

gemeente

HORST A/D MAAS

Hofweg 23 America

Vastgesteld bestemmingsplan

NL.IMRO.1507.AMHOFWEG23-BPV1



Bestemmingsplan **‘Hofweg 23 America’**

Vastgesteld

Datum besluit

NL.IMRO.1507.AMHOFWEG23-BPV1

BEN KEIJSERS ARCHITEKTEN

Hoofdstraat 3 5961EX Horst +31 (0)77 398 44 49

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke structuur	7
2.3 Functionele structuur	8
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie.....	8
3 BELEID.....	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid.....	11
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	14
3.6 Conclusie.....	15
4 PLANBESCHRIJVING.....	16
4.1 Het plan	16
5 SECTORALE ASPECTEN	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Milieuaspecten.....	18
5.2.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	18
5.2.2. Geluid	19
5.2.3. Luchtkwaliteit.....	20
5.2.4. Geur	21
5.2.5. Bedrijven en milieuzonerings	22
5.2.6. Externe veiligheid.....	22
5.2.7. Milieueffectrapportage	25
5.3 Waterparagraaf.....	25
5.4 Kabels en leidingen	27
5.5 Natuurbeschermingswet	28
5.6 Flora en Fauna	28
5.7 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
5.8 Verkeer en parkeren	30
5.9 Duurzaamheid	31
6 UITVOERBAARHEID.....	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	32
6.2 Handhaving.....	32
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
7 JURIDISCHE TOELICHTING.....	34
7.1 Planstukken	34
7.2 Toelichting op de verbeelding	34
7.3 Toelichting op de regels.....	34
BIJLAGEN.....	35

BIJLAGE - NATUURTOETS "HOFWEG 23 AMERICA"

Ben Keijsers Architect AVB BNA dd. 25 09 2013

BIJLAGE - VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN EEN NULSITUATIE BODEMONDERZOEK
"HOFWEG 23 AMERICA"

Econsultancy dd. 19 09 2013

BIJLAGE - GEVELBELASTING WONING HOFWEG 23 IN DE GEMEENTE HORST A/D MAAS

Jami advies bureau dd. 08 10 2013

BIJLAGE - LANDSCHAPPELIJKINPASSINGSPLAN "HOFWEG 23 AMERICA"

Ben Keijsers Architect AVB BNA

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

In 2007 is er een bouwvergunning afgegeven voor het bouwen van een bijgebouw (garage) bij een burgerwoning aan de Hofweg 23 te America. In afwijking van de vergunning is er een bijgebouw van ca. 175 m² gerealiseerd, waarin bedrijfsmatig garagewerkzaamheden worden uitgevoerd.

Deze bestemming wijkt af van de huidige bestemming “woondoeleinden” en past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Horst 2009”

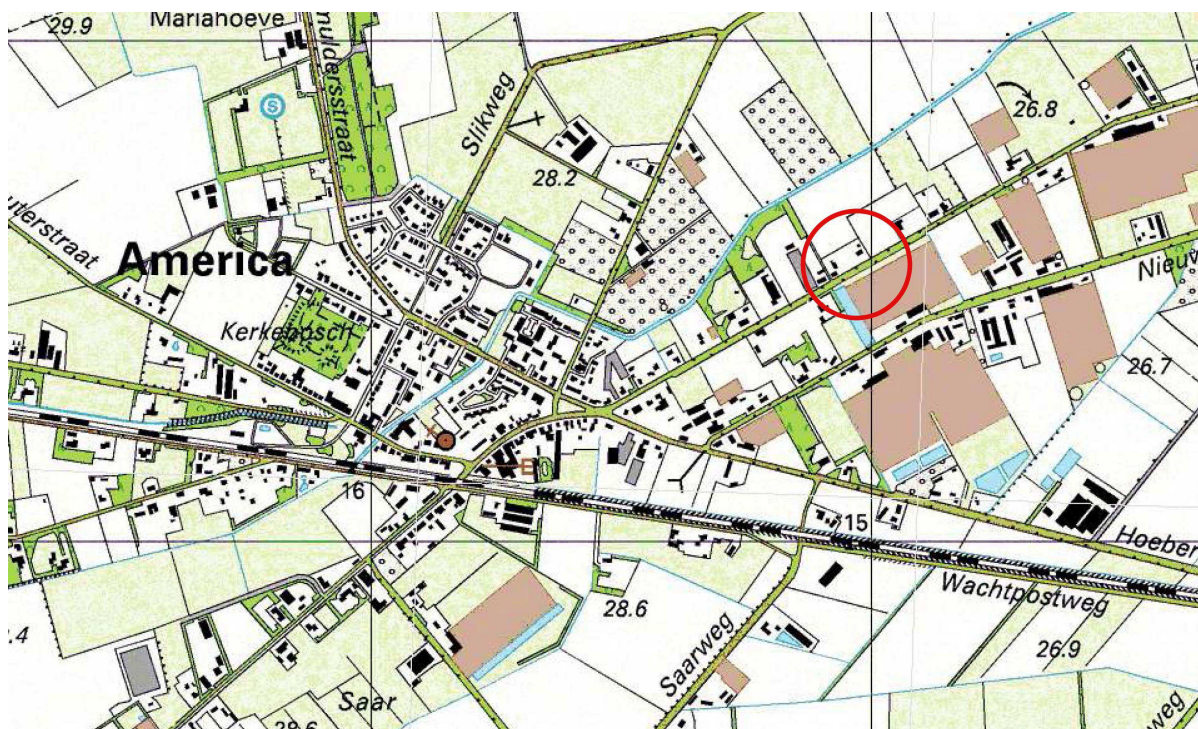
De heer J.P.L.M. Weijs heeft een verzoek ingediend bij de gemeente voor het legaliseren van zijn bedrijfsvestiging Autoservice John Weijs aan de Hofweg 23 te America. De gemeente heeft aangegeven daar in principe aan mee te willen werken.

De legalisering kan plaatsvinden met behulp van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan “Hofweg 23 America” voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling voor het project. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

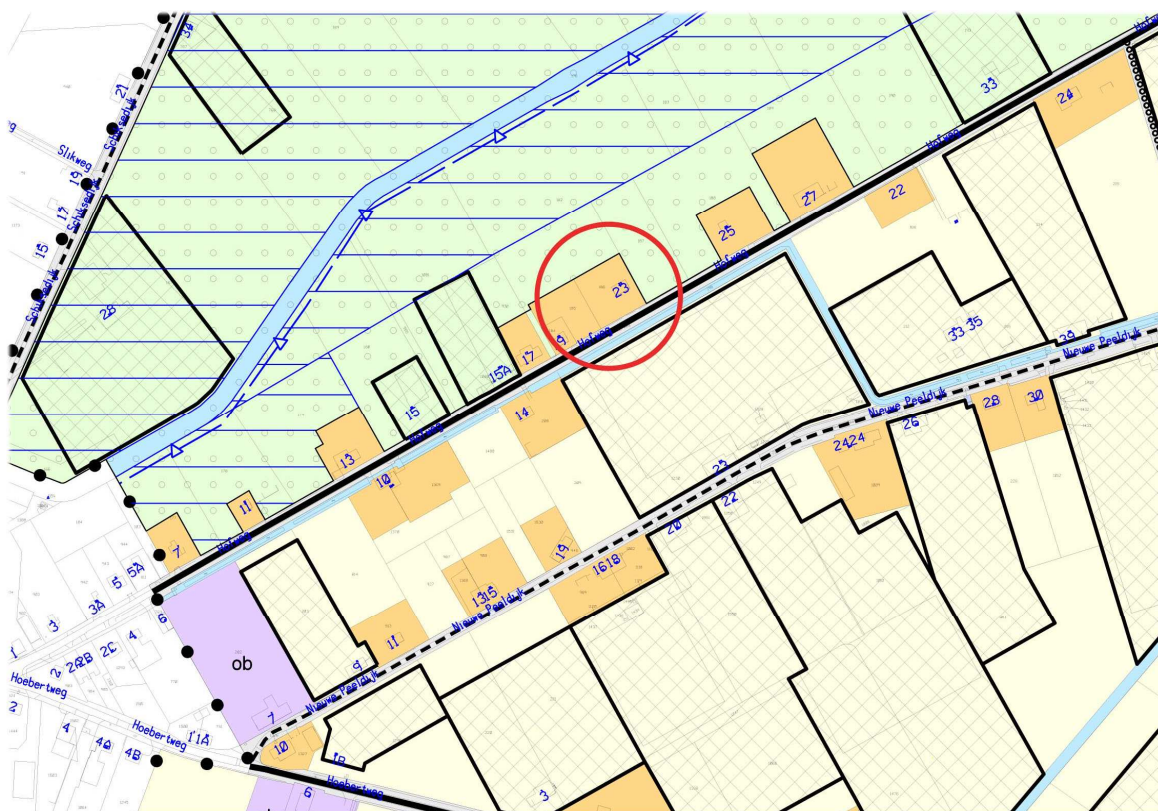
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas ten Oosten van de kern America aan de Hofweg 23 te America in de gemeente Horst aan de Maas. Kadastraal bekend gemeente Horst, sectie L, nummer 186. De locatie is weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Topografische kaart, ligging plangebied (Bron: Topografische dienst kadaster)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied deelgebied II' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 oktober 2009 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas. De locatie heeft bestemming "woondoeleinden". Op het perceel is een woning en bijgebouw gelegen.



Afbeelding 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk vindt een beschrijving van het plangebied plaats. In hoofdstuk volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie en wordt er tevens ingegaan op het wettelijk onderzoekkader. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 is tot slot de wijze van bestemmen opgenomen.

2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas ten Oosten van de kern America aan de Hofweg 23 te America in de gemeente Horst aan de Maas. Kadastraal bekend gemeente Horst aan de Maas, sectie L, nummer 186. De locatie is weergegeven op afbeelding 1. Het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer.

2.2 Ruimtelijke structuur

De kern America ligt in het westen van de gemeente aan het spoor Eindhoven – Venlo. De kern heeft ruim 2000 inwoners. America ligt in de Peel, een grotendeels afgegraven hoogveengebied. Voor het grootste deel is de omgeving veranderd in landbouwgebied. Ten noorden van het dorp ligt de Schadijksche Bosschen met daarin de grote recreatieparken. Het dorp ligt op de plek waar een aantal bebouwingslinten bij elkaar komt en tevens het spoor Eindhoven – Venlo kruist.

Het plangebied is gelegen ten Oosten van de kern America en ten Westen van de kern Horst aan de Hofweg 23. De Hofweg is van oudsher een ontsluitingsweg tussen de kernen America en Horst. Het perceel is in gebruik als garagebedrijf met bedrijfswoning.

De bebouwing in de omgeving kenmerkt zich door vrijstaande woningen en agrarische bedrijfsgebouwen, zoals tuinbouwkassen.

Historie

De Peel was eeuwenlang een onbewoond, nauwelijks toegankelijk en onherbergzaam gebied op de grens van Brabant en Limburg. In de 19e eeuw begon men de Peel grootschalig te ontginnen en te exploiteren. In 1866 werd de spoorlijn Eindhoven – Venlo aangelegd. Het dorp America is ontstaan op de plek waar de spoorlijn de Kabroekse Beek kruist. Langs de beek liep toen al het lint Hofweg, Nusseleinstraat en Zwarte Plakweg. De Hofweg en de evenwijdig lopende Nieuwe Peeldijk zijn zogenaamde doorgangsdijken. Deze ontsloten het gebied vanuit Horst. Het gebied werd als ‘nieuw land’ ontgonnen en daar is de naam ‘America’ dan ook aan ontleend. In het heidegebied vestigden zich veenarbeiders en keuterboeren. America kreeg in 1885 een station, dat in 1970 werd opgeheven. In de 20e eeuw is het dorp uitgebreid langs de linten en werden de linten verbonden. Na de oorlog werden de eerste planmatige buurten van America gebouwd.

Huidige situatie

De doorgangsdijken De Hofweg en de evenwijdig lopende Nieuwe Peeldijk zijn nog steeds de ontsluitingswegen tussen Horst en America. De Hofweg is gelegen te midden van agrarisch gebied. Ten Noorden is dit agrarische met natuurwaarden in aansluiting op de Kabroeksche beek. Ten zuiden bevinden zich agrarische bedrijven. In het overgangsgebied vanuit de kernen naar het buitengebied zijn verschillende agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en zijn de bedrijfswoningen reeds in gebruik als burgerwoningen.

2.3 Functionele structuur

De locatie is in het verleden in gebruik geweest als burgerwoning. In 2007 is er een bijgebouw gerealiseerd waarin bedrijfsactiviteiten gestart zijn ten behoeve van een autoreparatie bedrijf. Initiatiefnemer wil deze bedrijvigheid voortzetten en professioneel gezien meer vorm geven, o.a. door realisering van een voorziening met een receptie/balie en kantoor.



Afbeelding 3 Luchtfoto plangebied

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

De gemeente Horst aan de Maas is op 1 januari 2001 ontstaan uit een vrijwillige fusie van de gemeenten Broekhuizen, Grubbenvorst en Horst. Per 1 januari 2010 is die gemeente weer samengegaan met de gemeente Sevenum en een deel van de gemeente Meerlo-Wanssum.

Uit vondsten in het veld en bij opgravingen is gebleken, dat al duizenden jaren vóór Christus de hogere Maasoever bewoond moet zijn geweest. Op het Molenveld aan de zuidzijde van Grubbenvorst zijn belangrijke vondsten gedaan, die wijzen op agrarische bebouwing in de brons- en ijzertijd, de Romeinse tijd en in de periode van de volksverhuizing en daarna.

Vanaf 12 v.C. komen de Romeinen langs de Maas naar het noorden gereisd. Van Romeinse oorsprong is de zogenaamde “Mielderse baan”, een strategische weg langs de westoever van de Maas, van Tongeren over Maastricht naar Blariacum (Blerick), Cuyck en Nijmwegen. In latere periodes kiezen de mensen toch weer een

droge woonplaats op de dekzandrug, verder van de Maas, waar ze akkers aanleggen. Er wordt meer land ontgonnen en ontbost, en waar er plaggen van de heide worden afgehaald, zien we stuifzand ontstaan. In de hele regio lopen deze stuifzandgordels van zuidwest naar noordoost en het ontstaan is te herleiden tot de middeleeuwen. Vaak zijn de dorpskernen te herleiden naar de eerste bebouwing in de middeleeuwen, soms met continuïteit vanuit een eerdere periode. Ook de huidige wegen hebben vaak hun oorsprong in de middeleeuwen. Voor de verwachting vanaf 450 n.C. kunnen we ons dus het beste richten op de huidige percelen op de hoger gelegen delen. Uit de vroege middeleeuwen zijn in het gebied weinig vondsten aangetroffen. Echte akkers zijn in het gebied pas na het jaar 1200 ontstaan.

In de afgelopen decennia is de hoeveelheid bebouwing (ook) in het buitengebied explosief toegenomen. De kernen zijn uitgebreid met nieuwe wijken en de bebouwing langs de wegen in het buitengebied is sterk verdicht. De hoeveelheid glastuinbouw is toegenomen, vooral verspreid in een gebied rond Horst en tussen Horst en America.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van het relevante beleidskader. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in het bestemmingsplan of invloed hebben op de bestemmingsregelingen, worden behandeld.

3.2 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich vooral op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kader stellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijks vaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Toets Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks door. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden

worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Horst aan de Maas. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

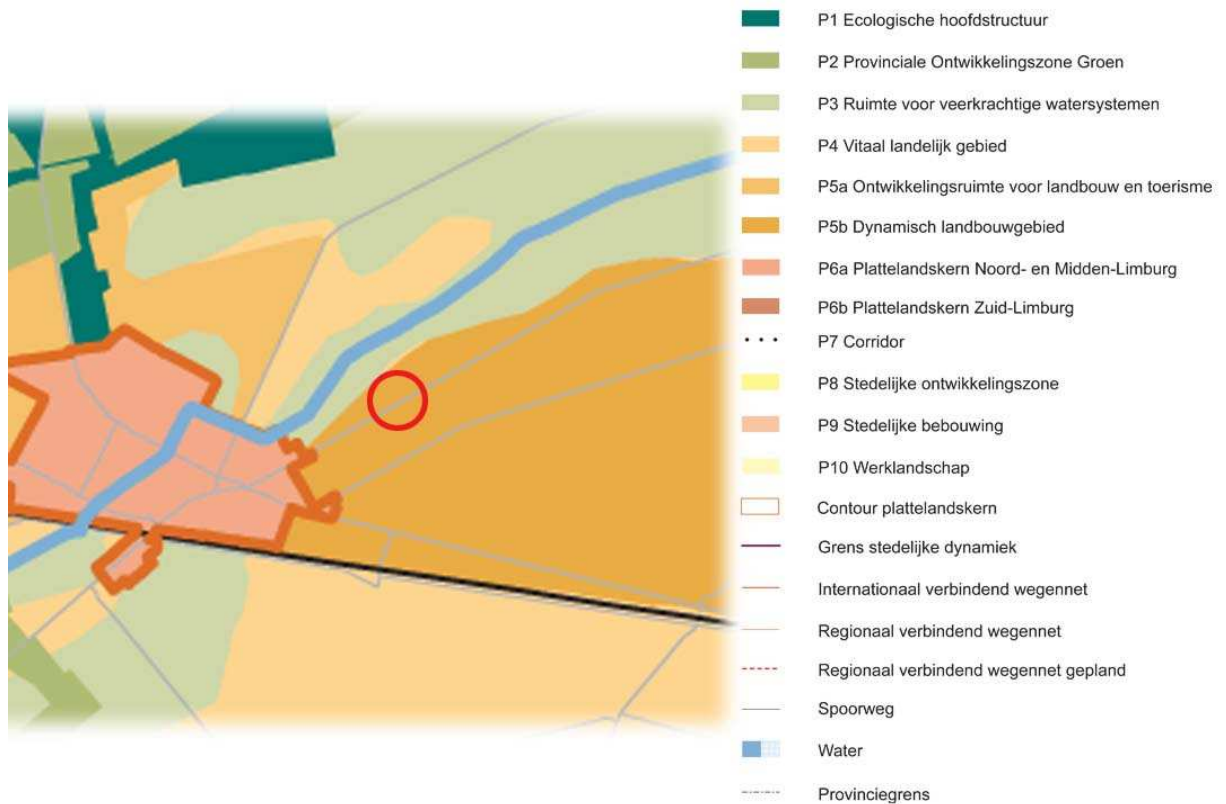
Het POL2006 (actualisatie 2011) is een integraal plan. Het dient als een structuurvisie, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieubeleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent elementen van economisch beleid en elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling.

Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) onderscheidt negen perspectieven. Op kaart 1 van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg worden de verschillende perspectieven weergegeven. Volgens kaart 1 (actualisatie januari 2011) valt de projectlocatie binnen perspectief P5b.

Perspectief P5b

Het perspectief Dynamisch landbouwgebied heeft betrekking op de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij. Het betreft gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord Limburg. Binnen dit perspectief komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.



Afbeelding 4. Uitsnede Kaart 1 Perspectievenkaart (Provinciaal Omgevingsplan Limburg POL2006 actualisatie januari 2011)
Plangebied is omcirkeld in rood.

Contourenbeleid 2010

Met het oog op het beschermen van het basiskapitaal van natuur en landschap zijn de plattelandskernen in Limburg omgeven door contouren. Woningbouw plannen vinden bij voorkeur plaats binnen deze contouren. Onder voorwaarden, zoals beschreven in de POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg d.d. 11 mei 2010, kunnen initiatieven buiten de contour onder voorwaarden worden toegelaten.



Afbeelding 5. Uitsnede Kaart contourenbeleid Limburg

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder de kern Horst, vervult op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet volgens het POL behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis.

Wat betreft economie en bedrijvigheid stelt het POL dat de beschikbaarheid van ruimte is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven, diensten en detailhandel. De snelle veranderingen in de economie vragen om een werklocatiebeleid dat flexibel en snel op ontwikkelingen kan inspelen. Een dergelijk beleid is erop gericht om bedrijven en voorzieningen op de juiste locatie terecht te laten komen. Lokale bedrijventerreinen dienen volgens het POL ruimte te bieden aan lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bij de invulling van werklocaties moet zorgvuldig met de beschikbare ruimte worden omgegaan, zo stelt het POL. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent een voortdurende afweging maken tussen intensiteit, functionaliteit en kwaliteit op een locatie. Garanties ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid voor bedrijven om te kunnen (blijven) functioneren zijn belangrijke randvoorwaarden. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent ook zorgen voor flexibiliteit, balans tussen bebouwingsdichtheden enerzijds en uitbreidingsmogelijkheden op het terrein anderzijds. Zorgvuldig ruimtegebruik is vooral maatwerk. Opnemen van strikte regels lenen zich dan ook minder hiervoor.

Door het bieden van aantrekkelijke vestigingsmilieus moeten bedrijven zich kunnen vestigen op een plaats die past bij hun wensen past.

In de huidige situatie is er reeds een woning met bijgebouw gelegen op het plangebied. Deze woning was reeds een burgerwoning voor het vaststellen van het contourenbeleid. Het plangebied valt buiten de vastgestelde rode contour. Echter zal er na uitvoering van het plan, geen sprake zijn van toevoegen van een woning. Daarnaast wordt het bijgebouw een bedrijfsgebouw voor het uitoefenen van een garage bedrijf. Vanuit het POL bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van dit bestemmingsplan.

Limburgs Kwaliteitsmenu

In 2010 heeft de provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) ingevoerd en op 12 januari 2012 hebben de Gedeputeerde Staten het LKM vastgesteld. Met het LKM wordt in Limburg een kwalitatieve benadering voor ontwikkelingen in het buitengebied ingevoerd. De provincie Limburg heeft via afspraken de gemeenten gevraagd om het Limburgs Kwaliteitsmenu op lokaal niveau uit te werken en toe te passen.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering van december 2009. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Dit kwaliteitsmenu geeft aan hoe een ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering.

3.4 Regionaal beleid

Op 23 maart 2012 is door de gemeente Horst aan de Maas en de gemeente Venray de regionale woonvisie Regio Venray vastgesteld. Dit beleid bevat het gezamenlijke volkshuisvestingsbeleid van gemeenten Horst aan de Maas en Venray. Dit beleid is de basis voor uitvoeringsplannen, onder meer op het gebied van woningbouw.

Het gezamenlijke volkshuisvestingsbeleid van de nieuwe gemeenten Horst aan de Maas en Venray is vastgelegd in een gezamenlijke woonvisie.

In het plan is geen sprake van woning toename, daarmee valt dit plan binnen de regionale woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

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

van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal dat de nieuwe Wro biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat 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.

Regionaal niveau

De gemeente Horst aan de Maas wil in het samenwerkingsverband Regio Noord-Limburg, bestaande uit de regio's Venlo, Maasduinen en Venray en omgeving, samenwerken voor wat betreft de kwalitatieve aspecten van wonen. Samen met de gemeente Venray heeft de gemeente Horst aan de Maas in dat kader een gezamenlijke kwalitatieve woonvisie opgesteld, waarin gezamenlijk beleid voor een aantal onderwerpen op het terrein van volkshuisvesting geformuleerd is, waaronder arbeidsmigranten. Deze gemeentelijke woonvisie is door de Raad vastgesteld op 15 mei 2012.

Bestemmingsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst 2009" vastgesteld op 6 oktober 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas. De planlocatie heeft als bestemming "Woondoeleinden". Het huidige gebruik betreft echter een garagebedrijf in het bijgebouw met een burgerwoning. In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingsmogelijkheden om de woonbestemming om te zetten naar niet agrarische bedrijvigheid. De gemeente is terughoudend met het vestigen van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Voor het plan dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorgelopen.

3.6 Conclusie

Om de met het bestemmingsplan strijdige situatie op te heffen, is er aanvankelijk op ingezet (garagebedrijf mag niet binnen woonbestemming) om de bedrijvigheid te verplaatsen naar de Hoebertweg, aansluitend aan de vier bedrijven die daar al gevestigd zijn.

Nu intussen duidelijk is geworden dat de beoogde bedrijfsverplaatsing uit financieel oogpunt voor het eenmansbedrijf absoluut onhaalbaar is, willen gemeente en provincie mede op grond van het belang van behoud van een autoservicebedrijf in de kern America alsnog meegaan met legalisering van de vestiging van het garagebedrijf aan de Hofweg 23. Daarvoor is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie nodig, omdat er geen bruikbare binnenplanse of andere mogelijkheden zijn.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het plan

Het plangebied is gelegen aan de Hofweg 23 te America in de gemeente Horst aan de Maas. kadastraal bekend gemeente Horst aan de Maas, sectie L, nummer 186. Het is 2000 m² groot.

Het plan bestaat uit het vestigen van één garagebedrijf met bedrijfswooning op het perceel aan de Hofweg 23. Het bestaande bijgebouw van 175 m² wordt het bedrijfsgebouw.

De bestaande woning zal in de toekomst gesloopt worden en zal er links van het perceel een nieuwe bedrijfswooning worden gebouwd. Van deze woning is nog geen concrete ontwerp.

De ontsluiting van het terrein zal via de bestaande ontsluiting plaatsvinden.



afbeelding 7. Huidige situatie. Linkerzijde perceel gezien vanuit Hofweg 19



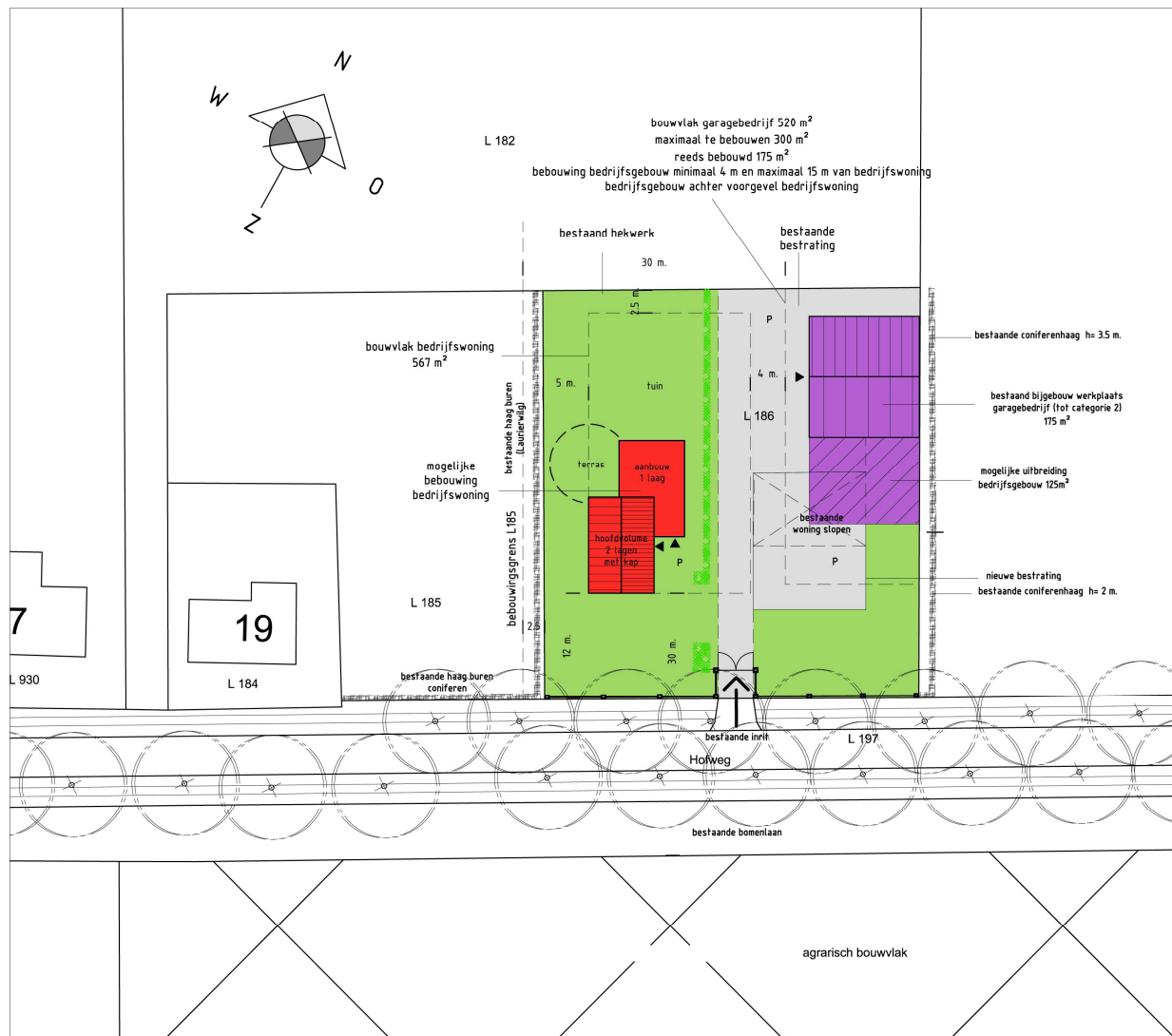
afbeelding 8. Huidige situatie. Rechterzijde perceel gezien vanuit Hofweg



afbeelding 9. Huidige situatie. Voorzijde perceel gezien vanuit Hofweg

Samenvattend de belangrijkste regels:

- Eén autogaragebedrijf tot categorie 2 met bedrijfswoning.
- Het maximale bebouwd bedrijfsoppervlak 300 m².
- Voorgevel bedrijfswoning op 30 m van het agrarische bouwvlak van de Nieuwe Peeldijk 22.
- Bedrijfsbebouwing achter de voorgevel van de bedrijfswoning.
- Minimale afstand tussen bedrijfsgebouw en bedrijfswoning van 4 meter, doch niet groter dan 15 m.



afbeelding 10. Plantekening

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de diverse sectorale aspecten aan bod die van invloed zijn op het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante regelingen dienen doorvertaald te worden naar de verbeelding en de regels.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Econsultancy heeft een verkennend bodemonderzoek en een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd aan de Hofweg 23 te America in de gemeente Horst aan de Maas.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging evenals de Wet milieubeheer.

Op de onderzoekslocatie zijn twee deellocaties onderzocht, te weten; een werkplaats (deellocatie A) en het overige terreindeel (deellocatie B).

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Verder is de bodem plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend en plaatselijk zwak grindig. De bodem is bovendien plaatselijk tot 1,65 m -mv zwak humeus.

Plaatselijk is gelijk onder de klinkerverharding vulzand aangetroffen. Verder is ter plaatse van deze klinkerverharding (onder het vulzand) plaatselijk korrelmix aangetroffen. Van deze korrelmix is (momenteel) geen productcertificaat voorhanden. Gelet op het jaartal van toepassing, de omvang van deze fundering, de geschiedenis van het terrein waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt en het (sinds 1993) geldende verbod op het bewerken en verwerken van asbesthoudende materialen, acht Econsultancy deze fundering als zijnde "onverdacht" voor de parameter asbest.

Ter plaatse van de werkplaats (deellocatie A) is in het opgeboorde materiaal van alle boringen over de gehele trajecten zintuiglijk géén olie-waterreactie waargenomen. In het opgeboorde materiaal van de gehele onderzoekslocatie zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Deellocatie A: Werkplaats

Analytisch zijn in de zintuiglijke schone verdachte bodemlaag géén verontreinigingen met (vluchtige) minerale olie en/of aromaten geconstateerd. In het grondwater zijn eveneens analytisch geen verontreinigingen geconstateerd.

Deellocatie B: Overige terreindeel

Analytisch zijn in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond géén verontreinigingen met minerale olie, PCB, metalen en/of PAK geconstateerd. Het grondwater is sterk verontreinigd met nikkel, matig verontreinigd met kobalt en licht verontreinigt met barium, cadmium en zink.

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de nulsituatie van de bodemkwaliteit ter plaatse van de werkplaats (deellocatie A) vastgelegd. De vooraf gestelde hypothese dat deze onderzochte deellocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet bevestigd. De vooraf gestelde hypothese, dat het overige terreindeel (deellocatie B) als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, eveneens verworpen. Gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2.2. Geluid

In opdracht van de John Weijs Autoservice is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting van een te bouwen woning aan de Hofweg nabij 23 in Horst- America.

Dit onderzoek heeft zich beperkt tot het geluidhinderaspect weg- en railverkeerslawaaai. Het onderzoek heeft betrekking op wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Hofweg. Het railverkeerslawaaai ten gevolge van de spoorlijn Venlo –Eindhoven hoeft niet getoetst te worden omdat de woning buiten de zone van de spoorlijn is gelegen.

Voor de Hofweg is een berekening uitgevoerd naar de gevelbelasting op de nieuw te bouwen woning op perceel kadastraal bekend onder sectie L, nr. 186. Voor de Hofweg is een toets aan de Wet geluidhinder (Wgh) aan de orde.

Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woning binnen het onderzoeksgebied is onderzocht wat de gevelbelasting is en wat de consequenties hier van zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat met de huidige uitgangspunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaaai ter hoogte van de voorgevel ten gevolge van de Hofweg bij een afstand van 17,5 meter vanaf de weg met 1 dB overschreden wordt. Bij 10 meter vanaf de weg wordt deze met 4 dB overschreden.

Maatregelen in zowel het overdrachtsgebied als bij de bron is om verkeerstechnische, landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële redenen niet mogelijk gezien het feit dat het een woning betreft die op een korte afstand van de weg staat.

Omdat maatregelen niet doelmatig zijn en de voorkeursgrenswaarde van 53 dB niet overschreden wordt kan door het college van B&W een hogere waarde als bedoeld in de Wgh verleend worden.

In het kader van de Wet geluidhinder zal een procedure voor een hogere waarde doorlopen moeten worden.

Hierbij zal een hogere waarde aangevraagd moeten worden voor de in tabel 2 of 3 opgenomen waarden zoals opgenomen in de geluidsrapportage.

Om aan een geluidweringseis tot 33 dB te voldoen, behoeven bij hedendaags materiaalgebruik en het gepresenteerde gebouwwontwerp en zorgvuldig opgestelde ventilatiebalans, naar verwachting geen extra geluidwerende voorzieningen getroffen te worden.

Tenslotte kan met betrekking tot het ruimtelijk traject opgemerkt worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibiliteit kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatie specifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost. Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het besluit '*niet in betekenende mate bijdragen*' en de regeling '*niet in betekenende mate bijdragen*'. Het besluit en de regeling maken onderscheid in de situatie vóór (1% regeling) en na (3% regeling) de definitieve vaststelling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, waardoor op dit moment de situatie na vaststelling van het NSL van toepassing is.

Toetsing luchtkwaliteitseisen

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het nemen van een projectbesluit en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

het project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

het project draagt '*niet in betekenende mate*' bij aan de luchtverontreiniging;

het project pas binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Het ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof (PM₁₀) met meer dan 3% van de

grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen:

woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Verder zijn grenzen opgenomen voor bepaalde landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Toetsing project aan luchtkwaliteitseisen

Voorliggend project betreft een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning. De bestaande woning wordt gesloopt en herbouwt. Dit aantal ligt ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen en 3% grens van kantoren waardoor kan worden gesteld dat voorliggend project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Daarnaast wordt niet verwacht dat er overschrijdingen van grenswaarden zijn ter plaatse van het plangebied als gevolg van de omgeving. De luchtkwaliteitseisen vormen in beginsel daarom geen belemmering voor het uitvoeren van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling van het projectgebied.

5.2.4. Geur

Onderzocht is of in de omgeving van het initiatief bedrijven voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van het initiatief in het kader van de Wet Geurhinder en Veehouderijen. En of het initiatief een belemmering vormt voor de omliggende bedrijven m.b.t. geur.

In de directe omgeving van de het plangebied liggen enkele veehouderijen die een belemmering voor het plan kunnen geven.

Naam	Aard inrichting	Vereiste afstand (m) Geur	Werkelijke afstand tot plangebied (m)
Hoebertweg 15 America	Fokken en houden van varkens	200	640
Slikweg 9 America	Fokken en houden van rundvee	100	540

Gebleken is dat in de directe omgeving van het initiatief geen veehouderijen gevestigd zijn die ruimtelijke gezien een belemmering veroorzaken voor de bestemmingswijziging.

Het garagebedrijf kan zelf ook belemmeringen opleveren voor omliggende bestemmingen.

Het bedrijf valt onder "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven". Dit heeft als vereiste afstand 10 meter voor geur. Het dichtbij zijnde geurgevoelige object is Hofweg 19. Op dit perceel met bestemming wonen kan gebouwd worden tot 2,5 m van de perceelgrens. Het bouwvlak van het bedrijfsgebouw ligt daar 30 meter van af.

Het bedrijfsgebouw levert zelf geen ruimtelijke belemmeringen op voor de bestemmingswijziging.

5.2.5. Bedrijven en milieuzoneringen

De handreiking Bedrijven en milieuzonering (actuele uitgave 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering ontwikkelingen passen in haar omgeving zodat er voldoende afstand bestaat tot andere functies. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is bij de invoering van de nieuwe Wro ingrijpend herzien.

Onderzocht is of in de omgeving van het initiatief functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van het initiatief. En of het initiatief een belemmering vormt voor de omliggende bedrijven. Daarbij worden de aspecten stof, geluid en gevaar bekeken. Geur wordt in paragraaf 5.2.4 Geur behandeld.

In de directe omgeving van de het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven voor die een belemmering voor het plan kunnen geven. Dit zijn met name glastuinbouwbedrijven. Hieronder de 2 bedrijven in de directe omgeving die van invloed kunnen zijn.

Naam	Aard inrichting	Vereiste afstand (m) Geluid	Werkelijke afstand tot plangebied (m)
Hofweg 15a	Champignonkwekerijen (algemeen)	30	82
Nieuwe Peeldijk 23	Kassen met gasverwarming	30	30

Gebleken is dat in de directe omgeving van het initiatief geen agrarische bedrijven of andere bedrijven gevestigd zijn die ruimtelijke gezien een belemmering veroorzaken voor de bestemmingswijziging.

Het garagebedrijf kan zelf ook belemmeringen opleveren voor omliggende bestemmingen.

Het bedrijf valt onder "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven". Dit heeft als vereiste afstand 30 meter. Binnen 30 meter van de grenzen van het bouwvlak van het bedrijfsgebouw liggen de bestemmingen "wonen", "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden", "verkeersdoeleinden" en een Agrarische bouwvlak.

De percelen grenzend aan de Noordoost en Noordwest grens hebben als bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden". Hier mag niet gebouwd worden en levert dus geen belemmering op. Aan de Zuidwest grens bevindt zich een perceel met bestemming "Wonen". Daar kan gebouwd worden tot 2,5 m van de perceelgrens. Het bouwvlak van het bedrijfsgebouw moet 30 meter daar van af liggen en dus 27,5 meter van de perceelgrens. Aan de Zuidoostgrens grenst een perceel met bestemming "verkeersdoeleinden". Hier mag niet gebouwd worden en levert dus geen belemmering op. Verder is er aan de overzijde een agrarisch bouwvlak gelegen. Het bouwvlak van het bedrijfsgebouw moet 30 meter daar van af liggen.

5.2.6. Externe veiligheid

Inleiding

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. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen,

inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr. Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologisch besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een projectbesluit) 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. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10-6/jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de milieuvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10-6/jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10-5/jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met tenminste 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.

Risicovolle inrichtingen

De provincie Limburg heeft een risicokaart samengesteld waarop risicosituaties worden getoond.

Soort risico / ramp	Wat staat er op de risicokaart
Ongevallen met gevaarlijke stoffen	Bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, produceren of verwerken. Transporten van gevaarlijke stoffen
Kernongevallen	Bedrijven en transporten met kernmateriaal
Luchtvaartongeval	Vliegvelden
Ongeval op het water	Waterwegen en watergebieden
Verkeersongeval op land	Wegen en spoorwegen
Tunnelongeval	Tunnels
Instorting groot gebouw	Geologische structuren
Brand in groot gebouw	Grote / hoge gebouwen

Paniek in menigten, verstoring openbare orde	Evenementen en activiteitenlocaties
Overstroming	Overstromingsgebieden
Natuurbrand	Brandbare natuurgebieden

Inrichtingen

Aan de Hoebertweg 15 te America ligt een inrichting met een bovengrondse propaantank gelegen op 600 meter van de planlocatie. Volgens de risicokaart hoort bij deze inrichting een risicocontour (PR 10-6/jr.) van 25 meter. Het plangebied ligt buiten de risicocontour van 25 meter

Transport gevaarlijke stoffen over het water

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen relevante vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De rijksweg A73 is op een afstand van ca. 5400 meter van het projectgebied gelegen. Uit de risico kaart blijkt dat er drie afstandscontouren zijn nl:

Risicocontour Risicoafst. (PR 10-6) [m]	0	meter
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-7) [m]	110	meter
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-8) [m]	224	meter

Verder bevindt zich op 2750 meter de rijksweg N277. Volgens de risico kaart is de afstandscontour PR 10-6 [m] 0 meter.

Het plangebied valt buiten deze risicocontouren.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

Voor wat betreft het plaatsgebonden risico is in november 2009 voor het bestemmingsplan 'Trade Port Noord Venlo' een plaatsgebonden risicoberekening uitgevoerd 19 met het risicoberekeningsmodel RBM II. Deze resultaten zijn ook toepasbaar ter hoogte van het onderhavige plangebied.

Uit die berekeningen blijkt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Eindhoven - Venlo een maximale PR 10-6 oplevert van 5 meter. De PR 10-6 geldt als een richtwaarde voor bestaande kwetsbare objecten zoals woningen. Het plangebied ligt op 550 meter van de spoorlijn en dus buiten de PR 10-6 contour, waardoor de gewenste basisbescherming kan worden geboden.

De gemeente kan anticiperen op het Plasbrandaandachtsgebied (PAG) zoals opgenomen in het Basisnet. Langs de spoorlijn wordt een afstand van 30 meter vrijgehouden van bestemmingen die (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maken. Omdat het plangebied op een ruimere afstand is gelegen wordt aan de voorwaarde van het PAG voldaan.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart komen er in de buurt enkele buisleidingen voor die relevant kunnen zijn.:

K1 leiding	Risicocontour (PR 10-6) [m]	Risicoafst.	25 m.	< 550 m
------------	-----------------------------	-------------	-------	---------

36" leiding ruwe olie	Risicocontour (PR 10-6) [m]	Risicoafst.	33 m.	< 640 m.
36" leiding gas	Risicocontour (PR 10-6) [m]	Risicoafst.	25 m.	< 2280 m.

Het plangebied ligt royaal buiten de risicoafstanden en deze leidingen vormen dus geen belemmering voor het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor het uitvoeren van dit project.

5.2.7. Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen. Een m.e.r. kan voorts ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu, conform het besluit milieueffectrapportage. Voor onderhavig bestemmingsplan is een mer-(beoordelings)plicht dan ook niet aan de orde.

5.3 Waterparagraaf

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.3.1 Beleid

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) en Kaderrichtlijn water

Na het hoge water van 1993 en 1995 en de wateroverlast in de jaren daarna, werd het duidelijk dat Nederland anders met water om moet gaan. Het klimaat verandert en dit heeft veel gevolgen: er komen korte maar hevige regenbuien, meer smeltwater dat via de rivieren ons land binnenkomt, en de zeespiegel stijgt.

Om te voorkomen dat dit meer wateroverlast geeft, hebben het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen het Waterbeleid 21^{ste} Eeuw ontwikkelt. Dit beleid springt in op het veranderende klimaat en de wateroverlast die daarvan het gevolg kan zijn, als er niks gebeurt.

Water moet de ruimte krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Dat is de kern van het Waterbeleid 21^{ste} eeuw. Dit betekent dat er nu al maatregelen worden genomen om overlast in de toekomst te voorkomen. In het landschap en in de stad moet meer ruimte gemaakt worden om water op te slaan, bijvoorbeeld door het aanleggen van infiltratievijvers.

Om de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater te waarborgen is de Kaderrichtlijn Water (KRW, richtlijn 2000/60/EC) van kracht geworden. Een goede waterkwaliteit vinden we belangrijk in Nederland. Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21), waterkwaliteit en ecologie (KRW) en tot 2050 op orde gehouden moeten worden.

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het nationaal waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal omgevingsplan Limburg

Volgens het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 maken de planlocaties géén deel uit van bijzondere waterhuishoudkundige waarden.

Beleid waterschap Peel en Maasvallei

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Peel en Maasvallei.

Het bestuur van het waterschap heeft op 10 mei 2006 besloten dat gemeenten een aantal ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket van het waterschap hoeven te sturen. Dit is van toepassing als het plan minder dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak bedraagt en niet binnen een aandachtsgebied valt.

Onderstaande locaties zijn niet gelegen in een aandachtsgebied. Daarnaast is de oppervlakte van de uitbreiding aan verharding van de locatie minder dan 2.000 m². Het plan hoeft niet te worden aangemeld bij het waterschap Peel en Maasvallei. De gemeente Horst aan de Maas is conform de ondergrens watertoets zelf bevoegd gezag voor de watertoets.

5.3.2 Uitwerking

Afvalwater

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van het bedrijf en de bedrijfswoning wordt de bestaande aansluiting op het persriool gebruikt. Het afvalwater van het bedrijf bestaat uit normaal huishoudelijk afvalwater zoals een wasbak, keuken gootsteen en toekomstig toilet. De totale belasting van het afvalwater zal gering zijn.

Hemelwater

Uitgangspunt is dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. Omdat er nog geen (concrete) bouwplannen beschikbaar zijn, zal de wijze van 'infiltratie en afkoppeling van hemelwater nader worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning.

Uit de boorstaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zoals deze zijn toegevoegd in bijlage 1 van voorliggend bestemmingsplan is af te leiden dat de ondergrond van de betreffende locaties bestaat uit zand. Zandgronden hebben een goede doorlatendheid en zijn dan ook geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloegende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitloegende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren dan wel her te gebruiken.

terreinverharding

Na het gereed komen van het initiatief zal er ca. 450 m² bebouwd oppervlak op het terrein aanwezig zijn en ca. 575 m² verhardingsoppervlak. De vierkante meters bebouwd oppervlak is verdeeld in maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing en afhankelijk van het nog te maken ontwerp ca. 150 m² bedrijfswoning. De vierkante meters verhardingsoppervlak is verdeeld in 525 m² verharding t.b.v. het bedrijf en ca. 50 m² t.b.v. de bedrijfswoning.

5.3.3. Conclusie

Voor dit plan zijn geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer aan te wijzen. Het wateraspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.4 Kabels en leidingen

Leidingen

Volgens de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de betreffende locatie geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de realisatie van de bestemmingswijziging belemmeren of een nadere planologische-juridische regeling verlangen.

5.5 Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 is gericht op de bescherming van gebieden die door de bijzondere aanwezige waarden zijn aangewezen als Natura2000-gebied of als beschermd natuurmonument. De provincie is sindsdien bevoegd gezag, behalve voor de handelingen zoals die via AMvB - het Besluit vergunningen Natuurbeschermingswet 1998 - zijn uitgewerkt.

Het initiatief vormt ruimtelijk gezien geen belemmering daar er geen Natura2000 en beschermde natuurmonumenten in de buurt aanwezig zijn van de planlocatie.

5.6 Flora en Fauna

De initiatiefnemer is bij ruimtelijke ingrepen vanuit de Flora- en faunawet verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden van de Inheemse flora en fauna. Daarbij wordt vooraf aan de ruimtelijke ingrepen, stil gestaan bij aanwezige natuurwaarden. Dit kan onnodige schade aan beschermde soorten beperken en voorkomen. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art, 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Het Vrijstellingsbesluit is sinds 23 februari 2005 van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. De algemene zorgplicht blijft wel van kracht

Voor het initiatief is een natuurtoets uitgevoerd. Uit de natuurtoets komt naar voren dat in het plangebied enkele beschermde soorten voor kunnen komen. Het betreft hier in en rond de kavel alleen soorten van Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor mogelijke effecten van de ingreep op deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Voor de soorten uit Tabel 1 is de algemene zorgplicht echter wel van toepassing.

Door een zorgvuldige werkwijze kunnen overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden voorkomen en blijven negatieve effecten beperkt. De zorgplicht schrijft voor dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Voor het perceel aan de Hofweg betekent dit dat de voorkomende vogels en zoogdieren niet mogen worden verontrust of worden verstoord tijdens kwetsbare perioden als het broedseizoen en de winterslaap.

Samengevat houdt dit in dat de beste tijd voor het ongeschikt maken van de habitat de periode van september tot november is. Daarna dient ervoor te worden gezorgd dat het habitat ongeschikt blijft, zodat beschermde soorten zich niet vestigen in het gebied tijdens het broed- en/of voortplantingsseizoen.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Werken buiten kwetsbare periode

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet allen gelijk. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien voorbereidende werkzaamheden, bijvoorbeeld bouwrijp maken, in die periode worden uitgevoerd, kan daarna gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar probleemloos worden gewerkt.

Werken in kwetsbare periode

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zoveel mogelijk te voorkomen.

De natuurtoets is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden en literatuuronderzoek. Een dergelijk onderzoek kan niet geheel uitsluiten, dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, beschermde soorten worden aangetroffen. Gezien het gebruik en de kennis van aanwezige natuurwaarden in het plangebied worden de risico's op verstoring van beschermde soorten als zeer minimaal geschat. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Gezien de beperkte omvang en aard van de ontwikkeling zal er geen negatief effect ontstaan op mogelijk aanwezige flora & fauna.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

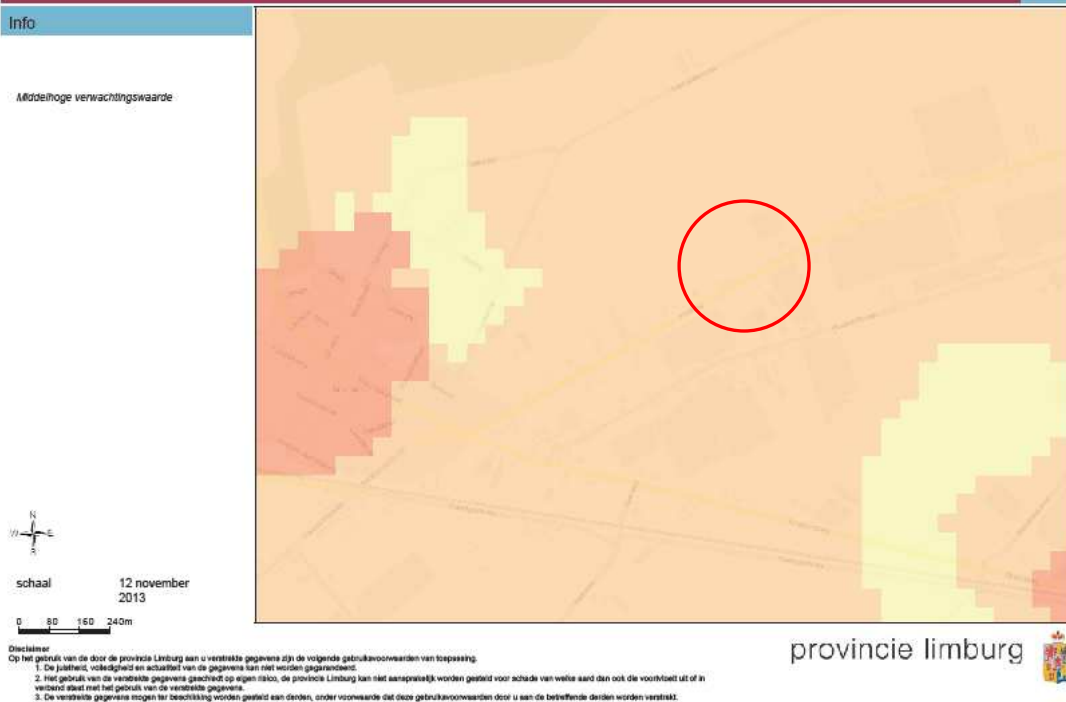
Volgens de kaart van de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (Kich) zijn er in of in de nabijheid van het plangebied geen objecten gelegen met een cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992).

De gemeente Horst aan de Maas heeft geen eigen archeologisch beleid vastgelegd, maar heeft wel een schema opgesteld betreffende de noodzaak van archeologisch onderzoek bij een ruimtelijke ontwikkeling (Werkwijze archeologie).

Middelhoge verwachtingswaarde



afbeelding 6.

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Conform het schema van de Werkwijze archeologie is in dat geval archeologisch onderzoek noodzakelijk zodra het plangebied nabij een archeologisch monument ligt en een groter gebied dan 2.500 m² verstoord wordt.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2013 m². In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen archeologische terreinen of monumenten. Daarnaast wordt er niet meer dan 2.500 m² verstoord. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Verkeer en parkeren

Bereikbaarheid

De reistijd tot de Rijksweg A67/N77 Middenpeelweg is circa 15 minuten. De bereikbaarheid van het gebied is daarom goed.

Verkeersklimaat

De functie van de Hofweg is een doorgaande weg. De Hofweg heeft een snelheidsregime van 60 km/uur buiten de bebouwde kom. Het projectgebied ligt buiten de bebouwde kom. De Hofweg heeft een straatprofiel dat enkel bestaat uit een hoofrijbaan, geen trottoirs en parkeerstroken en een wegbreedte van circa 6 meter. De woning (met gemiddeld 6 verkeersbewegingen per dag) heeft geen merkbare invloed op het verkeersklimaat. Het bedrijf (met gemiddeld 20 verkeersbewegingen per dag) heeft geen merkbare invloed op het verkeersklimaat.

Ontsluiting

Het plangebied wordt direct aan de Hofweg ontsloten. Vanwege de kleinschaligheid van het project wordt met betrekking tot de ontsluiting en verkeersveiligheid geen knelpunten verwacht.

Parkeren

Volgens de kengetallen van het C.R.O.W. is sprake van voldoende parkeercapaciteit indien:

- Per bedrijfsgebouw 0,8 - 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo worden gerealiseerd (norm voor arbeids- en bezoekersextensief bedrijf in niet stedelijk gebied);
- Per bedrijfswoning 2 - 2,8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (norm voor vrijstaande woningen in niet-stedelijk gebied).

De toegang tot het terrein is geschikt voor maximaal voertuigen rijbewijs categorie B, voertuigen tot 3500 kg. Vrachtwagens hebben geen toegang tot het terrein.

Dit betekent dat met maximaal 7 parkeerplaatsen (3 voor de woning en 4 voor het bedrijf) wordt voldaan aan de parkeernorm. Het plangebied is voldoende groot om op het eigen terrein deze parkeerplaatsen aan te leggen.

5.9 Duurzaamheid

De nieuw te bouwen bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing zal voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan uitvoerbaar en handhaafbaar moet zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van artikel 9, lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet de gemeente de uitvoerbaarheid van bestemmingen die in de naaste toekomst zullen worden gerealiseerd onderzoeken.

Het uitvoeren van het initiatief heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor de realisatie van het plan, evenals het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer(s). Ten behoeve van de financiële uitvoerbaarheid wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst in het kader van de gemeentelijke structuurvisie c.q. het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) gesloten en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Met de gemeente is een kwaliteitsbijdrage afgesproken op grond van het GKM van €35,-- /m². Deze financiële bijdrage is gekoppeld aan een maximaal bebouwd bedrijfsoppervlak van 300 m².

6.2 Handhaving

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst en de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie:

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamt, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;

2. Preventie gaat boven repressie;
3. Draagvlak creëren;
4. Klantgericht handelen;
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente Horst aan de Maas volgt voor dit bestemmingsplan geen inspraakprocedure.

... Zienswijzenprocedure

PM

5.2.2 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De onderhavige ontwikkeling is onderwerp geweest van vooroverleg met de provincie Limburg, en ook het Waterschap Peel en Maasvallei is in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven.

PM

Ontwerpbestemmingsplan, zienswijzenprocedure, en planvaststelling

Ingevolge artikel 3.8 Wro jo. Afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit ontwerpbestemmingsplan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas.

PM

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen, vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de nota's van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlagen bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Hofweg 23 America' is een planologische regeling voor het toelaten van het op die locatie gevestigde autoreparatiebedrijf, en voorziet in de vervanging van de bestaande woning door een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, toelichting en regels.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 evenals de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1 :1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemming Bedrijf is weergegeven, evenals de nieuwe bouwvlakken met daarbinnen de aanduiding voor het bedrijfsgebouw en bedrijfswoning.

7.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard, het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de Wabo.

BIJLAGEN

BIJLAGE - NATUURTOETS "HOFWEG 23 AMERICA"

Ben Keijsers Architect AVB BNA dd. 25 09 2013

BIJLAGE - VERKENNEND BODEMONDERZOEK EN EEN NULSITUATIE BODEMONDERZOEK
"HOFWEG 23 AMERICA"

Econsultancy dd. 19 09 2013

BIJLAGE - GEVELBELASTING WONING HOFWEG 23 IN DE GEMEENTE HORST A/D MAAS

Jami advies bureau dd. 08 10 2013

BIJLAGE - LANDSCHAPPELIJKINPASSINGSPLAN "HOFWEG 23 AMERICA"

Ben Keijsers Architect AVB BNA