



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



De Soom ong. Grubbenvorst



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg	12
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	14
3.4.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	16
3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	17
3.4.4 Bestemmingsplan	18
3.5 Conclusie	19
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	20
4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	21
4.3 Landschappelijke inpassing en water	23
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Milieuaspecten	24
5.2.1 Besluit m.e.r.	24
5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
5.2.3 Geluid	25
5.2.4 Luchtkwaliteit	26
5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen	27
5.2.6 Externe veiligheid	28
5.3 Waterparagraaf	30
5.4 Kabels en leidingen	32
5.5 Natuurbeschermingswet	33



5.6	Flora en fauna	34
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	35
5.8	Verkeer en parkeren	36
5.8.1	Verkeer	36
5.8.2	Parkeren	37
5.9	Duurzaamheid	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	38



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op het perceel aan de hoek Lottumseweg -De Soom 2a te Grubbenvorst bevindt zich een voormalige dierenartsenpraktijk. Op het perceel waarop de dierenartsenpraktijk staat, zullen 3 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

De locatie is gelegen in de Bestemmingsplan Maaskernen, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 februari 2009 en heeft hierin de bestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'dierenarts', en deels de bestemming 'Tuin'. De mogelijkheid om hier op welke manier dan ook binnen de regels van het bestemmingsplan extra woningen te realiseren, is niet aanwezig.

Om voor de nieuw te realiseren woningen aan De Soom 2a een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke dient ter onderbouwing van de omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan en bouwen.

Op 24 september 2018 heeft het college van Horst aan de Maas besloten om hieraan in principe medewerking te verlenen.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het perceel is gelegen aan De Soom 2a te Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nrs. 6701 en ligt in de noordoostelijke rand van de kern Grubbenvorst, op de hoek met de Lottumseweg welke de verbinding vormt tussen de kernen Grubbenvorst en Lottum. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 960 m².

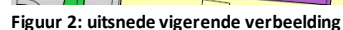
Op onderstaande figuur 1 is het projectgebied aangeduid.



Figuur 1: projectgebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie aan De Soom 2a is gelegen in de Bestemmingsplan Maaskernen, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 februari 2009 en heeft hierin de bestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'dierenarts', en deels de bestemming 'Tuin'.



1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel De Soom 2a behoorde tot voor kort bij de woning aan de Lottumseweg 58 en ligt aan de rand van de kern Grubbenvorst. De Lottumseweg vormt, samen met de Grubbenvorsterweg in Lottum, de verbinding tussen de kernen Grubbenvorst en Lottum. De locatie is aan de zijde van De Soom bebouwd met een praktijkruimte voor een dierenarts. Op onderstaande luchtfoto is deze situatie weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto

De aanzichten vanaf de openbare weg gezien van de bestaande praktijkruimte zien er als volgt uit:



Figuur 4: impressies projectgebied

De omgeving van het projectgebied bestaat voornamelijk uit burgerwoningen, waarbij vanuit historisch oogpunt een variërende rooilijn is ontstaan en een diversiteit aan woningen; vrijstaand, tweekappers en geschakelde woningen. Sporadisch komen er in de woonomgeving ook andere functies voor, zoals bedrijvigheid, doch deze verhouden zich goed met de aangrenzende woonfuncties.

Aan de noordoostzijde van het projectgebied ligt bedrijventerrein Hagelkruis. Het bedrijventerrein is vanaf midden jaren '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. De eerste bedrijven hebben zich gevestigd aan de zijde van de Lottumseweg. Daarna is het bedrijventerrein verder uitgebreid richting de Steegerakkerweg. Het betreft onder andere bedrijven in de handel van auto's en motorfietsen, metaalbewerkende bedrijven, vervoersbedrijven, een drukkerij en bouw- en aannemersbedrijven. Van oorsprong was de hoofdontsluiting het bedrijventerrein gesitueerd op de Lottumseweg. Met de upgradering van de Steegerakkerweg is ook de hoofdontsluiting verplaatst naar deze weg. Ter hoogte van de aansluiting Orionweg met Steegerakkerweg zijn dan ook de meest recent gebouwde bedrijven gesitueerd.

Van oorsprong waren de gronden van het bedrijventerrein agrarisch in gebruik. Voor de gronden ten noorden van het bedrijventerrein is dit nog steeds het hoofdgebruik. Ter hoogte van de Lottumseweg, tussen de rotonde en de weg Hagelkruis zijn enkele nieuwe woningen gerealiseerd.





Hoofdstuk 3 Beleid

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. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. 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. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. 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 5.7 aan de orde komen.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.



3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Pagina | 13

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 dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Het onderhavige plan voorziet in de ontwikkeling van die woningen en is derhalve geen stedelijke ontwikkeling.

In casu wordt dus voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

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 rivierverschuiving;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegenet;
- 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 Barro.

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

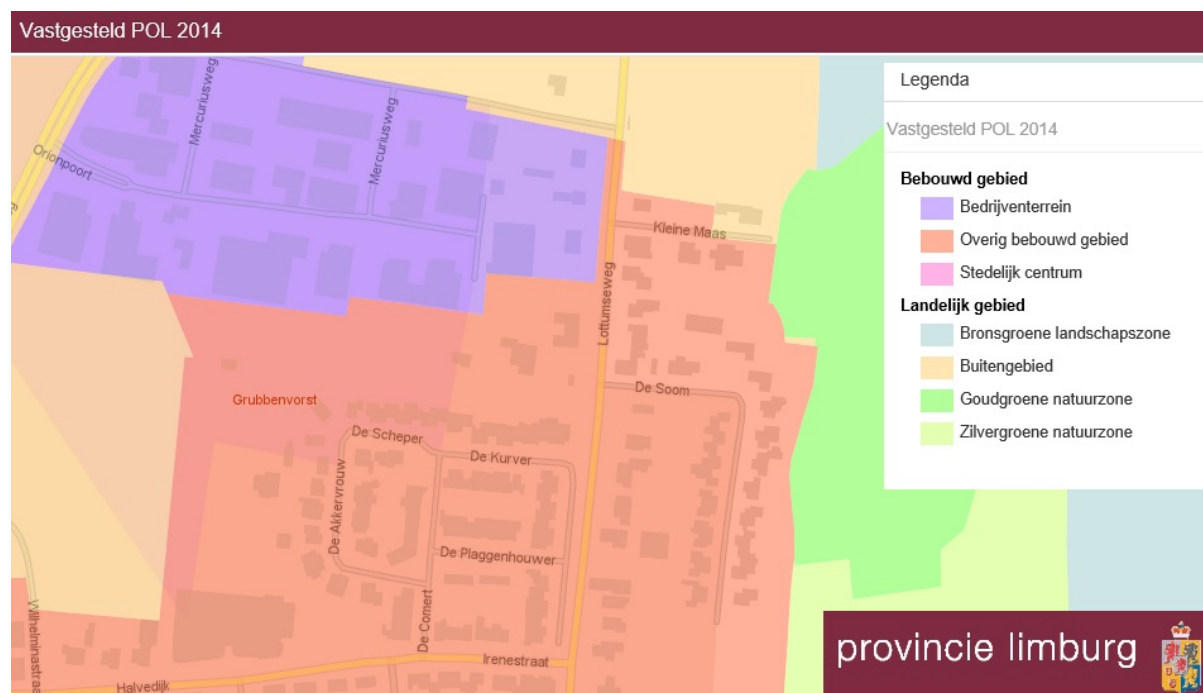
3.3 Provinciaal beleid

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'.





Figuur 5: Uitsnede POL-kaart 1

De gronden in het overig bebouwd gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Belangrijke accenten zijn:

- Transformatie van de regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water.

De ontwikkeling van drie levensloopbestendige woningen past binnen de beleidsuitgangspunten voor de zone 'overig bebouwd gebied'.

Er bestaan vanuit het POL2014 dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is op 1 januari 2011 in werking getreden maar is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin was bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening zou worden toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de verordeningen Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) opgenomen. Hiermee zijn alle verordeningen die betrekking hebben op het omgevingsbeleid ondergebracht in één document.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de verordening.

In de eerste plaats bevat het hoofdstuk 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 bepaalde omgevingsvergunningen.

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. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-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 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving



Midden-Limburg.

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
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 3.4.2 (Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte en worden er drie levensloopbestendige woningen toegevoegd op korte afstand van voorzieningen zoals winkels (voor eerste levensbehoeften) en maatschappelijke voorzieningen (huisarts, tandarts, apotheek).

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het projectgebied niet binnen beschermingszones ligt. Wel ligt het projectgebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien echter geen diepe grondboringen zullen plaatsvinden, vormt dit geen belemmering.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

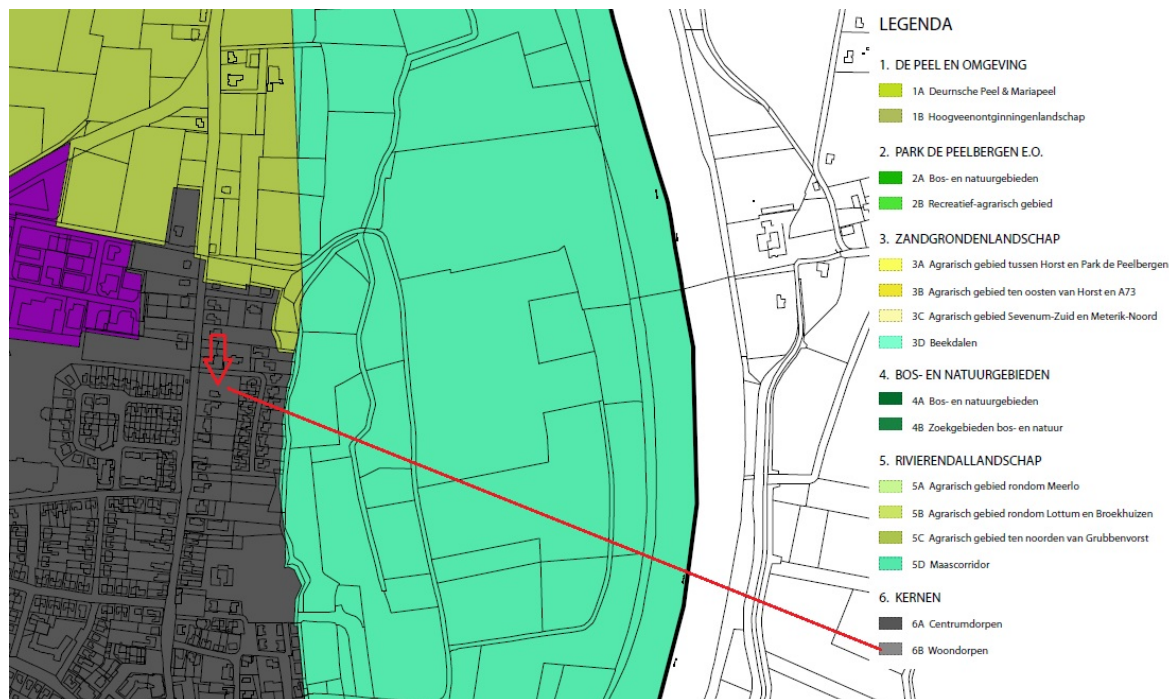
3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

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

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

op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) 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 (figuur 6) is te zien, valt het projectgebied aan De Soom 2a binnen de contour van het woondorp Grubbenvorst.



Figuur 6: uitsnede uit kaart structuurvisie

Ten aanzien van nieuwe, solitaire woningen hanteert de structuurvisie een 'ja, mits' benadering (meedenkende grondhouding).

Na de evaluatie van de structuurvisie (oktober 2015) zijn de voorwaarden voor het toevoegen van 1 of 2 nieuw te bouwen woningen binnen de kern (rode contouren) versoepeld. Hierbij dient voldaan te worden aan de volgende voorwaarden:

- Er wordt een kwaliteitsbijdrage van € 40.000,- per woning gevraagd (het oplossen van het knelpunt zit in de kwaliteitsbijdrage verdisconteerd);
- Er hoeft geen knelpunt opgelost te worden;
- Er wordt aangesloten op de structuur en bouwmassa van de omgeving;
- De woning sluit wat betreft bouwmassa en maatvoering aan op de nabijgelegen woningen;
- Voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- B&W is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de woning in relatie tot de omliggende bebouwing;
- Op de grenzen tussen de kernen en het buitengebied (de rode contour) wordt een goede overgang naar het buitengebied nagestreefd;
- Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- Er is geen sprake van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de belangen van



eigenaren en gebruikers van omliggende gronden en (agrarische) bedrijven.

De locatie aan De soom 2a is gelegen in het centrumdorp en is in het vigerende bestemmingsplan al bestemd voor woondoeleinden, doch zonder bouwvlak voor een woning. Dit laat onverlet dat er fysiek voldoende ruimte resteert om drie levensloopbestendige woningen te realiseren op de locatie waar nu de dierenartsenpraktijk is gevestigd.

De locatie wordt via De Soom direct ontsloten op de Lottumseweg welke een verbinding vormt tussen het centrum van Grubbenvorst en Lottum.

Er kan en zal aan alle voorwaarden zoals boven genoemd worden voldaan. Het perceel is ruim genoeg om de nieuw woning zodanig te situeren dat rekening kan worden gehouden met de belangen van omwonenden. Omliggende bedrijven zijn er niet, zodat hier ook geen belemmeringen kunnen optreden.

Op 24 september 2018 heeft het college van Horst aan de Maas besloten om aan de voorgenomen ontwikkeling in principe medewerking te verlenen. De kwaliteitsbijdrage zal onderdeel uitmaken van de door de gemeente Horst aan de Maas met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst.

Concluderend kan worden gesteld dat wordt voldaan aan het bepaalde in de integrale structuurvisie.

3.4.2 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 5 april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. Een visie waarmee de bestuurders van 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 idealiter 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

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. 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.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor



Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. 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. Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

In casu is er ook sprake van bouwen naar reële behoefte (de verkoop van deze nieuwe bouwkvavels/levensloopbestendige woningen is reeds in vergevorderd stadium en zal in de woonbehoefte voorzien) en er worden drie woningen toegevoegd die 'levensloopvriendelijk' worden uitgevoerd. De te realiseren woningen zullen zich qua goot- en bouwhoogte naadloos voegen in het huidige straatbeeld aan De Soom.

3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen (lokale woonvisie) 2016-2021 is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg.

De beleidsopgaven zoals genoemd in het Masterplan Wonen betreffen de volgende:

1. een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde
2. een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn
3. aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en dorpen door verduurzaming in brede zin.

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



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

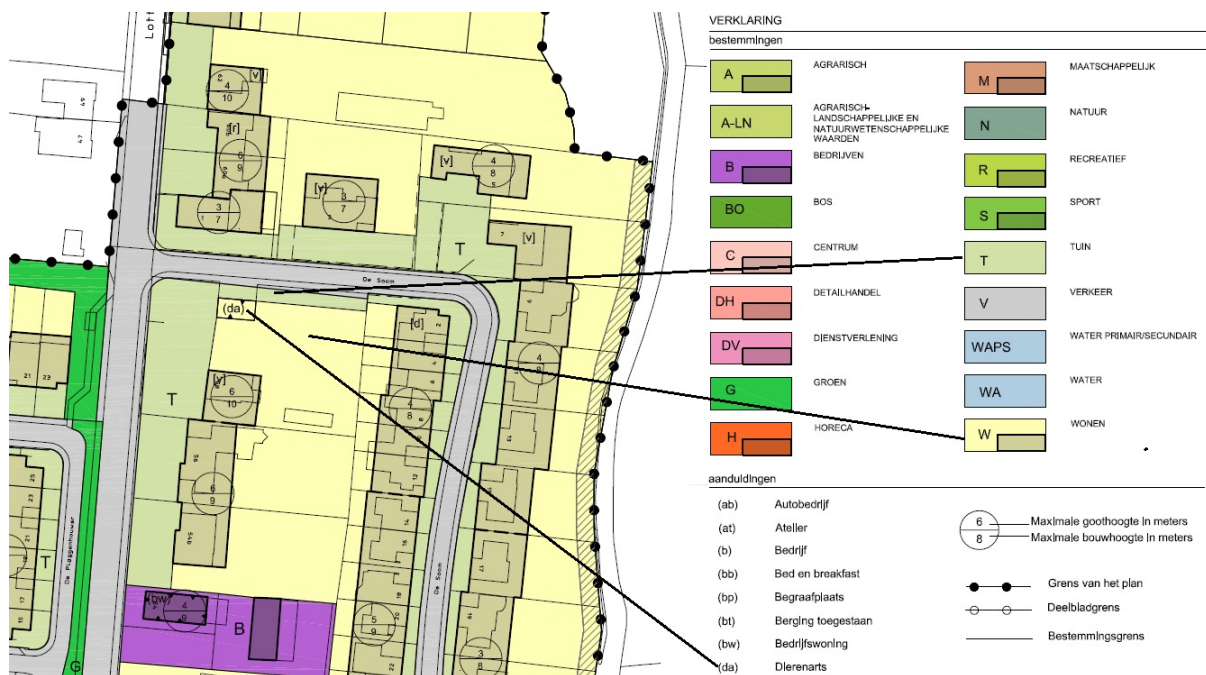
In casu worden de drie nieuwe woning aan De Soom 2a gebouwd als levensloop bestendige woningen welke voorzien in de behoefte dat met name ouderen of personen met een fysieke beperking langer zelfstandig kunnen blijven wonen, op korte afstand van alle noodzakelijke voorzieningen

Het project is derhalve niet strijdig met het Masterplan Wonen.

3.4.4 Bestemmingsplan

De locatie aan De Soom 2a is gelegen in de Bestemmingsplan Maaskernen, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 3 februari 2009 en heeft hierin de bestemming 'Wonen' gekregen met de aanduiding 'dierenarts', en deels de bestemming 'Tuin'.

Op figuur 7 is de uitsnede van de vigerende verbeelding weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede vigerende bestemmingsplan

Aan De Soom 2a geldt geen bouwvlak waarbinnen een woning gerealiseerd kan worden. De mogelijkheid om hier op welke manier dan ook binnen de regels van het bestemmingsplan woningen te realiseren, is niet aanwezig.

Omdat binnen de regels van het vigerende planologische regime de gewenste woning niet gerealiseerd kan worden, dient de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document voorziet in deze onderbouwing.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid voor wat betreft de structuurvisie (zowel gemeentelijke als de door de gemeenteraad vastgestelde regionale structuurvisie).

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Op het perceel aan de hoek Lottumseweg 58-De Soom 2a te Grubbenvorst bevindt zich een voormalige dierenartsenpraktijk. Op het perceel waarop de dierenartsenpraktijk staat, zullen 3 levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Het royale perceel is gelegen aan De Soom 2a te Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nrs. 6701 en ligt in de noordoostelijke rand van de kern Grubbenvorst, op de hoek met de Lottumseweg welke de verbinding vormt tussen de kernen Grubbenvorst en Lottum. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 960 m² (16 x 60 m).

Op onderstaande uitsnede van de kadastrale situatie is de begrenzing van het projectgebied omkaderd.



Figuur 8: kadastraal perceel / begrenzing projectgebied

Voor de invulling van betreffende kavel is een bouwplan ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op onderstaande figuur is de situering van de woningen en parkeergelegenheid op eigen erf weergegeven:

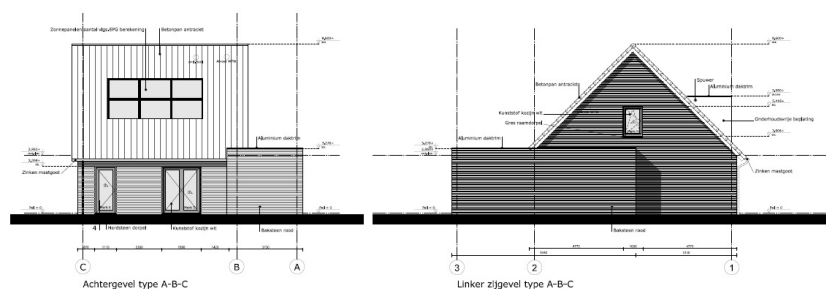


Figuur 9: situering woningen

4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

Bouwtekeningen voor de nieuwe woningen zijn inmiddels door het bevoegd gezag getoetst aan de vereiste beeldkwaliteit en akkoord bevonden. Op onderstaande afbeeldingen zijn de aanzichten van de woningen weergegeven:





Figuur 10: aanzichten woningen

Het bestaande straatbeeld rondom het projectgebied laat op dit moment de volgende diversiteit aan bebouwing zien:



Woningen aan noordzijde projectgebied



Woningen/bebouwing aan westzijde projectgebied



Woningen aan zuidzijde projectgebied

Het initiatief zal op deze manier zorgen voor een passende afronding van De Soom in de richting van de splitsing ter plaatse van de Lottumseweg. De goot- en bouwhoogten zijn in goede balans met de hoogten van de aan de overzijde van de weg gelegen woningen.

4.3 Landschappelijke inpassing en water

Voor de locatie aan De Soom 2a is er geen landschappelijk inpassingsplan. Het voor- en zijerf zal, evenals de achtertuin in ieder geval als een gemiddeld dorpsperceel worden aangekleed met beplanting.

De exacte aanplant is echter afhankelijk van de wensen van de nieuwe bewoners. Omdat de locatie midden in een dorpse woonomgeving is gesitueerd, leidt het te ver om hiervoor een landschappelijk inpassingsplan te verlangen.



Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Besluit m.e.r.

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 dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'.

Is casu is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. De activiteit voor de bouw van drie levensloopbestendige woningen zonder enige andere ontwikkeling valt niet binnen de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha wordt overschreden.

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan word binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van één woning.



Voordat deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Op 28 november 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Op basis van het vooronderzoek is het volgende geconcludeerd:

"Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. De bodem is verder plaatselijk zwak grindig en/of zwak humeus en plaatselijk zijn brokken leem waargenomen. De diepere ondergrond bestaat uit matig grof en siltig grind. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor Econsultancy een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 niet noodzakelijk acht.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt aanvaard. Er bestaat dan ook géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie."

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 woonwagendplaatsen). 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).

De Soom zelf is een doorlopende weg waar een 30 km/uur-regime geldt. De Lottumseweg ter plaatse van het projectgebied is een weg waarop een snelheidsregime geldt van 50 km/uur.

De relevante normstelling inzake het wegverkeerslawaai is opgenomen in de Wet geluidhinder. Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen buiten de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaai optredende gevelbelastingen:



- vookeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde: 63 dB (art. 83 lid 2)

Op 13 maart 2019 heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in het kader van de voorgenomen realisatie van een drietal nieuwbouwwoningen aan De Soom 2a te Grubbenvorst. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Lottumseweg, Hagelkruisweg, Mercuriusplein en de Mercuriusweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen niet gezoneerde De Soom in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het projectgebied is reeds een indeling voor de woningen opgesteld. De huidige bebouwing binnen het projectgebied zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zullen er 3 vrijstaande woningen gebouwd worden. Voor elke zijde van de woningen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.50.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 48 dB op de westelijke gevel van woning C ten gevolge van het wegverkeer op de Lottumseweg. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

In akoestisch onderzoek is integraal als bijlage aan de planstukken toegevoegd.

Spoorweglawaaï

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Venray bevindt zich op een afstand van circa 950 ten westen van het projectgebied, waardoor het projectgebied buiten de geluidzone van de spoorlijn valt.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende 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 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

***Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)***

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende 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).

Het onderhavige project is met drie nieuwe woningen aan De Soom 2a dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het project.

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 projectgebied 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 afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern van Grubbenvorst en wordt omringd door burgerwoningen en een sporadisch bedrijf. Ten noordwesten bevindt zich het lokale bedrijventerrein Hagelkruis.

De binnen het bedrijventerrein Hagelkruis aanwezige burgerwoningen brengen beperkingen met zich mee voor de toe te laten bedrijfscategorieën. Bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 kunnen in principe op 50 m respectievelijk 100 m van burgerwoningen worden toegelaten bij zuivere woongebieden. Bij gemengde gebieden, waartoe de woningen aan de Lottumseweg en De Soom gerekend kunnen worden, kunnen bedrijven uit categorie 3.1 en 3.2 worden toegelaten op 30 m respectievelijk 50 m van burgerwoningen.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan het bouwvlak voor de meest nabijgelegen bedrijfsbestemming bedraagt circa 27 m. Gelet op het feit dat er een hele rij burgerwoningen aan De Scheper en De Kurver aan de bedrijfsbestemming grenzen, lijdt het geen twijfel dat de bestemmingen Bedrijf en Wonen niet aan elkaar in de weg staan. Aan de Lottumseweg 47 (dichtstbijgelegen bedrijfskavel) is een garagebedrijf (milieucategorie 2) gevestigd, waarbij de richtafstand ingeval van een rustige woonwijk 30 m bedraagt. Deze afstand wordt net niet gehaald. Echter, omdat er sprake is van de ligging in een gebied met functiemenging kan één afstandsstap lager worden gehanteerd, hetgeen neerkomt op een richtafstand van 10 m, en dus over en weer geen belemmering vormt. De nieuwe woonbebouwing belemmert de bedrijven niet extra omdat er al woningen dichtbij de bedrijven zijn gelegen en andersom moeten de bedrijven zodanig functioneren dat er ter plaatse van de woningen aan De Scheper en De Kurver een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt; in dat geval is het woon- en leefklimaat aan De Soom 2a zeker aanvaardbaar tot goed.

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

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.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de omgeving (in een straal van 900 m) van het projectgebied géén risicovolle inrichting.

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 zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen en de Maas van belang. Het projectgebied bevindt zich op dermate grote afstand van de diverse wegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden (650 m of meer) zodat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

Er is in de omgeving van het projectgebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.



5.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

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

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

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats ten belope van ongeveer 150 m² per woning (bebouwing én niet-doorlatende erfverharding), hetgeen in totaal neerkomt op 450 m².

Grondwater

De bodem bestaat volgens BIS uit gronden in oude maasmeanders. De gemiddelde hoogste grondwaterstand zit op minder dan 40 cm -mv en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 80-120 cm -mv. Het maaiveld ligt op een hoogte van circa 21 meter boven NAP, net als de openbare weg.

Oppervlaktewater

Legenda

Leidingvakken
Ontwerpgegevens
→

Oppervlaktewateren
Onderhoudspad
--
Waterloop
— primair
— secundair
Retentiebekken
■
Buffer
■

Zonering (keringen)
Kernzone (kering)
■
Beschermszone (kering)
■
Buitenbeschermszone
■

Zonering
Kernzone (oppervlaktewater)
■
Profil van vrije ruimte
■
Meanderzone
■

Het project heeft redelijkerwijs, gezien de afstanden tot de waterlopen, geen nadelige effecten.

Infiltratie van hemelwater.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van het waterschap 0,45 - 0,75 m/dag. Deze gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

| omgevingsvergunning De Soom ong. Grubbenvorst | status: ontwerp |



Kwantiteitsberekening

Neerslag T=10 -> 43 mm neerslag/m ²	Neerslag T=100-> 84 mm neerslag/m ²
Te verwerken -> 450 m ² x 0,043 m = 19,35 m ³	Te verwerken -> 450 m ² x 0,084 m = 37,8 m ³

Voor deze hoeveelheid hemelwater (T=100) zullen binnen het projectgebied een infiltratievijver of infiltratiekratten worden gerealiseerd, welke op nader te bepalen wijze onderdeel gaan uitmaken van de tuin. Deze vijver kan uitgevoerd worden als een verlaging van gemiddeld 40 cm van het maaiveld, begroeid met regulier gras of grasmengsel met bloemen. Een andere mogelijkheid is het realiseren van een ondergrondse infiltratievoorziening in de vorm van kratten of grindkoffers met voldoende capaciteit om een bui van T=100 te bergen.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

Bouwmaterialen

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

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

Overleg waterschap

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak beslaat van meer dan 2000 m². In casu is vooroverleg met het waterschap derhalve niet noodzakelijk.

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 het projectgebied bevinden zich geen buisleidingen.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele (lichte) graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen,

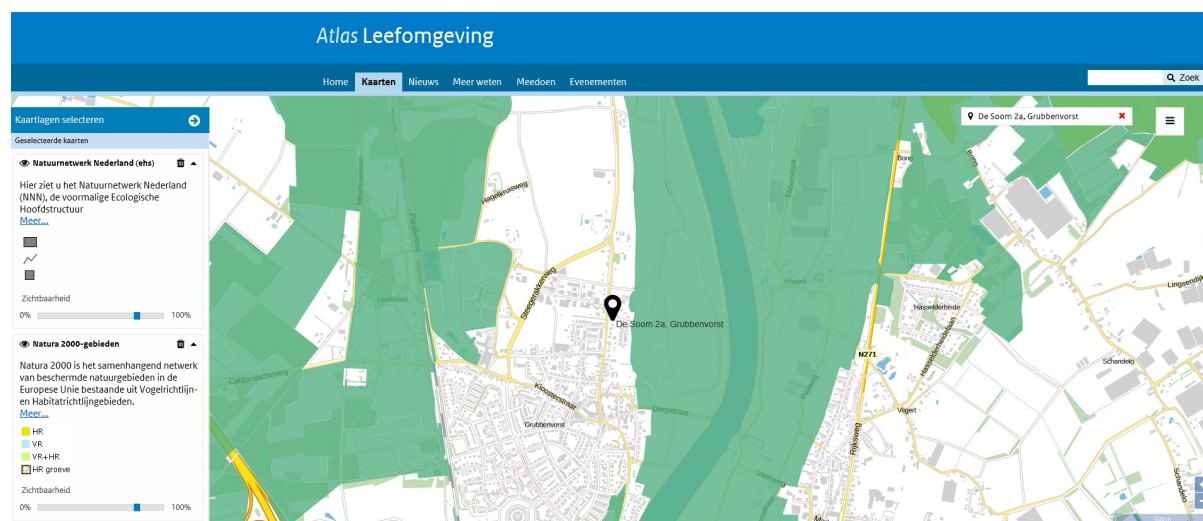
zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het projectgebied loopt geen straalpad van telecomaanbieders.

5.5 Natuurbeschermingswet

Uit de POL-kaarten 'Natuur' en 'Landschap' blijkt dat het projectgebied niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid.

De als Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS) aangemerkte gebieden bevinden zich op een afstand van circa 75 m van het projectgebied (zie figuur 12).



Figuur 12: NNN/EHS omgeving projectgebied

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied (Maaschduinen) bevindt zich op een afstand van circa 2 km vanaf het projectgebied. Versturende effecten van de nieuw te realiseren woning op dit gebied zijn allerminst te verwachten, omdat er geen oppervlakteverlies of verontreiniging plaatsvindt, geen mechanische effecten zijn en geen sprake is van verstoring door licht en geluid. Ook een significante optische verstoring is niet voorstelbaar.



5.6 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort.

Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders.

Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied was tot voor kort in gebruik als dierenartsenpraktijk met omliggende reguliere tuin. Er zijn enkele bomen op het perceel aanwezig zodat er sprake is van een in beginsel geschikte verblijfplaats is voor broedvogels. Een deel van deze bomen zullen worden gerooid.

Het erf wordt regulier gemaaid en af en toe gefreesd, zodat dit deel van het projectgebied erg geen geschikte biotoop is voor beschermde planten en dieren. De bebouwing is ook niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.

Over een heel kalenderjaar (april 2018 - april 2019) is het 'Vogelarchief Limburg' geraadpleegd en is voor het gebied 'Grubbenvorst' nagegaan welke dier- en plantensoorten in dit gebied waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het

projectgebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

Gelet op het feit dat er nog bomen en struiken gerooid zullen worden, is een verstoring van flora en fauna door onderhavig project niet onaannemelijk, waardoor er een noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets. **<Onderzoek is in uitvoering door FaunaConsult.>**

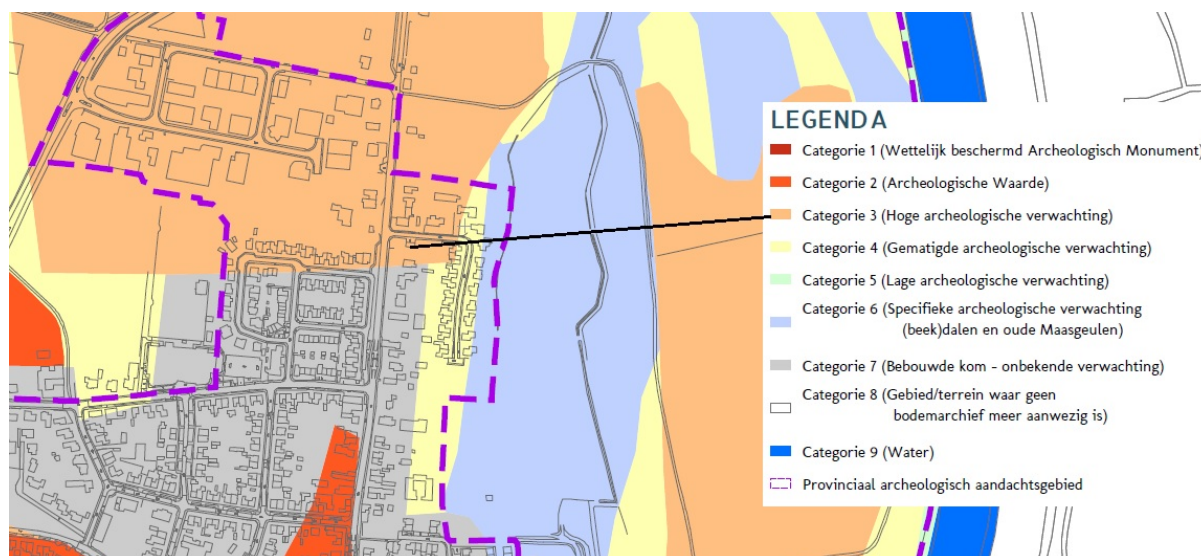
Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

Door (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

5.7 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 archeologiebeleid inzichtelijk of, en zo ja waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden.





Figuur 13: Archeologische Maatregelenkaart

Uit bovenstaande uitsnede van de maatregelenkaart blijkt dat het projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 3, met een hoge archeologische verwachting.

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m ²)	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 bodenarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Figuur 14: tabel met maatregelen per categorie

Voor deze categorie 3 is een maximaal verstoringsoppervlak van 500 m² opgenomen, en een maximale verstoringdiepte van 50 cm.

In casu is weliswaar sprake van een nieuw verstoring, doch die ziet slechts op een oppervlakte welke kleiner is dan 500 m² (te weten circa 3x110 m²) waardoor dit project is vrijgesteld van een archeologisch onderzoek. Tevens wordt de bestaande bebouwing hier ook gesloopt en heeft de nieuwbouw grotendeels op dezelfde locatie betrekking, hetgeen ook een reden is om af te zien van een archeologisch onderzoek.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Verkeerskundig gezien heeft de Lottumseweg een functie als doorgaande weg welke door de kern van Grubbenvorst gaat. Ter plaatse geldt een snelheidsregime van 50 km/u. De Soom is een doodlopende weg waarop een 30km/u-regime geldt. Het profiel van deze wegen is toegesneden op deze verkeersfuncties.

In de omgeving van het projectgebied zijn ook openbaar vervoersmogelijkheden. De dichtstbij gelegen bushaltes bevinden binnen een straal van 1 km.

Verder kan gebruik worden gemaakt van het treinstation Horst-Sevenum (treinverkeer Venlo-Eindhoven), dat vanaf het projectgebied op een afstand van circa 9 km ligt.

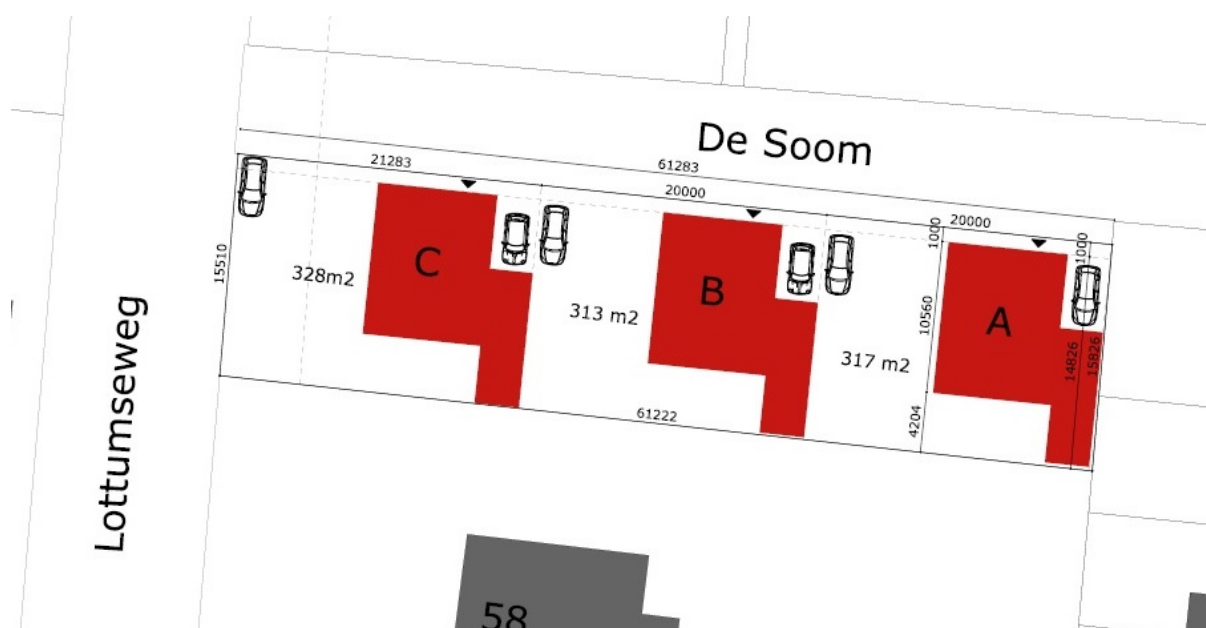
Het plan leidt niet tot substantieel extra verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Het project heeft geen wezenlijke

consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.

5.8.2 Parkeren

De parkeernorm op basis van de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016 betreft voor woningen met dubbele oprit naast elkaar minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein met welke per stuk minimaal 6 meter diep en 2,5 breed zijn.

Op onderstaande tekening is te zien dat de benodigde parkeergelegenheden per woning geheel op eigen terrein worden aangelegd:



Figuur 15: parkeergelegenheid op eigen perceel

5.9 Duurzaamheid

Voorzover van toepassing zullen bij de realisatie van de woning duurzame materialen worden gebruikt. Op het dak zullen zonnepanelen worden aangebracht en de woningen zullen geen gasaansluitingen meer krijgen. Verder dal aandacht zijn voor de installatie van warmteterugwininstallaties en warmtepompen (indien dit uitvoeringstechnisch gezien haalbaar is). 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, met uitzondering van de parkeerplaatsen, in eigendom van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd, alsmede het gebruik van enkele parkeerplaatsen.

Tenslotte wordt ook een planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro gesloten. 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 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Procedure

Medewerking aan het bouwproject kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwproject in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Limburg en provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

Inspraak en zienswijzen ontwerp-besluit

Het ontwerp-besluit heeft met ingang van <.....datum.....> voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn <wel/geen> zienswijzen ingediend.