

Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenenvorst

Gemeente Horst aan de Maas

Vastgesteld. NL.IMRO.1507.BPBVROATHWEG-VA01

Bestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

Gemeente Horst aan de Maas

Vastgesteld. NL.IMRO.1507.BPBVROATHWEG-VA01

Rapportnummer:	211x03792
Vaststellingsdatum:	16 november 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw L. Peeters
Projectteam BRO:	De heer N. Paree en de heer P. van de Ligt
Trefwoorden:	Voormalige glastuinbouwlocatie, wonen, uit te werken woonbestemming, bestemmingsplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Aan de Broekhuizerweg 20 was voorheen een glastuinbouwlocatie gelegen. De glasopstallen zijn afgebroken en de locatie komt in aanmerking voor woningbouw. Hierbij wordt de voormalige bedrijfswooning herbestemd als burgerwoning en wordt één vrijstaande woning direct bestemd. Voor het overige deel van het plangebied is een uit te werken woonbestemming opgenomen, ten behoeve van maximaal 19 vrijstaande, twee-aan-één gebouwde en aaneengebouwde woningen.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

1. INLEIDING	1
2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Gebiedsbeschrijving	3
2.2 Planbeschrijving	5
2.3 Ruimtelijk kader	6
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4. ONDERZOEK	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Wegverkeerslawaaï	23
4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit	24
4.4 Luchtkwaliteit	26
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Milieuzonering	29
4.7 Leidingen en infrastructuur	30
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.9 Natuur en landschap	32
4.10 Verkeer en parkeren	32
4.11 Flora en fauna	33
4.12 Waterparagraaf	34
4.13 Hoogwaterbeleid	37
4.14 Duurzaamheid	38
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	39
5.1 Planstukken	39
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	39
5.3 Toelichting op de regels	40
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	43

6.1 Overleg	43
6.2 Inspraak	43
6.3 Procedure	44

Bijlage 1: Selectieadviezen Vestigia

Separate bijlagen

- K Plus Adviesgroep, Woningen Roathweg te Broekhuizen vorst, projectnummer M9 349, 15 december 2009
- Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen vorst, rapportnummer 07031234, 10 mei 2007
- Econsultancy bv, Aanvullend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen vorst, rapportnummer 07051395, 15 juni 2007
- Econsultancy bv, Aanvullend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen vorst, rapportnummer 07061492, 4 juli 2007
- Econsultancy, Risico-inventarisatie Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen vorst, rapportnummer 07081638, 20 september 2007
- Brief Econsultancy aan provincie Limburg d.d. 15-10-2007
- Econsultancy BV, Bemonstering Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen vorst, rapportnummer 10061495, 10 augustus 2010
- ARC bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein aan de Roathweg te Broekhuizen vorst, gemeente Horst aan de Maas (L), ARC rapport 2010-18, april 2010
- ARC bv, Een karterend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Roathweg te Broekhuizen vorst, gemeente Horst aan de Maas, rapport nummer 2010-197, 18 augustus 2010.
- Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek plangebied Roathweg Broekhuizen vorst, rapport nummer AM10273, 3 augustus 2010

1. INLEIDING

Tegen de kern Broekhuizenvorst aan lag in het verleden een glastuinbouwbedrijf. Door de ongunstige ligging had dit bedrijf geen uitbreidings- of ontwikkelmogelijkheden. Omdat deze locatie geschikt is voor woningbouw is besloten de glasopstanden af te breken, en hier woningen te bouwen.

De gemeente Horst aan de Maas heeft de gronden aangekocht ten behoeve van het bouwen van woningen op deze locatie. Een van deze percelen wordt ontwikkeld door de heer Custers, de voormalige eigenaar van het perceel

Hiertoe zal één perceel aan de noordwest zijde van het perceel direct ten behoeve van wonen worden bestemd. Ook zal de voormalige bedrijfswoning aan de Broekhuizerweg 20 worden herbestemd als burgerwoning. De overige gronden zullen worden voorzien van een uit te werken woonbestemming. Hier zullen in de toekomst mogelijkheden ontstaan voor de bouw van vrijstaande woningen, twee-aan-één gebouwd woningen, starterswoningen en/ of levensloopbestendige woningen. Voor deze in totaal maximaal 19 woningen dient echter eerst een uitwerkingsplan te worden vastgesteld. Het precies te realiseren programma zal pas op dat moment worden uitgewerkt.



Afbeelding 1: ligging plangebied

Voor het plangebied geldt het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied deelgebied 3'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 november 2009.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de gronden juridisch-planologisch geregeld, waardoor de gewenste nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin onder andere een verantwoording van de inpasbaarheid van de nieuwe functie op het betreffende perceel wordt gegeven, vergezelt het plan.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de omgeving en de plannen voor dit perceel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op de locaties. In hoofdstuk 5 zijn de planstukken, het overleg, en een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Roathweg, aan de zuidwestzijde van Broekhuizenvorst. De omgeving wordt gevormd door de bebouwde kom en de landerijen rond Broekhuizenvorst. De bebouwing in bebouwde kom is te karakteriseren als overwegend vrijstaande en twee-aan-één gebouwde woningen.

In de directe nabijheid van de planlocatie is een boomkwekerij gevestigd. Langs de planlocatie loopt een greppel. Op een afstand van circa 500 meter ten oosten is de Maas gelegen. De Broekhuizerweg (N555) is gelegen op een afstand van circa 200 meter. De A73 is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer van het plangebied.



Afbeelding 2: plangebied en omgeving. Bron: Google Earth



Afbeelding 3: plangebied in de huidige situatie



Afbeelding 4: voormalige bedrijfswoning Broekhuizerweg 20



Afbeelding 5: Roathweg

2.2 Planbeschrijving

In de huidige situatie is het plangebied bestemd als een glastuinbouwlocatie. Het bedrijf is echter enige jaren geleden beëindigd, omdat ter plaatse geen uitbreidingsmogelijkheden meer waren. De locatie is echter zeer geschikt als woningbouwlocatie. De glasopstanden zijn gesloopt. Het perceel is daarna ingezaaid met een bodembedekkende vegetatie.

Op de planlocatie zullen woningen worden gebouwd. In eerste instantie zal slechts één vrijstaande woning worden gerealiseerd in de noordwesthoek van het perceel. De voormalig eigenaar van het perceel, de heer Custers, zal deze kavel gaan ontwikkelen. Deze kavel zal rechtstreeks worden bestemd. De overige gronden op het perceel zullen worden bestemd met een uit te werken woonbestemming.

Hier zullen in de toekomst mogelijkheden ontstaan voor de bouw van vrijstaande woningen, twee-aan-één gebouwde woningen, starterswoningen en/ of levensloopbestendige woningen. Voor deze in totaal maximaal 19 woningen dient echter eerst een uitwerkingsplan te worden vastgesteld. Het precies te realiseren programma zal pas op dat moment worden uitgewerkt.

De voormalige bedrijfswoning Broekhuizerweg 20 zal worden herbestemd als burgerwoning.

2.3 Ruimtelijk kader

Ruimtelijk kader

Omdat vooruitlopend op de planologische regeling voor het totale plangebied, de realisatie van de eerste woning in het plan (voor de voormalige eigenaar van de gronden) gewenst is, is onderhavig ruimtelijk kader opgesteld.

Het ruimtelijk kader beschrijft op de verschillende planniveaus de kaders waarbinnen de realisatie van de eerste woning en de overige ontwikkelingen in dit plangebied kunnen plaatsvinden.

Dorpsniveau

Doelgroepen en programma

Het woningbouwprogramma van de ontwikkeling dient aan te sluiten op de plaatselijke behoefte.

Structuur

De kern Broekhuizenvorst is een typische maasnederzetting. Het dorp stond eeuwenlang onder invloed van de loop van de Maas. Vanaf de 19e eeuw zijn maatregelen genomen om de waterstand van de Maas te reguleren. Behalve door aanpassing van de Maas is het landschap in Noord-Limburg ook beïnvloed door ruilverkavelingen. Door de verkavelingen van omstreeks 1960, zijn boerderijen uit het dorp verplaatst, zijn er nieuwe gebouwd, en zijn wegen verlegd of nieuw aangelegd. Maar nog steeds is het verloop van de straten authentiek te noemen. Er is niet sprake van een bedachte maar ontstane structuur. Dit resulteert in een verrassend verloop van straten met vreemde hoeken, krommingen en een niet-hiërarchisch patroon.

Uitgangspunten:

De structuur van het plan moet opgaan in de structuur van het dorp en mag daarom niet-hiërarchisch van opzet zijn. Dit betekent dat een nieuwe straat wordt toegevoegd aan het bestaande wegenpatroon. Een doodlopende straat of een woonerf passen hier niet bij. De nieuwe straat dient tweezijdig te worden aangesloten op zowel de Broekhuizerweg als de Roathweg. Het verloop van de weg dient licht krommend te zijn zodat het beeld van een bedachte formele structuur zoveel mogelijk wordt vermeden.

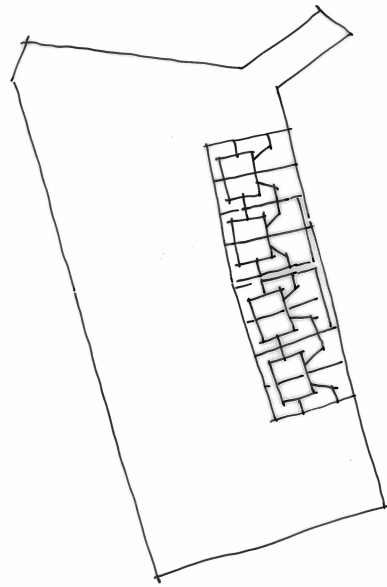
Planniveau

Verkaveling

- Aan twee zijden van de weg verkavelen.
- Pas wisselende kaveldiepten toe door krommend verloop van straat. Voorkom te planmatig beeld.
- Leg een wegas vast waarlangs wordt verkaveld. (zie principe verkaveling)



Figuur 6: schetsverkaveling met starterswoningen



Figuur 7: schetsverkaveling met levensloopbestendige woningen ipv starterswoningen

- Rooilijn op wisselende afstand van de wegas zodat woningen rondom een iets ruimere straat staan. Verspringing hoeft maar enkele meters te zijn.
- Met achterzijden naar landschap en voorzijden naar straat.
- 3 woningen langs Roathweg, elke woning met een minimale kavelbreedte van 15 meter.
- Aansluiting straat op Roathweg op 1 woning van Roathweg 2. Minimale afstand tot perceel 329 15 meter. 2 woningen aan westzijde van aansluitpunt.

Typologie

Een typologie van 2 onder 1 kap en vrijstaande woningen sluit het beste aan op de in de omgeving aanwezige typologieën. Met het oog op de plaatselijke behoefte en de huidige woningmarkt kunnen ook hier een aantal starters- of levensloopbestendige woningen in korte rijen of clusters worden gerealiseerd. Deze mogen dan niet te lang worden i.v.m. de aansluiting op de typologie van de kern. Maximaal 4 á 5

woningen in een rij met een verbijzondering in één of meerdere gevels ten behoeve van de geleding is dan zeer gewenst.

Bij de keuze voor rijenwoningen aan de binnenzijde van het plan ligt het voor de hand de overige typologieën, ook uit oogpunt van verkoopbaarheid, hierop te laten aansluiten. In de buitenrand kunnen in dit geval het beste 2 onder 1 kapwoningen worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen in het plan komt daarmee op 20 woningen.

Bij de keuze voor levensloopbestendige woningen (± 8 mogelijk in de binnenrand) kunnen zowel 6 2-onder-1 kapwoningen als een 3-tal vrijstaande woningen in de buitenrand worden gerealiseerd. Het totaal aantal woningen komt daarmee op 18.

Zonering

- Langs Roathweg en buitenrand maximaal in 1 of 1,5 bouwlagen met schuine kap. Dit betekent goothoogte wisselend van 2,8 tot 3,5 meter en nokhoogte maximaal 7,5 meter.
- Woningen op binnenterrein (langs straat) maximaal 2 bouwlagen met schuine kap. Goothoogte maximaal 5,6 meter, nokhoogte maximaal 10 meter.

Inrichting

- Uitgangspunt voor het dwarsprofiel is een rijbaan met aan weerszijden een gelijkvloerse loop- annex parkeerstrook. Deze wordt van de rijbaan gescheiden door een molgoot of overrijdbare band. Bij toepassing van een band kan voor de waterafvoer worden voorzien in een centraal in de rijbaan gelegen molgoot.
- Bij rijenwoningen zal het straatprofiel moeten worden verbreed (zie schets) zodat voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd kunnen worden.

Kavel en woningniveau

Erfafscheidingen

Omdat het plangebied grenst aan het buitengebied is het van belang te voorkomen dat aan de achterzijden en een enkele zijkant van percelen erfafscheidingen worden opgericht die een te harde uitstraling hebben in het landschap. Houten schuttingen en gemetselde tuinmuren zijn daarom langs de buitenrand van het plan niet gewenst. Een groene afscheiding in de vorm van een haag, een combinatie van een gaashekwerk met haag of een struweel vormt een goede afronding van de kern. Omdat deze maatregel zich aan de achterzijde van de percelen bevindt, kan worden afgewogen dit privaatrechtelijk via de koopovereenkomst te regelen.

Beeldkwaliteit

- Traditionele baksteenarchitectuur met als uitgangspunt gebruik van materialen die kleurecht en -eigen zijn.
- Gebruik van traditionele materialen (baksteen, hout en glas)

- Gevel: baksteen in overwegend rood en bruintinten.
- Dak: gebakken pannen, donkergrijs/ antraciet (niet geglaazuurd)
- Kozijnen: houten kozijnen in een lichte kleur met roedeverdeling (verticaal)
- Overstekken,
- Toepassing gemetselde rollagen en metselwerkdetails
- Geen toepassing plaatmateriaal in gevels
- Erkers zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa, maar passend bij de architectuur
- Dakkapellen in kleur afstemmen op kleur dak, dichte zijwangen toepassen



Afbeelding 7: voorbeeld metselwerkdetail

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het regionaal beleid betreft de regionale woonvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op onder andere het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, deelgebied 3'.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een viertal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Conclusie Rijksbeleid

Dit initiatief behelst een herontwikkeling aansluitend aan de kern Broekhuizenvorst. Dit is in lijn met het rijksbeleid, dat aangeeft dat nieuwe woningbouwlocaties in, aan of nabij bestaand stedelijk gebied dienen te worden gerealiseerd. Hierdoor blijft tevens de landschappelijke kwaliteit behouden. Voor wat betreft de aspecten milieukwaliteit, externe veiligheid en het op orde houden van het regionale watersysteem wordt verwezen naar de betrokken paragrafen in hoofdstuk 4. Hier uit kan geconcludeerd worden dat de in dit bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden in lijn zijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Ook is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Maasvallei West'.

De Maasvallei-West omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen, zoals rivierduinen, esdorpen, oude bouwlanden, beekdalen en kamponggingingen. De woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsweg. De sociaal-culturele structuur in de overwegend kleinere kernen is goed ontwikkeld, maar staat door de veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler.

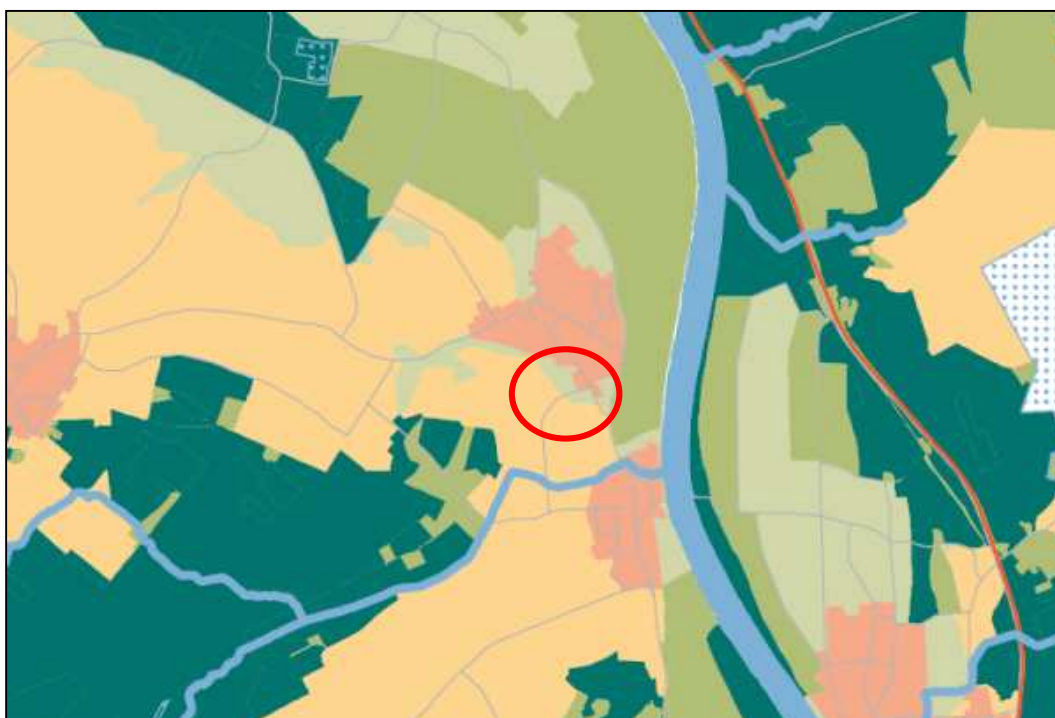
Het afwisselende en natuurlijk karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Uitdaging is de toeristische functie als economi-

sche drager verder uit te bouwen door in te spelen op de groeiende betekenis van de vrijetijdseconomie. Verbreding van de plattelandseconomie is eveneens van belang voor de verdere ontwikkeling van de regio. Binnen de tot het Maasdal behorende delen van het gebied is het rivierbelang van grote invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden. Met toepassing van instrumenten als het contourenbeleid (VORm) wordt ingezet op een goede inbedding van kernen in het landschap. EHS en POG in het landelijk gebied ten westen van de Maas worden samen met natuur in aangrenzende gebieden in België en Noord-Brabant verder versterkt als een groene ruggengraat tussen Maas, Peel en Kempen. Door de Reconstructie blijven er goede ontwikkelingsmogelijkheden voor alle mogelijke vormen van landbouw in een aantrekkelijke omgeving.

Naast een verdeling in beleidsregio's worden aan het grondgebied van de provincie Limburg, in het POL2006, verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan.

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het projectgebied tot perspectief 3 'Veerkrachtige watersystemen'. Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig.

De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling.



Afbeelding 8: uitsnede POL kaart 'Perspectieven' 2010

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

Afweging POL 2006

Het bestemmingplan ter plaatse biedt de mogelijkheid het gehele perceel te bebouwen met glasopstanden. Onderhavig initiatief behelst de bouw van woningen op deze locatie. Het bebouwingspercentage van het perceel zal beduidend lager liggen dan in de huidige situatie mogelijk is. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de opvang van hoge waterafvoeren. Tevens verbeteren de mogelijkheden voor infiltratie, waarmee de verdroging wordt bestreden. De belangen van de grondgebonden landbouw rond het plangebied worden door deze ontwikkeling niet geschaad aangezien ter plaatse een niet grondgebonden agrarisch bedrijf was gevestigd. De bouw van de woningen op het perceel van een voormalig glastuinbouwbedrijf in perspectief 3 wordt dan ook mogelijk geacht op basis van het perspectievenbeleid.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een

structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Bundeling in plattelandskernen

Over nieuwe activiteiten in het landelijk gebied, wordt in de POL-aanvulling aangegeven dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd dienen te worden binnen de bestaande bebouwing van plattelandskernen. De plattelandskernen zijn daartoe voorzien van (verbale) contouren. Als dat niet mogelijk of wenselijk is, gaat de voorkeur uit naar ontwikkeling aansluitend aan de plattelandskernen. In Noord- en Midden-Limburg wordt ruimte aanwezig geacht voor uitbreidingslocaties direct buiten, maar grenzend aan de contour.

Conclusie POL-aanvulling verstedelijking

De planlocatie is gelegen buiten de verbale contour en buiten de werkcontour van de kern Broekhuizenvorst, maar aangrenzend aan de kern. Realisatie van de woningen is dan ook mogelijk op basis van de POL aanvulling verstedelijking. Bij realisatie van woningen buiten de contour (m.u.v. hergebruik van vrijkomende bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Tevens is het contourenbeleid vervallen, met uitzondering van de atlas met werk contouren.

Een belangrijke verandering is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Zoals aangegeven is op onderhavige ontwikkeling het kwaliteitsmenu van toepassing. De module uit het kwaliteitsmenu van toepassing is, is de module 'nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw'.

Uitleglocaties kunnen enkel aansluitend aan de contour worden gebouwd. Dit kan alleen onder voorwaarde dat er binnen de contour geen ruimte meer is of kan worden hergebruikt. De uitleglocatie moet planologisch beoordeeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.

Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage dient te worden ingezet voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

De drempelwaarde bedraagt voor woningen €5 per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie. De gemeente kan op basis van de minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Toepassing Limburgs Kwaliteitsmenu

Vanwege de ligging buiten de (werk)contour van Broekhuizen vorst is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing op deze ontwikkeling. Binnen Broekhuizen vorst zijn geen locaties waar de komende jaren woningbouw kan worden gerealiseerd. Gezien de ligging nabij de kern, komt deze locatie voor de voorgenomen uitbreiding in aanmerking. Ter plaatse heeft reeds een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering plaatsgevonden door de sloop van de glasopstanden.

Vanwege de ligging buiten de contour dient de gemeente een afdracht te doen aan de Provincie in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze bedraagt €5,- per m² plangebied). Van deze afdracht kunnen de sloopkosten voor de glasopstand in mindering worden gebracht (€ 4,- per m² glasopstand).

Deze totale afdracht aan de Provincie wordt in een fonds gezet, in afwachting van de vaststelling van de structuurvisie door de gemeente in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Daarnaast dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Dit dient planologisch geregeld te worden bij de uitwerking van het plan. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing is de gemeente voornemens om de naastgelegen watergang 'Smelen' aan te kopen en te benutten voor de landschappelijke inpassing. Naast deze sloot zullen bomen worden geplant, zodat het plangebied landschappelijk kan worden ingepast. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal met de provincie een privaatrechtelijke overeenkomst worden aangegaan, e.e.a. ter borging van de uitvoering.

Bij de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg is een voorstel ingediend voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Daarnaast zal de benodigde privaatrechtelijke overeenkomst voor het verzekeren van de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden afgesloten. In de regels bij het bestemmingsplan is als voorwaarde voor het realiseren van het plan opgenomen dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd, en dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Het landschappelijk inpassingsplan is in onderstaande figuur weergegeven.



Afbeelding 9: landschappelijk inpassingsplan

Provinciale woonvisie

Uit de provinciale Woonvisie (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005). blijkt dat onder andere de markt vraag in kwalitatieve zin veeleisend is. Zo is bijvoorbeeld de vraag naar toegankelijke woningen groot. In de beleidskeuzen ten aanzien van de kwalitatieve opgave staan onder andere de volgende doelen voorop:

- Brede keuzemogelijkheden.
- Variatie in woontypen en woonmilieus.

In kwantitatief opzicht zijn onder andere de volgende doelen van belang:

- Een ontspannen woningmarkt.
- Werken binnen bandbreedten

De bandbreedten gaan niet over planologische ruimte, maar over de vraag naar uitbreiding van de voorraad, gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. De bandbreedten zijn geen richtcijfers, en vertegenwoordigen evenmin een hard en begrensd programma. Een ander programma buiten de bandbreedten mag, als een regio dat maar onderbouwt met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking daarvan. Bovendien is van belang dat – welk programma een regio ook kiest – dit programma ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd).

In de provinciale woonvisie wordt gesproken over bandbreedten die zijn gebaseerd op een berekening voor de provincie als geheel en voor elke regio. De provinciale bandbreedten gaat over de vraag naar uitbreiding van de voorraad, gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met sloop. Geenszins zijn de genoemde bandbreedten richtcijfers en evenmin een hard en begrensd programma. Voor de periode 2004-2010 heeft de provincie de indicatieve uitbreidingsvraag met bandbreedten in de regio Venray berekend op 2.100 – 2.600.

Afweging provinciale woonvisie

Onderhavig initiatief betreft een kleine uitbreidingslocatie aan de rand van de kern Broekhuizenvorst. In deze omgeving zijn vrijstaande woningen en twee-aan-één gebouwde woningen het meest passend. Aan de binnenzijde van het bouwplan kunnen echter ook rijwoningen voor starters of levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

Voor wat betreft de keuzemogelijkheden voor de direct en de indirect te bestemmen woningen is rekening gehouden met een zo breed mogelijke keuze aan woningtypen. Hierbij is gekeken naar de inpasbaarheid van de woningen in de directe omgeving. De bouw van de woningen wordt dan ook mogelijk geacht op basis van de provinciale woonvisie.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie regio Venray

De (voormalige) gemeenten, Horst aan de Maas, Meerlo-Wanssum, Sevenum en Venray, hebben op het gebied van wonen een visie ontwikkeld. Voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de doelgroepen is het doel voor het gezamenlijk regionaal woonbeleid.

Voor de gemeente Horst aan de Maas wordt in het 'uitvoeringsprogramma nieuwbouw tot 2010' in gegaan op een afwijkende woningbouwdifferentiatie voor Horst aan de Maas. Deze is echter gebaseerd op het Volkshuisvestingsplan 2004-2008. Ondertussen hanteert de gemeente de woonvisie 'Natuurlijk: wonen in Horst aan de Maas, die is gebaseerd op een woningbehoefteonderzoek uit 2007. Het gestelde in het 'uitvoeringsprogramma nieuwbouw tot 2010 uit de regionale woonvisie is dan ook verouderd.

3.4 Gemeentelijk beleid

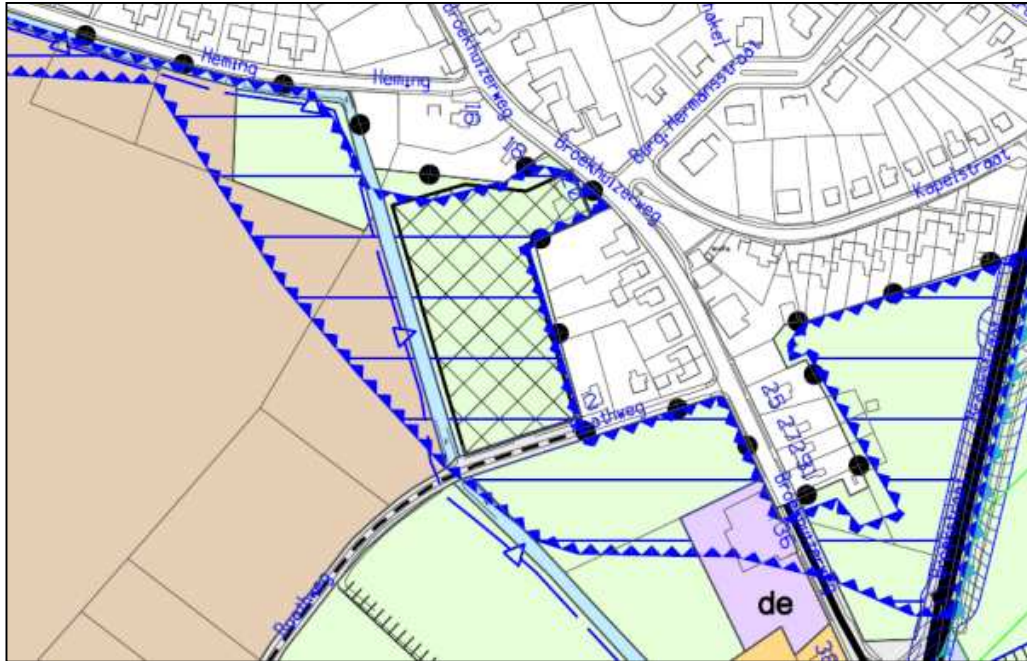
Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied, deelgebied 3' van de gemeente Horst aan de Maas. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 november 2009. Dit bestemmingsplan is in werking getreden op 17 maart 2010. In dit bestemmingsplan is aan deze gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden', gegeven, met de aanduiding 'Agrarische bouwkaavel' en de aanduiding 'potentieel beekdal' .

In artikel 3 van het bestemmingsplan zijn de regels weergegeven voor deze bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor:

- duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;
- behoud en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- behoud en ontwikkeling van extensief recreatief medegebruik;
- paden en landwegen;
- bestaande perceelsontsluitingen;
- voorzieningen van openbaar nut;
- schuilgelegenheden voor dieren.

Op de tot "Agrarische doeleinden" bestemde gronden, met de aanduiding 'Agrarische bouwkaavel' zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van agrarische bedrijven, openbaar nut en schuilgelegenheden alsmede andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Op deze gronden is het uitvoeren van grondwerkzaamheden gebonden aan een aanlegvergunningstelsel, mede ter bescherming van de potentiële waterberging van het beekdal.



Afbeelding 10: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, deelgebied 3'

Woonvisie Horst aan de Maas

Op 21 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Woonvisie 'Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas' vastgesteld.

De gemeente Horst aan de Maas wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen behouden en waar mogelijk versterken. Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente met de Woonvisie de beschikking over een actueel beleidskader op het terrein van wonen. Om richting te geven aan de ontwikkeling van de gemeente, biedt de woonvisie belangrijke handvatten. Het geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente.

De doelgroepen van het beleid zijn starters, doorstromers en senioren. In hun woningbehoefte dient dan ook te worden voorzien. Onderhavig plan voorziet in de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Deze zijn geschikt voor de categorie doorstromers, maar deze zijn minder geschikt voor de doelgroepen starters en senioren. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een deel van de woonbehoefte van doorstromers in de gemeente Horst aan de Maas.

Door Companen is een woningmarktonderzoek opgesteld voor de gemeente Horst aan de Maas. In het woningmarktonderzoek wordt een actueel inzicht verschaft in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente, waar mogelijk gespecificeerd naar de afzonderlijke kernen.

Het woningmarktonderzoek heeft de volgende (te verwachten) tekorten en overschotten op de woningmarkt in beeld gebracht:

Tekorten:

- halfvrijstaande en vrijstaande eengezinswoningen, vanaf €200.000;
- grondgebonden nultredenwoningen, zowel in de huur- als in de koopsector;
- huurappartementen (middelduur) en koopappartementen met lift;
- middeldure eengezinshuurwoningen.

Potentiële overschotten:

- goedkope en dure eengezinswoningen in de huursector;
- goedkope flatwoningen zonder lift en boven/benedenwoningen in de huur;
- goedkope rijwoningen.

Per 1 januari 2010 staan er ongeveer 443 woningen in Broekhuizenvorst. Volgens de door de raad van de voormalige gemeente Horst aan de Maas vastgestelde woonvisie "Natuurlijk! Wonen In Horst aan de Maas" dient er in Broekhuizenvorst in de periode van 1 jan. 2008 t/m 2020 een aantal van 35 tot 45 woningen te worden gebouwd. Rekening houdend met de 6 voltooide woningen in 2008 en 2009 en de 11 woningen in aanbouw (waarvan de 10 woningen aan de Kerkstraat) dienen er in Broekhuizenvorst 18 tot 28 woningen gebouwd te worden tot 2020.

Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte voor 18 tot 20 woningen. Dit plan zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Onderhavig plangebied zal hierbij als eerste worden ontwikkeld, aangezien de grond in eigendom is van de gemeente. Een tweede locatie om te gaan ontwikkelen, eveneens een voormalige glastuinbouwlocatie, zal pas over 5 tot 10 jaar worden ontwikkeld.

Met de bouw van deze woningen wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte aan vrijstaande eengezinswoningen, halfvrijstaande eengezinswoningen vanaf € 200.000 euro en in een deel van de behoefte aan starters en seniorenwoningen. De vrijstaande en de twee-onder-een kap woningen zijn bedoeld voor de categorie doorstromers en zijn minder geschikt voor de categorie starters en senioren. Voor de starters en senioren worden echter ook woningen ontwikkeld in het plangebied. Hiervoor dient de behoefte echter nog te worden geïnventariseerd.

Ten tijde van de uitwerking zullen dan ook definitieve keuzen worden gemaakt ten aanzien van de typen en aantallen woningen die in het uit te werken deel van het plangebied zullen worden gerealiseerd.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen over de Grondexploitatie (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De betrokken gronden zijn in eigendom van de gemeente Horst aan de Maas. De kosten met betrekking tot de grondexploitatie zullen worden verhaald middels de uitgifteprijs van de gronden.

4.2 Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekzone van de Broekstraat, de Broekhuizerweg en de Heming. De Roathweg zelf heeft geen onderzoekzone omdat hier

een 30 km / uur regime geldt. Voor de te realiseren woning(en) is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door K Plus Adviesgroep¹. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden. De nieuw te realiseren woning(en) ondervinden dan ook geen hinder als gevolg van het wegverkeer over deze wegen.

Voor wat betreft de omliggende bestaande woningen zoals de Broekhuizerweg 18 en 20 zal een geringe toename van de geluidsbelasting optreden als gevolg van de nieuwe ontsluiting die tussen deze woningen zal worden gerealiseerd. Per dag zullen, uitgaande van maximaal 20 nieuwe woningen, naar verwachting circa 100 mvt/etmaal tussen deze woningen door rijden. Ook zullen langs de omliggende woningen zoals de Roathweg 1 en 2 en de Broekhuizerweg 34 meer auto's gaan rijden, eveneens maximaal 100 mvt/etmaal. Naar verwachting zal dit aantal verdeeld worden over de twee ontsluitingswegen van de nieuwe woonstraat. Door het geringe aantal te verwachten verkeersbewegingen zal dit naar verwachting niet leiden tot een stijging van de geluidsbelasting van meer dan 2 dB. Nader onderzoek naar de geluidsbelasting op de omliggende woningen is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door Econsultancy bv is bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740² blijkt dat ter plaatse geen aanwijzingen zijn gevonden voor een asbestverontreiniging op de locatie. In het onderzoek zijn drie deelgebieden onderscheiden: de locatie van de voormalige olietank, de locatie van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast en voor het overige een onverdacht terreindeel.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse olietank zijn xylenen aangetroffen in de bovengrond. Ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast is beta-endsulfan aangetroffen in de bovengrond. Geadviseerd wordt ter plaatse van deze twee deellocaties een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.

Ter plaatse van het onverdacht terreindeel zijn eveneens lichte verontreinigingen aangetroffen. Uit de uitgevoerde doelmatigheidstoets blijkt dat sanering op deze locatie niet doeltreffend is. Een aanvullend bodemonderzoek is op deze locatie niet noodzakelijk.

¹ K Plus Adviesgroep, Woningen Roathweg te Broekhuizenvorst, projectnummer M9 349, 15 december 2009

² Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizenvorst, rapportnummer 07031234, 10 mei 2007

In het aanvullend bodemonderzoek naar de deellocatie van de voormalige bovengrondse olietank en de voormalige bestrijdingsmiddelenkast³ wordt geconcludeerd dat op de deellocatie van de voormalige olietank de lichte xylenenverontreiniging in de grond als afgeperkt wordt beschouwd. Aanvullend onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Op de locatie van de voormalige bestrijdingsmiddelenkast wordt geconcludeerd dat de verticale verontreiniging is afgeperkt tot 0,5 m –mv. De horizontale verontreiniging is nog niet afgeperkt.

In een aanvullend bodemonderzoek 2^e fase⁴ is de verspreiding van de verontreiniging op de locatie van de voormalige kas nader onderzocht. Geconcludeerd wordt dat in de gehele tuinbouwkas, met een oppervlakte van circa 6350 m² de gehele bovengrond (circa 0,3 meter dikte) licht is verontreinigd met bestrijdingsmiddelen, waarbij het gehalte endosulfan boven de betreffende bodemgebruikswaarde 1 ligt. De totale omvang van de verontreiniging bedraagt circa 1905 m³.

Voor de gehele voormalige tuinbouwkas, wordt geconcludeerd dat voor de in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen beta-endosulfan geen nader onderzoek noodzakelijk is. Wel is door Econsultancy nog een risico-inventarisatie uitgevoerd⁵. Hierin wordt geconcludeerd dat op basis van de risico-beoordeling middels Risk-Human 3.2.1 kan worden geconcludeerd dat er bij het beoogde gebruik van de locatie geen sprake is van humane risico's als gevolg van de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond. Op basis van een kwalitatieve rendementsafwijking wordt daarnaast geconcludeerd dat de sanering van de lichte verontreiniging met bestrijdingsmiddelen, gelet op het zeer beperkte milieurendement en gezien de aanzienlijke kosten die ermee gepaard gaan, als niet doelmatig dient te worden beschouwd.

Over de risico-inventarisatie is intensief contact geweest met de provincie Limburg. Deze heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de door Econsultancy voorgestelde aanpak van de verontreiniging, waarbij is geconcludeerd dat er geen actuele humane risico's zijn en dat saneren niet doelmatig is⁶.

De verontreiniging met xylenen ter plaatse van de bovengrondse olietank is in opdracht van de heer Custers gesaneerd. Een aanvullende bemonstering heeft plaatsgevonden om te bepalen of de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de nieuwe functie⁷.

³ Econsultancy bv, Aanvullend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen, rapportnummer 07051395, 15 juni 2007

⁴ Econsultancy bv, Aanvullend bodemonderzoek Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen, rapportnummer 07061492, 4 juli 2007

⁵ Econsultancy, Risico-inventarisatie Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen, rapportnummer 07081638, 20 september 2007

⁶ Brief Econsultancy aan provincie Limburg d.d. 15-10-2007, zie separate bijlagen.

⁷ Econsultancy BV, Bemonstering Broekhuizerweg 20 te Broekhuizen, rapportnummer 10061495, 10 augustus 2010

In de briefrapportage over de bemonstering wordt geconcludeerd dat in de bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse zware stookolietank geen verontreinigingen met vluchtige aromaten en minerale olie zijn aangetroffen. De eerder aangetroffen lichte verontreiniging met xylenen ter plaatse van de voormalige zware stookolietank is tijdens de bemonstering niet meer aangetroffen. In de bovengrond van de voormalige bovengrondse HBO tank zijn eveneens geen verontreinigingen met vluchtige aromaten geconstateerd. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse HBO tank is in de bovengrond echter wel een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het gehalte aan minerale olie bevindt zich boven de maximale waarde voor de bodemfunctieklasse 'wonen'.

Gezien de lichte mate van verontreiniging met xylenen uit het reeds eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek, en gezien de lichte mate van verontreiniging met minerale olie, bestaat er géén aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar één of beide verontreinigingen. Er is tevens geen noodzaak de onderzoekslocatie te saneren. De bodemkwaliteit ter plaatse laat de nieuwe bestemming 'Wonen' dan ook toe.

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

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1000 woningen, beneden het criterium van 3 % gebleven wordt. Bij voorgenomen ontwikkeling, de bouw van maximaal 20 nieuwe woningen, wordt onder het 3% criterium gebleven. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁸ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

⁸ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

Omdat het bouwplan voorziet in de bouw van kwetsbare objecten dient bekeken te worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Externe veiligheid in en rondom het plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven gelegen, waarvan de plaatsgebonden risicocontour over de planlocatie ligt.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen¹⁰ vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen over de weg. In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van elke weg het groepsrisico bekeken moet worden.

De ontwikkeling van de woningen vindt plaats aan de Roathweg en de Broekhuizerweg net binnen 200 meter van de Broekstraat (N555). De Roathweg betreft een weg met hoofdzakelijk een functie voor agrarisch verkeer. De Broekhuizerweg en de Broekstraat betreffen lokaal verbindende wegen waar geen bedrijventerreinen mee worden ontsloten. Het is niet waarschijnlijk dat over deze wegen gevaarlijke transporten plaatsvinden.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

¹⁰ Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, 24 maart 2003

Voor wat betreft de invloed op het groepsrisico wordt vermeld dat in de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Gezien de afstand van de N555 tot het plangebied, circa 200 meter, gezien de functie van de omliggende wegen, en gezien de reeds aanwezige grote concentratie mensen in de directe omgeving van het plangebied is de voorgenomen bouw van een dertiental woningen niet bezwaarlijk. De effecten op de hoogte van het groepsrisico zijn dan ook niet significant te noemen.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan geen buisleidingen gelegen ten behoeve van transport van gevaarlijke stoffen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gelegen.

Op een afstand van ongeveer 500 meter van het plangebied is de Maas gelegen. Op de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland is de Maas niet aangeduid als een locatie waar de plaatsgebonden risicocontour buiten de oever van de waterweg ligt. Het groepsrisico vormt eveneens geen belemmering, gezien de grote afstand van deze waterweg tot aan het plangebied.

De spoorlijn Nijmegen-Venlo is gelegen op een afstand van ongeveer 4,3 kilometer, en de rijksweg A73 op een afstand van ongeveer 7,5 kilometer. Deze afstanden tot het plangebied zijn dermate groot dat in het kader van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen ontstaan. Ook hoeft bij deze afstanden het groepsrisico niet nader worden gezien.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water, spoor of buisleiding). Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de bouw van de woningen.

4.6 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bou-

wen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd.

- Op een afstand van circa 400 meter is een glastuinbouwbedrijf aan de Swolgenweg (SBI 0112) gelegen. Deze heeft een aan te houden afstand van 30 meter op basis van geluid.
- Op circa 500 meter afstand van het plangebied is een transportbedrijf (Van Leendert BV aan de Ooijenseweg, SBI 6024) gelegen. Het goederenvervoerbedrijf heeft een aan te houden afstand van 100 meter op basis van geluid.
- Aan de Schoolstraat is een basisschool (SBI 801) gelegen. Deze heeft een aan te houden afstand van 30 meter op basis van geluid.
- Aan de Broekhuizerweg is een hotel (SBI 5510) gelegen. Deze heeft een aan te houden afstand van 10 meter op basis van geur, geluid en gevaar.
- Aan de Broekhuizerweg 7a is een adviesbureau gevestigd (SBI 74). Deze heeft een aan te houden afstand van 10 meter op basis van geluid.

De nieuw te realiseren woningen zijn gelegen buiten deze afstanden. Voor de bestaande woning Broekhuizerweg 20, dat in de bestaande situatie reeds een gevoelig object is, zijn geen veranderingen te verwachten ten aanzien van het huidige situatie.

In de omgeving van het plangebied zijn voorts geen (intensieve) veehouderijen gelegen, waarvan de geurcontouren over het plangebied kunnen zijn gelegen. De realisatie van deze gevoelige objecten is dan ook niet bezwaarlijk.

4.7 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het vigerende bestemmingsplan en de Risicokaart Limburg komen in het plangebied geen kabels of leidingen voor van een dusdanige omvang dat zij een juridisch-planologisch beschermingszone hebben.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Door ARC bv is een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd op de planlocatie¹¹.

¹¹ ARC bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein aan de Roathweg te Broekhuizenvorst, gemeente Horst aan de Maas (L), ARC rapport 2010-18, 2010

In het rapport wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie een hoge archeologische trefkans heeft. Het bodemprofiel op de onderzoekslocatie is grotendeels intact. Bij twee boringen is een verstoord bodemprofiel aangetroffen. Op het overige terreindeel is de bodemopbouw intact en zijn geen aanwijzingen gevonden voor vergraving van het archeologische niveau. Voor deze delen blijft de hoge trefkans op archeologische resten en/ of –sporen bestaan. Omdat de bodemopbouw en daarmee het archeologische niveau direct onder het eerddek grotendeels intact is, wordt aanbevolen een vervolgonderzoek uit te voeren. Hiervoor wordt een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte methode geacht.

Het archeologisch onderzoeksrapport is beoordeeld door Vestigia. Bij brief van 23 maart 2010 adviseert Vestigia voorafgaand aan een eventueel proefsleuvenonderzoek een nader karterend booronderzoek uit te laten voeren.

Dit karterend booronderzoek is uitgevoerd door ARC bv¹². In het rapport wordt geconcludeerd dat op de onderzoekslocatie geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een vindplaats ouder dan de Nieuwe Tijd. Op basis van het gemeentelijk beleid van de gemeente Horst aan de Maas mag de onderzoekslocatie daarom worden vrijgegeven. Op basis van onderhavig onderzoek kan echter niet worden uitgesloten dat er onder het eerddek nog grondsporen aanwezig zijn. Ook kan niet worden uitgesloten dat op de locatie nog vindplaatsen aanwezig zijn met een lage vondstdichtheid, zoals grafvelden. De meldingsplicht blijft echter bestaan.

Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of resten worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld bij het bevoegd gezag, de gemeente Horst aan de Maas.

De gemeente Horst aan de Maas heeft het archeologisch rapport laten toetsen door Vestigia (zie bijlage 1) Vestigia onderschrijft de conclusie van ARC, en heeft de gemeente Horst aan de Maas geadviseerd het onderzoeksgebied vrij te geven.

Cultuurhistorie

Op de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie (Kich) is af te lezen dat in de directe omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten zijn gereguleerd. Het dichtstbijzijnde Rijksmonument is gelegen op circa 250 meter afstand. Het betreft de kerk met begraafplaats.

¹² ARC bv, Een karterend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Roathweg te Broekhuizenvorst, gemeente Horst aan de Maas, rapport nummer 2010-197, 18 augustus 2010.

In de omgeving zijn een aantal panden uit het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) gelegen. Deze zijn met name gelegen langs de Broekhuizerweg en rond de kerk.

Broekhuizenvorst kent geen beschermd dorpsgezicht. Gezien de afstand tot de beschermde en beeldbepalende objecten, vormen deze geen belemmering voor de bouw van de woningen aan de Roathweg. Negatieve effecten op deze panden zijn niet te verwachten.

4.9 Natuur en landschap

Het plangebied is in gelegen aan de rand van de kern Broekhuizenvorst. Op de Groene, en Blauwe waardenkaart van het POL 2006, actualisatie 2008, is het plangebied en de directe omgeving niet specifiek aangegeven. Wel is het plangebied op de Kristallen Waardenkaart gelegen in de boringsvrije zone van de Venloschol. Deze vormt echter geen belemmering, aangezien in het bouwplan niet worden voorzien in het slaan van putten ten behoeve van grondwaterwinning.

De sloot die langs het plangebied loopt en die in het geldende bestemmingsplan is aangewezen als potentieel beekdal, is op de POL kaart 'Blauwe waarden' niet opgenomen. Hiervoor gelden op basis van het provinciaal beleid geen belemmeringen.

4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten op de Broekhuizerweg en de Roathweg. Door de bouw van de direct en indirect bestemde woningen zal de verkeersdruk op deze weg in zeer beperkte mate (met circa 5 mvt/etmaal per woning) toenemen. Maximaal zullen de omliggende wegen hierdoor 100 mvt/etmaal meer te verwerken krijgen. De omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken. Het plangebied zal worden ontsloten middels een aansluiting op de Roathweg en de Broekhuizerweg.

Op het eigen terrein dient voor de vrijstaande en twee-aan-één kap woningen te worden voorzien in twee parkeerplaatsen per woning. Gezien de omvang van de percelen kan aan deze voorwaarde worden voldaan.

Voor de 10 aaneengebouwde woningen en / of de maximaal 8 levensloopbestendige woningen wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Hier is in het stedenbouwkundig kader rekening gehouden met in totaal 17 parkeerplaatsen.

Aan de parkeernorm van minimaal 1,7 parkeerplaats per woning wordt hiermee voldaan.

4.11 Flora en fauna

Het plangebied is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Voor de algemene achtergrond en wettelijk kader wordt verwezen naar bijlage 2.

Onderhavige plangebied is niet opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. In de omgeving (op een afstand van circa 2,3 kilometer) ligt een Vogel- en Habitatrichtlijngebied De Maasduinen, aan de overzijde van de Maas. De Maas zelf op ongeveer 500 meter afstand van het plangebied is aangemerkt als Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Voornoemde gebieden liggen op dusdanige afstand dat ze niet zullen worden beïnvloed door de bouw van de woningen in het plangebied.

Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het criterium om de invloed van een handeling of activiteit op een soort te beoordelen is dat de gunstige staat van instandhouding van de soort niet mag worden aangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedskenmerken

De planlocatie is gelegen aan de rand van het bebouwd gebied van de kern Broekhuizenvorst. Het plangebied is momenteel onbebouwd en is ingezaaid met een weidemengsel.

Beschermde flora en fauna

Uit de broedvogel- en vegetatiedatabase van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied zelf onvolledig is onderzocht. De omgeving van het plangebied is echter wel goed onderzocht. In het kilometervak, waarin het plangebied gelegen is, komen rode lijst soorten voor zoals de patrijs en de veldleeuwerik.

Voor de volledigheid is de opgave van het Natuurloket geraadpleegd om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dieren of plantensoorten. In het kilometerhok waar ook het plangebied gelegen is (208-239), komen diverse beschermde en/of bedreigde plant- en diersoorten voor (ondermeer enkele vaatplanten, zoogdieren, amfibieën, vissen en sprinkhanen). Echter het plangebied zelf vormt vanwege het ontbreken van substantiële begroeiing en water geen geschikte habitat voor de diverse beschermde en/of bedreigde soorten.

Het is aannemelijk dat het gebied nabij de Maas, wat ook in hetzelfde kilometervak gelegen is, wel een geschikt habitat vormt voor flora en fauna.

Rapportage voor kilometerhok X:208 / Y:389							
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels Hri*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	3	3		2	goed	-	1991-2007
Mossen					niet		1997-2007
Korstmossen					niet		1992-2007
Paddestoelen					niet		1992-2007
Zoogdieren	14	6		5	3	matig	51-100% 1997-2007
Broedvogels			2		1	slecht	0% 1996-2007
Watervogels						niet	96/97-06/07
Reptielen						niet	1992-2007
Amfibieën	2					matig	51-100% 1992-2007
Vissen		1				redelijk	1992-2007
Dagvlinders						slecht	1998-2008
Nachtvlinders						niet	1980-2008
Libellen						niet	1993-2007
Sprinkhanen				0		redelijk	1993-2007
Overige ongewervelden						slecht	1993-2007

Afbeelding 11: rapportage natuurloket kilometerhok 208-389

Afweging flora en fauna

Het plangebied is gelegen aan de rand van een bestaande kern, en was voorheen bebouwd met glasopstanden. Het gebied is ingezaaid met een weidemengsel. Er zal geen opgaande beplanting worden verwijderd als gevolg van deze ontwikkeling. Het gebied is hiermee niet van wezenlijke betekenis voor cultuurvolgende (algemeen voorkomende) soorten. De bouw van de woningen zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten. Een aanvullend flora- en faunaonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.12 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat hier dus voorop.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in de plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Bodem

Matig fijn tot matig grof zand, zwak siltig, plaatselijk is grind aangetroffen

Grondwater

De grondwaterspiegel is gelegen op circa 1,6 m – mv.

Volgens de POL-kaart 'Kristallen Waarden' is het plangebied gelegen in de Venlo-schol. De planontwikkeling voorziet echter niet in het aanboren van grondwater. De POL-kaart 'Blauwe Waarden' geeft aan dat het plangebied niet gelegen is in een waardevol 'blauw element'.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De Maas is gelegen op een afstand van circa 500 meter. Langs het perceel loopt een greppel of sloot, die een deel van het jaar droog staat. Deze greppel of sloot is niet opgenomen op de POL-kaart 'blauwe waarden'. Het Waterschap heeft aangegeven dat de sloot een waterstaatkundig werk is waarvoor een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden geldt.

Hemelwater

De planontwikkeling voorziet in een toename van het verhard oppervlak op de planlocatie, ten aanzien van de huidige onbebouwde situatie.

Voor de direct te bestemmen woning betreft de toename van de verharding circa 100 m² dakoppervlak, circa 120 m² voor de bijgebouwen en circa 75 m² voor de terreinverharding. In totaal neemt het verhard oppervlak toe met circa 295 m². Het hemelwater dient ter plaatse te worden geïnfiltreerd. Dit aspect zal ten tijde van de bouw aanvraag nader worden uitgewerkt.

Door Aeres Milieu is een indicatief infiltratie-onderzoek uitgevoerd op de planlocatie¹³. De verzadigde doorlatendheid ter plaatse is bepaald door in 5 boringen, in totaal 5 "Slugtests" uit te voeren. Het gemiddelde van alle *boven* de limietwaarde van $k = 0,42$ m/d berekende waarden bedraagt circa 1,4 meter per dag. Een dergelijke doorlatendheid is geschikt voor de aanleg van infiltratievoorziening(en). Geconcludeerd wordt dat de ondergrond binnen het studiegebied geschikt wordt geacht voor het infiltreren van regenwater.

Voor het dimensioneren van eventuele infiltratievoorzieningen binnen het studiegebied kan worden uitgegaan van een horizontale doorlatendheid van circa 1 meter per dag. Hierbij is rekening gehouden met de praktijkervaring met infiltratievoorzieningen, dat in verloop van de tijd de doorlatendheid van de bodem afneemt o.a. door afzetting van zeer fijn sediment. De verticale doorlatendheid zal een factor 5 tot 50 lager liggen.

Voor de gronden in het plangebied met een uit te werken woonbestemming, zal ten tijde van de uitwerking het aspect 'infiltratie van hemelwater' nader worden uitgewerkt. Het hemelwater zal in ieder geval op het eigen terrein dienen te worden geïnfiltreerd.

Ecosystemen

Het plangebied ligt in een droog ecosysteem. Hierop is reeds in gegaan in de paragraaf 'Flora en fauna' en 'natuur- en landschap'.

¹³ Aeres Milieu bv, Infiltratieonderzoek plangebied Roathweg Broekhuizen vorst, rapport nummer AM10273, 3 augustus 2010

Afvalwater

Het afvalwater zal worden geloosd middels een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering.

Overleg waterbeheerder

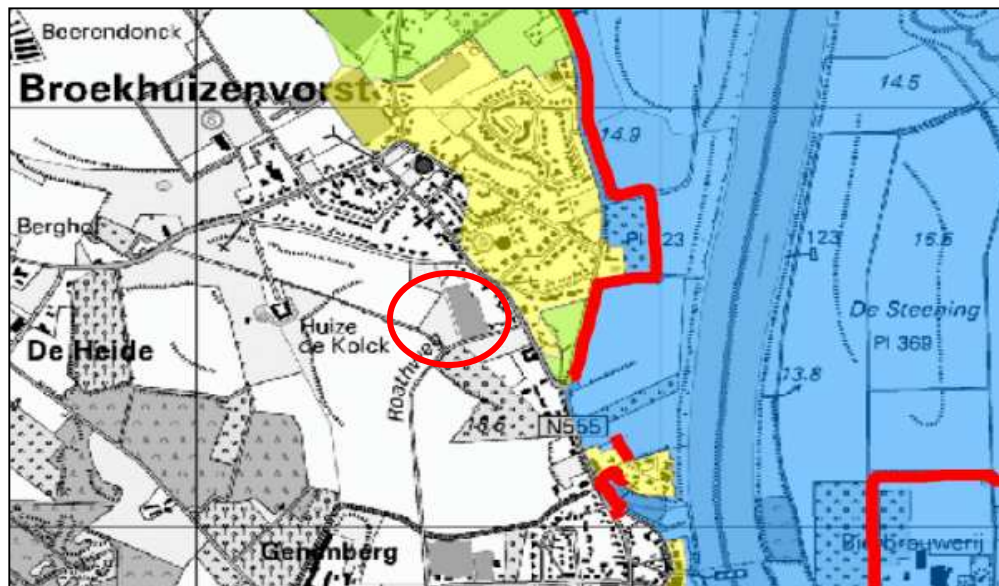
Op 7 juli 2010 heeft het Waterschap Peel en Maasvallei een wateradvies gegeven voor het onderhavig bestemmingsplan.

- Verzocht wordt de primaire watergang Smelen te voorzien van een beschermingszone van 5 meter. Naar aanleiding van deze reactie is het plan aangepast. De verbeelding en de regels bij het bestemmingsplan zijn aangepast zodat de watergang is beschermd middels de dubbelbestemming 'Waterstaat- Beschermingszone watergang'.
- Verzocht wordt geen uitlopende materialen zoals zink, koper of lood toe te passen, en het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout tot een minimum te beperken. Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 4.14 toegevoegd (duurzaamheid).
- Er wordt op gewezen dat als gevolg van de bouw van de woningen geen wateroverlast voor derden zal optreden. Naar aanleiding van deze reactie wordt vermeld dat in de vorige situatie er meer verhard oppervlak was dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn. De bestaande kas is immers afgebroken. Daarnaast zal al het hemelwater ter plaatse worden geïnfiltreerd. Uit het infiltratie-onderzoek is gebleken dat de doorlatendheid van de bodem goed is.

4.13 Hoogwaterbeleid

Het plangebied is volgens de kaarten bij de beleidslijn grote rivieren (stcrt-2009-18976) gelegen buiten het stroomvoerend of het waterbergend regime van de Maas. Tevens is de locatie gelegen buiten het zogenaamde artikel Wbr 2a gebied.

Op basis van rivierkundige gronden en via de algemene maatregel van bestuur 'Besluit Rijksrivieren' is het vergunningenregime van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (Wbr) hier niet van toepassing.



Afbeelding 12: uitsnede kaartbeeld beleidslijn grote rivieren

4.14 Duurzaamheid

Voor de bouw van de woningen zal worden aangesloten bij de duurzaamheidsbepalingen uit het bouwbesluit. Er zullen geen uitlogende materialen zoals zink, koper of lood toe worden gepast. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en strooizout zal tot een minimum worden beperkt

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Maaskeren'.

De bestemmingen 'Wonen' 'Verkeer' en 'Wonen - uit te werken zijn weergegeven, alsmede het bouwvlak voor de direct te bestemmen nieuwe woning en voor de voormalige bedrijfswoning. Ook zijn bouwaanduidingen ten behoeve van de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven en aanduidingen ten behoeve van de te realiseren bebouwingstypen.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van het bestemmingsplan 'Maaskernen'. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: 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.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Verkeer (Artikel 3)

In artikel 3 is de aanzet tot de aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied geregeld. Deze gronden mogen niet worden bebouwd, anders dan met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (art 4)

In artikel 4 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en ontheffingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming is de direct te bestemmen vrijstaande woning, alsmede de voormalige bedrijfswoning Broekhuizerweg 20 geregeld.

Wonen – Uit te werken (art 5)

In artikel 5 zijn de gronden geregeld waar een uit te werken woonbestemming op is gelegen. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd na het in werking treden van een uitwerkingsplan. Ook is aangegeven dat vrijstaande, twee-aan-één gebouwde woningen en aaneengebouwde woningen mogen worden opgericht, en dat een ontsluitingsweg dient te worden gerealiseerd die aansluit op de Broekhuizerweg en op de Roathweg. Voor het overige dient te worden voldaan aan de bouw- en gebruiksregels in artikel 4 (Wonen). Het opstellen van het uitwerkingsplan binnen 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan is een plicht van burgemeester en wethouders.

Waterstaat – beschermingszone Watergang (art 6)

Ter bescherming van de naastgelegen watergang, is over de westelijke zijde van het plangebied een beschermingszone van 5 meter gelegen. Hier mogen geen bouwwerken worden gebouwd en geldt een plicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning aan te vragen.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 7 tot en met 15) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Limburg, de VROM Inspectie regio Zuid en het waterschap Peel en Maasvallei. Inhoudelijk zijn reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt door de provincie Limburg en het Waterschap Peel en Maasvallei.

Vooroverlegreactie Waterschap Peel en Maasvallei.

Deze vooroverlegreactie is reeds aan de orde gekomen in paragraaf 4.12.

Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (ingekomen 15 juli 2010, 10/0015269)

De provincie Limburg geeft aan dat de beoordeling van het plan aanleiding geeft tot het plaatsen van een aantal opmerkingen.

Het plan voorziet in de bouw van woningen, welke zijn gelegen buiten de verbale contour van de kern Broekhuizenvorst. Dit brengt met zich mee dat er kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn. Deels bestaat dit uit de sloop van het bedrijf ter plekke. De sloopkosten kunnen in de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden verwerkt. Uit ambtelijk overleg is gebleken dat de gemeente voornemens is deze kwaliteitsverbeterende maatregelen in de directe nabijheid vorm te geven. Echter, het voorstel is nog niet uitgewerkt en aan de Kwaliteitscommissie voorgelegd.'

Reactie gemeente

De reactie van de gemeente Horst aan de Maas op de vooroverlegreactie van de provincie is verwerkt in de standpuntbepaling van de zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

6.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraak geboden.

6.3 Procedure

Beschrijving Wettelijke procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 22 juli tot en met 1 september 2010. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In bijlage 2 is de standpuntbepaling over deze zienswijzen opgenomen.

**Bijlage 1:
Selectieadviezen Vestigia**

Gemeente Horst aan de Maas
t.a.v. de heer D. Bolhuis en mw L. Peeters
Postbus 6005
5960 AA Horst

ons kenmerk : V10-21101/1285-52/RvH
uw kenmerk : e-mail D. Bolhuis 22 maart 2010; geen kenmerk
betreft : advies archeologisch vooronderzoek
Broekhuizenvorst-Roathweg (2^e concept)

Amersfoort, 23 maart 2010

Geachte heer Bolhuis en mevrouw Peeters,

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail met betrekking tot de beoordeling van het bijgestelde rapport over het archeologisch vooronderzoek: Komen, M.C.M./W.J.F. Thijs, 2010: *Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein aan de Roathweg te Broekhuizenvorst, gemeente Horst aan de Maas (L), Geldermalsen (ARC-Rapporten 2010-18; onderzoeksmeldingsnummer 38865, 2^e concept)*, treft u hierbij mijn bevindingen aan. De bijstelling door ARC heeft plaats gevonden op basis van het advies van Vestigia van 8 maart. j.l. (brief met kenmerk V10-20963/1285-52/RvH).

Inhoudelijk

- Het bureauonderzoek is naar aanleiding van het bovenstaand advies van Vestigia op een aantal punten tekstueel en wat afbeeldingen betreft naar tevredenheid bijgesteld;
- De interpretatie van de boringen, de hoge verwachting en het advies tot vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven zijn evenwel niet bijgesteld;
- Telefonisch zijn het advies en de overwegingen door Vestigia richting ARC toegelicht.

Advies

Naar het oordeel van Vestigia is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek op dit moment nog steeds prematuur. Eerder moet worden gedacht aan een nader karterend (geo-)archeologisch booronderzoek met aandacht voor archeologische indicatoren, historische bebouwing, de terrasrand in relatie tot het geulsysteem en verstoorde locaties. Op basis van dit

onderzoek kan worden beslist in hoeverre een proefsleuven onderzoek noodzakelijk is, en zo ja op welk terreingedeelte dit onderzoek zich moet richten.

Het advies laat overigens onverlet dat Vestigia er begrip voor heeft wanneer de gemeente op basis van niet archeologisch-inhoudelijke argumenten al in deze fase een besluit tot een gravend vervolgonderzoek neemt.

Met vriendelijke groet,

Dr. R.M. van Heeringen
Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie

Gemeente Horst aan de Maas
t.a.v. de heer D. Bolhuis en mw L. Peeters
Postbus 6005
5960 AA Horst

Gemeente Horst a d. Maas	
Reg. nr.	
Ingekomen 29 SEP 2010	
Afd.	Afgeda...

Vestigia BV
Spoorstraat 5
3811 MN Amersfoort

ons kenmerk : V10-22564/1285-52/RvH
uw kenmerk : e-mail D. Bolhuis 28 september 2010; geen kenmerk
betreft : advies archeologisch vooronderzoek
Broekhuizenvorst-Roathweg (karterende fase)

Amersfoort, 28 september 2010

Geachte heer Bolhuis en mevrouw Peeters,

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail met betrekking tot de beoordeling van het rapport over het archeologisch vooronderzoek (karterende fase): Thijs, W.J.F., 2010: *Een karterend archeologisch veldonderzoek door middel van boringen voor een terrein aan de Roathweg te Broekhuizenvorst, gemeente Horst aan de Maas (L), Geldermalsen (ARC-Rapporten 2010-197; onderzoeksmeldingsnummer 42246)*. De uitvoering van het karterende onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van een (vervolg)advies van Vestigia dd. 23 maart 2010 (briefnr. V10-21101).

Inhoudelijk

- In het rapport wordt niet teruggekomen op het besluit van de gemeente om op advies van Vestigia het onderzoek in karterende zin voort te zetten. Voor de procesgang is dit wel wenselijk;
- In het karterende booronderzoek wordt in het rapport niet aangesloten op het voorafgaande inventariserende booronderzoek. In het afbeelding 2 zijn de inventariserende boringen niet afgebeeld. Ook in Bijlage 1 komen de boringnummers niet overeen met die in afbeelding 2.

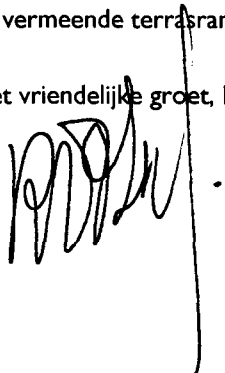
Advies

- De resultaten van het onderzoek zijn van dien aard dat aangesloten kan worden bij het advies van ARC BV om het archeologisch proces te beëindigen. Het terrein is grotendeels verstoord en de vermeende terrasrand is niet aangetroffen.

Telefoon 033 277 92 00
Fax 033 277 92 01
E-mail
info@vestigia.nl

K.v.K. Gooi- en Eemland
32078894
Rabobank 1230.89.611

Met vriendelijke groet, R.M. van Heeringen



**Bijlage 2:
Standpuntbepaling zienswijzen**



Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas heeft op 22 juni 2010 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst' (hierna: 'het ontwerpbestemmingsplan'). Het ontwerpbestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de rand van Broekhuizenvorst mogelijk op de percelen gelegen aan de Broekhuizerweg 20. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 22 juli 2010 te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen vanaf 22 juli tot en met 1 september 2010. Verder heeft publicatie in de 'Staatscourant' en het gemeentelijke mededelingenblad plaatsgevonden. Daarnaast is het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.horstaandemaas.nl

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Op 4 augustus 2010 heeft het college een zienswijze van de ARAG Rechtsbijstand ontvangen, ingediend namens de heer R.G. Vermeulen, wonende te (5871 AC) Grubbenvorst aan De Zumpel 23.

Op 12 augustus 2010 heeft het college voorts een zienswijze ontvangen van DAS Rechtsbijstand, ingediend namens de heer E.G.J. Smits, wonende te (5871 CV) Broekhuizenvorst aan de Roathweg 2.

Op 4 augustus heeft het college een zienswijze van de Provincie Limburg ontvangen.

2. zienswijzen

Door Arag rechtsbijstand zijn namens R.G. Vermeulen de volgende zienswijzen ingebracht namelijk:

2.1. Geluidsoverlast

1. Er wordt gevreesd voor een toename van de geluidsbelasting door een toename van verkeersbewegingen;
2. Er wordt aangegeven in het bestemmingsplan aangegeven dat de geluidsbelasting niet meer dan 2 dB bedraagt, wat de geluidsbelasting wel is, is niet duidelijk;

Als gevolg van het nieuwbouw project zal het aantal vervoersbeweging inderdaad toenemen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met een toename van maximaal 100 motorvoertuigen per etmaal. Ten opzichte van de normale autonome groei van de wegen rond het plangebied, zal het aantal vervoersbewegingen in het ergste geval dan ook met 100 motorvoertuigen per etmaal toenemen (immers zullen de bewegingen zich verdelen tussen de twee ontsluitingswegen van de nieuwe straat).

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de onder punt 1 bedoelde toename van verkeersbewegingen niet zal leiden tot een toename van de geluidsbelasting van meer dan 2 dB. In tegenstelling tot wat de indieners van de zienswijzen aangeven, is niet gezegd dat de geluidsbelasting niet meer dan 2 dB bedraagt. De 2 dB is van belang in het kader van de wet geluidhinder om te bepalen of er sprake is van een reconstructie van een bestaande weg. Als er sprake is van een reconstructie, is de Wet geluidhinder van

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

toepassing en kan een hogere grenswaarde procedure aan de orde zijn. De definitie van een reconstructie is hierna kort weergegeven namelijk:

reconstructie van een weg: een of meer wijzigingen op of aan een aanwezige weg ten gevolge waarvan de berekende geluidsbelasting vanwege de weg in het toekomstig maatgevende jaar (10 jaar later), zonder het treffen van maatregelen, ten opzichte van de geluidsbelasting in de situatie voorafgaande aan de reconstructie met 2 dB of meer wordt verhoogd;

In de onderstaande tabel is de verkeersintensiteit voor het jaar voorafgaande aan de reconstructie (2010) inzichtelijk gemaakt. Tevens is weergegeven wat de verkeersintensiteit 10 jaar later is op basis van de autonome groei. Tenslotte is weergegeven wat de verkeersintensiteit is in de toekomstige situatie plus de invloed van de nieuwe wijk (in het ergste geval). Door de verkeersintensiteit 2020 +Nieuwe wijk te vergelijken met de verkeersintensiteit 2010, is precies te berekenen hoeveel het geluidsniveau gaat toenemen ten gevolge van de autonome groei én de nieuwe wijk. Dus ook zonder de nieuwe wijk zou er een toename zijn van de geluidsbelasting. De toename ten gevolge van de autonome groei én de nieuwe wijk is in de laatste kolom van de tabel per straat weergegeven. Het blijkt dat de toename inderdaad niet meer is dan 2 dB. Er is dan ook geen sprake van een reconstructie.

	2010	2020*	2020+Nieuwe wijk	Toename in dB
Broekstraat	1304	1514	1614	0,9
Broekhuizerweg	1343	1484	1584	0,7
Heming	284	313	413	1,6
Roathweg	284	313	413	1,6

3. De woning aan de Broekhuizerweg 18 is geluidsgevoelig, en er dient dan ook een akoestisch onderzoek plaats te vinden;

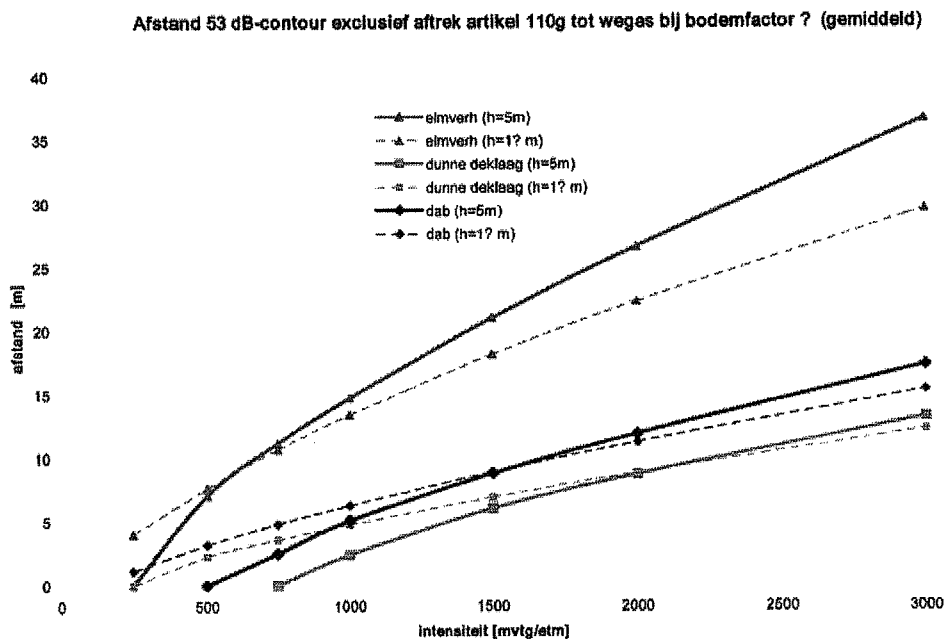
De woning aan de Broekhuizerweg 18 is inderdaad geluidsgevoelig. Echter de nieuw aan te leggen weg in de woonwijk krijgt een rijdsnelheid van 30 km/h. Hierdoor valt deze weg niet onder de Wet geluidhinder en is er op basis daarvan geen onderzoeksverplichting.

4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gezorgd voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het voor 30 km/h wegen in sommige situaties noodzakelijk zijn, om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar de invloed van een dergelijke weg op de omgeving (lees geluidgevoelige objecten). Immers kan een 30 km/h weg ook een behoorlijke geluidsbelasting veroorzaken wanneer er maar genoeg auto's gebruik van maken. In de grafiek op de volgende pagina is weergegeven wat de akoestische invloed is van een 30 km/h weg bij een bepaalde verkeersintensiteit en type wegdek (in onderhavige situatie zijn de rode grafieken van belang). Als uitkomst wordt aangegeven op welke afstand van de wegas zich de 53 dB contour bevindt. Uit de grafiek is af te leiden dat de 53 dB-contour, rekeninghoudend met 100 motorvoertuigen per etmaal, zich op minder dan 5 meter van de wegas bevindt. De afstand tussen de zijgevel van de woning Broekhuizerweg 18 en de wegas is 13 meter, de afstand gemeten vanaf de uitbouw tot aan de wegas is 10 meter. Voor 53 dB is gekozen

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

omdat deze representatief is voor een goed leefklimaat in de woning. In het kader van het bouwbesluit geldt immers een maximaal binnenniveau van 33 dB als goed leefklimaat. Samen met een verplichte gevelwering van tenminste 20 dB op basis van het bouwbesluit, is dat binnenniveau dan gegarandeerd. Het staat dan ook vast dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.



5. Indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dient het bestemmingsplan geen doorgang te vinden en/of dienen er geluidswerende maatregelen worden getroffen;

De beoordeling van de voorkeursgrenswaarde is niet aan de orde nu voor de nieuw aan te leggen straat een snelheidsregime van 30 km/h geldt. Voor wat betreft de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het leefklimaat wordt verwezen naar punt 4. Daarnaast is onder punt 2 aangegeven dat er geen sprake is van een reconstructie van de bestaande wegen. Het bestemmingsplan kan dan ook gewoon doorgang vinden en er is geen noodzaak tot extra gevelwerende voorzieningen.

2.2 Parkeeroverlast

Gezien het feit dat er een wezenlijke toename plaatsvindt van het aantal woningen, zal het aantal verkeersbewegingen ook wezenlijk toenemen. Hiertoe is geen onderzoek uitgevoerd, dit dient alsnog plaats te vinden.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

Het aantal verkeersbewegingen zal inderdaad als gevolg van het nieuwbouwproject toenemen. Zie ook hetgeen hierboven onder 1 en 2 is gesteld. De omliggende wegen kunnen deze toename goed verwerken. Het plangebied zal worden ontsloten middels een aansluiting op de Roathweg en de Broekhuizerweg.

Wat betreft het parkeren dient voor de vrijstaande woningen en twee-onder-een kap woningen te worden voorzien in twee parkeerplaatsen per woning. Voor de 10 aaneengebouwde woningen en/of de maximaal 8 levensloopbestendige woningen wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Aan de parkeernorm wordt voldaan, er zal derhalve geen sprake zijn van een parkeerprobleem.

2.3 Maasbedding

Het perceel gelegen op de Broekhuizerweg 20 ligt momenteel in de maasbedding. Cliënt vreest voor het 'natter worden' van zijn perceel door de komst van de woningbouw. Het nieuwe perceel zal opgehoogd moeten worden.

Wij hebben het plan ter advies voorgelegd aan Rijkswaterstaat. Omdat het plan niet is gelegen in het beheersgebied van Rijkswaterstaat dienst Limburg heeft het plan geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Of het perceel voor de woningbouwlocatie Roathweg moet worden opgehoogd en hoeveel dit is zal nader bekeken worden, exacte maatvoering is derhalve nog niet beschikbaar. Indien blijkt dat het perceel opgehoogd moet worden zoals wordt gesuggereerd dan betekent dit niet dat dit zal leiden tot vernatting van eigendom van bezwaarde. Aangezien de ontwateringssloot op slechts enkele meters van het plan ligt is het onwaarschijnlijk dat de grondwaterstand door deze ontwikkeling zal stijgen.

2.4 planschade

Cliënt vreest voor een waardevermindering van zijn woning en zal – indien nodig – een verzoek om planschade ex artikel 6.1 Wro indienen.

Een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade is een afzonderlijke procedure en kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

Door DAS rechtsbijstand zijn namens dhr. E.G.J. Smits de volgende zienswijzen ingebracht namelijk:

2.5 Wijziging bestemmingsplan

Gebleken is dat het thans ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan gelegen is in het bestemmingsplan 'buitengebied deelgebied 3'. Dit bestemmingsplan is zeer recent vastgesteld op 10 november 2009. Men is verbaast dat er thans weer een wijziging plaatsvindt van het bestemmingsplan.

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied was de ontwikkeling van dit plan nog in ontwikkeling. Om deze woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is er een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

2.6 wateroverlast

1. Cliënt is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Cliënt vreest dat er op zijn perceel ernstige wateroverlast zal ontstaan als gevolg van de toename van bebouwing die tevens hoger wordt gebouwd dan het perceel van cliënt.

Al het regenwater in het gebied zal separaat worden geborgen geïnfiltreerd of afgevoerd. Het plan belast het gemeentelijke rioolstelsel hierdoor slechts minimaal waardoor geen wateroverlast zal ontstaan. Daarnaast had de voormalige tuinderskas ook invloed zowel op het grondwater als op het rioolstelsel. Het afvoerend oppervlak van de tuinderskas is zelfs nog groter dan het afvoerend oppervlak van het nieuwbouw plan.

2. Op grond van artikel 3.1.6. Bro is men verplicht om in de ruimtelijke onderbouwing een waterparagraaf op te nemen. In deze ruimtelijke onderbouwing is ten onrechte geen aandacht besteedt aan de overlast die cliënt vreest.

Het Waterschap Peel en Maasvallei heeft met in achtneming van een aantal opmerkingen een positief wateradvies verstrekt. Deze zal worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. In de waterparagraaf onder 'hemelwater' is aangegeven dat de resultaten van een infiltratieonderzoek worden opgenomen. Uit de stukken volgt niet of een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden en welke gevolgen dit heeft voor het bestemmingsplan en het perceel van client.

Het onderzoek ten behoeve van het bepalen van de infiltratiecapaciteit is uitgevoerd door Aeres milieu en is beschreven in het RAPPORT Infiltratieonderzoek, Plangebied Roathweg, Broekhuizenvorst, AM10273.

4. Ook is aangegeven onder "afvalwater" dat men aan zal sluiten op de gemeenschappelijke riolering. Cliënt vraagt zich af waar dit zal gebeuren. Ook volgt uit de ruimtelijke onderbouwing niet of onderzoek is verricht naar de gevolgen van deze aansluiting voor de bewoners.

De aansluiting van het afvalwater op het gemeentelijke rioolstelsel betreft enkel de droogweer afvoer. Dit geeft geen enkele belasting voor het riool en zal derhalve ook niet tot problemen leiden bij omwonenden. Er is geen onderzoek noodzakelijk.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

4. Ook wordt overwogen dat men de aanduiding potentieel beekdal heeft toegekend aan deze gronden. Afwijking van deze zeer recent toegekende bestemming aan de gronden zal in dit licht toch nader moeten worden gemotiveerd.

De watergang 'Smelen' die is gelegen naast het plangebied is een primaire watergang. Deze watergang is aan weerszijden voorzien van een beschermingszone van vijf meter. Op deze beschermingszone is de Keur van het Waterschap van toepassing. Deze beschermingszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

5. Tot slot ontbreekt een reactie van het Waterschap in de stukken. Cliënt vraagt zich af of overleg heeft plaatsgevonden. Op grond van artikel 3.1.6 is men verplicht een verslag van overleg aan de stukken toe te voegen.

Het Waterschap heeft op 6 juli 2010 een wateradvies gegeven. Dit advies zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

6. Het bestemmingsplan is als gevolg van het ontbreken van een goed onderzoek en een goede motivering, onzorgvuldig.

De benodigde onderzoeken ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Het bestemmingsplan is derhalve niet onzorgvuldig tot stand gekomen.

2.7 Verkeersoverlast

1. Er is ten onrechte aangegeven dat de Roathweg geen onderzoekslocatie is omdat er een 30 km/h regime voor geldt. Jurisprudentie van de afdeling stelt dat er situaties zijn dat er desondanks een akoestisch onderzoek kan worden uitgevoerd naar een 30 km/h weg;

Wat betreft de Roathweg is sprake van een 30 km/h weg. Er is dan op basis van de wet geluidhinder geen sprake van een weg waarvoor een akoestische onderzoeksverplichting geldt. Wat betreft de invloed van de weg en de aanvaardbaarheid van het leefklimaat wordt verwezen naar het gestelden in 2.1 onder 2 en 4.

2. De aanname dat er 34 auto's meer gaan rijden is onvoldoende gemotiveerd;

In de zienswijze wordt aangegeven dat er 34 auto's meer gaan rijden. In de toelichting is echter aangegeven dat er maximaal 100 motorvoertuigen per etmaal meer gaan rijden. Over een toename met 34 auto's wordt niet gesproken. Wel wordt in een zin op pagina 24 van de toelichting gesproken over de Broekhuizerweg 34. Mogelijk houdt de conclusie, dat er 34 auto's meer gaan rijden, van de indieners van de zienswijzen daarmee verband. Het aantal vervoersbeweging zijn gemotiveerd in de paragrafen 4.2 (wegverkeerslawaa) en 4.10 (verkeer en parkeren) van de toelichting.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

3. Het is niet voldoende duidelijk hoe de weg binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Daarnaast zitten er verschillen tussen de verschillende stukken;

Omdat de weg in het plangebied een 30 km/h weg wordt is de ligging niet belangrijk voor wat betreft de akoestische consequenties.

Er is gekozen om de woningbouwlocatie te bestemmen met een 'uit te werken woonbestemming'.

Omdat de gemeente uitsluitend wil bouwen voor de daadwerkelijke behoefte is hiervoor gekozen. Dit betekent ook dat de weg nog niet definitief vastligt. In de toelichting is een principe verkaveling opgenomen. Deze zal als leidraad worden gebruikt bij het uitwerken van het bestemmingsplan.

2.8. Motivering

1. Op pagina 20 van het ontwerpplan is aangegeven dat de thans geplande woningbouw geschikt is voor de categorie doorstromers en minder geschikt zijn voor de doelgroepen starters en senioren. Verderop in de onderbouwing (onder potentiële overschotten p.21) is aangegeven dat middels het onderhavige plan er wordt voorzien in de behoefte aan starters en seniorenwoningen. Hiermee scheidt men wederom onduidelijkheid voor de omwonenden.

In de woningbouwlocatie Roathweg worden vrijstaande, twee onder een kap woningen, starters en/of senioren woningen gerealiseerd. De vrijstaande- en twee onder een kap woningen zijn bedoeld voor de categorie doorstromers en zijn minder geschikt voor de categorie starters en senioren. Voor de starters en senioren worden echter ook woningen ontwikkeld in het plangebied. Hiervoor dient de behoefte echter nog geïnventariseerd te worden. Paragraaf 3.4 van de toelichting zal tekstueel worden aangepast, zodat eventuele onduidelijkheid zal worden weggenomen.

2. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid merkt cliënt op dat deze nog niet is aangetoond. In deze paragraaf wordt aangegeven dat men middels de uitgifteprijs van de gronden de exploitatiekosten meent te kunnen verhalen. Cliënt mist hierin een nadere onderbouwing en gelet op de huidige economische tijden meent cliënt dat ook niet zondermeer hieraan kan worden voldaan.

De kavels worden verkocht tegen de door de raad vastgestelde grondprijs. Er ligt een exploitatieberekening aan dit plan ten grondslag, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3. Cliënt betwist dat voorliggende ontwikkeling de toets der goede ruimtelijke ordening kan doorstaan en verzoekt u de zienswijze gegrond te verklaren.

Wij zijn van oordeel dat het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand is gekomen. De zienswijze worden derhalve ongegrond verklaard.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

3. Ambtshalve wijzigingen

Aanpassing / wijzigingen	Aanpassing betreft
Nav vooroverleg: Mbt de primaire watergang de Smelen wordt een beschermingszone van 5 meter op de verbeelding opgenomen. Hierop worden ook de regels aangepast.	Verbeelding en regels

Waar nodig is de plantoelichting aan het bovenstaande aangepast.

4. Zienswijze ex artikel 3.8 lid 1 Wro

Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (ingekomen 4 augustus 2010, 10/0017366)

Door de Provincie Limburg zijn de volgende zienswijzen ingebracht.

1. De provincie geeft aan dat zij via een mededeling in de Staatscourant hebben moeten vernemen dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 juli 2010 ter inzage ligt. De gemeente heeft verzuimd de kennisgeving van de terinzagelegging langs elektronische weg aan de provincie toe te zenden.

Wij hebben inderdaad gepubliceerd dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 6 juli 2010 tot 17 augustus 2010 ter inzage ligt. Het ontwerpbestemmingsplan was echter pas vanaf 22 juli 2010 te raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl, waardoor de terinzage termijn feitelijk pas vanaf dat moment begon te lopen. Middels een publicatie in het gemeentelijke mededelingenblad en op de website van de gemeente hebben wij kenbaar gemaakt dat de termijn van de terinzagelegging van het bestemmingsplan is opgeschoven tot en met 1 september. Per brief d.d. 2 september 2010 hebben wij de Provincie Limburg het ontwerpbestemmingsplan toegezonden, waarbij eveneens is medegedeeld dat de termijn voor het indienen van zienswijzen is opgeschoven tot en met 1 september 2010. Op 4 augustus 2010 hebben wij de kennisgeving van de terinzage legging langs elektronische weg naar de provincie toegezonden.

2. Over het bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst' is eerder van provinciezijde geadviseerd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. In dat verband is geconstateerd dat, gelet op de voorziene woningbouw buiten de verbale contour van de kern Broekhuizenvorst, in casu kwaliteitsbevorderende maatregelen aan de orde zijn. Blijkens de plantoelichting zouden deze deels bestaan uit de sloop van glasopstanden binnen het plangebied. De sloopkosten (er geldt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu een richtlijn van € 4,00/m²) kunnen immers in de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden verwerkt. Uit ambtelijk overleg is toen verder gebleken, dat het voornemen bestaat om de overige kwaliteitsverbeterende maatregelen in de directe nabijheid van het plangebied vorm te geven.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst

Echter dit voornemen was op dat moment nog niet uitgewerkt en derhalve ook nog niet aan de Kwaliteitscommissie voorgelegd. E.e.a. is door de rayonplanoloog met een van uw medewerkers besproken. Belangrijkste conclusie daarbij was, dat het plan nog niet rijp was om de formele procedure te doorlopen.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, dat momenteel overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, onder a, Wro juncto Afdeling 3.4 Awb formeel ter inzage ligt, gaat echter eveneens niet in op de aspecten als hiervoor bedoeld c.q. is hier niet op aangepast/aangevuld.

Wij moeten dan ook vaststellen, dat het onderhavige bestemmingsplan in feite nog steeds niet voldragen is. Er is immers sprake van een plan, waarin alleen een rode component is voorzien, en geen groene component die zo nodig ook planologisch verankerd dient te worden. Verder kan het advies van de Kwaliteitscommissie aanleiding geven om het totaalplan op onderdelen aan te passen. Dit in aanmerking nemende verzoeken wij u met klem om het plan eerst te plaatsen in het perspectief van de te treffen kwaliteitsbevorderende maatregelen en deze voor te leggen aan de Kwaliteitscommissie alvorens de planprocedure voort te zetten.

Naast de reeds uitgevoerde sloop van de bestaande glasopstand wordt het plan landschappelijk ingepast. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing is het gewenst om de naastgelegen sloot aan te kopen en te benutten voor de landschappelijke inpassing. Naast deze sloot zullen bomen worden geplant, zodat het plangebied landschappelijk kan worden ingepast.

E.e.a. is nog niet planologische verankerd, omdat de sloot nog niet verworven is. Daarnaast waren wij in de veronderstelling, na het ambtelijk overleg met de provincie, dat de planologische verankering in het uitwerkingsplan kon worden meegenomen.

Het voorstel met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt in ieder geval op korte termijn voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie.

3. Tevens wijzen wij er op dat uiterlijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan de realisering van de kwaliteitsbevorderende maatregelen geborgd dient zijn door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst.

Deze overeenkomst zal zo spoedig mogelijke met de provincie worden aangegaan.

4. Tenslotte merken wij nog op, dat de landschappelijke inpassing van de woningbouwlocatie zelf, voorzover belegd met de bestemming 'Wonen-Uit te werken', desgewenst kan worden doorgeschoven naar het moment van daadwerkelijke uitwerking van de bestemming.

V.k.a.

vervolg Standpuntbepaling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizen

Bijlagen:

Kopie ingekomen zienswijzen

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsvoorstel

Aan
de gemeenteraad

agendapunt : 10
gemeentebld 2010 no.: 116
datum : 2 november 2010
behandeld door : Lonneke Peeters
onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg te
Broekhuizenvorst'

I. Algemeen

Aan de Broekhuizerweg 20 te Broekhuizenvorst was voorheen een glastuinbouwbedrijf gelegen (Custers). De gemeente heeft in 2007 deze gronden verworven. De glasopstanden zijn afgebroken en de locatie wordt nu herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Hierbij wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd als burgerwoning en wordt één vrijstaande woning direct bestemd. Deze woning wordt gebouwd door de voormalige eigenaar van het perceel. Voor het overige deel van het plangebied is een uit te werken woonbestemming opgenomen, ten behoeve van het volgende programma (maximaal 19 woningen):

- 3 tot 7 vrijstaande woningen;
- maximaal 6 twee-aan-één gebouwde woningen;
- 10 starterwoningen of 8 levensloopbestendige woningen.

Dit programma past in het woonbehoefte onderzoek.

Er is gekozen voor een uit te werken bestemming, omdat deze woningen gebouwd zullen worden naargelang de behoefte. Voor de kavel van dhr. Custers wordt een directe bouwtitel opgenomen. Voor de overige kavels in het gebied wordt eerst de daadwerkelijke behoefte geïnventariseerd. Pas als deze duidelijk is worden de kavels uitgegeven. In het bestemmingsplan is een principeverkaveling opgenomen. Er worden ook eisen aan de beeldkwaliteit gesteld.

Overeenkomstig het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst van 14 juni 2010 is afgezien van de mogelijkheid van de gemeentelijke inspraakverordening om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.

De officiële bestemmingsplanprocedure is dan ook gestart op 22 juli 2010 met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is vanaf 22 juli 2010 te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl en heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen vanaf 22 juli tot en met 1 september

2010. Verder heeft publicatie in de 'Staatscourant' en het gemeentelijke mededelingenblad plaatsgevonden. Daarnaast is het bestemmingsplan gepubliceerd op de website www.horstaandemaas.nl

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

Juridische consequenties

Alleen degenen die tijdig hun zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Gedurende de periode van terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend. Het zienswijzeverslag ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizen vorst' treft u als bijlage aan. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen van het definitieve bestemmingsplan.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan

- Het wateradvies d.d. 6 juli 2010 van het Waterschap Peel- en Maasvallei wordt opgenomen in de toelichting
- Het infiltratieonderzoek zal worden benoemd in de toelichting
- De watergang 'Smelen' die is gelegen naast het plangebied is een primaire watergang. Deze heeft aan weerszijden een beschermingszone van vijf meter. Op deze beschermingszone is de Keur van het Waterschap van toepassing. De beschermingszone wordt in het bestemmingsplan opgenomen, hiertoe worden de regels, toelichting en verbeelding aangepast.
- Paragraaf 3.4 van de toelichting zal tekstueel worden aangepast.

- De kavel die wordt uitgegeven aan dhr Custers is ca 700 m², op de verbeelding in het ontwerpbestemmingsplan was deze ca 650 m². Door wijziging van de kavelgrootte is ook het bouwvlak gewijzigd. Hierop is de verbeelding aangepast. Deze wijziging heeft plaatsgevonden na de technische behandeling van het plan in de commissie Ruimte op 19 oktober jl. en wordt om die reden hier nog nadrukkelijk genoemd.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd, onder andere op ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking heeft plaats in gemeentelijke nieuwsfeiten en de Staatscourant.

II. Onderbouwing

Op 21 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Woonvisie 'Natuurlijk! Wonen in Horst aan de Maas' vastgesteld. De gemeente Horst aan de Maas wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen behouden en waar mogelijk versterken. De doelgroepen van het beleid zijn starters, doorstromers en senioren. In hun woningbehoefte dient dan ook te worden voorzien. Onderhavig plan voorziet in de bouw van vrijstaande en halfvrijstaande woningen ten behoeve van de doorstromers én in de bouw van starters en/ of seniorenwoningen. De daadwerkelijke behoefte naar deze woningen zal bij de uitwerking van het plan worden geïnventariseerd.

Limburgs kwaliteitsmenu

De locatie is gelegen buiten de contour. Dit betekent dat de gemeente een afdracht aan de Provincie moet doen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu. (€ 5,- / m2 plangebied). Van deze afdracht kunnen de sloopkosten voor de glasopstand in mindering worden gebracht (€ 4,- / m2 glasopstand).

Deze totale afdracht aan de Provincie wordt in een fonds gezet, in afwachting van de vaststelling van de structuurvisie. Ten behoeve van de uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt met de provincie een privaatrechtelijke overeenkomst aangegaan, e.e.a. ter borging van de uitvoering.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast dient het plan landschappelijk ingepast te worden. Dit dient planologisch geregeld te worden bij de uitwerking van het plan. Ten behoeve van deze landschappelijke inpassing zijn wij voornemens om de naastgelegen sloot aan te kopen en te benutten voor de landschappelijke inpassing. Naast deze sloot zullen bomen worden geplant, zodat het plangebied landschappelijk kan worden ingepast.

Grondexploitatie

De grondexploitatie geeft inzicht in de financiële consequenties voor de gemeente Horst aan de Maas van het uitvoeren het woningbouwproject Roathweg. Tevens geeft deze grondexploitatie inzicht in de financiële haalbaarheid van het project. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2010 en exclusief BTW. Een samenvatting van de grondexploitatieberekening ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

Resultaat

Naar verwachting kan de grondexploitatie Roathweg ultimo 2014 worden afgesloten met een positief resultaat. Voorgesteld wordt om bij afsluiting van het project het positieve resultaat ten gunste van de algemene reserve bouwgrondexploitatie te brengen.

Krediet

Voor de uitvoering van het project moeten kosten gemaakt worden. In totaal bedragen de geraamde kosten (inclusief rente en kostenstijging) circa € 1.285.000,-. Deze kosten worden volledig gedekt door de geraamde opbrengsten. Aan de raad wordt verzocht krediet te verlenen voor de totale geraamde kosten ad € 1.285.000,-.

Exploitatieplan

Voorbehoud verplichte vaststelling

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

De gemeenteraad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

1. het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en;
2. het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is en;
3. het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijk plan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12.2 Wro). Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten "anderszins verzekerd" zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit.

Afweging

Binnen het plangebied van de Roathweg is geheel sprake van gemeentelijk bezit. Met dhr. Custers zijn verder afspraken gemaakt over de grondaankoop door de gemeente en teruglevering van een bouwrijpe kavel aan dhr. Custers. De gemeente verhaalt de kosten via de uitgifte van bouwrijpe kavels. Kostenverhaal is binnen dit bestemmingsplan dus "anderszins verzekerd". Verder is het bepalen van een tijdvak of fasering, alsmede het stellen van inrichtingseisen of -regels en/of de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk.

Er wordt aan alle drie genoemde voorwaarden, om geen exploitatieplan vast te moeten stellen, voldaan. De gemeenteraad kan (conform artikel 6.12.2 Wro) bij het vaststellen van het bestemmingsplan het (expliciete) besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorgesteld wordt te besluiten om geen exploitatieplan op te stellen.

Openbaarheid

Deze rapportage met bijlagen bevatten gevoelige bedrijfseconomische informatie. Voorkomen moet worden dat bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke en rechtspersonen, dan wel derden onevenredig voordeel of nadeel hiervan ondervinden. Daarom is bij de besluitvorming verzocht geheimhouding op te leggen aan de grondexploitatie en de bijlagen, alsmede aan de (verdere) behandeling daarvan.

De toelichting op de grondexploitatie ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Een exemplaar van het bestemmingsplan met de ingekomen zienswijzen en de exploitatieopzet ligt voor uw raad op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Advies dorpsraad Broekhuizen – Broekhuizenvorst

De Dorpsraad heeft aangegeven geen advies uit te brengen over de technische zaken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Zij zijn blij dat er gebouwd kan worden en pleiten ervoor om initiatieven voor bouwen in eigen beheer vanuit de gemeente te stimuleren of ondersteunen.

III. VOORSTEL

Wij stellen uw raad voor om tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan te besluiten overeenkomstig bijgevoegd besluit. Een exemplaar van het bestemmingsplan met de Ingekomen zienswijzen en de exploitatieopzet ligt voor uw raad op de gebruikelijke wijze ter inzage.

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizen vorst';
2. in te stemmen met grondexploitatie 'woningbouwlocatie Roathweg, te Broekhuizen vorst' 2010;
3. krediet groot € 1.285.000,-- beschikbaar te stellen;
4. het positieve resultaat ten gunste te brengen aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

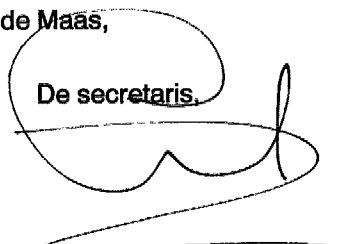
Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert

gemeente

HORST A/D MAAS

raadsbesluit

Bijlage van gemeenteblad 2010, no. 116.

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2010, gemeenteblad 2010, no. 116;

gelet op artikel 3.8 artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening,

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

gezien de standpuntbepaling zienswijzen;

besluit:

1. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Roathweg te Broekhuizenvorst';
2. in te stemmen met grondexploitatie 'woningbouwlocatie Roathweg, te Broekhuizenvorst' 2010;
3. krediet groot € 1.285.000,-- beschikbaar te stellen;
4. het positieve resultaat ten gunste te brengen aan de algemene reserve bouwgrondexploitatie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 november 2010.

De raad voornoemd,

De voorzitter,



ir. C.H.C. van Rooij



De griffier,

mr. R.J.M. Poels