



19-0008997

Overeenkomst kwaliteitsverbetering Horst aan de Maas inzake bestemmingsplan 'Heerstraat 11 – Venloseweg 35 Sevenum – onderdeel Heerstraat 11

Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Horst aan de Maas, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas van {datum besluit college tot aangaan van deze overeenkomst}, te dezen vertegenwoordigd door burgemeester C.C. Leppink-schuitema, hierna te noemen "de gemeente",

en
2. [REDACTED]
[REDACTED] hierna te noemen "de Initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

- de gemeente Horst aan de Maas en de provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het (landelijk) gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- de Provincie Limburg, ter concretisering van de ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, beleid heeft geformuleerd, dat is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. De meest recente versie van dit plan is vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 december 2014;
- de gemeente het provinciale beleid nader heeft geconcretiseerd in een gemeentelijke Structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening, die op 9 april 2013 (Structuurvisie Horst aan de Maas) en op 11 september 2012 (Structuurvisie Klavertje 4 gebied) door de gemeenteraad is vastgesteld. De systematiek van de gemeentelijke structuurvisie is gebaseerd op die van het POL2014 en de eerdere versies van het POL;
- de gemeenteraad op 22 september 2015 de 'Evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas' heeft vastgesteld en op 18 oktober 2016 'Aanpassingen Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas' heeft vastgesteld;
- het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke Structuurvisie ertoe strekken dat door de gemeente in beginsel medewerking kan worden verleend aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen indien ter plaatse of elders, ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een naar het oordeel van de gemeente bevredigende kwaliteitsverbetering van het (landelijk) gebied wordt gerealiseerd, opdat – per saldo – de omgevingskwaliteit wordt bevorderd;

- de Initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om het onderdeel Heerstraat 11 van het bestemmingsplan 'Heerstraat 11 – Venloseweg 35 Sevenum' te realiseren;
- voor de ruimtelijke ontwikkeling geen exploitatieplan in de zin van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld *{optioneel}*;
- de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse tot een zodanig verlies van de omgevingskwaliteit leidt, dat zij –op zichzelf beschouwd– zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke ordening slechts sprake kan zijn indien het verlies van de omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd;
- met het oog hierop een compensatie in de vorm van een duurzame kwaliteitsverbetering, als hierna nader uitgewerkt, is bedongen van de Initiatiefnemer;
- uit het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke Structuurvisie zowel de invulling van de kwaliteitsverbetering als de noodzaak tot koppeling van de ruimtelijke ontwikkeling aan de kwaliteitsverbetering volgt, zodat enkel bij realisatie van beide – per saldo – sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en de gemeente dan ook slechts kan instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer deze gepaard gaat met de kwaliteitsverbetering;
- de Initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard bij te dragen aan kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals deze zijn beschreven in de hiervoor genoemde vastgestelde gemeentelijke Structuurvisie;
- partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Ruimtelijke ontwikkeling

De Initiatiefnemer beoogt op de locatie Heerstraat 11 in Sevenum, kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie S, nummers 144, 145, 146, 147, 149, 151, 767, 770 en 771 de volgende ruimtelijke ontwikkeling te realiseren:

- Uitbreiding glastuinbouwbedrijf Heerstraat 11 met een nieuw bedrijfsgebouw

Deze ontwikkeling is nader omschreven in de bij deze overeenkomst als bijlage 1 gehechte planbeschrijving en kaarten en wordt hierna aangeduid als "ruimtelijke ontwikkeling".



Artikel 2: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling

- 2.1 De Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de ruimtelijke ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
- 2.2 De Initiatiefnemer dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor de aanvraag van alle door hem benodigde planologische procedures en vergunningen die volgens de geldende wetgeving zijn vereist voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling.
- 2.3 De Initiatiefnemer dient zelf voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor eventuele onderzoeken die samenhangen met het aanvragen van de in artikel 2.2 genoemde planologische procedures en vergunningen.
- 2.4 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan de aanvang van de (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling te laten plaatsvinden voordat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling alle noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en alle noodzakelijke plannen zijn vastgesteld, alle noodzakelijke vergunningen en andere overheidstoestemmingen zijn verleend. Dit geldt onverminderd het bepaalde in artikel 3.6.
- 2.5 De Initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke ontwikkeling conform de verleende toestemmingen voor eigen rekening en risico.

Artikel 3: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de kwaliteitsverbetering

- 3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren overeenkomstig het als bijlage 2 bij deze overeenkomst gehechte landschappelijk inpassingsplan, inclusief een waterparagraaf.
- 3.2 De Initiatiefnemer realiseert de in artikel 3.1 bedoelde landschappelijke inpassing zo veel mogelijk gelijktijdig met de ruimtelijke ontwikkeling. De initiatiefnemer verplicht zich jegens de gemeente uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke ontwikkeling de landschappelijke inpassing te hebben gerealiseerd.
- 3.3 Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van dit artikel, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van [REDACTED] -- per overtreding, zonder dat enige schade of verlies bewezen hoeft te worden en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 4: Instandhouding tegenprestatie

- 4.1 De Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in de artikelen 3.1 zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.
- 4.2 De Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de Initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel.

TS

8

Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Initiatiefnemer of diens rechtsoptvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de Initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de gemeente een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000,--, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

4.3 De Initiatiefnemer dient de gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.

4.4 Tevens is de Initiatiefnemer verplicht de in de artikelen 4.1 en 4.3 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan, woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van [REDACTED] ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 5: Verplichtingen gemeente

De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen c.q. vergunningaanvragen die nodig zijn voor de realisering van de ruimtelijke ontwikkeling en de fysieke kwaliteitsbijdrage, als bedoeld in het artikel 3.1, zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in procedure te brengen. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

Artikel 6: Schade aan gemeentelijke eigendommen

Eventuele schade die wordt aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens de Initiatiefnemer verrichte werkzaamheden ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling komen volledig voor rekening van de Initiatiefnemer en worden door de Initiatiefnemer aan de gemeente vergoed.

Artikel 7: Toezicht

7.1 De gemeente is bevoegd toezicht te houden op de (bouw-)werkzaamheden die de Initiatiefnemer in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling uitvoert. De Initiatiefnemer zal daartoe aan de gemeente, of aan door de gemeente met toezicht op de naleving van de (bouw-)werkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.

7.2 Het in artikel 7.1 bepaalde laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer voor de door of namens hem te realiseren ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.

7.3 Het in de artikelen 7.1 en 7.2 bepaalde geldt ook ten aanzien van de in artikelen 3.1 genoemde compenserende maatregelen, waarvan de uitvoering een van de voorwaarden vormt voor de toestemming tot ontwikkeling.

Artikel 8: Leges en heffingen

De Initiatiefnemer is gehouden tot betaling van leges en heffingen conform de gemeentelijke legesverordening.

Artikel 19: Contractsoverneming en derdenwerking (kettingbeding)

- 9.1 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de hem uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van het perceel, over te dragen aan een derde.
- 9.2 De gemeente zal toestemming in beginsel verlenen in verband met een vennootschappelijke herstructurering indien en voor zover geborgd wordt dat de huidige bestuurders van de Initiatiefnemer als enig aandeelhouder en bestuurder het volledig risico voor het plan blijven dragen.
- 9.3 De in artikel 9.1 genoemde beperking vervalt zodra de ruimtelijke ontwikkeling conform de planologische maatregel is verwezenlijkt en de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 9.4 De Initiatiefnemer is verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van de gemeente gelijke verplichtingen opleggen, zulks bij niet nakoming op verbeurde van een onmiddellijk opeisbare éénmalige boete ten behoeve van de gemeente van [REDACTED]--, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 10: Recht van ontbinding

- 10.1 De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien:
- a. de Initiatiefnemer zijn verplichtingen als genoemd in de artikelen 2, 3 en 4 niet nakomt, of;
 - b. de Initiatiefnemer bij de totstandkoming van de overeenkomst onjuiste en/of onvolledige informatie aan de gemeente heeft verstrekt, of;
 - c. in rechte vast komt te staan dat de vereiste planologische besluiten en/of vergunningen betreffende de ruimtelijke ontwikkeling door de Initiatiefnemer niet verkregen zullen worden, of;
 - d. de Initiatiefnemer zijn faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- Alsmede in het geval de Initiatiefnemer een onderhands akkoord voorbereidt aan zijn crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop hij zijn faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop hij in staat van faillissement wordt verklaard, respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend, respectievelijk waarop een onderhands akkoord aan de crediteuren wordt aangeboden, respectievelijk de dag waarop de Initiatiefnemer op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 10.2 Het recht van ontbinding kan door de gemeente worden uitgeoefend door middel van een aan de Initiatiefnemer gerichte schriftelijke verklaring.
- 10.3 De Initiatiefnemer erkent en aanvaardt dat de gemeente bij ontbinding van deze overeenkomst ingevolge het bepaalde in dit artikel generlei verplichting heeft of zal hebben tot vergoeding van de schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd, die de Initiatiefnemer lijdt of zal lijden als gevolg van het uitoefenen van het recht van ontbinding door de gemeente.

TS

JS

Artikel 11: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 12: Inwerkingtreding en looptijd

Deze overeenkomst treedt na ondertekening door beide partijen in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

Artikel 13: Wijziging of aanvulling

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 14: Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 14.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 14.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Roermond.

Artikel 15: Bekendheid inhoud overeenkomst

- 15.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
- 15.2 Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dat de werking van de overige bepalingen van deze overeenkomst onverlet. Partijen verplichten zich dan jegens elkaar er naar te streven om voor de nietige of vernietigbare bepaling van deze overeenkomst een regeling in de plaats te stellen waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 16: Bijlagen

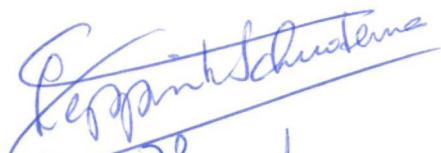
- 16.1 Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Planbeschrijving en kaarten van de ruimtelijke ontwikkeling
 - Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan
- 16.2 De in artikel 16.1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.



Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

De gemeente,

C.C. Leppink-Schuitema


Plaats Flornd
d.d. 4-2-2019

De Initiatiefnemer,





Sewenun

Plaats

d.d.

30-01-2019

BIJLAGE 1

Planbeschrijving en verbeelding van de ruimtelijke ontwikkeling

15

8

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Inleiding

A. Schreurs plantenkwekerij B.V. is gespecialiseerd in de opkweek van vollegrondsgroentenplanten in perspot en in trays. Zij staan bekend om onze kwaliteit, en flexibele levering. Het bedrijf is ruim 40 jaar jong en heeft een oppervlakte van circa 11 ha onder glas.

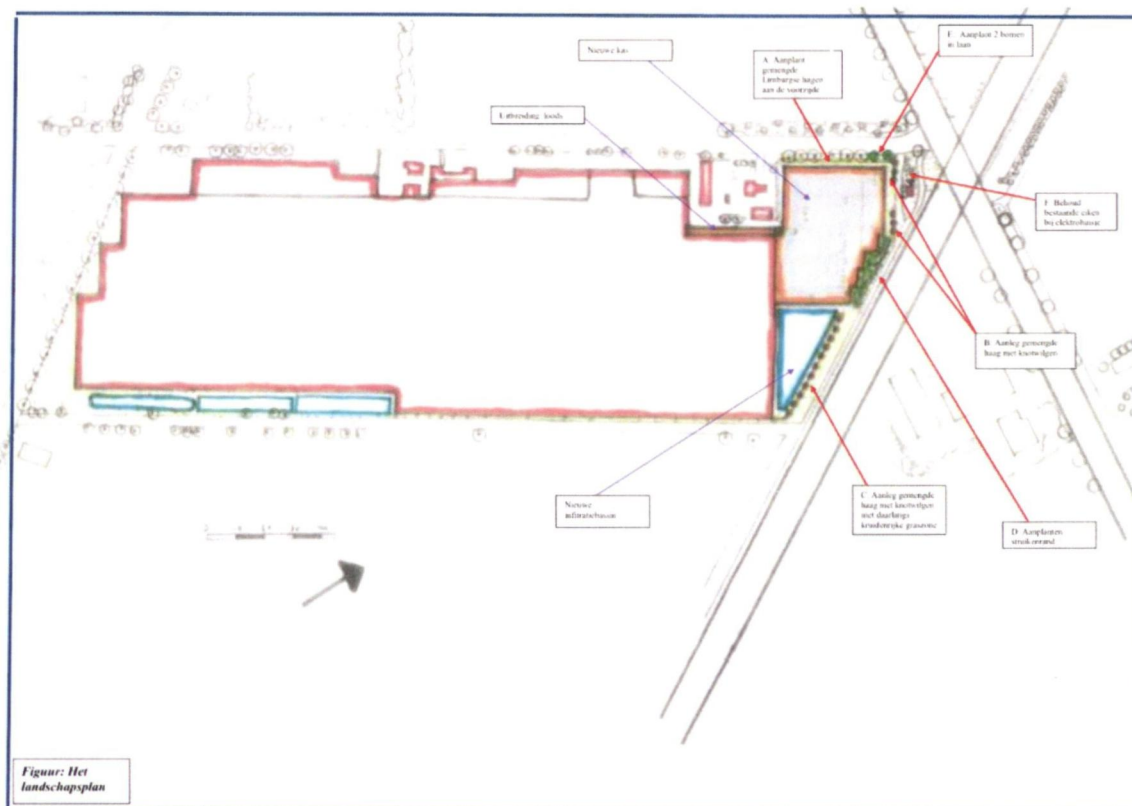
De bestaande bedrijfsgebouwen op de locatie Heerstraat 11 zijn voor de huidige oppervlakte glasopstanden momenteel beperkt. Ook vindt momenteel ook buitenopslag van plantentrays plaats waarbij het wenselijk om deze opslag inpandig te kunnen realiseren.

Daarbij is een bestaande bedrijfswoning gesloopt op de locatie aan Heerstraat 1 te Sevenum. Deze locatie is aangekocht door DCGV en de woning is gesloopt ten behoeve van de Spoorse Aanpassingen voor de realisatie van de railterminal.

Op de locatie Venloseweg 35 is de initiatiefnemer voornemens een woning te realiseren. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een woonbestemming. Op deze locatie is een ketel- en substraatruimte alsmede een glasopstand gesloopt en een waterbassin verwijderd. Ter plaatse van de voormalige glasopstand zal nieuwbouw van een burgerwoning plaatsvinden alsmede het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.2 Landschappelijke inpassing Heerstraat 11

Door Ing. R. Janssen van de Plattelandscoöperatie Peel & Maas regio is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie Heerstraat 11, welke als bijlage 5 aan deze toelichting is gevoegd. Dit plan kan als kwaliteitsbijdrage worden gezien voor de landschappelijke kwaliteit.



afbeelding 4, uitsnede landschappelijke inpassing

4.3 Landschappelijke inpassing Venloseweg 35

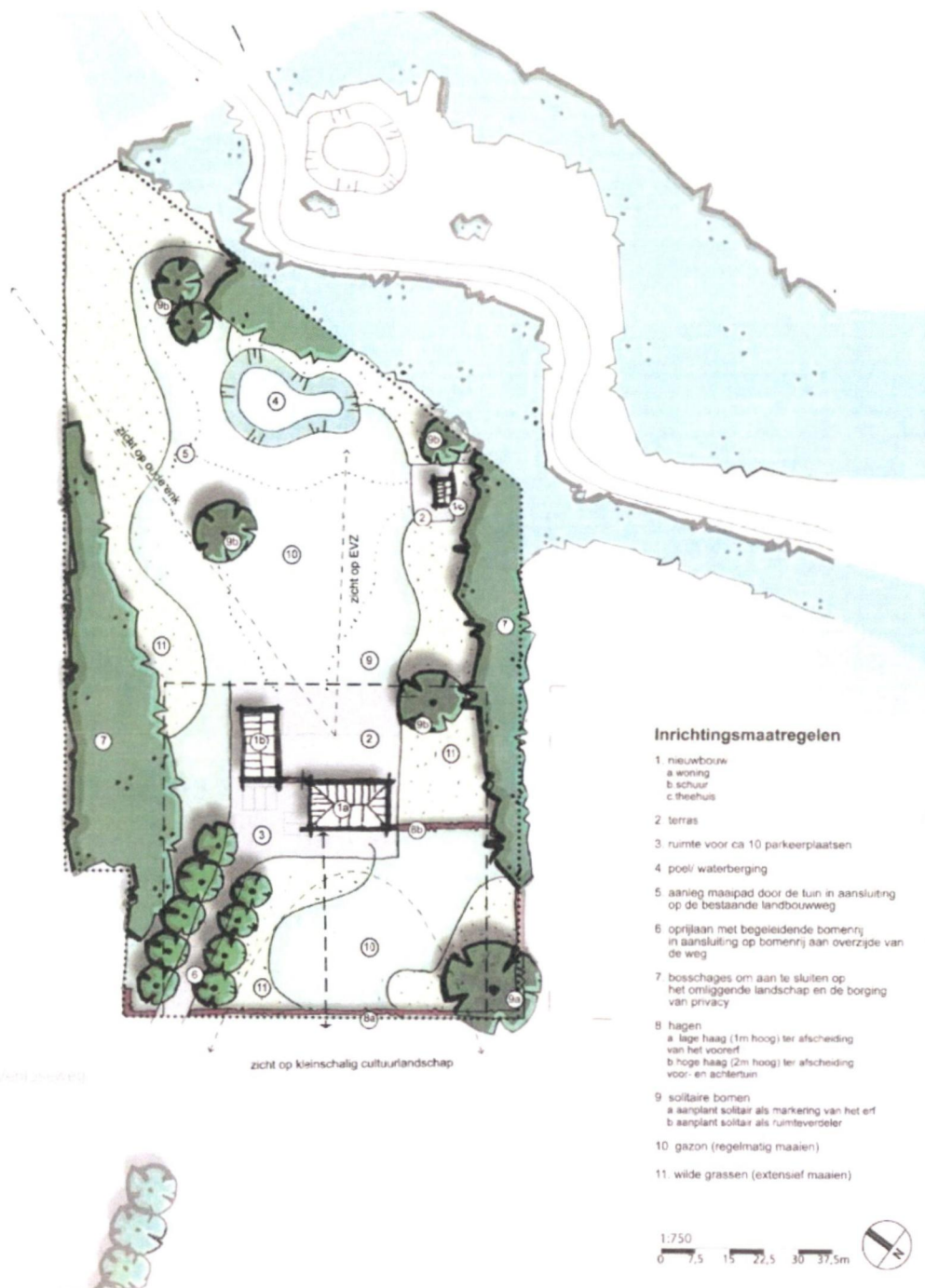
In overleg is door Greenport Venlo een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie Venloseweg 35. Deze is als bijlage 8 aan deze toelichting gevoegd. Dit plan kan als kwaliteitsbijdrage worden gezien voor de landschappelijke kwaliteit.

In overleg zijn afspraken inzake de tegenprestatie gemaakt. Het betreft herinrichting van de Groote Molenbeek en sloop op perceel Venloseweg 35 en het wijzigen van de bestemming Agrarisch bouwblok in 2x de bestemming Wonen. Deze bestemmingswijzigingen liggen met dit bestemmingsplan voor.

De voorwaarden betreffende de Groote Molenbeek zijn terug te vinden als bijlage 9. Deze worden door DCGV uitgevoerd.

15

15



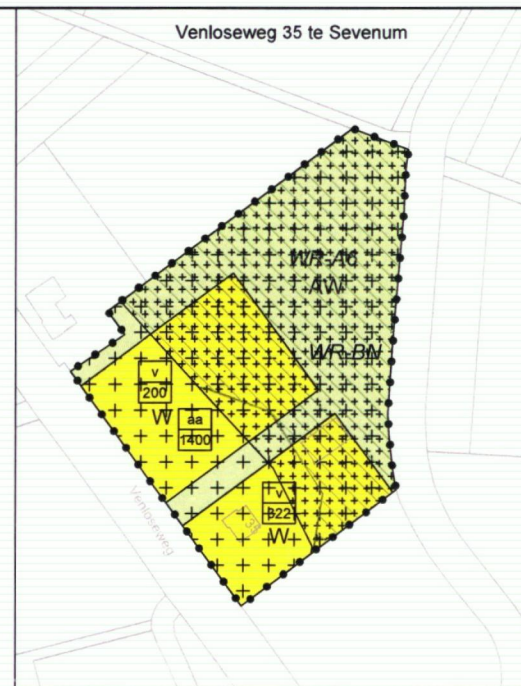
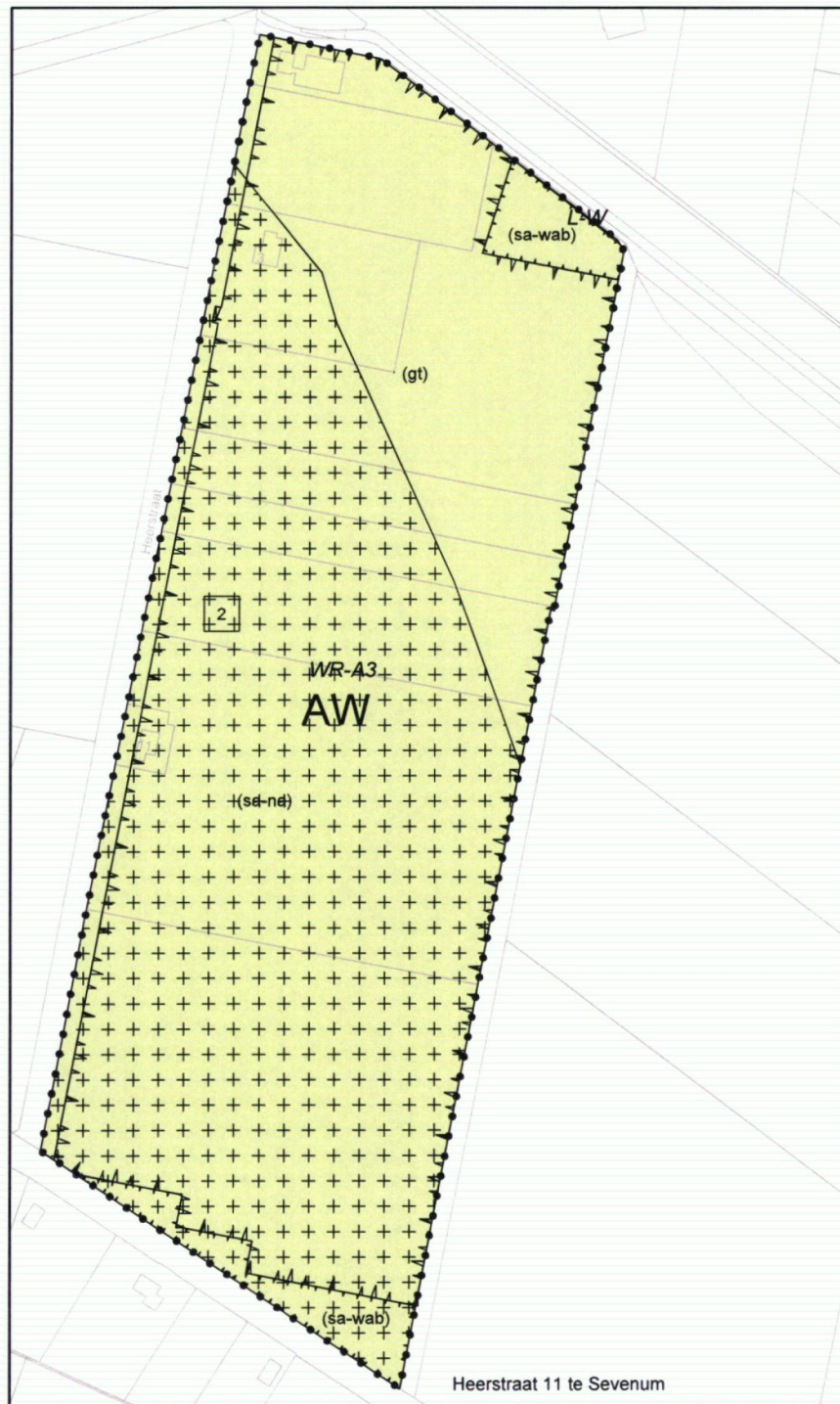
BRO
Ruimte Ontwikkelen

Inrichtingsschets Venloseweg, Sevenum

Gemeente Horst aan de Maas

Buik	Plan	schets 1:750
Bouwkost 100	25 mei 2018	1000000
1000000	1000000	1000000
1000000	1000000	1000000
1000000	1000000	1000000

afbeelding 5, uitsnede landschappelijke inpassing



LEGENDA

Plangebied

"Heerstraat 11 – Venloseweg 35 Sevenum"

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden
 W Wonen

Dubbelbestemmingen

L-W Leiding - Water
 WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 WR-A6 Waarde - Archeologie 6
 WR-BM Waarde - Zone bronsgroene landschapszone

Gebiedsaanduidingen

overige zone - beekdal
 overige zone - velden
 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Functieaanduidingen

(gt) glastuinbouw
 (sa-na) specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit
 (sa-wab) specifieke vorm van agrarisch - waterbassin

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

2 maximum aantal wooneenheden
 v oppervlakte bijgebouwen (m2)
 B22 volume (m3)
 aa 1400 volume (m3)

Verklaringen

Kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan

"Heerstraat 11 - Venloseweg 35 Sevenum"

IDN nummer:	NL.IMRO.1507.SNHEERSTRAAT11-BPO1	Start:	18-08-2017 / TL
Schaal:	1: 2500	Voorontwerp:	
Formaat:	A3	Ontwerp:	23-05-2018 / TL
Deelplan:		Vastgesteld:	
Tekeningnummer:	5528080 / 17-061	Onherroepelijk:	

arvalis

gemeente
**HORST
A/D
MAAS**

BIJLAGE 2

Landschappelijk inpassingsplan en waterparagraaf

LKM landschaps-beplantingsplan *in het kader van*

Uitbreiding glasopstand/bassin A. Schreurs Plantenkwekerij Sevenum



Opdrachtgever:

Dhr. A. Schreurs Plantenkwekerij BV
Heerstraat 11, 5975 PW Sevenum

Plattelandscoöperatie

Ing. R. Janssen, 25 september 2017

AS

RG

1. Inleiding

In opdracht van het bedrijf Schreurs Plantenkwekerij is samen met adviseur Arvalis, Kamiel Bartels, ten behoeve van de bestemmingswijziging een inventarisatie/analyse uitgevoerd, wat vanuit de uitgangspunten heeft geleid tot het landschapsplan. Het waterplan is uitgewerkt door Arvalis en verloopt via de Watertoets van Waterschap Limburg.

Onderstaand staan de hoofdstukken t.b.v. het eindplan nader uitgewerkt:

- A: Inventarisatie
- B: Basisgegevens
- C: Analyse
- D: Uitgangspunten

Voor het plan is uitgegaan van integrale planvorming, waarbij gekeken is naar de situering en functioneren van de nieuwe bebouwing in relatie tot de omliggende bedrijven en contouren concentratiegebied/bedrijfsgebied. Samen met DCGV is het plan ontstaan dat door het verdwijnen van de woning aan de Heerstraat er een nieuwe situatie ontstaat, waar het bedrijf optimaal invulling aan wil geven.

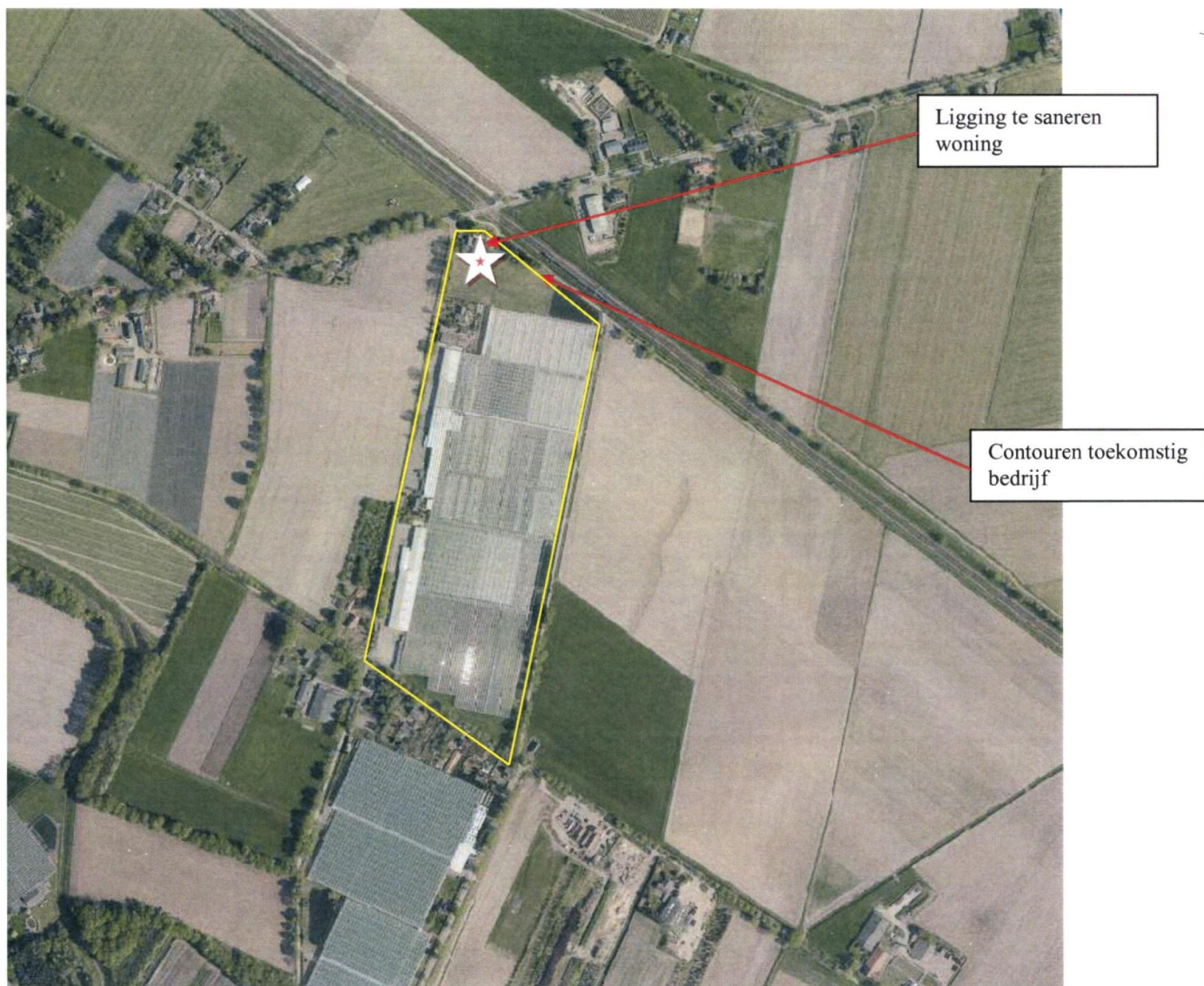
Gekozen is om op dit perceel de nieuwe kas te realiseren, het vernieuwde waterinfiltratiebassin aan te leggen/herschikken en om de loods achterzijde woning eigenaar iets te vergroten.

Hierbij is ook het verwijderen van de bestaande bebouwing meegenomen.

2. Inventarisatie

TS

JE



Figuur 1: Nieuwe contouren locatie bedrijf A. Schreurs

De ondernemer heeft aan de Heerstraat de hoofdlocatie en verder een tweede locatie binnen glastuinbouwgebied Californië. De huislocatie Heerstraat heeft de mogelijkheid gekregen zich verder uit te breiden in navolging van de plannen van DCGV. Het aangekochte woonhuis verdwijnt en het gebied wordt hierna vervolmaakt met de kasuitbreiding. Hiermee zal het bedrijf op deze locatie verder kunnen ten behoeve van hun duurzame toekomst.

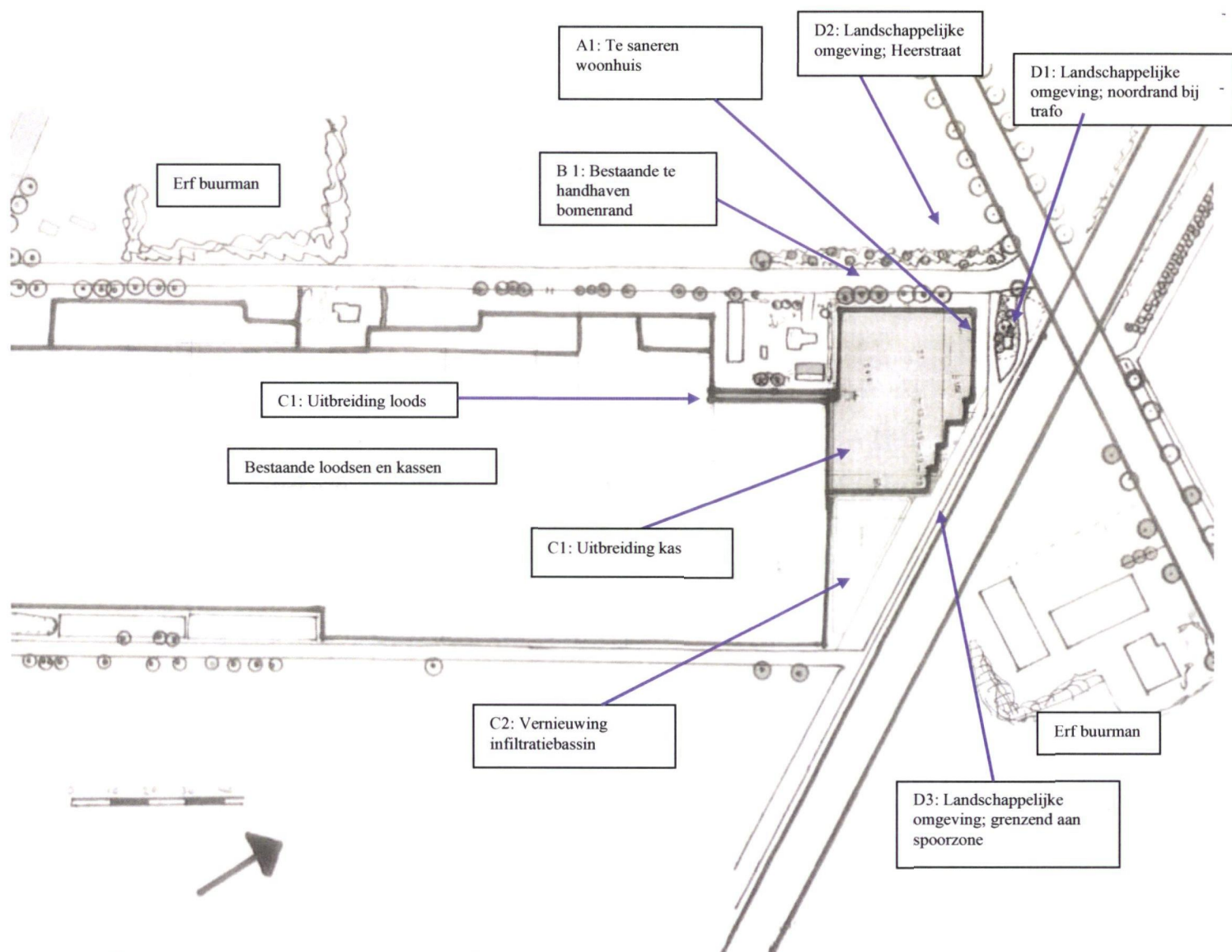
De uitbreiding, gelegen in de oksel van de Heerstraat en de spoorlijn omhelst 0,75 hectare en een infiltratiebassin (reeds gerealiseerd) van 2000 m².

Deze locatie (figuur 1) vormt de oksel tussen de genoemde wegen en is in het grotere geheel de afronding van het bedrijventerrein Klavertje 4.



Figuur 2: Locatie binnen Masterplan Klavertje 4

Locatie is gelegen in de oksel, dat onderdeel is van de lintbebouwing Heerstraat en ook randzone Klavertje 4 en sluit aan op de verdere halfopen lintbebouwing van de Grubbenvorsterweg. De toekomstige planuitvoering zal dit gebied nog veranderen en deze uitbreiding vormt hier al de eerste invulling van. De spoorzone vormt ikv Klavertje 4 een belangrijke groene ader door het gebied (S1). (zie figuur 2).



Figuur 2: Inventarisatie bestaande situatie

A1: Te saneren bedrijfsgebouwen



Bestaande woonhuis met bijgebouwen zullen geheel verdwijnen. Deze verdwijnen ikv Greenport-ontwikkelingen.

B1: Bestaande te handhaven bomenrand



Bestaande bomenlaan aan de Heerstraat is beeldbepalend en zullen ook zo blijven.

C1: Uitbreiding kas en loods



De open enclave in de oksel zal worden ingericht met de uitbreiding kas en daarnaast wordt ook de loods achterzijde woning vergroot.

C2: Vernieuwing infiltratiebassin



TS

TS

Hier was het oorspronkelijke bassin ook gelegen, maar is aangepast aan de juiste ligging irt spoorse aanpassing en de juiste benodigde inhoud (zie Watertoets Arvalis).

D1: Landschappelijke omgeving; noordrand bij trafo



Deze hoek is gelegen buiten plangebied, maar bestaat rond dit trafohuis uit opgaande bomen die voor een groene rand vanaf deze zijde vormen en gehandhaafd zullen worden.

D2: Landschappelijke omgeving Heerstraat

Deze straat vormt de rand van het gehele bebouwingsenclave van het bedrijf en in grotere geheel Greenport en vraagt voldoende aandacht.



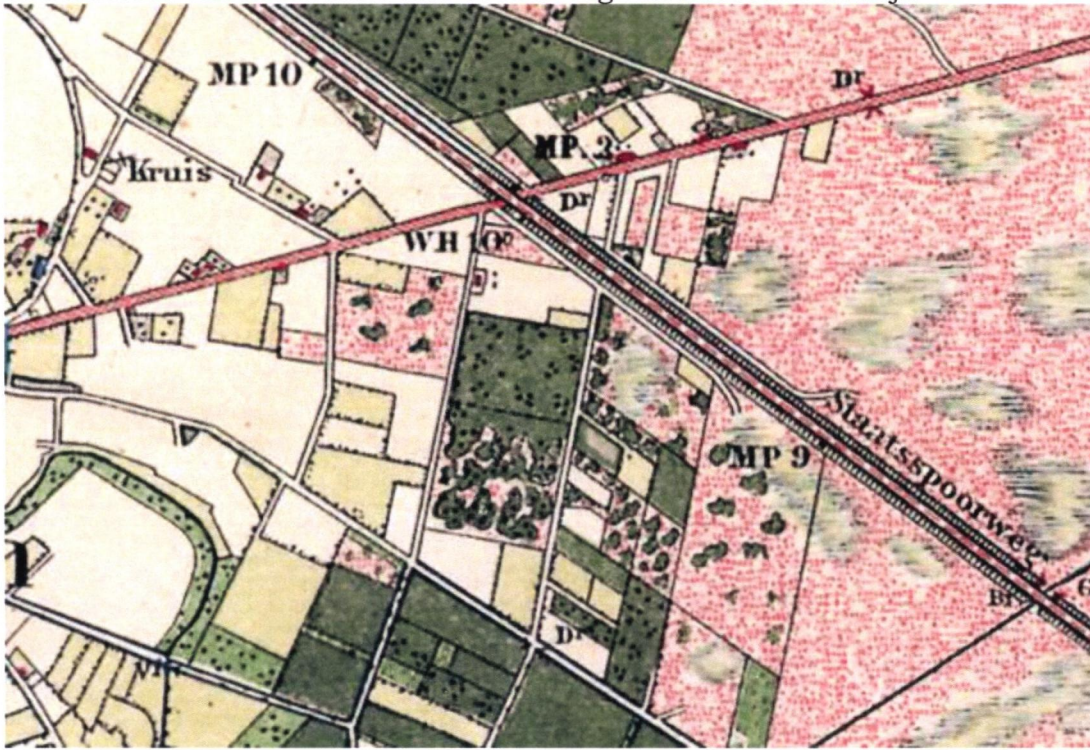
D3: Landschappelijke omgeving; grenzend aan de spoorzone



Deze zijde vormt het aanzicht vanuit het halfopen lint Grubbenvorsterweg en vraagt ook de nodige aandacht. Ook vanuit Landschapsplan Klavertje 4 ikv de Noordelijke sport S1.

3. Basisgegevens

Vanuit figuur 1 is te zien dat het project ligt in de oksel van Heerstraat en de spoorlijn en onderdeel is van het cluster aan bebouwing van het totale bedrijf.



Figuur 3: Locatie op kaart 1900

De kaart van 1900 (figuur 3) laat zien dat de locatie lag op de grens van de kampoontginningen en het nog niet ontgonnen jonge heidelandschap, dat aan de vooravond stond van de ontginningen.

15

15



Figuur 4: Locatie op Landschapsontwikkelingsbasiskaart Horst

Deze kaart figuur 4, geeft weer dat het bedrijf ligt in de randzone van de bebouwingsontwikkelingen en het agrarisch cultuurlandschap richting noord en westzijde. Beschreven staat dat de lanen de groene aders door het gebied zijn. Aansluitend op het LOP is de structuurvisie opgesteld, waarin de gewenste kwaliteiten rondom glastuinbouw zijn weergegeven. In figuur 5 staat de samenvatting voor het glastuinbouw weergegeven. Dit vormt mede de handreiking voor de integratie van deze uitbreiding.

Aanvullende doelstellingen:

- Ontwikkelen van architectonische kwaliteit en een nieuw functioneel landschap, door middel van het bewerkstelligen van een nieuwe landbouwkundige duurzaamheid;
- De intensieve functies moeten op een goede manier in de ecologische en hydrologische structuur van de gebieden ingepast worden, waarbij gewaakt moet worden voor aantasting van de milieukwaliteit;
- Bestaande, niet-landbouwkundige functies en gebruikers moeten geen belemmeringen ondervinden van de economische dragers van het gebied en vice versa (verkeersintensiteit & -veiligheid, schaduwwerking & bladval laanbomen, beleefbaarheid & recreatief medegebruik);
- De nadruk moet verschuiven van kwantiteit en meer van hetzelfde, naar kwaliteit op locaties waar dit voor iedereen mogelijk is/geen belemmeringen oplevert.

Aanvullende doelstellingen:

- Bij de situering moet aansluiting worden gezocht bij structuurlijnen van het landschap: aansluiten bij bestaande groensingels en -elementen;
- Optimale verdeling bedrijven om openheid te behouden: meer verspreiding dan clustering;
- Nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn uitgesloten;
- Voor LOG Witveldweg is een afzonderlijk Landschapsplan opgesteld, waarin concrete aanbevelingen en uitgangspunten voor landschapsversterking zijn opgenomen. Per erf is een voorstel voor landschappelijke inpassing opgenomen, wat gevolgd zal worden bij eventuele ontwikkelingen.

7 Werklocaties. Kwaliteitsverbeterende maatregelen.		
Maatregel	Prioriteit	Opmerking
Lijnvormige beplantingselementen	+	Met name op (relatief grote) bedrijventerreinen en aan de randen van de glastuinbouwconcentratiegebieden, als structuurversterkende elementen.
Erfbeplantingen	+ / ++	In het LOG en op sterlocaties (en op bedrijventerreinen).
Natuurontwikkeling	+	Met name aan de randen van de glastuinbouwconcentratiegebieden, gekoppeld aan de structuur van wegen en waterlopen en langs de randen (buffer).
Saneren bedrijfsbebouwing	+	Met name, verouderde bebouwing, in glastuinbouwconcentratiegebieden.
Overgang kern-buitengebied	++	Met name op bedrijventerreinen, locaties perifere detailhandel en glastuinbouwconcentratiegebieden.

Figuur 5: Uitsnede uit Structuurvisie Horst aan de Maas



Figuur 5: Uitsnede uit Landschapsplan Klavertje 4

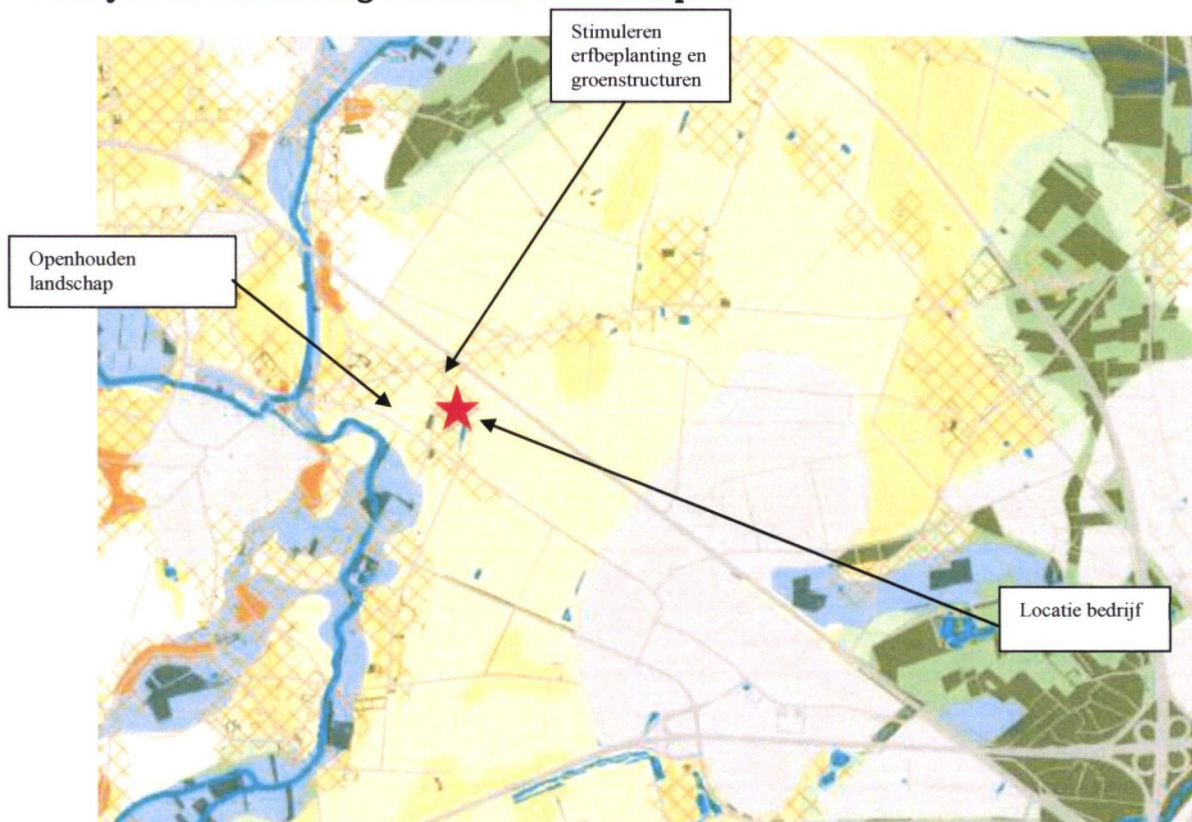


Figuur 5A: Detailuitsnede uit Landschapsplan Klavertje 4

Vanuit Klavertje 4 is ook aandacht besteed aan de landschappelijke integratie van het gehele gebied en het feit dat dit de randzone vormt zijn de kaarten van deze locatie bijgevoegd. Het geeft weer dat het de randzone vormt tussen bebouwing en halfopen cultuurlandschap, waar met zorg deze overgang ingericht dient te worden.

De spoorlijn is in het plan benoemd als “Verbindingszone Noordelijke sport S1”. In deze spoorzone wordt vanuit Klavertje 4 ingezet op het creëren van een groene ader door het gebied in combinatie met de wallen en het fietspad, Greenportbikeway. De inpassing aan deze zijde draagt hiertoe ook aan bij.

4. Analyse en waardering bestaande landschap



Figuur 6: Landschapskader Noord-Midden Limburg

Het provinciale landschapskader (figuur 6) staat hierboven weergegeven. Duidelijk is te zien dat de aandacht van groeninkleding ligt aan de rand van en de groene aders door het Klavertje 4-gebied.

Waardering

Het voorgaande en de inventarisatie met basisgegevens bekeken te hebben, leidt ertoe dat op deze locatie een geheel nieuw landschap ontstaat. Het verdwijnen van het woonhuis en uitbreiding met kas vraagt aan deze buitenrandzone van Klavertje 4 een juiste inspanning om het gebied met groen "af te ronden". De bestaande lanen dragen hiertoe al bij, maar ook de verdere inpassing van de kas en infiltratiebassin zal dit verder vervolmaken.

Hierbij is wel de belangrijke randvoorwaarde dat het een glastuinbouwbedrijf is, dat zeer gebaat is bij lichtinval, dus zware opgaande bomen aanplant rond kassen niet wenselijk zijn.

Streefbeeld

Het streefbeeld is een verdere afronding van dit cluster glastuinbouwgebied. Dus een nadruk op de randen van dit gebied, die de overgang vormen naar het halfopen cultuurlandschap.

Een aantrekkelijke groene afronding op maat van het gebruik van de kas, dus lichtinval als randvoorwaarde, en dat met het bestaande groen een mooie afronding vormt.

5. Uitgangspunten

Ten behoeve van het landschapsplan zijn er natuurlijk ook uitgangspunten, die het plan mede vormgeven. Voor dit project komt het neer op:

- Lichtinval vormt het belangrijkste item voor de kassen, dus hier dient zwaar rekening mee gehouden te worden.
- Het regenwater van de in 2004 vergunde 2,1 hectare en de uitbreiding zal afgevoerd worden naar het nieuwe infiltratiebassin, waar het wordt opgevangen en kan infiltreren, dat in de Watertoets is uitgewerkt.

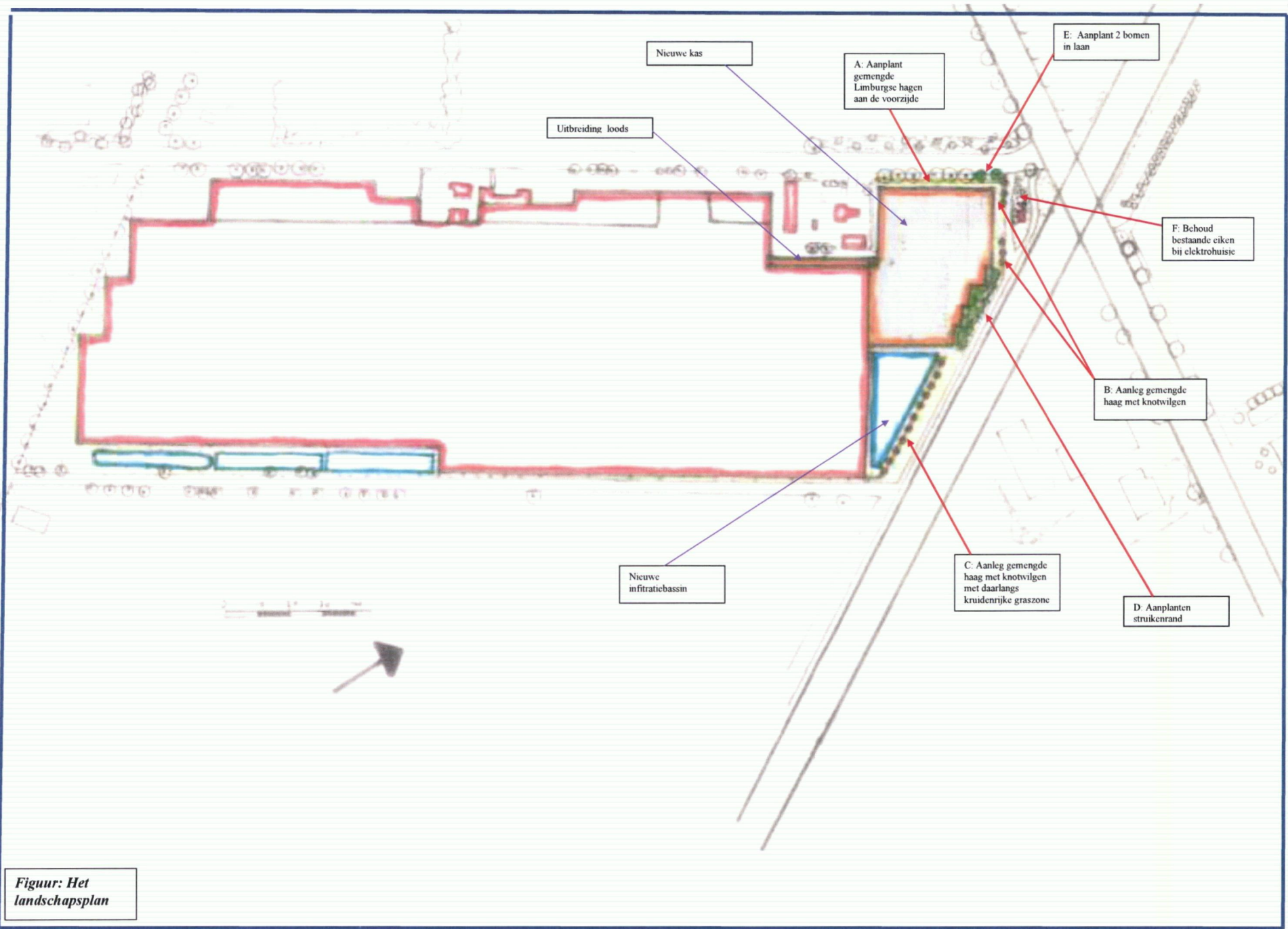
- Bladval in het waterinfiltratiebassin is geen belemmering, daar geregeld wordt vanuit de grondwaterputten.
- De Heerstraat vormt een belangrijke laan aan de rand van het gebied en moet als zodanig ook de entree vormen van bedrijf.
- Waterleidingzone langs het spoor noopt dat in deze zone geen zware diep wortelende bomen aangeplant mogen worden.
- Zijde Heerstraat wordt rust, groen, visitekaartje en eenheid gewenst.
- Zijde spoorzone wordt mede door de aanwezige groenzone bij trafohuisje ingekleed met opgaand groen, zodat het een groene randzone vormt.
- Spoorzone is onderdeel van de S1 zone vanuit landschapsplan, dat met fietspad en wallen een groene ader door het Klavertje 4 gebied zal gaan vormen, dat ook vanuit de ecologische waarden ingericht gaat worden binnen Klavertje 4.

6. Landschapsplan met bijbehorende maatregelen inrichting en beheer

Onderstaande tekening geeft weer wat vanuit de analyse en waardering is voortgekomen gericht op de uitbreiding van het bedrijf, de bestaande beplanting en wat er vanuit de uitgangspunten wordt aangegeven, om de kwaliteit van het landschap te verbeteren op maat van de locatie en het gebruik.

Daarnaast wordt er verwezen naar de Watertoets, welke aansluit op dit plan.

ST



Figuur: Het landschapsplan

Het Landschapsplan met beheer- en inrichtingsmaatregelen

Bovenstaande heeft geresulteerd in het definitieve plan (figuur 7), wat onderstaand staat beschreven.

A) Aanplant gemengde Limburgse hagen aan de voorzijde, lengte ca. 40 meter

De gemengde haag geeft een gevarieerd kader met minimaal een hoogte van 1,70 meter, zodat het beheerbaar is en qua licht past. Samen met de bomen een groene rand langs de Heerstraat blijft. De haag bevat 4 stuks per meter bosplantsoen. Met een juist beheer vormt dit een aantrekkelijke haag.

Er wordt in de haag gemengd aangeplant met maat 80-100 in de onderstaande soorten:

Carpinus betulus	Haagbeuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Fagus sylvatica	Gewone Beuk
Rhamnus frangula	Vuilboom

De haag wordt maximaal 1x per jaar geknipt, zodat een gevarieerd kader ontstaat.

B) Aanplant gemengde haag met knotwilgen langs zijde trafohuisje ca 20 meter

De bestaande bomen bij trafohuisje vormen al een groen kader en aanvullend wordt hier op de "in het zicht liggende randen" de gemengde haag met knotbomen aangeplant. De nieuwe situatie zal de definitieve locatie uitwijzen, maar hier zal een aaneengesloten groene inkleding gecreëerd worden met bestaand groen en de nieuwe haag met knotbomen. De haag bevat 4 stuks per meter bosplantsoen. Met een juist beheer (hoogte 1,70 meter) vormt dit een aantrekkelijke haag.

Er wordt in de haag gemengd aangeplant met maat 80-100 in de onderstaande soorten:

Carpinus betulus	Haagbeuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Fagus sylvatica	Gewone Beuk
Rhamnus frangula	Vuilboom

De haag wordt maximaal 1x per jaar geknipt, zodat een gevarieerd kader ontstaat.

In de haag worden enkele (ca. 6 stuks, afhankelijk van de situatie) Knotwilgen aangeplant op onderlinge afstand van 5 meter. De bomen worden als "Poot" geplant en worden elke 3 jaar op 1,50 meter geknot. De takken kunnen het beste versnipperd en afgevoerd worden.



C) Aanplant gemengde haag met knotwilgen langs infiltratiebassin ca 45 meter

Deze zijde vormt ook onderdeel van rand leidingzone, dus hier wordt ingezet op de gemengde haag met hoogte van 1,50 meter en de knotwilgen. De haag bevat 4 stuks per

meter bosplantsoen. Met een juist beheer (hoogte 1,50 meter) vormt dit een aantrekkelijke haag.

Er wordt in de haag gemengd aangeplant met maat 80-100 in de onderstaande soorten:

Carpinus betulus	Haagbeuk
Acer campestre	Veldesdoorn
Fagus sylvatica	Gewone Beuk
Rhamnus frangula	Vuilboom

De haag wordt maximaal 1x per jaar geknipt, zodat een gevarieerd kader ontstaat. In de haag worden knotwilgen aangeplant op onderlinge afstand van 5 meter. De bomen worden als "Poot" geplant en worden elke 3 jaar op 1,60 meter geknot. De takken kunnen het beste versnipperd en afgevoerd worden.



De zone tussen deze haag en pad wordt ingericht met een kruidenrijke vegetatie, welke 1 x per jaar wordt gemaaid en zo ook bijdraagt aan de groene waarden S1 langs het spoor.

D) Aanplanten struikenrand, lengte 30 meter

Deze strook met een variabele breedte (minimaal 5 meter bij de hoekpunten) bestaat uit struiken. De aanplant bestaat uit de volgende soorten struiken. Met een plantafstand van 1,25 x 1,25 meter bosplantsoen wordt er snel body verkregen.

De struikensingel bestaat uit de volgende soorten:

Aantal per groep			
25 %	Rhamnus frangula	Vuilboom	5
15 %	Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	4
25 %	Viburnum opulus	Gelderse Roos	4
25 %	Euonymus europaeus	Kardinaalsmuts	4
10 %	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje	2

De onderlinge plantafstand is 1,25 meter en het plantsoen heeft bij aanplant een grootte van 80-100 cm. Het plantsoen wordt groepsgewijs aangeplant, zoals hierboven aangegeven om te voorkomen dat overheersende soorten overwoekeren.

Door de struiken gefaseerd terug te snoeien na 6 en 12 jaar, ontstaat een dichte struikenzone met een hoogte van 4 meter. Het is wenselijk het takhout te verwerken in de singelzone, omdat dit kostenbesparend is en een ecologische meerwaarde vormt in de Spoorzone zone S1.

E) Aanplant 2 bomen in laan

Bomen langs kas is lastig, maar vanuit de nieuwe situatie en het zichtpunt hier worden er 2 bomen in de laan toegevoegd, waarbij gekozen wordt voor een "beperkttere grootte" boom, zijnde Linde, Tilia cordata "Greenspire". Deze bomen kunnen ism gemeente in de berm gezet worden en met een opkroningsbeheer verder uitgroeien als boom. Aanplantmaat is 14-16, zodat ze vanaf het beging n meteen body hebben.

F) Behoud bestaande eiken bij trafo-huisje

Deze bomen vormen vanaf de Grubbenvorsterweg al een mooie inkleding van deze zijde. Vandaar dienen deze ook met een juist beheer behouden te blijven, zodat ze hun waarde vanuit omgeving en ook ecologie kunnen blijven vervullen.

7. Conclusie

Dit landschapsplan met beplantingsplan en beheeraspecten geeft weer wat er aangeplant zal worden om er een mooi geheel van te maken. Qua water is de oplossing door Arvalis uitgewerkt in de Watertoets, welke in het plan is verwerkt.

Al met al een plan op maat van het bedrijf en bij de groene afronding van dit gebied. Zo ontstaat er een project wat door de aanplant aan de straatzijdes een aantrekkelijk groen kader vormt. De groenelementen geven ook op het perceel variatie zodat een mooi beeld ontstaat, wat bijdraagt aan een duurzame uitstraling van het bedrijf.

Plattelandscoöperatie, 25 september 2017



5.3 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaalt in het provinciaal waterplan.

5.3.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de ecologische en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'B' or 'S'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'G' or 'F'.

waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5.3.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoets procedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoets procedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoets proces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoets procedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijakingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Conform het stroomschema van het waterschap is voor de beoogde planwijziging een "Watertoets" uitgevoerd.

Het waterschap heeft de uitgangspunten opgenomen in het praktisch handboek watertoets.

Mate waarin wordt afgekoppeld;

Beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

Keuze van voorziening:

Voor de bestaande 2,1 hectare glasopstanden en bedrijfsgebouwen welke medio 2004 vergund zijn en de nieuw te realiseren bebouwing circa 0,75 hectare is ervoor gekozen het water hiervan aan de

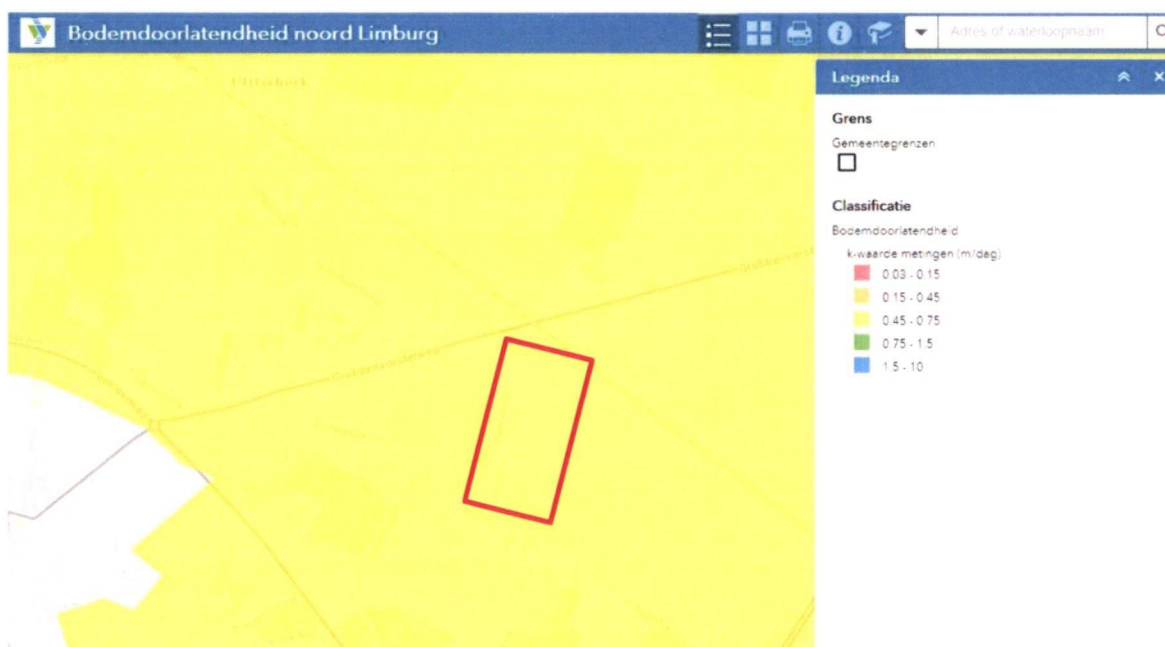
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Xy'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'E'.

zijde van de spoorlijn te bergen in een bergings-/infiltratiebekken welke recentelijk is aangepast ten behoeve van de realisatie van de railterminal. In totaal betreft het hiermede 2,85 hectare waarvoor de watertoets procedure van toepassing is. De overige glasopstanden en bedrijfsgebouwen (circa 6 hectare) welke medio 1980 zijn gerealiseerd wateren af naar een 3-tal foliebassins welke in de zuidoosthoek van de bedrijfslocatie zijn gelegen met een inhoud van circa 3.000 m³. Voor deze glasopstanden en bedrijfsgebouwen is geen watertoets procedure van toepassing.

Op bijgaande tekening is de bergings-/infiltratievoorziening weergegeven en de nieuwe bebouwing. Op deze voorzieningen zal uitsluitend hemelwater worden geïnfiltreerd welke valt op de bedrijfsgebouwen/glasopstanden. Op de navolgende kaart is de bodemdoorlatendheid weergegeven. Ter plaatse van de infiltratiezone is sprake van een k-waarde tussen de 0,45-0,75 m/dag hetgeen afdoende is om voldoende water te kunnen infiltreren. Op tekening is de infiltratievoorziening weergegeven.

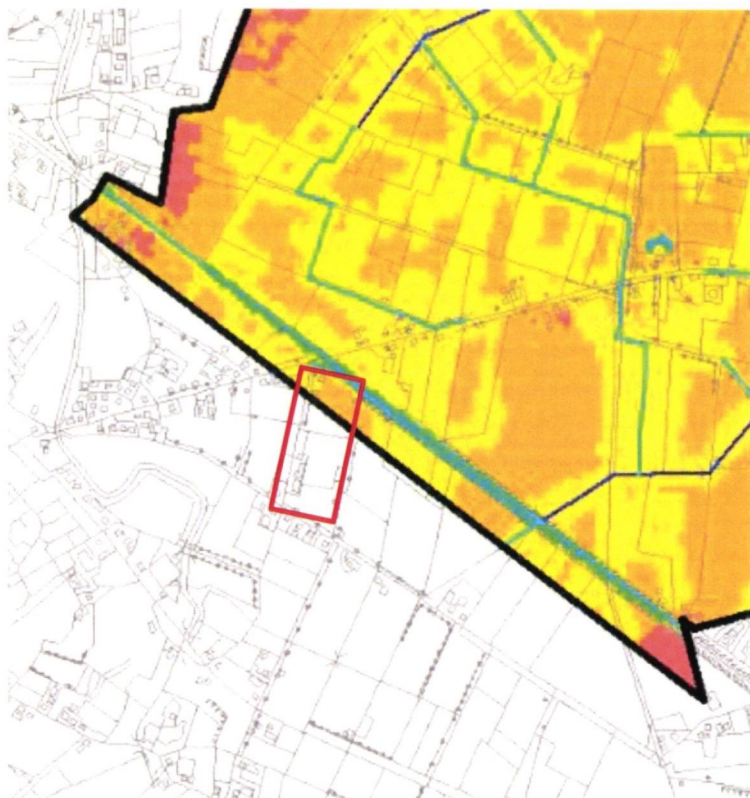
In de onderhavige situatie is uitgegaan van een plangebied van circa 2,1 hectare van de kas welke vergund is medio 2004 en de huidige uitbreiding met circa 0,75 hectare. In totaal 2,85 hectare zal hiermede afwateren naar de bergings-/infiltratievoorziening.

De bodemdoorlatendheid van de ondergrond is op onderstaande kaart vanuit het Waterschap weergegeven. De projectlocatie is indicatief middels rode omlijning weergegeven:



De berekening van de gewassen binnen de glasopstanden zal plaatsvinden vanuit de bestaande aanwezige grondwaterputten.

GHG waarden ter plaatse op basis van kaarten vanuit het waterschap, in het noorden van de rode rechthoek ligt het berging-/infiltratiebassin:



Ontwerp van voorziening infiltratievoorziening:

De reeds gerealiseerde infiltratievoorziening zal indicatief een grondoppervlak beslaan van circa 2.000 m² uitgaande van een gemiddelde diepte van circa 1,1 meter ontstaat hiermede een bergings-/infiltratiecapaciteit van 2.200 m³;

De infiltratievoorziening dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand te worden gerealiseerd, om te voorkomen dat grondwater in de voorziening stroomt. Op basis van indicatieve kaarten vanuit het waterschap is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand tussen de 0,8 meter en 1,4 meter onder maaiveld gelegen. Gemiddeld is de GHG dus 1,1 meter onder maaiveld gelegen.

Een infiltratievoorziening met overloop op openwater moet voldoen aan de eisen van het waterschap: boven de infiltratie voorziening moet een dynamische buffer gerealiseerd worden waarin een bui van 50 mm (T=10) kan worden geborgen. Op basis van T=10 dient met een aanvullend verhard oppervlak van 0,75 hectare 375 m³ hemelwater te worden geborgen. Bij een bui van 84 mm (T=100) mag de voorziening tot aan de rand gevuld zijn en dient aanvullend 630 m³ geborgen te worden. Voor de bestaande glasopstanden waar medio 2004 een watertoets is gedaan diende 50 mm opgevangen te worden voor een oppervlakte van 2,1 hectare te weten 1.050 m³ hemelwater. Hiermede dient in totaal dus 1.680 m³ dynamische berging aanwezig te zijn. Gezien het feit dat voorgenoemde hoeveelheden op de locatie kunnen worden geborgen heeft dit plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Toepassing van duurzame bouwmaterialen;

Om bodemverontreiniging te voorkomen dient het gebruik van uitlogende materialen voorkomen te worden in de te realiseren bouwwerken/gebouwen. Uitlogende bouwmaterialen zijn:

- koper
- zink
- bitumen
- lood

Voor de locatie Venloseweg 35 zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd op eigen terrein welke aan de voorwaarden voldoet. Hieraan zal invulling worden gegeven op het moment dat een definitieve ontwerp tekening van de woning beschikbaar is.

Conclusie

Gezien bovenstaande is het aspect water voldoende gewaarborgd en vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.4 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.