

Bestemmingsplan

Klaver 8, herziening 2020

Gemeente Horst aan de Maas

NL.IMRO.1507.HMKLAVER8HERZ2020-BPV1

VASTGESTELD



Contactpersoon

T
M
E

Arcadis Nederland B.V.

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel	5
1.2 Aard van de herziening	5
1.3 Ligging plangebied	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gecombineerde toelichting met milieueffectrapport	9
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en beoogde situatie	10
3.1 Referentiesituatie	10
3.2 Beoogde situatie	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Geur	13
4.2 Conclusie	13
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	14
5.1 Inleiding	14
5.2 Planvorm	14

5.3	Plansystematiek	14
5.4	Uitleg van de regels	15
5.5	Algemene regels	16
5.6	Overgangs- en slotregel	16
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	17
6.1	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bijlagen

Bijlage 1	MER Klaver 8 2015
Bijlage 2	Oplegnotitie Klaver 8 Herziening 2020

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doel

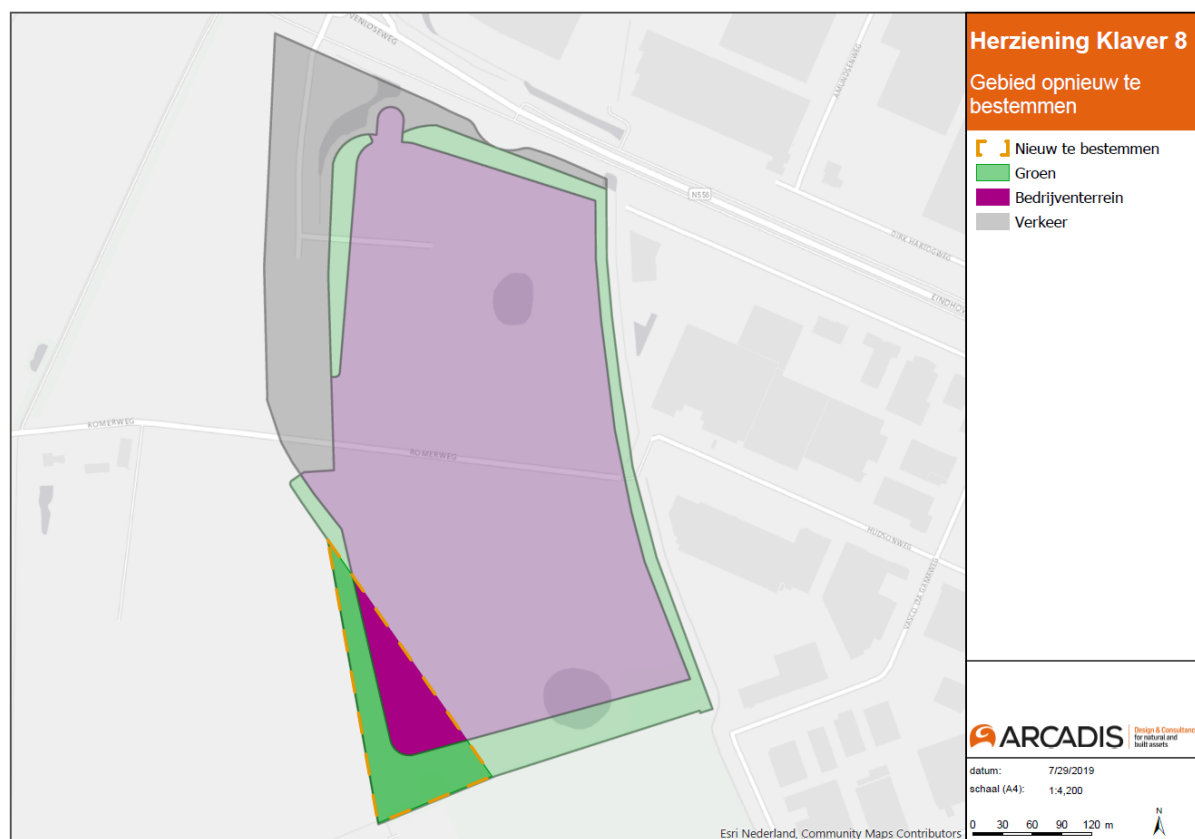
Klaver 8 is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo en ligt in de gemeente Horst aan de Maas. Het gebied vormt de afronding van het bestaande bedrijventerrein Trade Port West. In de komende periode van ten minste 10 jaar zal Klaver 8 worden ontwikkeld ten behoeve van de vestiging van een tankstation, een vrachtwagenparkeerterrein en overige bedrijvigheid.

De gemeenteraad van Gemeente Horst aan de Maas heeft op 21-11-2017 het bestemmingsplan 'Klaver 8 2017' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk van kracht geworden. Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan zijn er een aantal ontwikkelingen geweest die maken dat het plan gedeeltelijk wordt aangepast. Het uitgangspunt is dat de planaanpassing past binnen de oorspronkelijke ambities van het plan. Daarom is ervoor gekozen de documenten slechts op onderdelen te wijzigen, in plaats van geheel te vernieuwen.

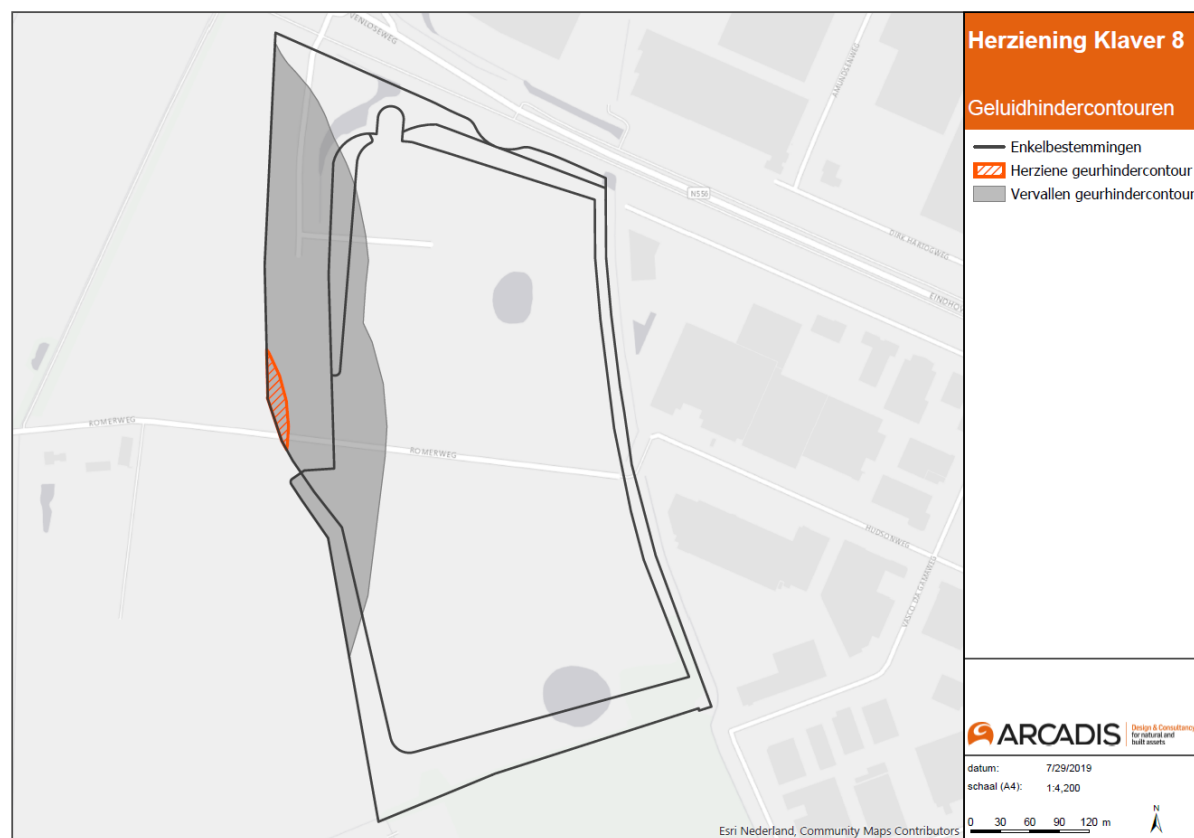
1.2 Aard van de herziening

De wijzigingen ten aanzien van Klaver 8 2017 zijn als volgt:

- Een deel van het plangebied met de bestemming 'Bedrijf' wordt opnieuw vastgesteld. De plangrens in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is gewijzigd met de vaststelling van Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas (vastgesteld 19-12-2017). Deze wijziging van de plangrenzen van Klaver 8 2017 dient ongedaan gemaakt te worden. Dat betekent dat er nu een deel van het bedrijventerrein opnieuw bestemd wordt als bedrijventerrein (zie Figuur 1).
- Op het plangebied ligt de aanduiding 'milieuzone - geurzone'. Ter plaatse van aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan. Bij het vaststellen van deze geurzone is uitgegaan van een contour van 3 Odour units (Ou), geldend binnen de bebouwde kom. In deze herziening worden de geurcontouren aangepast naar 14 Ou, geldend buiten de bebouwde kom (zie Figuur 2). Dat betekent dat de geurcontour van Romerweg 21 volledig komt te vervallen. De geurcontour van Romerweg 28 wordt kleiner. De wijziging wordt in de oplegnotitie in Bijlage 2 onderbouwd.



Figuur 1: Opnieuw te bestemmen bedrijventerrein Klaver 8 herziening 2020



Figuur 2: Wijzigingen geurcontouren Klaver 8 herziening 2020

Omdat er in het voorliggende bestemmingsplan Klaver 8, herziening 2020 een aantal wijzigingen worden doorgevoerd, is in aanvulling op het MER een oplegnotitie in Bijlage 2 opgenomen, waarin voor de relevante milieuaspecten onderzoek is gedaan naar de wijzigingen in de herziening ten opzichte van het bestemmingsplan Klaver 8 2017.

1.3 Ligging plangebied

Klaver 8 ligt ten zuiden van de Venloseweg, tussen het bedrijventerrein Trade Port West, Traffic Port en het agrarisch gebied richting de kern Sevenum (Figuur 3). Klaver 8 ligt in het geografische hart van het Klavertje 4-gebied, op een strategisch plek aan de Greenportlane. Deze provinciale weg ontsluit het gebied richting de A73. Via de Venloseweg en de Eindhovenseweg is het gebied verbonden met de A67 richting Eindhoven, Venlo en het Duitse achterland.

Figuur 4 laat zien welk deel van Klaver 8 nu wordt herzien.



Figuur 3: Locatie Klaver 8 2017



- Hoofdstuk 2: beschrijft de aanleiding voor een milieueffectrapportage (MER) en het samenvoegen van het MER met de toelichting van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van de wijziging van het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4: beschrijft de toetsing van de wijziging van het bestemmingsplan aan de relevante omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5: bevat een toelichting op de juridische planopzet.
- Hoofdstuk 6: beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gecombineerde toelichting met milieueffectrapport

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gericht op het behouden van een eenduidige en samenhangende juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van Klaver 8. Uitgangspunt voor de aanpassing van het bestemmingsplan blijft de Structuurvisie Klavertje 4-gebied, vastgesteld op 12 september 2012. Het onderhavige bestemmingsplan omvat het bestemmingsplan Klaver 8, herziening 2020 voor wat betreft de geurcontouren en de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein.

MER

Het opnieuw bestemmen van het zuidwestelijke deel van het bedrijventerrein, betekent een netto toename van circa 0,7 hectare voor de bestemming bedrijventerrein. De totale toename bedraagt circa 1,75 hectare, maar omvat het opnieuw bestemmen van de bestemming Groen. Het opnieuw bestemmen en toestaan van bedrijven leidt grotendeels niet tot andere (milieu)effecten, dan in het MER Klaver 8 (Bijlage 1) in 2015 is onderzocht. Een aanvulling hierop is nodig voor het aspect geur. Met betrekking tot het aspect geur is er sprake van een gewijzigde geurcontour. De mogelijke milieueffecten van de herziening zijn voor het planMER opgenomen in een oplegnotitie (Bijlage 2).

Samengevoegd milieueffectrapport en toelichting

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet conform de Wet ruimtelijke ordening worden aangetoond. Dit betekent dat het plan ook uitvoerbaar moet zijn vanuit wet- en regelgeving die geldt voor diverse omgevingsaspecten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de uitvoerbaarheid - mede vanuit milieu - gemotiveerd. Ook in een milieueffectrapport (MER) wordt het plan beoordeeld op diverse omgevingsaspecten. Op basis van conclusies die volgen uit het MER kan het zijn dat voorwaarden in de regeling van het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Er is dan ook een grote verwevenheid tussen het bestemmingsplan en het MER.

Vanwege deze verwevenheid worden Milieueffectrapport en de toelichting op het bestemmingsplan geïntegreerd in één document. Dit is het voorliggende document. In voorliggend document zijn de gevolgen van het voornemen voor de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit en de eventuele mitigerende maatregelen en / of randvoorwaarden voor het bestemmingsplan integraal terug te vinden.

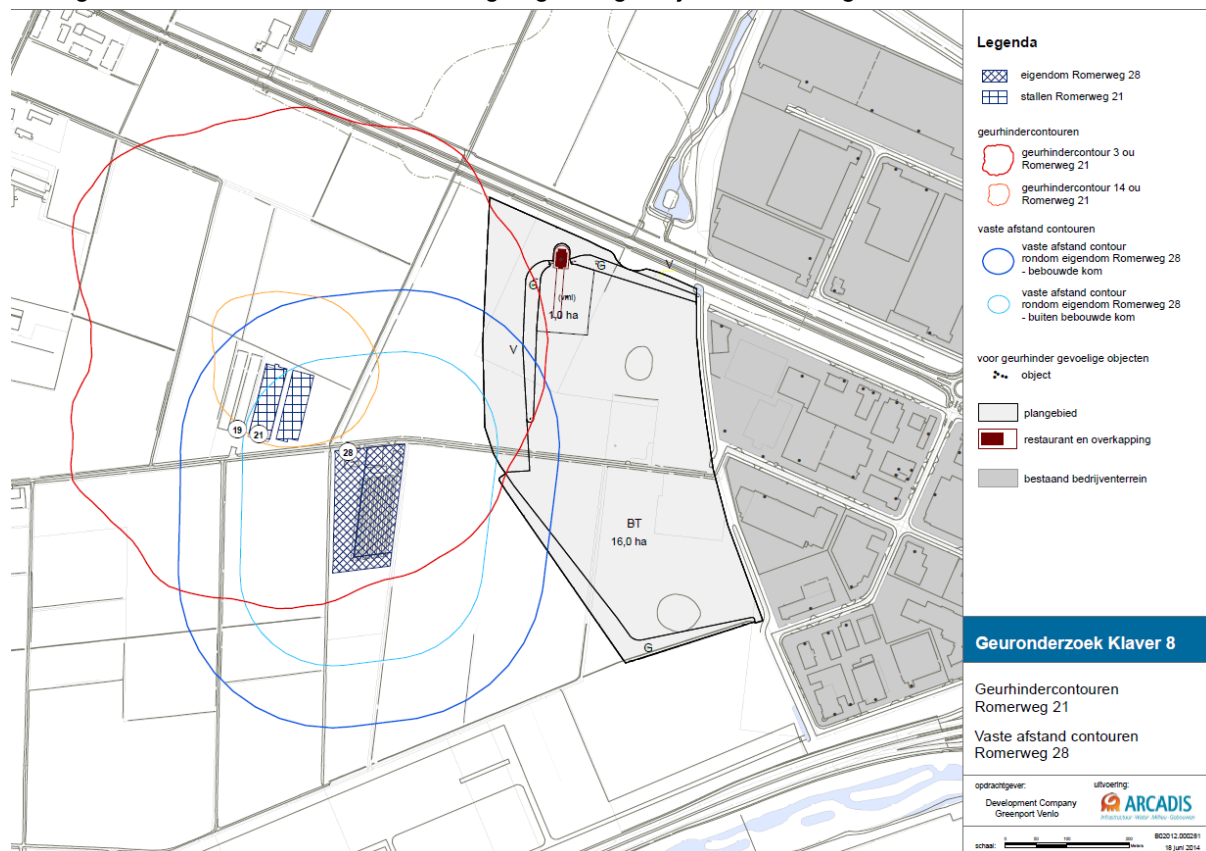
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie en beoogde situatie

3.1 Referentiesituatie

Klaver 8 maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Greenport Venlo en ligt op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het gebied wordt begrensd door de Venloseweg in het noorden, de Tradeportsloot (Trade Port West) in het oosten, de grens met de gemeente Peel en Maas in het zuiden en het agrarische gebied richting Sevenum in het westen. Het plangebied sluit aan op het bestaande gemengde bedrijventerrein Trade Port West. Ten zuiden van het plangebied ligt Traffic Port en de A67. Ten noorden van het plangebied is in 2012 de Greenportlane aangelegd, die ter hoogte van het plangebied op de Venloseweg is aangesloten door middel van een rotonde. Direct ten zuiden van de rotonde in de Venloseweg ligt een multifueltankstation. Midden door Klaver 8 loopt de Romerweg, die vroeger als belangrijke verbinding tussen Sevenum en Venlo fungeerde.

Klaver 8 2017 biedt ruimte aan de realisatie van een tankstation, vrachtwagen parkeerterrein en bedrijvigheid. Het terrein wordt landschappelijk ingepast door groene manchetten (grondwallen), die oplopen van nul tot circa 5 m hoog. Daarnaast wordt er rekening gehouden met een eventuele doortrekking van de Greenportlane richting de A67 en een mogelijke verlegging van de Tradeportsloot.

Ten westen van het bedrijventerrein liggen veehouderijen met een geuremissie. Het betreft een varkenshouderij aan de Romerweg 21 en een nertsenhouderij aan de Romerweg 28. In de huidige situatie is voor beide veehouderijen een geurcontour opgenomen in het plangebied Klaver 8 2017 (Figuur 5). Hierbij is uitgegaan van de geurhindercontour van 3 Ou, geldend binnen de bebouwde kom. Binnen deze geurcontouren is het realiseren van geurgevoelige objecten niet toegestaan.



Figuur 5: Geurcontouren veehouderijen Klaver 8

Daarnaast is op 19 december 2017 het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas vastgesteld

(NL.IMRO.1507.HMBUITENGEBIED-BPV1). Per abuis overlappen de plangrenzen met het bestemmingsplan Klaver 8 2017. Door de fout in de begrenzing geldt in de zuidwestelijke hoek van dit gebied nu de bestemming 'Agrarisch gebied' (Figuur 6).

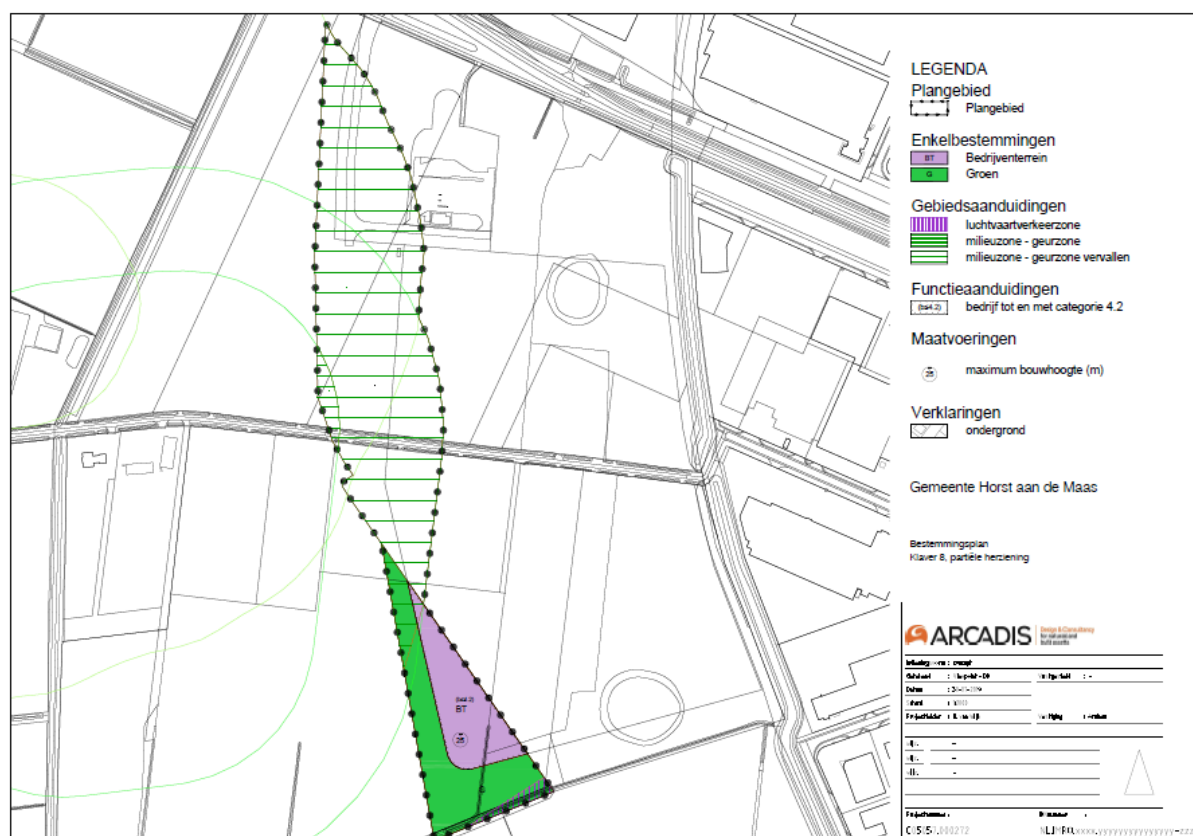


Figuur 6: Overlapping van het plangebied met Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas

3.2 Beoogde situatie

In deze herziening worden twee wijzigingen beoogd:

- Het deel van het plangebied dat nu overlapt met bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas krijgt opnieuw de bestemmingen die van kracht waren met het vaststellen van Klaver 8 2017. Hiermee wordt de wijziging van de plangrens ongedaan gemaakt (zie ook paragraaf 1.2).
- De geurcontouren worden aangepast naar 14 Ou, geldend buiten de bebouwde kom. Daarmee komt de aanduiding 'milieuzone - geurzone' grotendeels te vervallen (zie ook paragraaf 1.2).



Figuur 7 Verbeelding Klaver 8 herziening

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In de memo in Bijlage 2 is onderbouwd wat het effect is van de wijzigingen op de conclusies die zijn getrokken in het Milieueffectrapport (hierna: MER) en de toelichting op het bestemmingsplan Klaver 8 2017. Dit is gedaan voor de milieuaspecten waarvoor deze wijziging mogelijk relevant is. Alleen voor het aspect geur heeft dit mogelijk effect.

Voor de overige aspecten is in de memo gemotiveerd waarom er voor deze aspecten geen effect te verwachten is. Hieronder volgt voor het aspect geur een korte samenvatting. Het volledige onderzoek is te lezen in Bijlage 2.

4.1 Geur

Zoals beschreven in paragraaf 3.2 worden beide geurcontouren aangepast. Bij het bepalen van de geurcontour, zoals neergelegd in het bestemmingsplan, is ervan uitgegaan dat sprake is van een gebied binnen de bebouwde kom. Daarbij geldt een maximale geurbelasting van 3 Ou per kubieke meter lucht.

Uit voortschrijdend inzicht is gebleken dat het gebied niet kan worden aangemerkt als gebied binnen de bebouwde kom. Er is weinig tot geen bebouwing aanwezig in de nabije omgeving. Voor zover zich in de omgeving (bedrijfs)woningen bevinden, kan niet worden gesproken van aaneengesloten bebouwing.

Tussen de bestaande bebouwing bevindt zich veel ruimte. Het gebied moet dan ook worden aangemerkt als buiten de bebouwde kom.

Buiten de bebouwde kom wordt uitgegaan van een maximale geurbelasting van 14 Ou per kubieke meter lucht. Dat betekent dat de geurcontouren aanzienlijk kleiner worden. De contour van de Romerweg 21 komt daarmee buiten het plangebied te liggen. De contour van de Romerweg 28 wordt aangepast, waardoor nog maar een klein gedeelte van de geurcontour binnen het plangebied valt. Dat betekent dat er in het plangebied meer ruimte is voor geurgevoelige objecten.

4.2 Conclusie

Voor het aspect geur leidt de wijziging van de geurcontouren tot minder beperking in het plangebied als gevolg van bestaande agrarische bedrijven.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Allereerst wordt uitleg gegeven bij de gekozen planvorm. Vervolgens volgt een beschrijving van de plan systematiek. Tot slot wordt een uitleg gegeven bij de belangrijkste regels.

5.2 Planvorm

5.2.1 Type planvorm

Het bestemmingsplan Klaver 8, herziening 2020, betreft een wijziging van het bestemmingsplan Klaver 8 2017 en een deel van het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, vastgesteld op 19 december 2017.

5.2.2 Kaderregeling

De wijziging van de bestemmingsplannen behoudt de publiekrechtelijke basis voor de omgevingsvergunningen. De regeling in het bestemmingsplan is gebaseerd op de Structuurvisie Klavertje 4-gebied en het Masterplan Klavertje 4/Greenport Venlo. de wijziging van het bestemmingsplan richt zich op de ruimtelijke hoofdzaken van de gebiedsontwikkeling, te weten: de indeling van het plangebied, de groene inpassing van het terrein (grondlichamen en groengebieden) en de toelaatbaarheid van de milieucategorieën.

5.3 Plansystematiek

5.3.1 Wettelijke vereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder andere) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. De wettelijke vereisten vormen de leidraad bij deze nieuwe bestemmingsregeling voor het plangebied.

5.3.2 Verbeelding

Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen digitaal worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien (de toelichting, regels en de plankaarten).

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi

direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

5.3.3 Bestemmingen

Op de verbeelding worden verschillende soorten vlakken gebruikt. Het bestemmingsvlak is erop gericht het toegestane gebruik duidelijk te maken. In de regeling bij de (enkel)bestemming is vervolgens bepaald of en zo ja, waar en op welke wijze de gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Over een bestemmingsvlak kan een dubbelbestemming liggen waar aanvullende regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en bebouwing voor zowel de functie van de dubbelbestemming als de enkelbestemming.

5.3.4 Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt tussen verschillende aanduidingen en figuren:

- functieaanduidingen: hiermee wordt nader gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan; de in dit plan gebruikte functieaanduidingen betreft o.a. 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
- maatvoeringsaanduidingen: dit zijn aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is sprake van de maatvoeringsaanduiding ten behoeve van de bouwhoogte.

Nadere uitleg bij deze aanduidingen is te lezen bij de bespreking van de betreffende bestemmingen en/of artikelen waarin de aanduidingen zijn opgenomen.

5.3.5 Regels

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn eventuele afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Door middel van deze regels biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen. Ook biedt de regeling burgemeester en wethouders de mogelijkheid om nadere eisen te stellen. Hiermee kan de in het plan opgenomen regeling in een aantal gevallen worden gespecificeerd. Dit zal met name gaan om eisen bij concrete bouwaanvragen.

5.4 Uitleg van de regels

5.4.1 Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. De begrippen zijn afgestemd op het Handboek voor bestemmingsplannen van de gemeente. Omdat het voorliggend bestemmingsplan een herziening betreft, worden slechts de definities die afwijken van het bestemmingsplan Klaver 8 2017 gedefinieerd.

Wijze van meten

Het artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Hiervoor wordt verwezen naar het bestemmingsplan Klaver 8 2017.

5.4.2 Bestemmingsregels

In de regeling is opgenomen dat de regels die op grond van het bestemmingsplan Klaver 8 2017 gelden voor de verschillende bestemmingen onverkort van toepassing blijven op het bestemmingsplan Klaver 8, herziening 2020.

5.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene aanduidingsregels

Voor een deel van het plangebied is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - geurzone vervallen' opgenomen en is in de regels bepaald dat ter plaatse de geurcontour die is opgenomen in het bestemmingsplan Klaver 8 2017 komt te vervallen.

5.6 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering gelijk blijft). Ook het gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan moet worden verwezen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Klaver 8 is in 2017 een grondexploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat deze in ieder geval sluitend kan worden afgerond, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Klaver 8 2017 gewaarborgd is. De gemeenteraad is voorafgaand aan de besluitvorming over dit bestemmingsplan in kennis gesteld van de opgestelde grondexploitatie en het feit dat deze in ieder geval sluitend kan worden afgerond.

Ten behoeve van Klaver 8 2017 is tussen de gemeente en private partijen een anterieure overeenkomst gesloten. Hieraan wijzigt niets. Het kostenverhaal is verzekerd, waardoor het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties toegezonden. Er zijn geen reacties hierop binnen gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd (27 maart 2020 tot en met 7 mei 2020), waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Hierbij zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

In de Oplegnotitie Klaver 8, herziening 2020 in Bijlage 2 is toegelicht wat er is gewijzigd tussen het bestemmingsplan Klaver 8 2017 en het bestemmingsplan Klaver 8, herziening 2020.

Arcadis Nederland B.V.

www.arcadis.com