwerk cq berging krijgen.

Ad 3:

De karakteristiek van de woning, het erf en de landschappelijke kenmerken zullen geheel worden behouden, dan wel qua groene inrichting worden versterkt door het verwijderen van oude erfverhardingen en herinrichten van het achtererf met meer kwaliteitsgroen (solitaire bomen en struiken), passend in de dorpskern.

Ad 4 en 5:

Door het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming zal er sprake zijn van een verbeterde situatie voor in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Agrarische bedrijvigheid gaat gepaard met meer verkeersbewegingen, bedrijfsactiviteiten, geluid, stof, en geur; deze (mogelijke) vormen van hinder zullen tot het verleden behoren.

Ad 6:

- a. Zoals in paragraaf 5.2.2 aan de orde zal komen, blijkt uit het verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd in mei 2019 dat er geen reden is voor het uitvoeren van vervolgonderzoeken danwel uit uitvoeren van saneringen.
- b. doordat als gevolg van de functiewijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming geen extra verstoringen van de bodem mogelijk zullen worden gemaakt, zal er in het geheel geen aantasting van de archeologische waarden plaatsvinden en is het uitvoeren van een onderzoek naar het voorkomen van archeologische waarden niet noodzakelijk
- c. de financiële uitvoerbaarheid van het plan staat niet ter discussie. Afgezien van de kosten voor het omzetten van de bestemming heeft het plan geen financiële consequenties.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het plan

De agrarische bedrijfsactiviteiten (teelt van sierbomen en -struiken) aan de Hoogstraat 18 te Broekhuizen zijn beëindigd en op deze locatie zal ook in de toekomst geen agrarische bedrijvigheid meer ontwikkeld gaan worden; de omvang en de situering van de locatie leent zich hier allerminst voor. Het is de wens van initiatiefnemer om deze voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning te blijven gebruiken, danwel op termijn te gaan verkopen, waardoor het aanpassen van de bestemming naar 'Wonen' formeel noodzakelijk is.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Broekhuizen, sectie G, nummer 135 en plaatselijk bekend als Hoogstraat 18 te Broekhuizen. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 934m².

Momenteel maakt deze woning onderdeel uit van een agrarisch bouwkvael. De woning heeft een bebouwd oppervlak van 129 m² en samen met het als bijgebouw te behouden voormalige agrarische bedrijfsgebouw is bedraagt de totale bebouwde oppervlakte 190 m². De bestaande situatie ziet er als volgt uit:



Afbeelding 7: Aanzicht linkerhoek

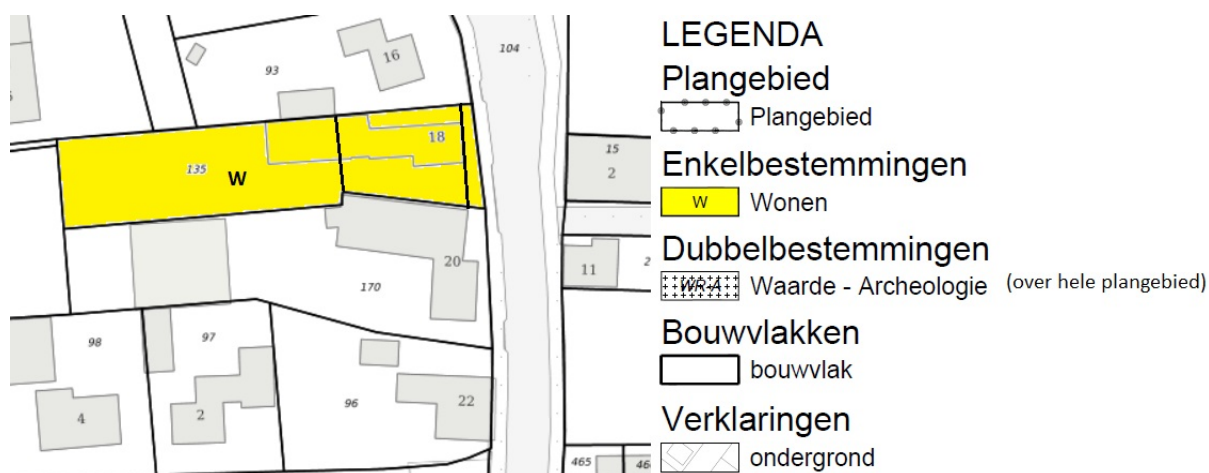


Afbeelding 8: Aanzicht rechterhoek



Afbeelding 9: Luchtfoto

Op onderstaande figuur is het voorgestelde bestemmingsvlak Wonen ingetekend.



Afbeelding 10: voorgestelde bestemming Wonen

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied blijft direct op de Hoogstraat ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de weg. De weg, met aan beide zijden een fietssuggestiestrook, en het plangebied worden van elkaar gescheiden door een relatief breed trottoir.

De gemeenteraad heeft op 24 november 2015 de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen in de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Aan de linkerkant van het woning is een oprit aangebracht; over een lengte van 8 m en een breedte van ruim 5 m (op zijn smalst) kunnen 2 auto's naast elkaar parkeren.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie aan de Hoogstraat 18 te Broekhuizen is er sprake van bestaande erfbeplanting op het achtererf welke ongewijzigd gehandhaafd zal blijven dan wel versterkt zal worden, door het verwijderen van oude erfverhardingen en herinrichten van het achtererf met meer kwaliteitsgroen (solitaire bomen en struiken), passend in de dorpskern.

4.4 Duurzaamheid

In de gemeente Horst aan de Maas wordt gestreefd naar duurzame bouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Bij eventuele verbouwingswerkzaamheden (in beginsel niet voorzien) dient te worden voldaan aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen.

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen. Daarom wordt in het onderstaande alleen ingegaan op de meest belangrijke milieudoelstellingen.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieu effect beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

Bijlage D van het Besluit m.e.r. bepaalt onder activiteit 10 dat een m.e.r onderzoeksplicht geldt voor (kolom 1) plannen voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in geval er sprake is van (kolom 2) een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van minder dan 1000 m², en heeft betrekking op 1 burgerwoning welke binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (met bedrijfswoning) positief wordt bestemd. Er wordt duidelijk zeer ruim onder de drempelwaarde gebleven en er is geen enkele aanleiding om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan worden uiteraard wel alle aspecten onderzocht die het gevolg zijn, dan wel kunnen zijn van het initiatief. Hiervoor zij met name verwezen naar onderhavig hoofdstuk 5.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het besluitgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er een historisch bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het besluitgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het besluitgebied bij elkaar passen.

Het historisch bodemonderzoek is op 28 maart 2019 door Econsultancy BV uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Uit het vooronderzoek blijkt dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de aanwezigheid van brandstoftanks op het aangrenzende perceel, alsmede de aanwezigheid van een bestrijdingsmiddelenkast op de locatie. De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stoffen op de locatie van de bestrijdingsmiddelenkast zijn in deze situatie organochloor bestrijdingsmiddelen. De verwachte verontreinigde stof ter plaatse van de aangrenzende brandstoftanks is minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de bestrijdingsmiddelenkast en de bodem ter plaatse van de perceelgrens (ter hoogte van de tanks) onderzocht dienen te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskernen ook daadwerkelijk aanwezig zijn en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldende achtergrondgehalte overschrijden.

Het verkennend bodemonderzoek heeft Econsultancy BV op 17 mei 2019 uitgevoerd. Hieruit is het volgende geconcludeerd:

Deellocatie A: Bestrijdingsmiddelenkast

De bovengrond ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenkast bestaat uit matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit sterk zandig leem. De bodem is zwak kalksteenhoudend. In de bodem zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch zijn er in de verdachte laag (bovengrond) lichte verontreinigingen met diverse organochloorbestrijdingsmiddelen aangetroffen (Drins (som), DDD (som), DDE (som), DDT (som), OCB (som)). Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de opslag van bestrijdingsmiddelen in de kast.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd.

Deellocatie B: perceelgrens ter hoogte van tanks

De bovengrond bestaat uit zeer fijn, sterk siltig vulzand. De originele bodem bestaat uit sterk zandig leem. De bovenlaag van deze leemgrond is zwak humeus. De originele leembodem is in de bovengrond sterk kolengruis kolengruishoudend. De ondergrond is zwak tot matig kolengruishoudend. De zwak humushoudende leemgrond, welke tevens sterk kolengruishoudend is, vertoont een lichte olie-waterreactie. De verdachte laag (lichte olie-waterreactie, sterk kolengruishoudend) is analytisch licht verontreinigd met zware metalen (cadmium, koper, lood en zink) en PAK. Deze verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de aangetroffen bijmengingen met kolengruis. In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetroffen die te relateren zijn aan de opslag van olieproducten in de tanks op het naburig perceel.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, bevestigd.

Conclusie

Op basis van de aangetroffen lichte verontreinigingen ter plaatse van deellocatie A en B bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Op 22 juli 2019 is een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de volgende constatering zijn gedaan:

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot uiterst siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. De ondergrond bestaat tot een maximale diepte van 1,5 m -mv uit sterk zandig leem. De diepere ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. Deze dieper gelegen zandlaag is plaatselijk zwak gleyhoudend en matig tot sterk grindig. De bodem ter plaatse van boring C02 is over een traject van 0,30 tot 0,65 m -mv zwak kolengruishoudend.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen.

Tijdens het veldwerk is geconstateerd dat het grondwater zich dieper dan 5,0 m -mv bevindt. Er heeft derhalve conform de NEN 5740 geen grondwateronderzoek plaatsgevonden.

De zwak kolengruishoudende bodem is analytisch licht verontreinigd met cadmium, kobalt, lood en zink. De zintuiglijk schone bovengrond is analytisch licht verontreinigd met lood. De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

De resultaten van beide onderzoeken zijn integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

5.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Aan de Hoogstraat bedraagt de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur, waardoor er geen sprake is van een geluidszone. Het plangebied valt ook niet binnen een geluidzone bij overige wegen.

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaier

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Oostrum bevindt zich op een afstand van circa 4,5 km ten westen van het plangebied.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De regels inzake luchtkwaliteit kennen het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' bevat regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Onderhavig plan heeft betrekking op de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet in betekende mate bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, dan wel zelfs bijdraagt aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Broekhuizen, te midden van burgerwoningen en enkele andere functies. Er is sprake van een rustige woonwijk.

In een straal van 100 m vanaf de

functie	richtafstand	feitelijke afstand
kerk	30 m	75 m
begraafplaats	10 m	60 m
horeca	10 m	60 m

Hieruit blijkt dat de richtafstanden veel korter zijn dan de feitelijke afstanden en het aspect milieuzonering derhalve niet aan het project in de weg staat .

5.2.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde “categoriale inrichtingen”) en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde burgerwoning is (evenals de huidige agrarische bedrijfswoningen) te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het plangebied géén risicovolle inrichting.

Het aspect externe veiligheid staat derhalve niet aan het project in de weg.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen is in casu met name de Maas van belang (overige transportroutes A73, N271, spoorlijn Venlo-Oostrum) liggen zeker te ver van het plangebied verwijderd om impact te kunnen hebben op het plangebied). De Maas is gelegen op ruim 150 m vanaf het plangebied. Volgens de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland betreft de Maas in Limburg geen rivier waar het plaatsgebonden risico de waarde van 10^{-6} /jr. de oever overschrijdt. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt nergens overschreden.

Ondergrondse buisleidingen

Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor gas, olie of water en hoogspanningsleidingen. Het plangebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaanbieders.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

5.3 Waterparagraaf

Het plangebied 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 plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Kenmerken van het watersysteem

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

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet in een bijzonder droog of nat ecosysteem. Evenmin is het gelegen in een hydrologisch gevoelig natuurgebied.

Oppervlaktewater

In (de directe omgeving van) het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. In de toekomst wordt er ook niet voorzien in de aanleg van oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde. In het plangebied bevinden zich ook geen zuiveringstechnische werken. Het plangebied ligt buiten het regime van de Maas, zoals opgenomen in de beleidsregels "Grote Rivieren" .

Waterbesluit

In het Waterbesluit zijn een vergunningplicht en algemene regels uitgewerkt voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken (hiervoor zijn kaarten vastgesteld) en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk.

Waterregeling

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het gebied 'waterstaatkundig beheer' of 'vrijstelling vergunningplicht gebruik waterstaatswerken'.

Betreffend gebied maakt evenmin deel uit van het rivierbed.

Het project heeft hierdoor geen consequenties voor het bergend vermogen van het rivierbed.

Binnen het plangebied vindt ook feitelijk geen toename van het (potentieel) afvoerend verhard oppervlak plaats. Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringssysteem.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

Ondanks het feit dat onderhavig plan hydrologisch neutraal is, is het wel wenselijk om de afvoer van hemelwater van het dakoppervlak en erfverharding geheel af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren. Voor woningen welke zijn gebouwd voor het jaar 2000 kent de gemeente subsidiemogelijkheden voor het afkoppelen van regenwater.

Ingeval van vernieuwbouw zal het gehele dakvlak afgekoppeld dienen te worden.

Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft aangegeven dat bij plannen met een toename van het afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het besluitgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket.

5.4 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de nabijheid van de plangebieden bevinden zich geen buisleidingen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen.

Het plangebied is verder ook niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringsgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

5.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

5.5.2 Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria :

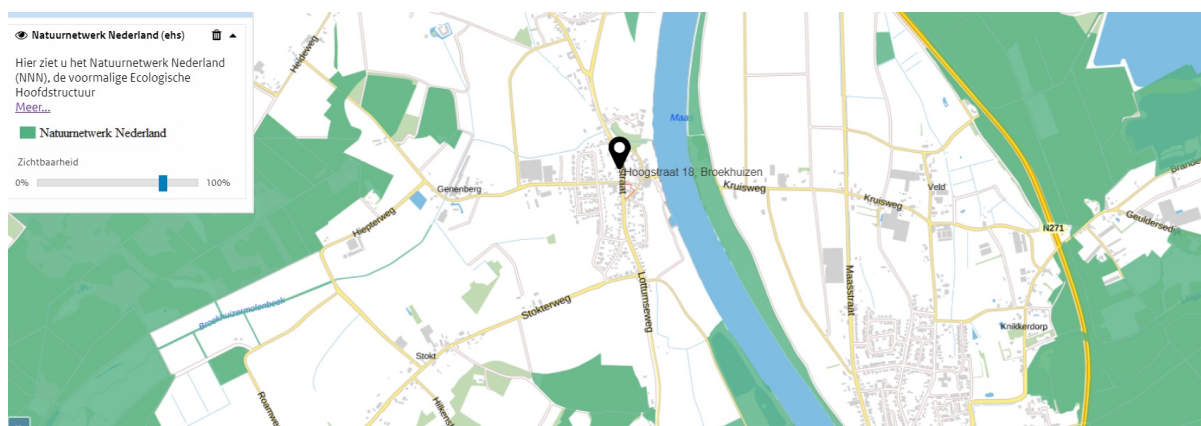
1. Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
2. Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
3. Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

5.5.3 Ecologische voortoets

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals op onderstaande figuur is te zien, maar ligt op een afstand van bijna 300 m vanaf de oostelijke oever van de Maas.



Afbeelding 11: plangebied binnen NNN

Natuurlijk water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Doordat de bestemmingswijziging betrekking heeft op het in pandige hergebruik van de bestaande bebouwing binnen het plangebied, zullen bestaande waarden niet worden aangetast; immers, de bebouwingsmogelijkheden nemen ten opzichte van de vigerende bestemming beduidend af.

Enige aantasting van het NNN zal als gevolg van het project derhalve niet plaatsvinden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Maasduinen. Het plangebied is op bijna 2 km buiten dit Natura 2000-gebied gelegen.

Onderhavig project heeft slechts betrekking op de in pandige functiewijziging naar burgerwoning waartoe de bestemming wordt gewijzigd onder gelijktijdig schrappen van de agrarische bouwkaavel. De transformatie van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfsbebouwing naar een woonperceel zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op deze locatie. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ruimtelijke verandering heeft het project redelijkerwijs geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van de Maasduinen.

Soortenbescherming

Het plangebied was tot voor kort in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Open water is binnen het plangebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik en inrichting van het plangebied en de

omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten)- vormt het plangebied e.o. in beginsel geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen.

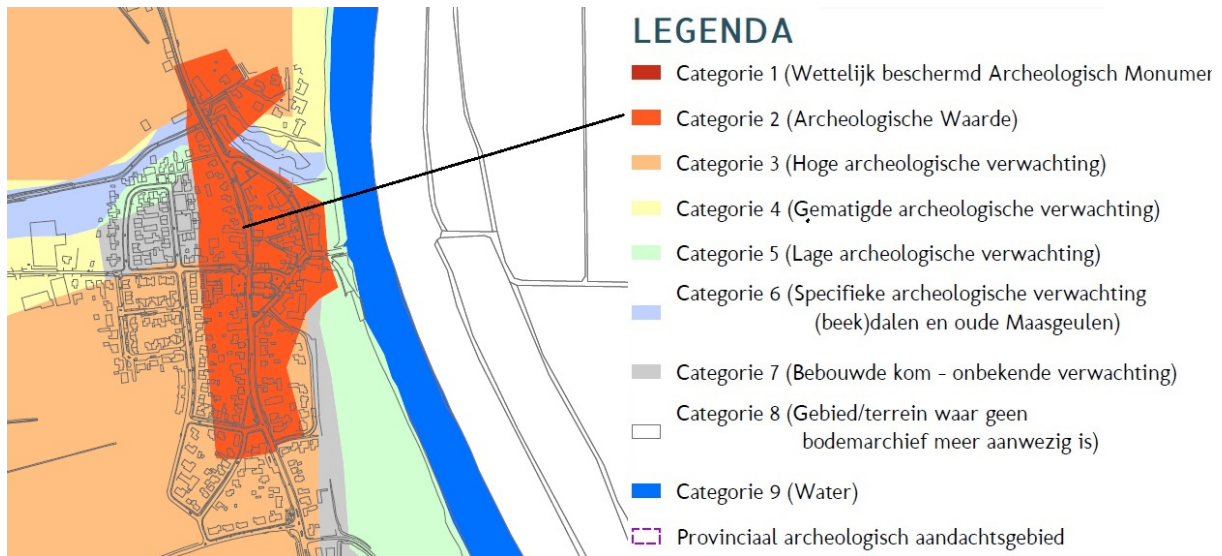
Uit de natuurgegevens van het gebied 'Broekhuizen' welke zijn in te zien op www.limburgsevogels.nl en op de provinciale website valt op te maken dat zich in het plangebied geen beschermenswaardige planten- en diersoort bevindt, althans dat over het afgelopen kalenderjaar geen soorten zijn waargenomen.

Vanwege het feit dat het onderhavige plan louter ziet op een in pandige functiewijziging en er geen bebouwing zal worden toegevoegd of gesloopt, geen rooien van houtopstanden plaatsvindt, noch andere ingrepen in de omgeving van het besluitgebied noodzakelijk zijn, vindt er geen verstoring plaats van beschermde dier- of plantensoorten.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

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 archeologie beleid 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.



Afbeelding 12: Archeologische Maatregelenkaart plangebied

Uit bovenstaande uitsnede van de maatregelenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 2, met een archeologische waarde.

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m2)	Diepte (cm)
1	Wettelijk beschermde archeologische monumenten/ gemeentelijke monumenten	altijd vergunningsplichtig (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	-
2	Gebied/terrein van archeologische waarde (inclusief AMK-dorpskernen)	100	30
3	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Gebied/terrein met een gematigde archeologische verwachting	2.500	50
5	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	geen onderzoeksverplichting	50
6	Gebied/terrein met een specifiek archeologische verwachting (beekdalen/ oude Maasgeulen)	2.500	50
7	Bebouwde kom (onbekende archeologische verwachting buiten historische kern)	500	50
8	Gebied/terrein waar geen bodemarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Afbeelding 13: tabel met maatregelen per categorie

De provincie beperkt haar betrokkenheid tot archeologische waarden die van provinciaal belang worden geacht. Daartoe zijn een aantal archeologische aandachtsgebieden aangewezen, representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. Onderhavig plangebied maakt hier deel van uit. De provincie zet zich in voor onderzoek naar en behoud van de archeologische waarden in deze aandachtsgebieden. Dit gebeurt door toe te zien dat de aandachtsgebieden geborgd worden bij ruimtelijke ontwikkelingen, in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Nu er als gevolg van het project geen enkele verstoring van de bodem plaats zal vinden, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel zal, ter bescherming van de archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aan het plangebied toegekend worden. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de doelstelling van de provincie nu sprake is van een archeologisch aandachtsgebied.

Cultuurhistorische waarden van een gebied worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied een gebied van gebied met een sinds 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon en de Hoogstraat betreft een oude weg.

De aanwezige bebouwing is geen monument.

5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied blijft direct op de Hoogstraat ontsloten. Vanaf de uitrit is er goed zicht op de weg. De weg, met aan beide zijden een fietssuggestiestrook, en het plangebied worden van elkaar gescheiden door een relatief breed trottoir.

Door de verkeerskundige kleinschaligheid heeft het project geen dan wel uitsluitend positieve consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

De gemeenteraad heeft op 24 november 2015 de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016” vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor reguliere woningen in de bebouwde kom is in deze nota een parkeernorm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Aan de linkerzijde van het woning is een oprit aangebracht; over een lengte van 8 m en een breedte van ruim 5 m (op zijn smalst) kunnen 2 auto's naast elkaar parkeren.

5.8 Duurzaamheid

Voorzover van toepassing zullen bij eventuele verbouwingen duurzame materialen en systemen worden gebruikt. Ook het hergebruik van hemelwater is een duurzaamheidsmaatregel.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemer af te sluiten overeenkomst waarin een planschadeverhaalsbeding zoals bedoeld in art. 6.4a Wro is opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro wordt vooroverleg gevoerd met betrokken overheidsinstanties.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

6.2.2 Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. Beide instanties hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van zienswijzen tegen het plan. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij de planstukken gevoegd.

6.2.3 Inspraak en zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van 30 augustus 2019 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 7 WIJZE VAN BESTEMMEN

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

7.2 Verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

7.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

INLEIDENDE REGELS

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

BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Wonen (Artikel 3)

In artikel 3 is de hoofdbestemming opgenomen: 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan een ruime woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie (Artikel 4)

In artikel 4 is bepaald dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming Wonen, mede bestemd zijn voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze artikelen bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

REGELS

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	49
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	50
Artikel 3	Wonen	50
Artikel 4	Waarde - Archeologie	53
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 6	Algemene bouwregels	56
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 8	Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden	58
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	60
Artikel 9	Overgangsrecht	60
Artikel 10	Slotregel	62

Bijlagen

Bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hoogstraat 18 Broekhuizen met identificatienummer NL.IMRO.1507.BHHOOGSTRAAT18-BPV1 (SVBP2012) van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan- uit- en bijgebouwen, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven. Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven. Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning.

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 bestaand

ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.18 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen

en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.22 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

1.23 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.24 horeca

een bedrijf waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.25 huishouden

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.26 landschappelijk waarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.27 natuurwaarden

Terrein of water, dan wel samenstel van terreinen of wateren, dat van algemeen belang is om zijn natuurwetenschappelijke betekenis of zijn natuurschoon.

1.28 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.30 peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van de woning;
- b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel

1.31 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.32 straatmeubilair

Andere bouwwerken, zoals draagconstructies voor reclame, voorwerpen van beeldende kunst, vitrines, zitbanken, bloemen- of plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting of wegbewijzing, cameratoezicht; verkooppunten voor motorbrandstoffen worden niet begrepen onder straatmeubilair.

1.33 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.34 wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.35 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. aan huis verbonden beroepen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd; binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan beide zijden minimaal 3 m;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 m.

3.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met in achtneming van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bebouwing.

3.2.3 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen, waarbij cumulatief aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij voor carports geldt dat deze tot 1 meter voor de voorgevel zijn toegestaan;
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (alle aan- uit en bijgebouwen) is niet groter dan 150 m²;

- e. het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw (het erf) is of wordt voor niet meer dan 50% bebouwd;
- f. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg zijn de voorwaarden zoals genoemd onder d en e niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

3.2.4 *Vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken die vrijstaan van het hoofdgebouw, gelden de volgende bepalingen, waarbij cumulatief aan de voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij voor carports geldt dat de voorzijde van de carport tot 1 meter voor de voorgevel is toegestaan.
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken (alle aan- uit- en bijgebouwen) is niet groter dan 150 m²;
- e. het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw (het erf) is of wordt voor niet meer dan 50% bebouwd en;
- f. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg zijn de voorwaarden zoals genoemd onder d en e niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

3.2.5 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 m.
- b. Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt dat:
 1. de hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 meter.
 2. de hoogte van de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;

- c. gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit, met dien verstande dat het permanent stallen van caravans niet is toegestaan;
- d. het bieden van (recreatief) nachtverblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- e. seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 3.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1), dan wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 2;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- c. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.4.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 3.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
- b. er mag geen buitenopslag en buitenstalling plaatsvinden;
- c. degene die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de bewoner door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- d. er dient in voldoende mate in de parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein overeenkomstig het geldende gemeentelijk parkeerbeleid, dan wel de parkeerbehoefte kan in de directe omgeving worden opgevangen;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van aan het aan huis verbonden beroep of bedrijf inherente en ondergeschikte detailhandel;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woonmilieu en van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Zie artikel 8.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Infiltratie

6.1.1 Infiltratieplicht

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

6.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

6.2 Parkeergelegenheid

6.2.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016”. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

6.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in deze regels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- b. het bepaalde in deze regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- c. het bepaalde in deze regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

7.1.1 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in 7.1 onder a t/m c kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

7.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels en toestaan dat een kleinschalige bed & breakfast wordt gerealiseerd, mits:

- a. de bed & breakfast maximaal 2 kamers omvat;
- b. er geen of slechts beperkte uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt met een maximale oppervlakte van 60 m²;
- c. indien sprake is van cultuurhistorische waarden, deze waarden niet onevenredig worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

8.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de bestemming Waarde - Archeologie de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren te doen of te laten uitvoeren:

1. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
3. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere diepwortelende beplantingen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
4. het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
5. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
6. het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofiëren van watergangen, sloten en andere waterpartijen
7. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
8. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem.

8.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in de situaties genoemd in lid 8.1 bij de volgende cijfers:
 1. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en/of houtachtige gewassen en vaste planten, binnen een bouwvlak;
 2. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
 3. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;

4. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
- c. op de gronden gelegen binnen bouwvlakken dan wel binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen;
- d. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

8.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 alleen indien door de in lid 8.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

8.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.1 op of in gronden met de bestemming Waarde - Archeologie legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 en 9.2 zijn niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoogstraat 18 Broekhuizen.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten