



gemeente

**horst
aan de
maas**

**Ontwerp bestemmingsplan
'Generaal Dempsystraat 25-27, Swolgen'**

NL.IMRO.1507.SGGENDEMPSTR2527-BP01



Generaal Dempsystraat 25-27, Swolgen

Codering: NL.IMRO.1507.SGGENDEMPSTR2527-BP01

Ontwerp: 26 juli 2023

Definitief:



Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

www.onderzoek-advies.nl

© 2023  &  Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

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

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving omgeving van plangebied	7
2.1 Ruimtelijke structuur	7
2.2 Functionele structuur	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader en beleidsthema's	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	9
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie	11
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	12
3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	13
3.5 Gemeentelijk beleid	14
3.5.1 Integrale structuurvisie	14
3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	18
3.5.3 Bestemmingsplan	18
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	20
4.1 Het plan	20
4.2 Ontsluiting en parkeren	24
4.3 Landschappelijke inpassing	25
4.4 Duurzaamheid	26
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Milieuaspecten	27
5.2.1 Milieu effect beoordeling	27
5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
5.2.3 Geluid	29
5.2.4 Luchtkwaliteit	29
5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen	30
5.2.6 Geurhinder	31
5.2.7 Geiten	34
5.2.8 Endotoxinen	34
5.2.9 Externe veiligheid	35
5.3 Waterparagraaf	36
5.4 Kabels en leidingen	38

5.5	Gebiedsbescherming	38
5.6	Soortenbescherming	39
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Procedure	43
6.2.2	Vooroverleg	44
6.2.3	Omgevingsdialoog	44
6.2.4	Inzage ontwerp-bestemmingsplan	44
Hoofdstuk 7	Wijze van bestemmen	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Verbeelding	45
7.3	Regels	45
 Bijlagen		
Bijlage 1	Aeriusberekening	
Bijlage 2	Akoestische beschouwing	
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Op 28 oktober 2020 is door initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het wijzigen van een deel van de bestemming Bedrijf in een reguliere bestemming Wonen, ter plaatse van de locatie Generaal Dempsystraat 25-27 te Swolgen. De bestaande (voormalige) bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen en het daaraan grenzende kantoor zal worden verbouwd tot twee appartementen waarvan zich één op de begane grond bevindt en één op de verdieping (fase 1). De aangebouwde bedrijfsruimte zal op termijn (fase 2) worden gesloopt en hiervoor in de plaats zal een geheel nieuwe woning worden gerealiseerd.

Bij schrijven van 8 januari 2021 hebben burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas een positief principe-standpunt ingenomen op dit verzoek, onder de voorwaarden dat:

1. het gedeelte van de achtergelegen loods de bedrijfsbestemming behoudt, waarbij de bouw van een bedrijfswoning wordt uitgesloten;
2. een omgevingsdialoog wordt gevoerd;
3. voldaan wordt aan de bestemming Wonen uit de Beheersverordening;
4. voldaan wordt aan het bepaalde in de (herziening van de) gemeentelijke structuurvisie, mede inhoudende het 'puntensysteem lokaal afwegingskader';
5. Er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
6. er wordt een anterieure overeenkomst (mede inhoudende een bepaling ten aanzien van planschadeverhaal) gesloten;
7. er wordt een aeriusberekening overlegd.

De locatie Generaal Dempsystraat 25-27 te [redacted] is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Kern Swolgen' geldt. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' en 'Archeologie' gekregen. De beheersverordening kent geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

Het voorliggende bestemmingsplan "Generaal Dempsystraat 25-27, Swolgen" voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen aan de Generaal Dempsystraat 25-27 te Swolgen, kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie B, nummers 4539, 4762, 4763 en een deel van 4863.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt bijna 2500 m².



Afbeelding 1: omvang plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemming/aanduiding	Vaststelling Raad
Beheersverordening Kern Swolgen	- Bedrijf - Archeologie	4 juni 2013
bestemmingsplan 'Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'	uitbreiding algemene mogelijkheden tot huisvesting van internationale werknemers	20 april 2021

Op basis van de beheersverordening zijn binnen deze bestemming bedrijven van milieucategorie 1 en 2, met de daarbij behorende bedrijfswoning, erven en terreinen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

Het gebruik van de bebouwing voor een reguliere woonfunctie past niet in deze bestemmingsomschrijving. De beheersverordening biedt geen mogelijkheid om de reguliere woonfunctie hier toe te staan en uit te breiden.

Middels een bestemmingsplanprocedure het gehele perceel een passende woonbestemming gaan krijgen voorzover het de gronden van initiatiefnemer betreft; het te behouden bedrijfsgebouw dat in eigendom van derden is, zal de lichtste bedrijfsbestemming behouden, waarbij de mogelijkheid tot het realiseren van een bedrijfswoning wordt uitgesloten.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving omgeving van plangebied

2.1 Ruimtelijke structuur

Swolgen heeft een kleine dorpskern, die zich bevindt rondom de monumentale Sint Lambertuskerk. Deze kerk stamt uit het begin van de 13e eeuw. In de oorlog werd de kerk grotendeels verwoest, maar in 1952 werd deze opnieuw opgebouwd.

Swolgen ligt in een landelijke omgevingen het plangebied sec ligt ook op de rand van de kern richting het landelijk gebied. In Swolgen is op diverse plaatsen openbaar groen aanwezig, vooral op hoeken van straten.

De hoofdweg door Swolgen is de Mgr. Aertsstraat, die richting Tienray overgaat in de Molenstraat. De Molenstraat - Mgr. Aertsstraat vormt de verbinding tussen de kernen Tienray en Broekhuizen. Verschillende wegen binnen de kern Swolgen dateren van voor 1806. Het betreft hier de Molenstraat, de Mgr. Aertsstraat, de Generaal Dempsystraat, de Broekhuizerweg, de Schoolstraat en de Bosweg. De oorspronkelijke structuur van wegen en paden in de kern is nog in redelijke mate herkenbaar in het huidige stratenpatroon.



Afbeelding: wegenpatroon 1895

De woonbuurten ontleen hun aantrekkelijke schaal aan dit oude wegenpatroon.

Vanuit de historische bebouwingslinten is de kern in de loop der tijd gegroeid met planmatige uitbreidingen in met name het zuiden en oosten van de kern. Ook zijn de open ruimtes in de bebouwingslinten gedurende verschillende decennia verder verdicht geraakt.

2.2 Functionele structuur

De woonfunctie is de overheersende functie binnen Swolgen. Ook diverse andere functies komen binnen de kern voor, zoals bedrijven, maatschappelijke functies, horeca, detailhandel en kantoren.

De maatschappelijke functies liggen in het zuidelijke deel van de kern, het betreft een kerk en een school. De binnen de kern aanwezige bedrijven, winkels, kantoren en horecagelegenheden komen verspreid voor. De bedrijven betreffen overwegend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 conform de VNG-brochure „bedrijven en milieuzonering". Dit type bedrijven is goed inpasbaar in woongebieden. De aanwezige overige functies (detailhandel, horeca etc.) betreffen winkels, cafés, restaurants, dienstverlening en dergelijke.

De wijziging van een groot deel van de bedrijfsbestemming welke al aan drie zijden wordt omsloten door woonbestemmingen, is goed passend in de functionele structuur van de kern Swolgen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en beleidsthema's

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld op 11 september 2020) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenvall en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het zaak alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld kan blijven verdienen.

- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fontein op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel.

Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 van onderhavige plantoelichting zullen de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde worden gesteld. Tevens kan, in relatie met hoofdstuk 5, gesteld worden dat in onderhavig project voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt, waardoor er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied. 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

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

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

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

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

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

In casu is er slechts sprake van de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, functiewijziging van kantoor naar twee appartementen en een toekomstige mogelijkheid voor de toevoeging van een geheel nieuwe woning, hetgeen geen stedelijke ontwikkeling betreft; hierdoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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

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

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

- rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

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

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gericht uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.

Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.

We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden.

Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgenten voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Onderhavig initiatief is gelegen in het bestaand bebouwd gebied en heeft betrekking op de transformatie/herbestemming van bestaande bedrijfsbebouwing welke aan zijn functie wordt onttrokken; hiermee is het een ontwikkeling op de juiste plek en welke daarmee passend is binnen het provinciale beleid en de provinciale ambities.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg is in 2014 gewijzigd vanwege de vaststelling van het 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.

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 bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Zoals in paragraaf 3.4.1 (Regionale Woonvisie Noord-Limburg) van onderhavige plandoelverklaring is vermeld, is er in casu sprake van bouwen naar reële behoefte (de vraag naar ruime woonkavels is erg groot) en worden (buiten de omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning) woningen toegevoegd die het gevolg zijn van sanering van een bedrijfslocatie in de woonkern. De toe te voegen woningen zijn van een categorie waarnaar de vraag groot is en het aanbod in Swolgen klein; momenteel (december 2021) staat er welgeteld één woning in Swolgen in de verkoop. Voor de omvang van de vraag naar woningen en het soort woning, wordt verwezen naar paragraaf 3.5.2 waarin het Masterplan Wonen Horst aan de Maas aan de orde komt.

Het project is in beginsel niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.4 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

Op 8 september 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie? En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is. Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad: Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt: In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.

Toets aan regionale Woonvisie:

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- Koppelkansen
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In de regio Noord-Limburg bedraagt het verschil tussen nieuwbouwplancapaciteit en huishoudensgroei in de periode 2015-2030 32%. Momenteel kent elke gemeente meer capaciteit dan huishoudensgroei, behalve Horst aan de Maas, waar dus nog ruimte voor groei is.

In casu worden er drie woningen toegevoegd in de kern, waartoe een bedrijfslocatie grotendeels wordt gesaneerd. Van de drie toe te voegen woningen betreft het twee appartementen welke zeer geschikt zijn voor 1-persoonshuishoudens (starters op de woningmarkt of alleenstaanden).

Dit is niet strijdig met de doelstellingen van deze woonvisie.

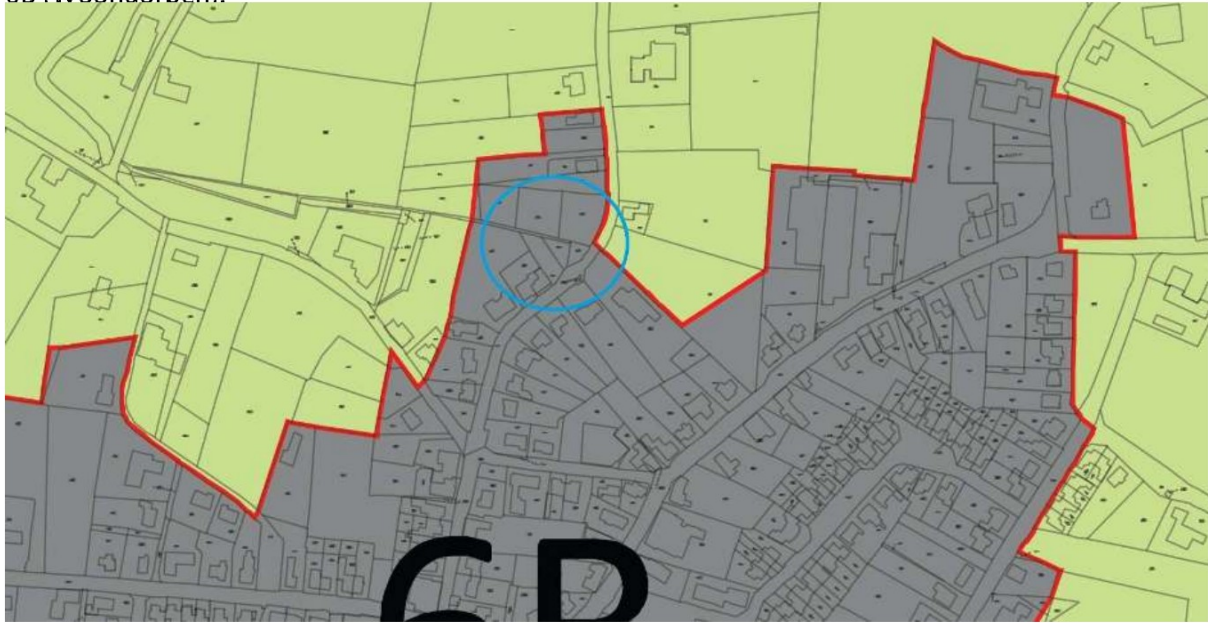
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Integrale structuurvisie

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn.

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

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



Afbeelding: uitsnede structuurvisiekaart

Op basis van de gemeentelijke structuurvisie geldt een 'ja, mits' benadering (meedenkende grondhouding).

Op 10 september 2019 is beleid vastgesteld inhoudende een nadere verdieping voor wat betreft de wenselijkheid van het toevoegen van woningen in de kernen en de bijbehorende afdracht in het kader van het kwaliteitsmenu. Met het Lokaal Afwegingskader wordt bepaald of het plan een woningtype betreft waar op grond van het Masterplan Wonen (zie paragraaf 3.5.2 van deze plantoelichting) behoefte aan is. Er zijn zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kunnen worden. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte binnen de betreffende kern.

Op onderstaande schema's van het puntensysteem is aangegeven aan welke onderdelen in ieder geval punten worden toegekend. Er is, zoals het Afwegingskader ook aangeeft, onderscheid gemaakt tussen de gestapelde appartementen en de mogelijkheid voor een nieuw te realiseren grondgebonden woning:

Ruimtelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen)	inbreiding, 2 punten 2
2	hergebruik bestaand vastgoed met behoud van het pand	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen; Indien het een monumentaal of karakteristieke gebouw betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten 8 punten
3	Herontwikkelingslocatie	zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, <u>overlastsituaties, wateroverlast</u> etc.	4 punten 4

⊕ Volkshuisvestelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
	<i>LET OP!</i>	<i>Indien het plan meerdere woningtypes bevat moeten deze types het afwegingskader afzonderlijk doorlopen</i>	
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn <u>dan wel</u> met een lift bereikbaar?	2 punten
5	huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur	In kleine kern = 5 punten In groeikern* = 2 punten
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt maximaal 120m²	2 punten 2
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	1 punt
8	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop.	2 punten
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (epc hoger dan het geldende Bouwbesluit) of het aanleggen van een <u>sedumdak</u> .	2 punten

* De groeikernen zijn: Horst, Sevenum, Grubbenvorst, Meterik en Hegelsom

** Gebruiksoppervlakte: het totale vloeroppervlakte binnen de omsluitende wanden van één woning. Vloeroppervlakte met een vrije hoogte onder 1,5m telt niet mee. Berging en garage worden niet bij de berekening betrokken.

Afbeelding: schema puntensysteem met telling voor appartementen

Ruimtelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen)	inbreiding, 2 punten 2
2	hergebruik bestaand vastgoed met behoud van het pand	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen; Indien het een monumentaal of karakteristieke gebouw betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten 8 punten
3	Herontwikkelingslocatie	zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, <u>overlastsituaties, wateroverlast</u> etc.	4 punten 4

⊕ Volkshuisvestelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
	LET OP!	<i>Indien het plan meerdere woningtypes bevat moeten deze types het afwegingskader afzonderlijk doorlopen</i>	
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn <u>danwel</u> met een lift bereikbaar?	2 punten 2
5	huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur	In kleine kern = 5 punten In groeikern* = 2 punten
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt maximaal 120m²	2 punten
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	1 punt
8	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop.	2 punten
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (<u>epc</u> hoger dan het geldende Bouwbesluit) of het aanleggen van een <u>sedumdak</u>	2 punten

* De groeikernen zijn: Horst, Sevenum, Grubbenvorst, Meterik en Hegelsom

** Gebruiksoppervlakte: het totale vloeroppervlakte binnen de omsluitende wanden van één woning.

Vloeroppervlakte met een vrije hoogte onder 1,5m telt niet mee. Berging en garage worden niet bij de berekening betrokken.

Afbeelding: schema puntensysteem met telling voor nieuwe woning

In casu kan worden gesteld dat de realisatie van zowel de twee gestapelde appartementen als de nieuwe grondgebonden woning (8 punten) op een inbreidingslocatie in de kern van Swolgen, waarbij ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid cq langdurig leegstaande bebouwing wordt herontwikkeld, een ontwikkeling is welke past in de (herziening van de) structuurvisie. Voor de nieuw te realiseren woning is in de planregels een bepaling opgenomen dat deze levensloopbestendig wordt vormgegeven, danwel kan worden gemaakt door het eenvoudig aanbrengen van een traplift. Voor de bestaande bedrijfswoning welke omgezet wordt naar een reguliere burgerwoning is geen

afdracht van toepassing.

Dat deze ontwikkeling past in het gemeentelijke beleid, is ook bevestigd in het principe-akkoord van 6 januari 2021.

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

Bij het toevoegen van grondgebonden woningen en appartementen in de kern wordt op basis van de Nota reserve bovenwijkse voorzieningen een bedrag per nieuwe woning in rekening gebracht. Dit bedrag is voor de kern Swolgen bepaald op € 6,50 per m² perceeloppervlak met een maximum van 500 m² voor grondgebonden woningen en voor appartementen € 3000,00 per appartement. Het perceeloppervlak van de nieuwe woning bedraagt 300 m², hetgeen een afdracht van 300 x € 6,50 = € 1950,00.

Deze bedragen zullen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Op 20 april 2021 is het Masterplan Wonen vastgesteld. De belangrijkste kaders voor ontwikkeling van woningen zijn:

- Dat het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Type woningen en bijbehorende aantallen sluiten aan bij de opgave zoals omschreven in het Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningbouwlocaties worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten, wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

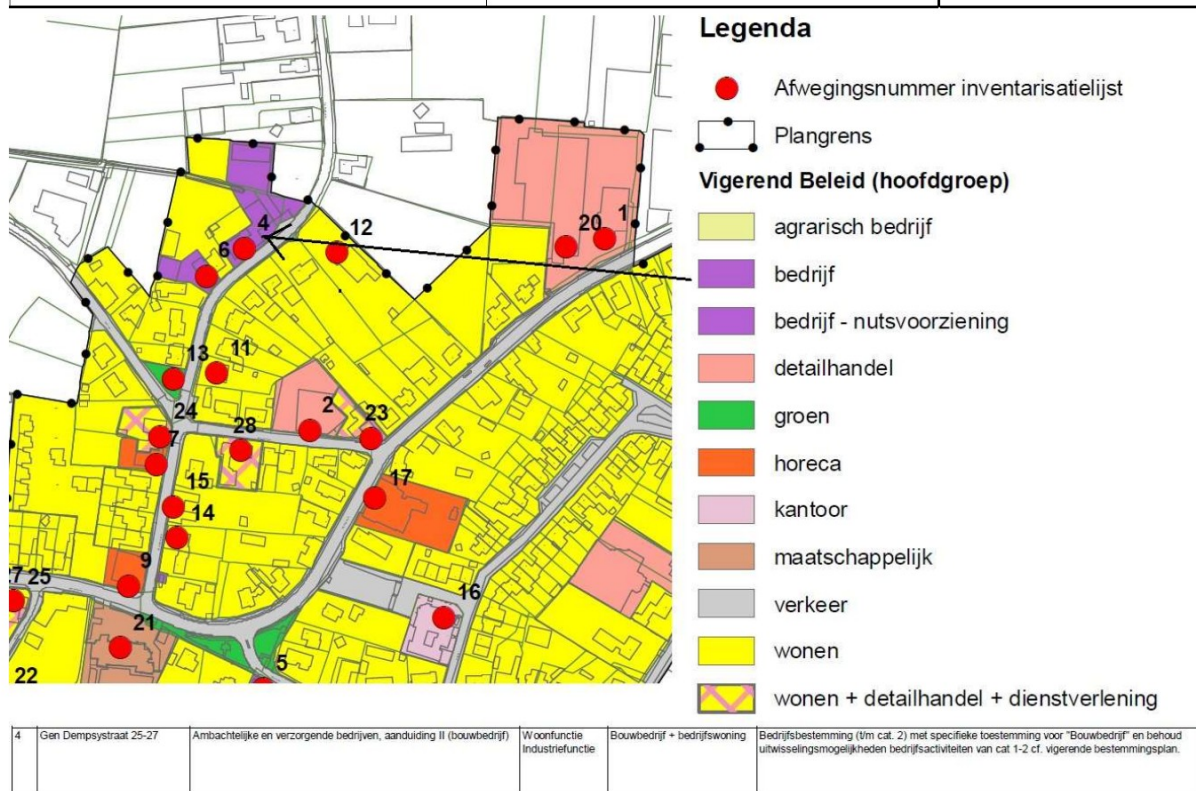
In casu betreft de voormalige bedrijfswoning een reguliere grondgebonden koopwoning, de beide gestapelde appartementen die op de plek van de huidige kantoorruimte gerealiseerd worden betreffen koopappartementen en de te zijner tijd nieuw te realiseren woning na sloop van het bedrijfsgebouw betreft een vrije sector-koopwoning.

Uit het 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas' kan worden geconcludeerd dat er in de kern Swolgen behoefte is aan extra woningen. De locatie van onderhavig plan is in het Masterplan aangewezen als inbreidingslocatie en worden verschillende woningtypologieën toegestaan waardoor kan worden aangesloten bij de woningbehoefte. Onderhavig plan is derhalve in lijn met het 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas'.

3.5.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemming/aanduiding	Vaststelling Raad
Beheersverordening Kern Swolgen	- Bedrijf - Archeologie	4 juni 2013
bestemmingsplan 'Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021'	uitbreiding algemene mogelijkheden tot huisvesting van internationale werknemers	20 april 2021



Afbeelding: uitsnede uit inventarisatie beheersverordening 'Kern Swolgen'

Op basis van de beheersverordening zijn binnen deze bestemming bedrijven van milieucategorie 1 en 2, met de daarbij behorende bedrijfswoning, erven en terreinen, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen.

Het gebruik van de bebouwing voor een reguliere woonfunctie past niet in deze bestemmingsomschrijving. De beheersverordening biedt geen mogelijkheid om de reguliere woonfunctie hier toe te staan en uit te breiden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Het plan

De bedrijfsactiviteiten in de opstallen aan de Generaal Dempsystraat 25-27 te Swolgen zijn beëindigd en op deze locatie zal ook in de toekomst geen bedrijvigheid meer ontwikkeld gaan worden; de omvang en de situering van de locatie leent zich hier allerminst voor. Het is de wens van initiatiefnemer om de bestaande (voormalige) bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te laten nemen en het daaraan grenzende kantoor zal worden verbouwd tot twee appartementen waarvan zich één op de begane grond bevindt en één op de verdieping (fase 1). De aangebouwde bedrijfsruimte zal op termijn (fase 2) worden gesloopt en hiervoor in de plaats zal een geheel nieuwe woning worden gerealiseerd.

Het betreft allemaal koopwoningen.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen aan de Generaal Dempsystraat 25-27 te Swolgen, kadastraal bekend gemeente Meerlo, sectie B, nummers 4539, 4762, 4763 en een deel van 4863 en is bijna 2500 m² groot.

De bestaande bebouwingssituatie ziet er als volgt uit:



Afbeelding: Aanzicht bedrijfswoning met opricht/vrije achterom



Afbeelding: vooraanzicht kantoorgedeelte

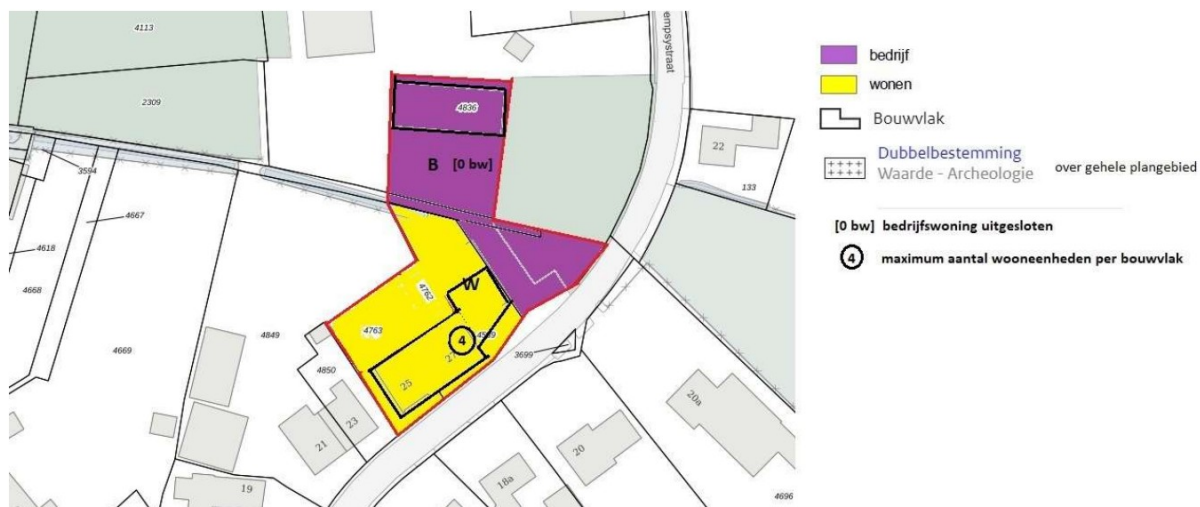


Afbeelding: rechter zij aanzicht kantoor en op termijn te slopen bedrijfsgebouw, waarvoor een woning in de plaats komt



Afbeelding: Luchtfoto met plangebied rood omlijnd

Op onderstaande figuur is het voorgestelde bestemmingsvlak Wonen ingetekend en het resterende deel van de bestemming Bedrijf.



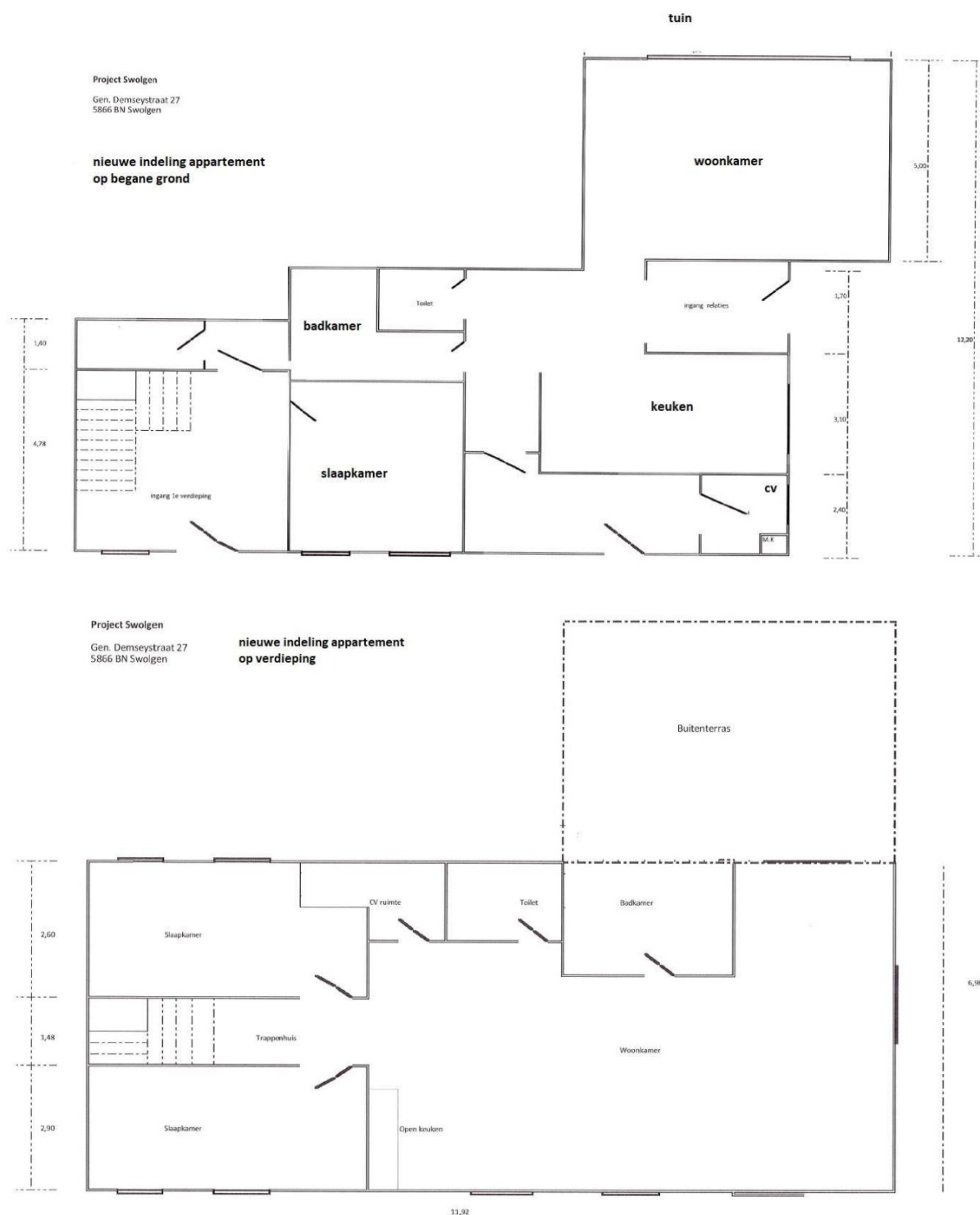
Afbeelding: voorgestelde bestemming Wonen

Het nieuwe straatbeeld laat zich (zeer schematisch) als volgt schetsen:



Afbeelding: schematisch toekomstig straatbeeld

Voor de indeling en de gevelaanzichten van de woningen en appartementen zijn nog geen tekeningen gemaakt; voor de indeling van de beide appartementen zijn wel al eerste schetsen op papier gezet, welke het volgende beeld laten zien:



Woning 1 behoudt een vrije achterom langs de linker zijgevel. Appartement 2 zal, evenals de beide woningen, op het achtererf een bijgebouw krijgen welke per wooneenheid nimmer groter mag zijn dan in totaal 130 m². Appartement 3 krijgt een dakterras.

4.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied blijft direct op de Generaal Dempsystraat ontsloten. De uitrit voor het te behouden achterliggende bedrijfsgebouw zal gehandhaafd blijven als bestaand.

Via de Generaal Dempsystraat en de Molenstraat kan in Tienray aangesloten worden op de Spoorstraat en Tienrayseweg in de richting van de op- en afrit van de A73.

Op korte afstand van het plangebied zijn diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer, buslijn 88, in de richting van Tienray.

De gemeenteraad heeft de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019” vastgesteld. De parkeernorm op basis van deze betreft voor woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein welke parkeerplaatsen per stuk minimaal 6 meter diep en 2,5 breed zijn.

Gelet op de beperkte omvang van de ruimte voor de voorgevel van de huidige bebouwing zullen 5 van de 8 benodigde parkeergelegenheden strak voor de voorgevels moeten worden gesitueerd. Op onderstaande perceelsinrichting is te zien hoe die parkeerplaatsen zouden kunnen worden gesitueerd:



Afbeelding: weergave parkeerruimte

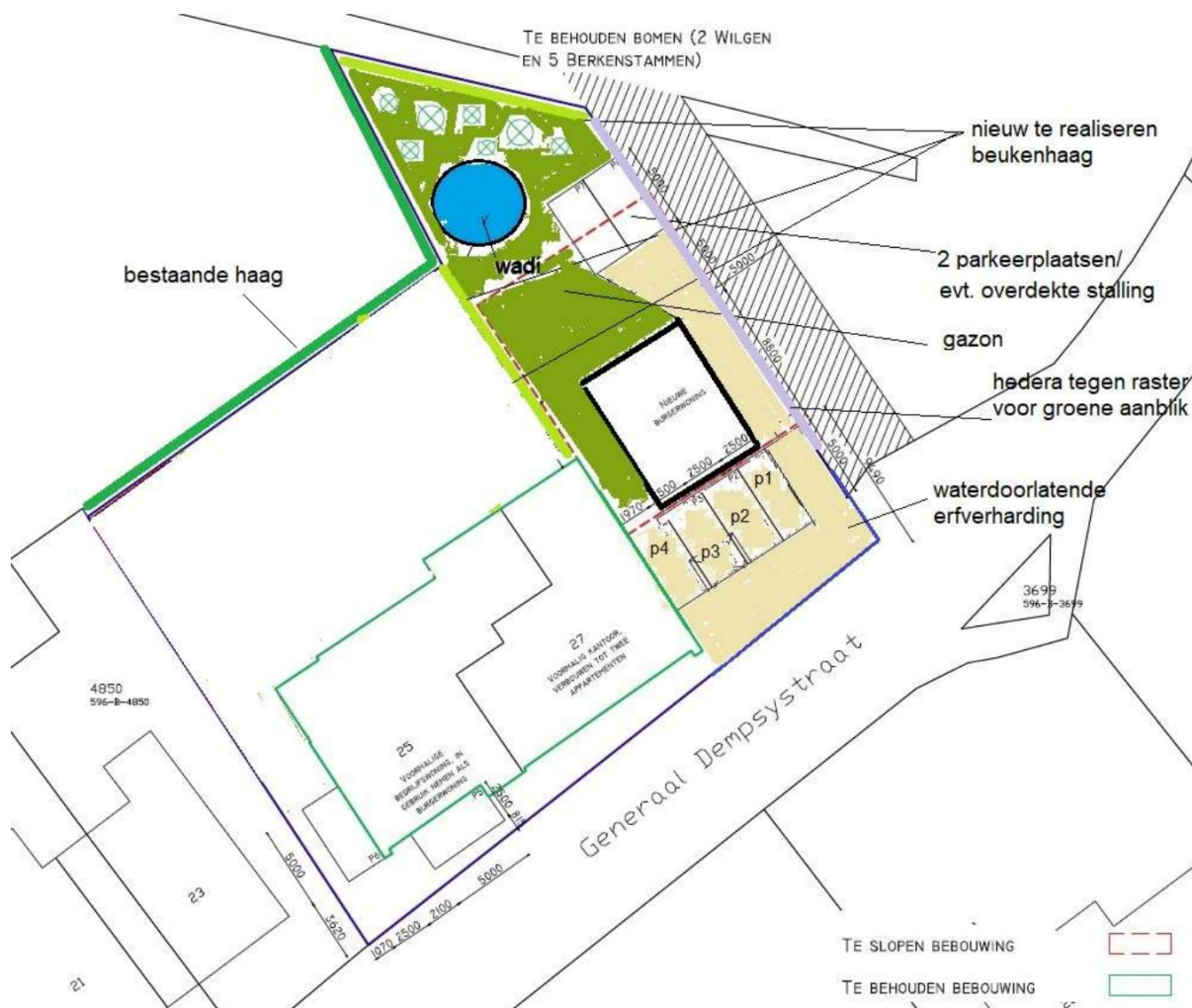
Bij de herverkaveling van de percelen zal ter plaatse van de geheel nieuw te realiseren woning rekening moeten worden gehouden dat er een noodzaak is voor de reservering van 4 bij de appartementen behorende parkeerplaatsen. De situering van de nieuwe woning op het perceel zal ook zodanig gekozen moeten worden dat via de linker- of rechterzijde met auto's het achtererf bereikt kan worden waar zich de twee parkeerplaatsen bij deze woning bevinden.

De doorgang over het eigen erf dient hiervoor breed genoeg te zijn. De footprint op bovenstaande schets is slechts een indicatief vlak waar de woning gerealiseerd kan worden. Indien de ontsluiting van de parkeerplaatsen via de rechter zijgevel zal plaatsvinden, zal de woning circa 1,5 m naar links worden geschoven; wordt de woning meer naar rechts geprojecteerd, dan zal de ontsluiting van de parkeerplaatsen (en de parkeerplaatsen) langs de linker erfrens gaan.

4.3 Landschappelijke inpassing

Voor de locatie is deels sprake van bestaande erfbeplanting op het achtererf. Hoe de nieuwe achtererven zullen worden ingericht is op dit moment nog niet duidelijk. Het plangebied leent zich echter niet voor het aanbrengen van grootschalige erfbeplanting en men zal zich beperken tot eenvoudige beplanting en natuurlijke erfafscheidingen, welke desalniettemin een mooie overgang vormen naar het landelijk gebied.

Zoals op de onderstaande afbeelding van de schetsmatig weergegeven erfbeplanting is te zien, zullen 2 wilgen en 5 berkenstammen achter de schuur behouden blijven en onderdeel gaan uitmaken van de achtertuin.



Afbeelding: erfbeplanting rondom nieuwe woning

4.4 Duurzaamheid

Bij de verbouwing respectievelijk realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden gebruikt. Slimme ontwerpen, goede materialen en een hoogwaardige uitvoering helpen bij het behalen van de energieprestatie-eis en het realiseren van een comfortabele woning. In de Europese Unie komt veertig procent van het totale energiegebruik voor rekening van gebouwen. Om dit percentage te verlagen hebben de Europese lidstaten met elkaar afgesproken dat alle nieuwbouwwoningen vanaf het jaar 2021 minimaal bijna energieneutraal (BENG) worden gebouwd.

In onderhavig project zullen de volgende duurzaamheidsmaatregelen worden overwogen:

- de woningen worden niet meer niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woningen zullen worden aangesloten op een luchtwarmtepomp ter verwarming en koeling van de woningen;
- in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen worden zeer goed geïsoleerd en hebben een lage warmtevraag.

Op basis van nadere (technische) beoordeling zullen bovenstaande maatregelen hun weerslag krijgen in de ontwerpen en onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunningaanvraag.

Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Milieu effect beoordeling

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

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

Blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648)) dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor maximaal vier burgerwoningen. Gezien de zeer beperkte omvang van het projectdeel dat de functiewijziging ondergaat (circa 820 m²), mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project.

Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

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

5.2.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Het verkennend bodemonderzoek is op 21 juli 2022 door Econsultancy BV uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de voorzijde van de onderzoekslocatie in de bodem zwakke bijmengingen baksteen en asfalt aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte (plaat-)materialen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten na uitsplitsing blijkt, dat de bovengrond ter plaatse van boring 04 sterk verontreinigd is met PAK. De zwak baksteen- en asfalthoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood en minerale olie. In de zintuiglijke schone bovengrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen en de sterke PAK-verontreiniging, verworpen. Echter, met betrekking tot de bestemmingsplanwijziging, bestaat er met uitzondering van boring 4, gelegen op perceel B4763 géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

De sterke verontreiniging met PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 04, dient op termijn bij grondwerkzaamheden, het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt of het oprichten van bouwwerken, bijhorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde', middels een nader bodemonderzoek conform de NTA 5755:2010 verder onderzocht te worden.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

5.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer 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).

Aan de Generaal Dempsystraat bedraagt de maximaal toegestane snelheid ter hoogte van het plangebied 30 km/uur, waardoor er geen sprake is van een geluidzone. Het plangebied valt wel binnen de geluidzones van het deel van de Generaal Dempsystraat en Donkstraat waar een snelheid van 60 km/uur is toegestaan.

Om te bepalen of er hierdoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat is op 14 april 2022 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K-Plus. Uit het onderzoek is gebleken dat de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai onder de 48 dB is gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, worden in het kader van de Wet geluidhinder geen aanvullende restricties opgelegd en is aangetoond dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn integraal als bijlage bij de plantoelichting gevoegd.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn, Venlo-Oostrum bevindt zich op een afstand van circa 2 km ten westen van het plangebied.

5.2.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

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

Het onderhavige project is met de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning, het kantoor in twee gestapelde woningen en het bedrijfsgebouw in een nieuw te realiseren woning, dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De nieuwe woning is echter ook een object dat moet voldoen aan het blootstellingscriterium. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM is de actuele concentratie PM_{10} aan Generaal Dempsystraat te Swolgen $15 \mu g/m^3$, en de concentratie NO_2 $11 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied daarom goed te noemen.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Bedrijven en milieuzonering

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

schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

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

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

Invloed milieuhinder op het plangebied

Het plangebied ligt in een uitloper van de kern van Swolgen, te midden van burgerwoningen en in de nabijheid van agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid. Er is sprake van een gemengd gebied zodat één afstandsstep lager kan worden gehanteerd.

In een straal van circa 100 m vanaf de randen van het plangebied bevinden zich de volgende functies welke niet binnen de bestemming 'Wonen' vallen:

adres	functie	richtafstand ingeval van gemengd gebied	feitelijke afstand
Gen. Dempsystraat 21	onderhoud- en Renovatiebedrijf	10 m	12 m
Van Weedtstraat 5	detailhandel	0 m	95 m
Gen. Dempsystraat ong.	statische opslag	0 m	aangrenzend
Gen. Dempsystraat 33	bestemming agrarisch - gebruik detailhandel	0 m	80 m
Gen. Dempsystraat 22	agrarisch	max. 30 m	51 m
Gen. Dempsystraat 24	agrarisch	max. 30 m	101 m

Hieruit blijkt dat de richtafstanden overal korter zijn dan of gelijk zijn aan de feitelijke afstanden.

Het aspect milieuzonering staat derhalve niet aan het project voor de omzetting naar een woonfunctie in de weg.

5.2.6 Geurhinder

De dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijbestemming (maatschap Maas, Donkerhoek 4) ligt op een afstand van 220 meter. Maatschap Maas is in bezit van milieu- en natuurbeschermingswetvergunningen.

Op 24 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, gemeente Horst aan de Maas vastgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de afdeling aangeeft dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een beoordeling van de geurhinder moet plaatsvinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat en alleen een toets aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij niet volstaat. De beleidsregel ziet toe op de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting uit stallen van veehouderijen.

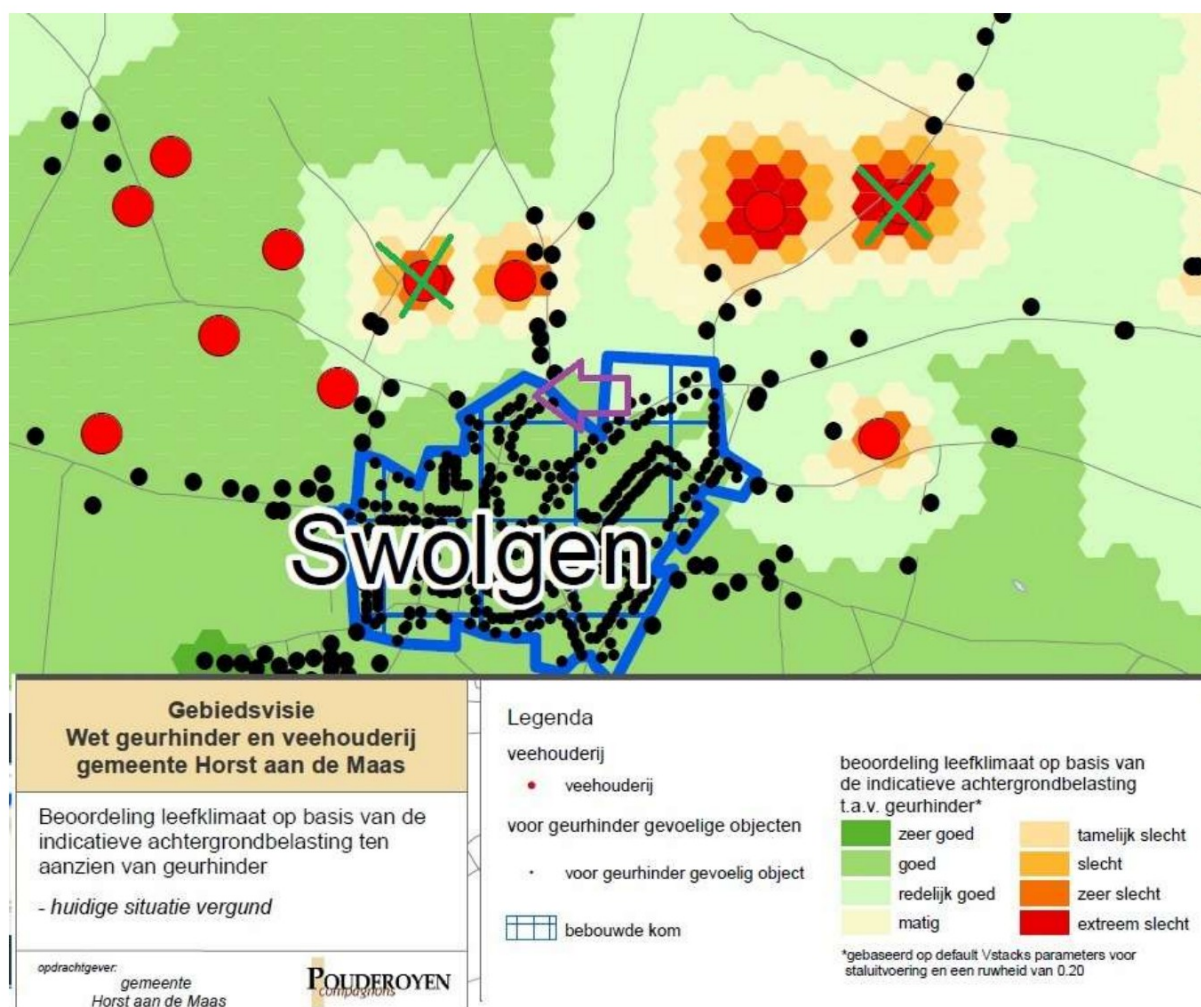
Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen waar er sprake is van een nieuw voor geurhinder gevoelig object zoals aangeduid in de Wet geurhinder en veehouderij c.q. de uitvoeringsregels van de Omgevingswet, worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ou_E):

Toetswaarde achtergrondbelasting (Ou's cumulatief)	Buitengebied Bedrijventerreinen Klavertje 4 gebied Plangebied Meerlo (voorggrondnorm 6 of 14)	Overige woon- en werkgebieden (voorggrondnorm 3)
Voldoende	< 20	< 10
Onvoldoende	> 20	> 10

Bij de beleidsregel zijn kaarten opgenomen waarop de geurhindercontouren en de achtergrondbelastingen zijn weergegeven. Inmiddels hebben in de omgeving van Swolgen meerdere varkenshouderijen deelgenomen aan de Saneringsregeling varkenshouderij. Het gaat daarbij om de varkenshouderijen aan de Donkerhoek 4, Legert 6 en Hogeweg 8. Daarmee zijn de functie aanduidingen Intensieve Veehouderij doorgehaald en is het woon- en leefklimaat in Swolgen verbeterd, zodat de achtergrondgeurbelasting zoals opgenomen op onderstaande kaart alleen maar gunstiger is geworden.

Voor de kern Swolgen geldt op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een norm van 3.0 Ou.

De uitsnede van de kaart van indicatieve bepaling van de achtergrondbelasting is onderstaand opgenomen; het plangebied is met een paarse pijl aangeduid; de inmiddels gesaneerde intensieve veehouderijen aan Donkerhoek 4 en Legert 6 zijn met een groen kruis aangegeven:



Kaarten behorende bij Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij

Op basis van de geraadpleegde kaart behorende bij voornoemde Gebiedsvisie is vast komen te staan dat de bij omliggende intensieve veehouderijbedrijven behorende geurcontouren niet over de locatie Generaal Dempsystraat 25-27 te Swolgen liggen en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en behoeft niet te worden gevreesd voor directe of indirecte geuroverlast c.q. overschrijding van de hiervoor geldende normen en streefwaarden.

Overigens zijn in 2016 Legert 3 en Gen. Dempsystraat 24 omgezet naar plattelandswoningen die niet bij betreffende intensieve veehouderij aan Legert 5 hoorden. Dus is dat kader is het aspect geur ook volledig getoetst. Als daar toen de conclusie kon worden getrokken dat ter plaatse van beide plattelandswoningen sprake was van een goed woon- en leefklimaat, dan is dat zeker het geval aan de Gen. Dempsystraat 25-27. De afstand bedraagt ruim 440 meter en er zitten nog vele woningen tussen in.

5.2.7 Geiten

Het aantal geiten in Limburg is toegenomen van ca. 46.000 in 2016 naar 61.000 dieren in 2018. In 2018 gaat het daarbij om 44.000 melkgeiten (72%). Het aantal gespecialiseerde melkgeitenhouderijen nam toe van 22 in 2016 naar 25 in 2018. Ook Horst aan de Maas herbergt gespecialiseerde geitenhouderijen.

Uit de studies Veehouderij en Gezondheid van Omwonenden blijkt dat mensen die binnen 2 km rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans hebben op een longontsteking. Wat deze toename veroorzaakt is nog onduidelijk. Er loopt onderzoek naar de oorzaken van de longontstekingen.

De provincie Limburg heeft gelet op die gezondheidseffecten in mei 2019 een voorbereidingsbesluit genomen op basis waarvan het verboden is om het direct aan de inwerkingtreding van dat voorbereidingsbesluit voorafgaande bestaande gebruik van bouwwerken of gronden binnen het gehele grondgebied van de provincie Limburg te wijzigen in gebruik ten behoeve van het houden van geiten.

In een straal van circa 5 km rondom onderhavig plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen zodat zich hierdoor geen belemmering voordoet.

5.2.8 Endotoxinen

De effecten die veehouderijen op de volksgezondheid kunnen hebben, moeten worden betrokken bij besluiten in het kader van ruimtelijke ordening en milieu. Een van de effecten op de volksgezondheid ziet op endotoxinen. De Gezondheidsraad hanteert in het rapport 'Gezondheidsrisico's rond veehouderijen' (2012) een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat ervan uit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen te veel aan endotoxinen kan worden beschermd.

De rijksoverheid ontwikkelt een landelijk toetsingskader voor endotoxinen. Dit toetsingskader is momenteel nog niet beschikbaar. Daarom heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid (team van provincie Noord-Brabant, de GGD en verschillende Brabantse omgevingsdiensten en gemeenten) vooruitlopend op de ontwikkeling van een landelijk toetsingskader de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.

Uit bijlage N: 'figuren overschrijdingsafstanden uit modelberekeningen' behorende bij het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' van WUR (2016) (endotoxinerapport) valt af te lezen dat in de regio Noord-Limburg op een afstand van meer dan 550 meter gemeten vanuit welke intensieve veehouderijtak dan ook, geen overschrijding van de norm voor endotoxinen plaatsvindt.

Gelet op het feit dat binnen deze afstand vanaf het plangebied slechts één actieve intensieve veehouderij (Legert 5, op een afstand van 440 meter) is gelegen, en er binnen een afstand van 550 meter geen nieuwe intensieve veehouderijactiviteiten kunnen worden ontplooid vanwege de aanwezigheid van vele burgerwoningen en het ontbreken van een intensieve veehouderijbestemming, is er geen belemmering te verwachten voor de nieuwe woning binnen onderhavig plangebied.

Overigens zijn in 2016 Legert 3 en Gen. Dempsystraat 24 omgezet naar plattelandswoningen die niet bij betreffende intensieve veehouderij aan Legert 5 hoorden. Dus is dat kader is het aspect 'endotoxinen' ook volledig getoetst. Als daar toen de conclusie kon worden getrokken dat ter plaatse van beide plattelandswoningen geen sprake was van een belemmering, dan is dat zeker het geval aan de Gen. Dempsystraat 25-27. De afstand bedraagt ruim 440 meter en er zitten nog vele woningen tussen in.

5.2.9 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 "categorische inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

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

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

De beoogde burgerwoningen zijn (evenals de huidige bedrijfswoning) te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de directe omgeving (in een straal van 1,5 km) van het plangebied géén risicovolle inrichting.

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

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de

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

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen alle transportroutes op meer dan 2 km vanuit het plangebied en daarmee te ver verwijderd om impact te kunnen hebben op de veiligheid binnen het plangebied.

Ondergrondse buisleidingen

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

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

Hoogspanningslijnen

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

5.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

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

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.

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. 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 plangebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het plangebied vindt naar verwachting geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats, omdat de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, het kantoor een nieuwe functie krijgt ten behoeve van 2 gestapelde woningen en de toekomstig toe te voegen woning zal in de plaats komen van het bestaande bedrijfsgebouw. Het te zijner tijd te slopen bedrijfsgebouw heeft een omvang van circa 190 m²; een willekeurige woning zal een kleiner bebouwd oppervlak tellen.

Tevens zal de bestaande betonnen erfverharding aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw dan ook vervangen worden door een waterdoorlatende erfverharding en tuin.

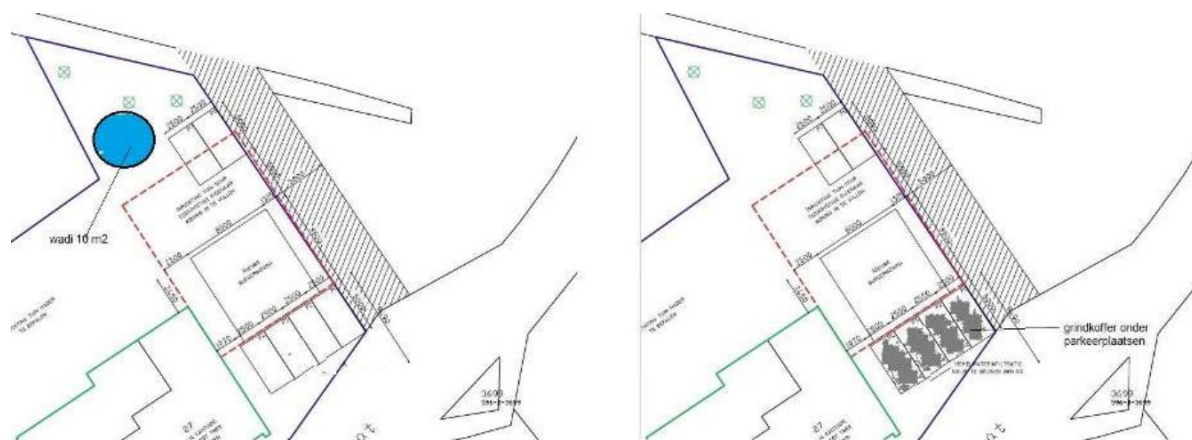
Deze feitelijke aanpassingen komen de infiltratiemogelijkheden ten goede.

Voorzover er sprake is van (sloop en) nieuwbouw, zal het gehele nieuw te bebouwen en te verhard oppervlak afgekoppeld dienen te worden en zal er op eigen terrein voorzien moeten worden in voldoende infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening dient te worden uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van 100 mm; voor elke te verhard m² dient derhalve op eigen terrein te worden voorzien in een voorziening met een infiltratiecapaciteit van 0,1 m³.

Uitgaande van een verhard oppervlak van 200 m² (woning, bijgebouw en niet doorlatende erfverharding) dient een voorziening te worden aangebracht met een capaciteit van 20 m³.

Dit kan middels een wadi of vijver als onderdeel van de tuin (bijvoorbeeld een wadi met een oppervlakte van 10 m² en een gemiddelde diepte van 80 cm) of bijvoorbeeld als grindkoffers/kratten onder de nieuw aan te leggen bestrating (ten belope van 20 m² met een diepte van 40 cm onder de bestrating). Op onderstaande afbeelding zijn beide alternatieven opgenomen:



Afbeelding: mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie

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

5.4 Kabels en leidingen

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

In de nabijheid van de plangebieden bevinden zich geen buisleidingen.

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

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

5.5 Gebiedsbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied (Maasduinen) bevindt zich op een afstand van ruim 2 km vanaf het plangebied. Versturende effecten van de inplandige functiewijzigingen en 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. Eerder zal er sprake zijn van een positief effect op dit Natura 2000-gebied vanwege het feit dat een bedrijfsbestemming wordt verkleind en de nieuwe en resterende activiteiten minder effect op de natuur hebben.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan door bewoners en bezoekers. De berekening van het projecteffect dient te worden verricht met behulp van het programma Aeries Calculator.

In casu gaat het slechts om het hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing ten behoeve van 3 woningen en de toekomstige sloop van een bedrijfsgebouw en bouw van één geheel nieuwe woning.

De berekening van het projecteffect van de beoogde situatie met peiljaar 2021 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator door Stammen Projecten (zie rapportage in de bijlage).

Het projecteffect voor de realisatie en gebruik van maximaal 4 woningen op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

5.6 Soortenbescherming

In artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming wordt een directe 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. 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 plangebied is op dit moment substantieel bebouwd. Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Uit de natuurgegevens van het gebied 'Swolgen' welke zijn in te zien op www.waarneming.nl valt op te maken dat zich binnen het plangebied geen beschermenswaardige dier- en plantensoort bevinden, althans dat over het kalenderjaar december 2020 - december 2021 geen soorten zijn waargenomen.

Op 2 augustus 2022 heeft Faunaconsult een ecologisch onderzoek op locatie uitgevoerd. Hierin is het volgende geconstateerd:

'Vleermuizen

Het bosje direct ten noorden van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Wanneer enkele bomen worden gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren omdat het slechts enkele bomen betreft. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige

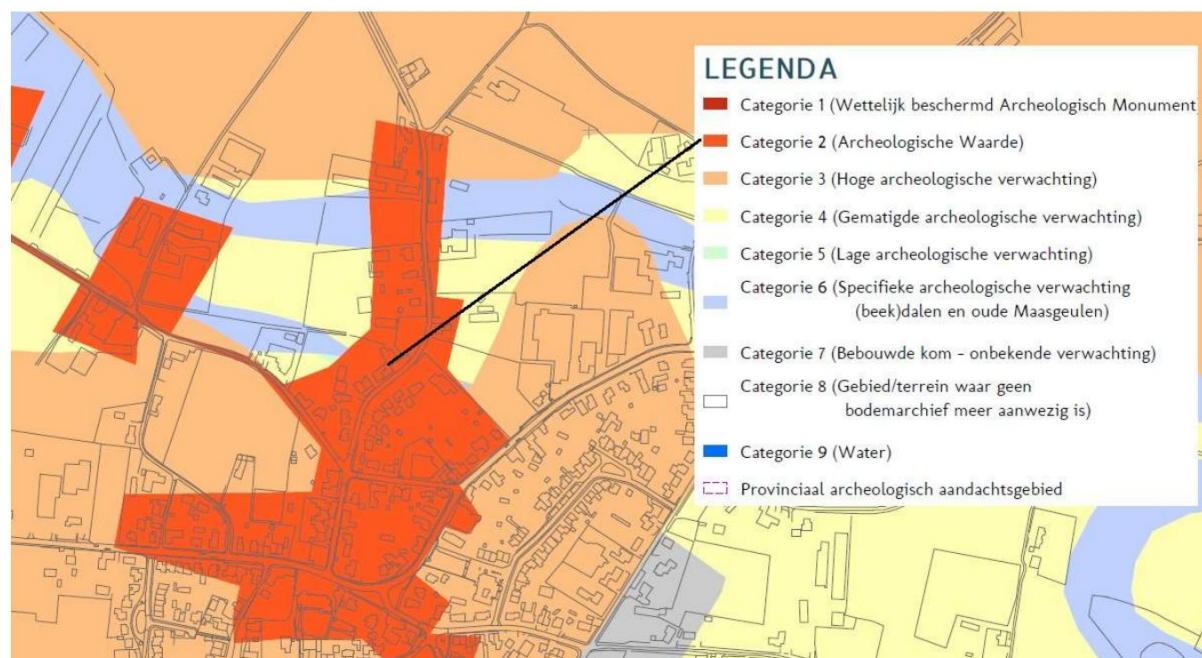
gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.'

De bovenstaande conclusies en aanbevelingen in acht houdend, vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het project.

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



Afbeelding: Archeologische Maatregelenkaart plangebied

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

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

Afbeelding: tabel met maatregelen per categorie

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

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is pas noodzakelijk als er tot een oppervlakte van meer dan 100 m² grond geroerd gaat worden, daar waar dat nog niet eerder is gebeurd, dan wel dieper dan de grond al geroerd is. Vooral nog is niet de verwachting dat zich dergelijk scenario zal voordoen.

Ter bescherming van de archeologische waarden zal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' aan het plangebied toegekend worden.

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

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg kent het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Procedure en maatschappelijk uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk overleg zal overleg plaatsvinden met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

6.2.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft omwonenden in kennis gesteld van zijn bouwplan en heeft hiervan een verslag gemaakt dat ter hand is gesteld aan de gemeente Horst aan de Maas.

6.2.4 Inzage ontwerp-bestemmingsplan

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

Gedurende deze periode zijn <wel/geen> zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Wijze van bestemmen

7.1 Algemeen

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

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

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

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

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

7.2 Verbeelding

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

7.3 Regels

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

INLEIDENDE REGELS

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

BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Bedrijf (Artikel 3)

In artikel 3 is de hoofdbestemming 'Bedrijf' opgenomen waarbij de mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijfswoning wordt uitgesloten. Het betreft het resterende (niet in eigendom van initiatiefnemer zijnde) deel van de bedrijfsbestemming; milieucategorie 1- bedrijven zijn hier toegestaan.

Wonen (Artikel 4)

In artikel 4 is de hoofdbestemming opgenomen: 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het toegestaan een ruime woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

In artikel 5 is bepaald dat de voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming Wonen, mede bestemd zijn voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

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

Bijlagen (separaat)

Bijlage 1	Aeriusberekening
Bijlage 2	Akoestische beschouwing
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4	Ecologisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	53
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	54
Artikel 3	Bedrijf	54
Artikel 4	Wonen	55
Artikel 5	Waarde - Archeologie	57
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 7	Algemene bouwregels	60
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 9	Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden	62
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	64
Artikel 10	Overgangsrecht	64
Artikel 11	Slotregel	65

Bijlagen

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
------------------	---------------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Generaal Dempsystraat 25-27, Swolgen met identificatienummer NL.IMRO.1507.SGGENDEMPYSYSTR2527-BP01 (SVBP2012) van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden bedrijf

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

1.7 aan huis verbonden beroep

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

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

1.10 bedrijf

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

1.11 bestaand

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwvlak

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

1.18 bouwwerk

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

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 erfafscheiding

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

1.21 gebouw

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

1.22 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 horeca

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

1.25 huishouden

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

1.26 landschappelijk waarden

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

1.27 natuurwaarden

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

1.28 overig bouwwerk

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

1.29 pand

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

1.30 peil

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

1.31 seksinrichting

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

1.32 straatmeubilair

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

1.33 voorgevel

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

1.34 wet/wettelijke regelingen

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

1.35 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van milieucategorie 1, als opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij deze regels), met de daarbij behorende erven en terreinen, met uitzondering van:
 1. geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
 2. risicovolle inrichtingen; ;

met de daarbij behorende

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, conform de Nota Parkeernormen gemeente Horst aan de Maas 2015 (danwel een wijziging op deze beleidsregels);
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 respectievelijk 10 m;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- a. voor bedrijfsinstallaties en lichtmasten 6 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing voor:

- a. buitenopslag;
- b. detailhandel;
- c. wonen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. per bouwvlak zijn niet meer woningen toegestaan dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de woningen van het type gestapeld, aaneengebouwd en vrijstaand zijn toegestaan;
- d. nieuwe grondgebonden woningen dienen gebouwd te worden als een levensloopbestendige woning;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 7 m;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

4.2.2 Nadere eisen

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

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. de totale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (alle aan- uit en bijgebouwen) is niet groter dan 130 m²;
- e. het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw (het erf) is of wordt voor niet meer dan 50% bebouwd.

4.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Specifieke bouwaanduiding - bodemonderzoek

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bodemonderzoek' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- c. het oprichten van bouwwerken, bijhorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.3.1 is niet van toepassing op:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning mogen worden uitgevoerd.

4.3.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. op basis van een erkend bodemonderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en dit akkoord is bevonden door het bevoegd gezag;
- b. het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging is verwijderd/gesaneerd.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of aan huis indien:
 - 1. in een omvang groter dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning of een maximale oppervlakte van 75 m²;
 - 2. buitenopslag en buitenstalling plaatsvindt;
 - 3. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, niet tevens de gebruik(st)er van de woning is;
 - 4. het gebruik hinder oplevert voor het woonmilieu of afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 5. niet in voldoende mate op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien, dan wel de parkeerbehoefte in de directe omgeving kan worden opgevangen; ;
- b. bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. al dan niet aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
- d. gebruik van gronden voor de voorgevelrooilijn voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit, met dien verstande dat het permanent stallen van caravans niet is toegestaan;
- e. het bieden van (recreatief) nachtverblijf aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- f. seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

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

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

Zie artikel 9.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Infiltratie

7.1.1 Infiltratieplicht

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

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

7.2 Parkeergelegenheid

7.2.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de “Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019”. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’ (december 2018). Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

7.3 Ecologie

7.3.1 Onderzoeksverplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er geen verstoring plaatsvindt van de door de Wet natuurbescherming beschermde soorten.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

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

8.1.1 Afwegingskader

De omgevingsvergunning als bedoeld in 8.1 onder a t/m c kan slechts worden verleend, indien:

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

8.2 Bed & breakfast

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

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

Artikel 9 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

9.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

9.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- a. in de situaties genoemd in lid 9.1 bij de volgende cijfers:
 1. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en/of houtachtige gewassen en vaste planten, binnen een bouwvlak;
 2. op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
 3. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
 4. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemming(en);
- c. op de gronden gelegen binnen bouwvlakken dan wel binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen;
- d. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

9.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 alleen indien door de in lid 9.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredig of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.1 op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 en 10.2 zijn niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Generaal Dempsystraat 25-27, Swolgen.

Bijlagen (separaat)

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten