

GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

**BESTEMMINGSPLAN
“WOONGEBIED HOF TE BERKEL”**

GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

BESTEMMINGSPLAN “WOONGEBIED HOF TE BERKEL”

NL.IMRO.1507.BPHOHOFTEBERKEL-VA01

Status: Vastgesteld
Vastgesteld: 7 februari 2012
Datum rapport: 22 december 2011



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088 – 33 66 333
F 088 – 33 66 099

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan “woongebied hof te Berkel”
Status:	Ter vaststelling
Opdrachtgever:	Gemeente Horst aan de Maas
Contactpersoon:	De heer T. Cox
Projectleider:	De heer Ing. P. van Zandvoort
Code rapport:	HOT377-T06
Gecontroleerd:	
Datum:	22 december 2011

INHOUDSOPGAVE

Toelichting	3
1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Het plangebied	2
1.3 Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2.1 Ruimtelijke structuur en ontstaansgeschiedenis	4
2.2 Functies	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Ontwikkeling	7
3.2 Ruimtelijke structuur	7
3.3 Functies	9
4. BELEIDSKADER	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.1.1 <i>Nota ruimte</i>	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.2.1 <i>POL2006 (actualisatie 2008, 2009, 2010 en 2011)</i>	11
4.2.2 <i>POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)</i>	12
4.2.3 <i>Provinciale woonvisie</i>	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
5. RANDVOORWAARDEN	14
5.1 Milieuaspecten	14
5.1.1 <i>Bodem en grondwater</i>	14
5.1.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	19
5.1.3 <i>Akoestiek</i>	20
5.1.4 <i>Externe veiligheid</i>	21
5.1.5 <i>Milieuzonerings</i>	22
5.2 Fysieke aspecten	22
5.2.1 <i>Archeologie</i>	22
5.2.2 <i>Verkeer</i>	26
5.2.3 <i>Flora en fauna</i>	27
5.2.4 <i>Water</i>	29
5.3 Handhaafbaarheid	32
6. WIJZE VAN BESTEMMEN	33
6.1 Algemeen	33
6.2 Toelichting op de verbeelding	33
6.3 Toelichting op de planregels	33
7. UITVOERBAARHEID	35
7.1 Economische uitvoerbaarheid	35
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Regels	2
1. INLEIDENDE REGELS	2
2. BESTEMMINGSREGELS	7
3. ALGEMENE REGELS	13
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	18
\ Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan	1

De onderzoeksrapporten die in het kader van het opstellen van deze toelichting zijn vervaardigd zijn als externe bijlagen toegevoegd.

Toelichting

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van het dorpscentrum van de kern Horst is een complex verzorgingshuizen gelegen bestaande uit de verzorgingshuizen Elzenhorst, Hoge Horst en Berkele Heem. Dit complex aan verzorgingshuizen wordt aangeduid als "hof te Berkel". De verzorgingshuizen zijn in beheer bij diverse partijen, te weten De Zorggroep en Wonen Horst. Daarnaast heeft ook de gemeente Horst aan de Maas eigendommen in het gebied. De kwaliteit van de huidige bebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de kwaliteit van de verzorgingshuizen te verbeteren, hebben de partijen gezamenlijk een nieuw plan ontwikkeld. CRA Vastgoed participeert in dit project en heeft een ondersteunende rol. Door dit gezamenlijke ontwerp wordt niet alleen de kwaliteit van de zorginstellingen afzonderlijk verbeterd, maar wordt tevens de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied verhoogd.

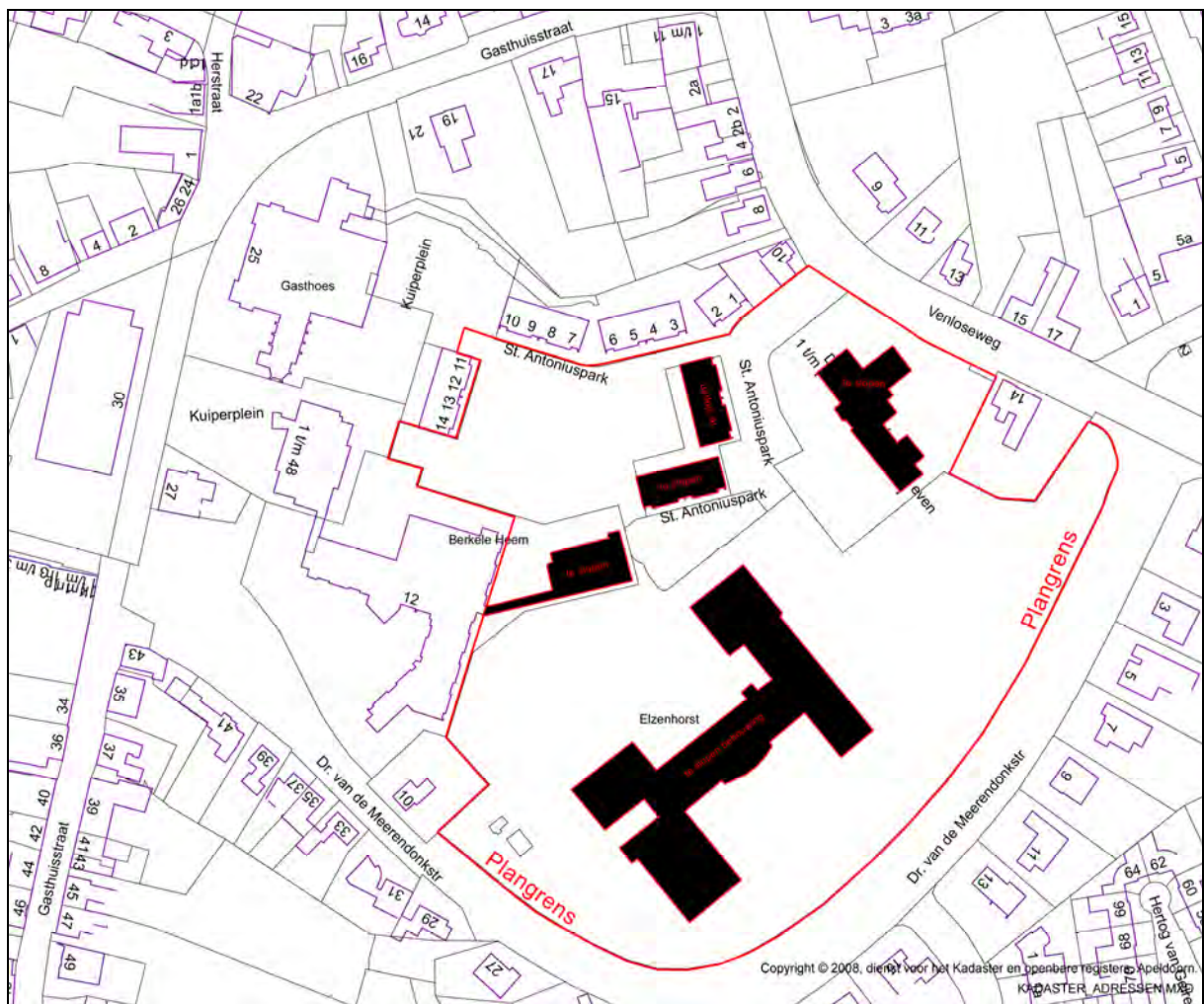


Afbeelding 1: Het plangebied "hof te Berkel" ligt tegen het dorpscentrum van Horst aan.

Om de kwaliteitsimpuls aan het gebied "hof te Berkel" te kunnen geven, dient er bebouwing te worden gesloopt, waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Deze herinrichting van het gebied is op basis van de vigerende planologische kaders gevormd door het bestemmingsplan "Kom Horst" echter niet rechtstreeks mogelijk. Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de strijdigheden van het voorgenomen gebruik met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan op te heffen, dient het bestemmingsplan te worden herzien. In deze toelichting wordt, aan de hand van de omschrijving van het project, beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Venloseweg, de Gasthuisstraat en de Doctor van de Meerendonkstraat ten zuiden van het centrum. De locatie "hof te Berkel" is kadastraal bekend onder gemeente Horst, sectie C nummers 4384, 4449, 4452, 4456 (ged), 4913, 4914 en 4915. De begrenzing van het plangebied is opgenomen in afbeelding 2.



Afbeelding 2: Plangrens en te slopen bebouwing

1.3 Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de projectlocatie. In hoofdstuk 3 wordt het plan nader toegelicht en wordt ingegaan op zowel de ruimtelijke als functionele kenmerken ervan. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan de vigerende beleidskaders. De randvoorwaarden vanuit milieu en planologie worden in hoofdstuk 5 beschreven. De toelichting wordt afgesloten met een beschrijving van de wijze van bestemmen in hoofdstuk 6 en een toets van de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 7. In dit laatste hoofdstuk komen zowel de economische als de maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur en ontstaansgeschiedenis

In het plangebied en in de directe omgeving ervan is bebouwing aanwezig die verschillende maatschappelijke functies vervult. Vanuit het centrum gezien vormt het Gasthoes een soort toegangsfunctie voor het achterliggende “zorggebied”. In afbeelding 3 is een overzichtskaart opgenomen, waarin de verschillende gebouwen zijn aangeduid.



Afbeelding 3: Luchtfoto met de verschillende gebouwen erop aangeduid

Het gebouw Elzenhorst is in 1968 gebouwd en in gebruik genomen als ziekenhuis. De Hoge Horst werd in dezelfde tijd gebouwd voor de huisvesting van personeel (verpleegsters) van het ziekenhuis. Inmiddels is de Hoge Horst niet meer als zodanig in gebruik, maar worden er op basis van een soort antikraak-constructie appartementen verhuurd. Sinds 1980 is Elzenhorst in gebruik als verpleeghuis en sinds 1992 wordt het beheerd door “De Zorggroep”. De bebouwing die is aangeduid als Sint Antoniuspark bestaat uit aanleunwoningen, die behoren bij het verzorgingshuis Berkele Heem. Dit verzorgingshuis is eind jaren '50 van de vorige eeuw gebouwd. D'n Toeter is een uitbouw van Berkele Heem, die middels een glazen gang met het hoofdgebouw is verbonden. Dit gebouw wordt gebruikt als ontmoetingsruimte/ activiteitenruimte. Naast het verzorgingshuis Berkele Heem is de Kuiperpleinflat gelegen, waarin eveneens aanleunwoningen zijn ingericht. In het St. Antoniuspark en de Kuiperpleinflat wonen de mensen nog geheel zelfstandig. Het Gasthoes valt niet binnen de plangrens voor het bestemmingsplan, maar heeft wel een rol gespeeld in de planontwikkeling. Het Gasthoes is het oude ziekenhuis van de voormalige gemeente Horst, dat momenteel in gebruik is als Multifunctioneel Centrum. Het is een kenmerkend gebouw, dat is gebouwd in 1901. In 1908 is er nog een deel aangebouwd. Het pand is een gemeentelijk monument en is opgenomen in het Monumenten Inventarisatie

Programma van de provincie Limburg. Het pand is van belang vanwege de oorspronkelijke functie en als representant van de neo-renaïssancestijl. De buitenruimte van de verzorgingscomplexen is ingericht als een parkachtig gebied met aan de randen een aantal parkeerterreinen.



2.2 Functies

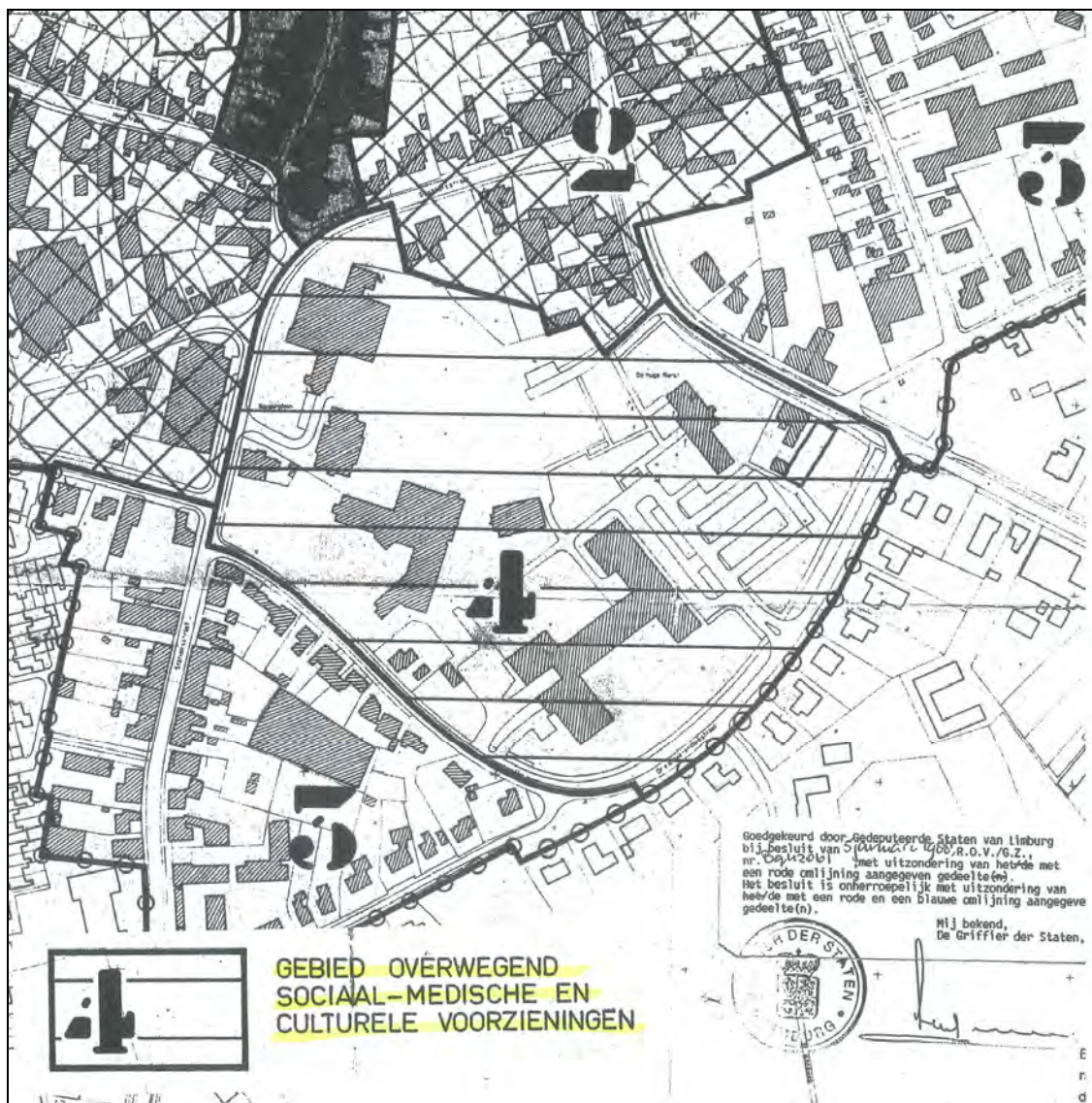
In het plangebied zijn momenteel verpleeghuis de Elzenhorst, activiteitengebouw D'n Toeter (onderdeel van Berkele Heem), wooncomplex De Hoge Horst en de aanleunwoningen aan het St. Antoniuspark gelegen. Daarnaast is het gebied in gebruik als groene buitenruimte voor de bewoners van het gebied. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld een dierenweide.

In verpleeghuis de Elzenhorst verblijven ongeveer 145 mensen. Er zijn 5 afdelingen, waar in totaal circa 185 mensen werken en 200 vrijwilligers hun bijdrage leveren. Een groep van ongeveer 70 cliënten van buiten de wooncomplexen doet mee aan groepsactiviteiten of volgt een groepsprogramma op één van beide locaties. In totaal werken er ongeveer 800 medewerkers en vrijwilligers in de zorgcomplexen binnen en rondom het plangebied.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de locatie is het bestemmingsplan "Kom Horst", welk plan is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Horst op 2 juni 1987, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 januari 1988 en onherroepelijk geworden als gevolg van een Koninklijk Besluit d.d. 11 juni 1992.

De locatie "hof te Berkel" heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "Gebied met overwegend sociaal-medische en culturele voorzieningen". De gronden die als zodanig zijn aangeduid zijn bestemd voor sociaal-medische doeleinden, culturele doeleinden, wonen, horeca, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het nieuwe plan past binnen de voorgaande doeleindenomschrijving. De geplande nieuwbouw is echter van dien aard dat deze niet past binnen de bouwvoorschriften. Omdat het gebied een geheel nieuwe uitstraling zal krijgen, is ervoor gekozen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Afbeelding 4: Uitsnede uit het bestemmingsplan "Kom Horst", het plangebied is aangeduid met het cijfer 4.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

CRA-vastgoed heeft in samenwerking met De Zorggroep en de gemeente Horst aan de Maas een plan ontwikkeld voor de herinrichting van het gebied. Het ontwerp voor het gebied (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) is vervaardigd door Mulleners en Mulleners Architecten. De bestaande bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw van een zorgcomplex, een aantal appartementen-complexen en grondgebonden (senioren)woningen. Hierbij wordt de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van het gebied opnieuw vorm gegeven. Daar waar het gebied nu naar binnen is gekeerd, presenteert het zich in de toekomst naar het centrum van het dorp en wordt hiermee een duidelijke ruimtelijke relatie gelegd.

3.2 Ruimtelijke structuur

Het stedenbouwkundig plan voor “hof te Berkel” is door Mulleners en Mulleners gebaseerd op hun analyse van de ruimtelijke kenmerken van een dorp. Dit plan is opgenomen in bijlage 1. Kenmerkend voor de panden in een dorp is de grote variatie in ritmische menging. In tegenstelling tot in een stad of een planmatige uitbreidingswijk is er een groot verschil in bouwhoogte, massa, bouwtype en richting van de bebouwing. Naast kenmerken in bebouwing zijn ook een aantal kenmerken van de ruimtelijke structuur van dorpen in beeld gebracht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bundeling van verkeersstromen, menging van functies en de functie van (van oudsher) belangrijke verkeersassen als ruggegraat voor een kern. Naast de constatering dat ritmische menging van panden kenmerkend is voor een dorp, is ook het type panden dat kenmerkend is voor een dorp benoemd. Zo worden onderscheiden: een monumentaal gebouw, een statige villa, een vrijstaand huis, een kasteel, een boerderijencluster, een hofvormig complex, een kops kort rijtje (rijwoningen) en het lange, lage huis. Al deze kenmerken vormen de basis voor het ontwerp van “hof te Berkel”. De bebouwing refereert aan bovengenoemde gebouwtypen en heeft een nostalgische uitstraling. Aan de randen van het plangebied liggen vrijstaande appartementencomplexen van het type “Statige villa”. Deze gebouwen zijn vrijstaand geplaatst in een groene setting. Verder worden langs de Dr. Van de Meerendonkstraat vrijstaande, grondgebonden woningen in de vrije sector gerealiseerd. Het nieuwe woongebouw voor De Zorggroep krijgt de uitstraling van een hofvormig complex met accenten van een kasteel. De grondgebonden woningen zijn verschillend van type. De openbare ruimte vormt een eenheid met de nostalgische bebouwing, bijvoorbeeld door gebruik van gebakken bestrating en de toepassing van hagen. In onderstaande afbeeldingen zijn de stedenbouwkundige schets en een aantal schetsontwerpen opgenomen om een beeld te geven van het plan.





Afbeelding 5: Stedenbouwkundig plan. Bron: Mulleners + Mulleners Architecten

3.3 Functies

Het nieuw te ontwikkelen en te bouwen woongebied hof te Berkel in de gemeente Horst aan de Maas kent een open en veilig karakter en staat midden in de samenleving. Hof te Berkel ligt dicht bij het centrum van Horst. De verschillende woonvormen zoals starterswoningen, eengezinswoningen, appartementen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen zorgen ervoor dat er voor elke leeftijdscategorie woningaanbod is en er op eigentijdse wijze (samen) geleefd kan worden. Om ervoor te zorgen dat bewoners zolang mogelijk zelf de regie over hun leven kunnen behouden, worden voorzieningen aangeboden ter ondersteuning (zorg op maat). In totaal worden er circa 51 grondgebonden woningen en 50 appartementen gebouwd. De buitenruimte rond het complex voor de “zorgappartementen” van De Zorggroep wordt openbaar gebied en ingericht als plein cq. park. De buitenruimte rondom de appartementencomplexen aan de Dr. Van de Meerendonkstraat krijgt een semi-openbaar karakter. De ontsluiting van de grondgebonden woningen zal plaatsvinden door de aanleg van een nieuwe openbare weg in het plangebied. Voor langzaam verkeer worden er duidelijke relaties gelegd met het centrum van Horst.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte is het nationale ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De hoofddoelen zoals in de Nota omschreven, zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. In de Nota Ruimte is een aantal regels opgenomen, gericht op borging van deze basiskwaliteit voor steden, dorpen en bereikbaarheid. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en wordt aangesloten bij de vraag. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren. Grootschalige groei van rode functies wordt met name geconcentreerd in de stedelijke netwerken. Afhankelijk van de schaal en structuur van elk van de nationale stedelijke netwerken en van het bij het onderwerp passende schaalniveau kunnen op het schaalniveau van dat netwerk dan wel op een kleinere schaal kansen worden benut voor een efficiënte allocatie van bovenlokale en/of regionale voorzieningen zoals culturele en maatschappelijke voorzieningen, zorg en welzijn en het aantrekken van specifieke bedrijvigheid, infrastructuur, woningbouw en groen en recreatie.

Horst aan de Maas maakt geen onderdeel uit van de stedelijke netwerken, zoals die in de nota worden benoemd. Dat wil niet zeggen dat niet ook hier ruimte moet worden geboden voor een goede mix van wonen en zorgvoorzieningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Daarbij is vooral het doel het behouden van de leefbaarheid in de meer landelijke delen van Nederland.

In de nota ruimte worden de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland gecreëerd. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en –verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen. In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Met de realisatie van “hof te Berkel” wordt aan een verouderd zorgcomplex een nieuwe impuls gegeven. Er is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied waarin specifiek wordt gebouwd voor een categorie woningzoekenden die op basis van de nota ruimte extra aandacht verdienen. De herstructurering van het gebied “hof te Berkel” past binnen de in deze paragraaf vermelde beleidsstrategie uit de Nota ruimte.

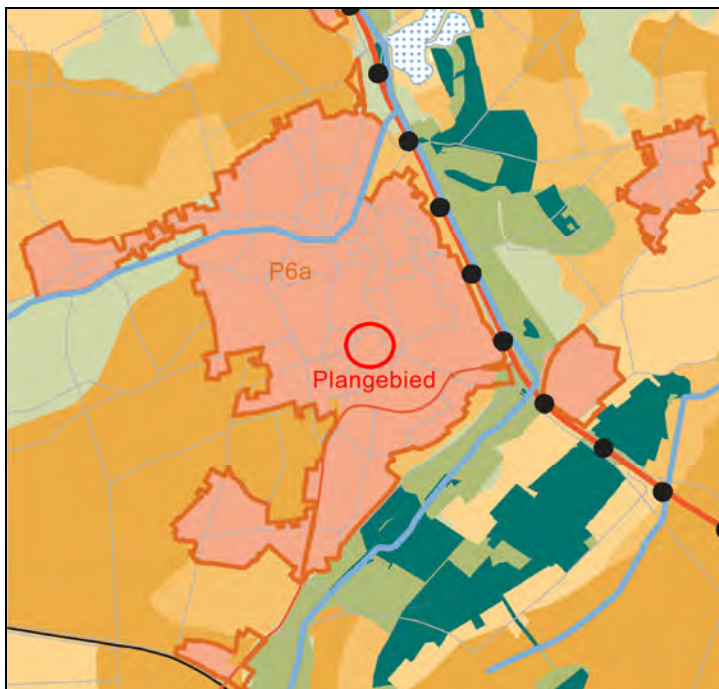
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 POL2006 (actualisatie 2008, 2009, 2010 en 2011)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

In het POL2006 is het plangebied aangeduid als Perspectief P6a: Plattelandskern Noord- en Midden Limburg. Het gebied ligt binnen de “contour plattelandskern”. Dit perspectief behoort bij die delen van Limburg die worden aangeduid als “Landelijk gebied”. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Afbeelding 6: Uitsnede uit de Perspectievenkaart in het POL2006

4.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (2009)

In 2009 heeft de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkelingen kwaliteitsverbetering en het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De POL-aanvulling bevat een aantal beleidsaanpassingen op het gebied van verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Aanleiding is het veranderen van de ruimtelijke problematiek (bijv. krimp) en de wens de rol van de provincie te verduidelijken of aan te scherpen. De POL-aanvulling heeft de status van provinciale structuurvisie.

Vanwege de optredende bevolkingskrimp in grote delen van Limburg ziet de provincie voor zichzelf een meer sturende en coördinerende rol. Het gaat dan onder meer om regie op de woningvoorraadontwikkeling en herstructurering of transformatie van woongebieden. Basis van de POL-aanvulling is gebiedsontwikkeling en de rol/ruimtelijke randvoorwaarden van de provincie hierin. Om die reden zijn er beleidsuitspraken opgenomen aangaande woningbouw buiten de rode contour, ontwikkelingen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Rijksbufferzones.

Voor het project "hof te Berkel" heeft deze POL-aanvulling geen consequenties. Dit omdat het plangebied niet gelegen is in het buitengebied, maar in de kern van Horst, binnen de "contour plattelandskern".

4.2.3 Provinciale woonvisie

De provinciale Woonvisie is door Gedupeerde Staten van de provincie Limburg vastgesteld op 10 mei 2005. In de Woonvisie is (onder andere) op basis van marktonderzoek en relevant beleid een visie geschreven op de gewenste ontwikkeling van de woningbouw binnen de provincie. Uit de Woonvisie blijkt dat de marktvrage in kwalitatieve zin veeleisend is. In de beleidskeuzen ten aanzien van de kwalitatieve opgave staan de volgende doelen voorop:

- Brede keuzemogelijkheden.
- Variatie in woningtypen en woonmilieus.

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

- Een ontspannen woningmarkt.
- Werken binnen bandbreedten.

De bandbreedten hebben geen betrekking op planologische ruimte, maar op de vraag naar uitbreiding van de voorraad gemeten in gereedgekomen woningen verminderd met gesloopte woningen. De bandbreedten zijn geen richtcijfers en vertegenwoordigen evenmin een hard begrenst programma. Dat houdt in dat een regio mag bouwen buiten de bepaalde bandbreedte indien dit wordt gestaafd met beleidsdoelstellingen en een goede kwalitatieve uitwerking. In de provinciale Woonvisie wordt gesproken over bandbreedten die zijn gebaseerd op een berekening voor de provincie als geheel en voor elke regio. Voor de periode 2004-2010 heeft de provincie voor de regio Venray, waar Horst deel van uitmaakt een bandbreedte van 2.100 – 2.600 woningen berekend.

Gezien het feit dat er bij "hof te Berkel" sprake is van vervangende nieuwbouw, waarbij slechts een relatief beperkt aantal woningen wordt toegevoegd én er wordt aangesloten bij de voorgestane variatie in woningtypen en woonmilieu's past het plan binnen de kaders die door de Provinciale woonvisie worden gesteld.

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Horst aan de Maas 2008

Het woonbeleid van de gemeente Horst aan de Maas staat beschreven in de Woonvisie Horst aan de Maas 2008. Deze woonvisie geeft een kwantitatieve en kwalitatieve inkleuring aan de woningbouwontwikkeling van de gemeente.

De gemeente kiest er voor in de Woondorpen zoveel als mogelijk in dialoog met het dorp (burgers verenigd, individueel, dorpsraad; verschillende constellaties zijn mogelijk) te komen tot maatwerk in de woningbouw. De gemeente streeft ernaar voldoende bouwgrond beschikbaar te kunnen stellen, zodat elke kern de komende vijf jaar met ca 5% kan groeien in aantal huishoudens en zo in de eigen woningbehoefte/huishoudensgroei te voorzien.

De woonvisie geeft aan dat in de periode 2008-2012 in totaal ongeveer 550 woningen kunnen worden gebouwd. Een groot gedeelte van deze woningen wordt gerealiseerd in uitbreidingswijk De Afgang. Voor de rest van Horst blijven er ongeveer 220 woningen over.

De woonvisie geeft verder aan dat er op lange termijn (na 2020) zorgvuldig moet worden afgewogen of de gemeente zondermeer de voltallige plancapaciteit beschikbaar wil hebben of dit in de tijd wil uitsmeren. Dit heeft te maken met een afnemende groei van het aantal huishoudens. Naar alle waarschijnlijkheid zal de afname zich het eerst en sterkst voordoen in de kleinere kernen. De komende 10 tot 15 jaar zal deze beweging zeker effect gaan sorteren.

Doelgroepen die bijzondere aandacht krijgen in de visie zijn met stip senioren en in mindere mate starters. Het functioneren van de gemeenschappen vraagt om een gedifferentieerde leeftijdsopbouw: jong en oud en alles wat er tussenin zit, moet zich er kunnen welbevinden. Een gedifferentieerde bevolkingsopbouw vraagt om een gedifferentieerd woningbouwprogramma.

Het plan "hof te Berkel" voorziet in een diversiteit aan woningtypen in de verschillende sectoren én heeft met het nieuwe wooncomplex van de Zorggroep een voorziening, waar ook hulpbehoevende senioren een plek kunnen vinden. Hierdoor kunnen mensen langer binnen de eigen regio blijven wonen. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Milieuaspecten

Bij het ontwikkelen van een nieuwbouwplan als het voorliggende zijn er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. Alle onderzoeken zijn als externe bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

5.1.1 Bodem en grondwater

Kragten heeft in 2009 en 2010 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd voor de locatie “hof te Berkel”.

Vooronderzoek conform NEN 5725

Het rapport met kenmerk BOD 09.102 d.d. 5 oktober 2009 bevat de resultaten van het vooronderzoek bodem conform NEN 5725. Het doel van het vooronderzoek is om vast te stellen óf in het gebied bodemverontreiniging kan worden verwacht, waar en met welke stoffen. Hiertoe worden met het vooronderzoek allerlei historische en bodemkundige gegevens verzameld en beoordeeld. Het vooronderzoek conform NEN 5725 gaat vooraf aan het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, waarbij bodemmonsters worden genomen en chemisch worden onderzocht op verontreinigende stoffen. Op basis van het vooronderzoek kan worden bepaald welke onderzoeksstrategie (-ën) uit de NEN 5740 gevolgd dient te worden.

Op basis van archiefonderzoek en bestudering van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken kunnen de volgende hypothesen voor het plangebied worden geformuleerd. De volgende deellocales zijn vanwege bodembedreigende activiteiten in beginsel verdacht ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreiniging:

a. Historisch gebruik

Uit historische informatie blijkt dat de terreingedeelten die direct gelegen zijn aan de Gasthuisstraat, Hoofdstraat en Venloseweg waarschijnlijk al eeuwenlang in gebruik zijn voor bewoning met bijbehorende erfverharding en tuin of plaatselijk zelfs voor bedrijfsbebouwing. Vanwege het lange antropogene grondgebruik kunnen (vooral in de bovengrond) verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK's en minerale olie worden verwacht. De verspreiding van eventuele verontreinigingen zal naar verwachting zeer heterogeen en perceelsgebonden zijn. Daarnaast kunnen op de oude woonpercelen lokale verontreinigingen worden aangetroffen als gevolg van (vol gestorte) beerputten en de opslag van kolen.

b. Voormalige wegen en bebouwing

Binnen het plangebied bevonden zich vóór 1965 enkele wegen en diverse woningen (en mogelijk landbouwschuren) die ten behoeve van latere inrichting zijn verwijderd. Het is aannemelijk dat voor de verharding van de oude wegen o.a. steenachtig materiaal (zoals puin) is gebruikt. Het is voornamelijk onbekend of de oude verhardingen destijds bij de herinrichting van het gebied geheel of gedeeltelijk zijn afgevoerd danwel zijn hergebruikt onder de nieuw aan te leggen wegen en verhardingen. Ten behoeve van de bouw van de verpleegstersflat in 1964 zijn een aantal woningen aan de Venloseweg en de daaraan parallel gelegen weg (naam onbekend) gesloopt. Het wordt derhalve niet uitgesloten dat bij de aanstaande herinrichtingswerkzaamheden ter plaatse oude weg- en/of woning-funderingen worden aangetroffen. Oud bouwpuin en oude puinfunderingen zijn verdacht ten aanzien van verontreiniging met asbest.

c. Voormalig ziekenhuis

De activiteiten van het voormalige ziekenhuis zijn over het algemeen niet bodembedreigend van aard geweest. Plaatselijk hebben echter activiteiten plaatsgevonden die

bodemverontreiniging zouden kunnen hebben veroorzaakt, zoals de (nat- chemische) doka's voor de röntgenfoto's, het laboratorium en werkplaats, de opslag van kolen en het transformatorhuis. Hoewel de locaties van deze activiteiten kunnen worden afgeleid van oude bouwtekeningen, wordt verwacht dat eventuele lokale bodemverontreinigingen ter plaatse, door sloop- en bouwwerkzaamheden achteraf zijn verspreid tot diffuse verontreinigingen.

d. Hoek Gasthuisstraat/Hoofdstraat

De percelen op de hoek van de Gasthuisstraat en de Hoofdstraat zijn waarschijnlijk al eeuwenlang in gebruik voor bewoning. Bovendien was ter plaatse al vóór 1952 een fabriek aanwezig en vanaf 1969 een autogarage met werkplaats. Alleen van het garagebedrijf zijn gegevens bekend over bodembedreigende activiteiten, zoals de aanwezigheid van een smeerplaats, wasplaats, olie-afscheider, de opslag van olie en schroot (wrakken?). Vanwege het lange gebruik is de bovengrond van de percelen waarschijnlijk diffuus verontreinigd met zware metalen, PAK's en minerale olie. Daarnaast kunnen ter plaatse van de voormalige fabriek en het garagebedrijf meerdere deellocaties worden onderscheiden met mogelijk een lokale verontreiniging met voornamelijk minerale olie.

e. De Hoge Horst, Venloseweg

In het gebied waar momenteel 'De Hoge Horst' (voormalige verpleegstersflat) staat, hebben vóór 1964 en tenminste vanaf 1890 al woningen gestaan en wegen gelegen. Vanwege het lange cultuurgebruik is de bovengrond van het gebied mogelijk diffuus verontreinigd met zware metalen, PAK's en minerale olie. Het is vooralsnog onbekend of de verpleegstersflat werd verwarmd door middel van gas- of oliestook. Dit dient alsnog te worden nagegaan. Daarnaast wordt van het bodemgebruik na 1964 geen bodemverontreiniging verwacht.

Verkennend onderzoek conform NEN 5740

Op basis van de bevindingen uit het vooronderzoek is het plangebied verkennend onderzocht middels grondboringen. De bevindingen uit dit onderzoek zijn gerapporteerd in het onderzoeksrapport met kenmerk BOD 10.068 d.d. 22 juli 2010. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport worden onderstaand weergegeven.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (rapport Kragten BOD 90.102 d.d. 5 oktober 2009) is bodem van het plangebied "hof te Berkel" te Horst a.d. Maas aangemerkt als verdacht ten aanzien van het voorkomen van diffuse verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de boven- en ondergrond. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van lokale (punt-) verontreinigingen. Vanwege de verwachte, diffuse verspreiding van de verontreinigingen is de bodem van het plangebied verkennend onderzocht conform NEN 5740 en volgens de strategie voor grootschalige, onverdachte locaties (ONV-GR). Het veldwerk is uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL 2000 en conform de VKB-protocollen 2001 en 2002. Het laboratoriumonderzoek is uitgevoerd conform het accreditatieschema AS3000. Hiermee voldoet het onderzoek aan de eisen van het Kwalibo.

Op basis van de resultaten van het veldwerk en het laboratoriumonderzoek kan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied het volgende worden geconcludeerd:

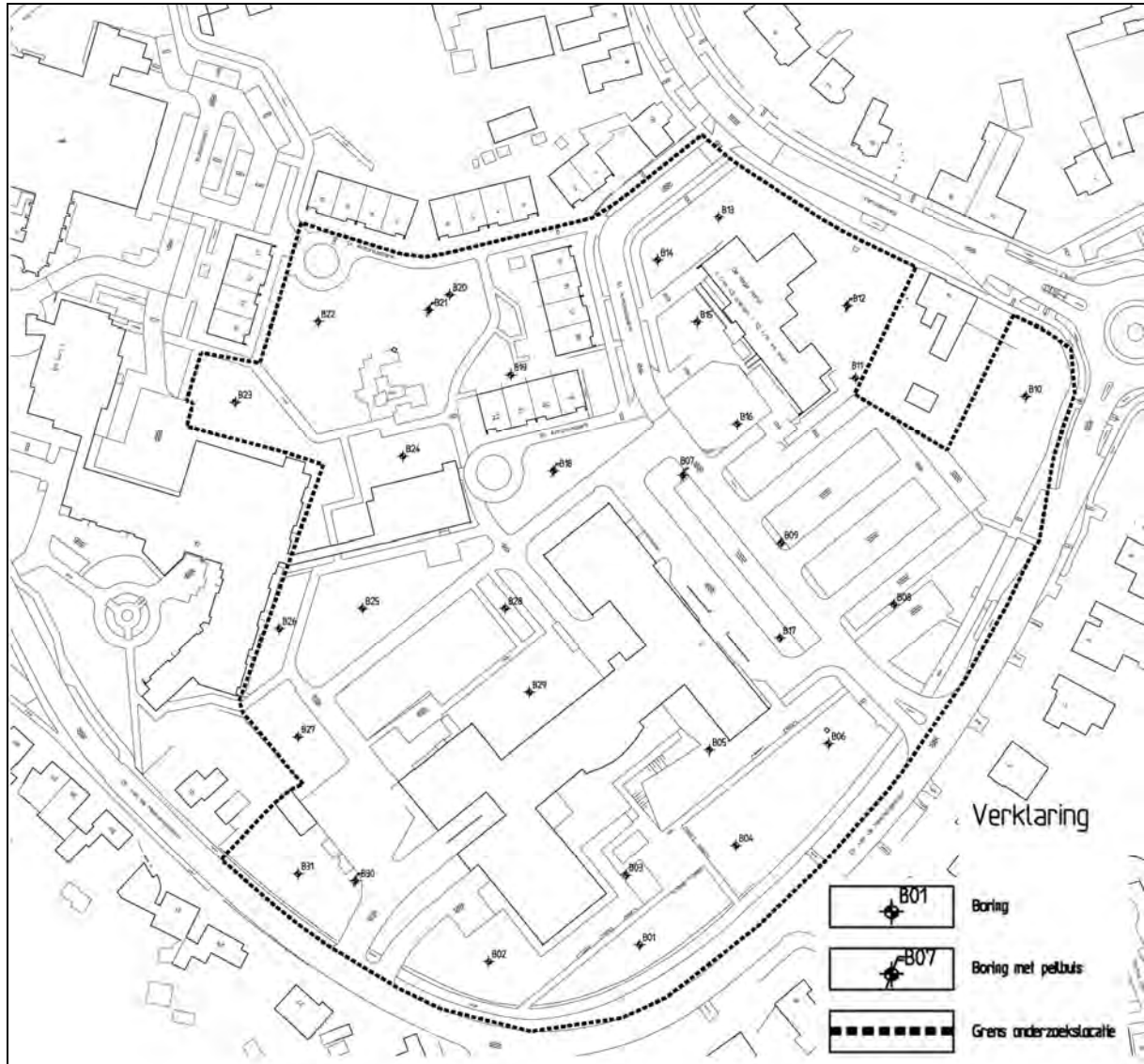
a. Zintuiglijk

In de bovengrond van vrijwel het gehele plangebied zijn sporen van of zwakke bijmengingen met (baksteen- en/of beton-) puin of kooltjes aangetroffen. In of op de grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Aan de grond en het grondwater zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van chemische bodemverontreiniging.

b. Chemisch

De mengmonsters van de bovengrond (tot circa 0,5 m -mv) van het zuidelijke en noordwestelijke deel van het plangebied zijn licht verontreinigd met zware metalen en/of

PCB153. De gehalten aan PCB in de bovengrond zijn hoger dan de Maximale Waarde voor Wonen (MWW). De gehalten aan zware metalen zijn lager dan de MWW. Het mengmonster van de bovengrond van het noordoostelijke deel en de mengmonsters van de ondergrond zijn niet verontreinigd. Het grondwater is (zeer) licht verontreinigd met barium en plaatselijk tevens met lood of zink. De verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zijn waarschijnlijk regionaal van aard.



Afbeelding 7: Boorpunten verkennend booronderzoek

Aanbevelingen

PCB-verontreiniging

De verontreinigingen met PCB in de bovengrond van het zuidelijke en noordwestelijke deel van het plangebied vormen mogelijk een belemmering voor het toekomstig gebruik voor wonen en derhalve ook voor de bestemmingswijziging van het plangebied. Omdat de verhoogde gehalten aan PCB153 zijn aangetoond in mengmonsters, dienen in eerste instantie de deelmonsters van de mengmonsters MM1 en MM3 afzonderlijk te worden onderzocht om na te gaan hoe de verontreiniging over de diverse boringen is verspreid. Afhankelijk van de resultaten van deze uitsplitsing kan worden beoordeeld of nader onderzoek naar de verontreiniging met PCB in de grond noodzakelijk is.

Geldigheidsduur en reikwijdte onderzoeksresultaten

Opgemerkt wordt dat de onderzoeksresultaten een tijdopname zijn en uitsluitend betrekking hebben op de onderzochte terreingedeelten. Het onderzoek geeft geen uitsluitend over de bodemkwaliteit ter plaatse van de verharding en de bebouwde terreingedeelten. Voor het vaststellen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de bebouwing kan door het bevoegd gezag aanvullend (verkenkend) bodemonderzoek na de sloop van de gebouwen worden verlangd.

Asbest

Met het verkennend milieukundig bodemonderzoek conform NEN 5740 zijn geen asbestverdachte materialen in of op de grond aangetroffen. Omdat de bodem van het plangebied echter niet is onderzocht door middel van een verkennend onderzoek naar asbest in de grond conform NEN 5707 (Bodem: Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem), kunnen op basis van het onderhavige onderzoek geen uitspraken worden gedaan over de aan- of afwezigheid van asbest in de grond.

Aanvullende analyse PCB-verontreiniging (augustus 2010)*Aanleiding en doel*

Ten behoeve van het bestemmingsplan "hof te Berkel" is in juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is in twee mengmonsters van de bovengrond (MM1 en MM3) een lichte verontreiniging met PCB's aangetoond. De gehalten aan PCB (5,4 µg/kg resp. 5,8 µg/kg) zijn hoger dan de Achtergrondwaarde (AW) en derhalve tevens hoger dan de Maximale waarde voor Wonen (MWW).

Om na te gaan welke grondmonsters verantwoordelijk zijn voor het verhoogde PCB-gehalte zijn de deelmonsters van mengmonster MM1 en MM3 apart geanalyseerd (alleen op PCB's). Op basis van de afzonderlijke analyses kan worden beoordeeld of de PCB-verontreiniging in de bovengrond diffuus is verspreid of dat zich plaatselijk een kern van verontreiniging bevindt.

Monsterneming en analyse

De grondmonsters voor het verkennend bodemonderzoek zijn genomen op 1 en 2 juli 2010. De monsters zijn in eerste instantie als mengmonster geanalyseerd (analyserapport Alcontrol 11577914 d.d. 12 juli 2010). De grondmonsters worden op het laboratorium voor eventuele heranalyse standaard 4 weken bewaard. Op 28 juli 2010 is aan het laboratorium opdracht verstrekt voor de afzonderlijke analyse van de grondmonsters van de mengmonsters MM1 en (in plaats van MM3 abusievelijk) MM2 op het gehalte aan PCB's. De grondmonsters (waaronder de monsters van mengmonster MM3) zijn op het laboratorium afgevoerd op 3 augustus 2010. Om vergelijkbare monsters te verkrijgen is op 12 augustus 2010 ter plaatse van de boringen B18 t/m B27 opnieuw een boring tot 0,5 m -mv uitgevoerd (B18a t/m B27a). De monsters zijn apart onderzocht op PCB's.

Analyseresultaten

De analysecertificaten van het laboratoriumonderzoek zijn bijgevoegd. De analyseresultaten zijn getoetst aan het reguliere toetsingskader van het Besluit bodemkwaliteit (Achtergrondwaarde, Maximale Waarde Wonen en Maximale Waarde Industrie) en eventueel aan de Tussen- en Interventiewaarden. De toetsingstabellen zijn eveneens bijgevoegd.

Uit de toetsingstabellen blijkt dat in de grondmonsters van de boringen B17 (0,0-0,3 m -mv), B28 (0,0-0,5 m -mv), B18a (0-0,5 m -mv) en B19a (0-0,5 m -mv) lichte verontreinigingen met PCB's zijn aangetoond (7,9 µg/kg, respectievelijk 8,0 µg/kg, 8,4 µg/kg en 6,1 µg/kg). In alle overige grondmonsters zijn geen PCB's aangetoond.

Evaluatie analyseresultaten

De lichte verontreiniging met PCB's die in mengmonster MM1 werd aangetoond (5,6 µg/kg), is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door het licht verontreinigde monster van boring B28. Ondanks dat in mengmonster MM2 géén verontreiniging met PCB's werd aangetoond, is in het grondmonster van boring B17 toch een lichte PCB-verontreiniging aangetoond. De lichte PCB-verontreiniging in mengmonster MM3 (5,8 µg/kg), is naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door de licht verontreinigde monsters van boring B18 en B19.

Omvang verontreiniging

De boringen B17, B18 (B18a), B19 (B19a) en B28 waarin PCB-verontreiniging is aangetoond, zijn allen geplaatst op het centrale terreingedeelte, rondom de noordelijke vleugel van het gebouw Elzenhorst. De oppervlakte van het betreffende terreingedeelte bedraagt circa 5.000 m². De PCB-verontreiniging in de bovengrond is door de omliggende boringen (waarin geen verontreiniging is aangetoond) slechts globaal afgeperkt (boorintensiteit strategie ONV-GR). In de diepte is de verontreiniging niet afgeperkt. De boringen B17, B19 (B19a) en B28 zijn slechts uitgevoerd tot een diepte van 0,5 m -mv. De monsters van de ondergrond van boring 18 (0,8-1,2 en 1,25-1,75 m -mv) zijn als mengmonster (MM6) onderzocht. In mengmonster MM6 is geen verontreiniging met PCB's aangetoond.

Oorzaak verontreiniging

De oorzaak van de PCB-verontreiniging ter plaatse is vooralsnog onbekend. Op tekeningen van oude bouw- en hinderwetvergunningen van het voormalige ziekenhuis staan ter plaatse geen bebouwing of bodembedreigende activiteiten aangegeven. Alle potentieel bodembedreigende activiteiten van het voormalige ziekenhuis (waaronder het trafo-station) hebben plaats gevonden op relatief ruime afstand (75 à 100 meter) ten noordwesten van de betreffende boringen.

Saneringsnoodzaak

Voor de lichte verontreinigingen met PCB's bestaat volgens de Wet bodembescherming géén saneringsnoodzaak. Voor het toekomstig gebruik voor wonen met tuin en groenvoorziening gelden volgens het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) de Maximale Waarden voor Wonen (MWW) als bodemkwaliteitsdoelstelling. De aangetoonde gehalten aan PCB's zijn hoger dan de MWW, maar lager dan de risicogrenswaarden.

Om vast te stellen of sanering van lichte bodemverontreiniging vanuit milieuoogpunt doelmatig is, is door de Beleidsgroep Bodembeheer Limburg (BBL) de notitie "Doelmatigheidstoets MMW+" opgesteld. Hierin worden voor de diverse verontreinigende stoffen verhoogde bodemkwaliteitswaarden (MMW+) gehanteerd. Voor PCB's is momenteel echter geen MMW+ afgeleid. Het is evenwel ook mogelijk om zonder het instrument van de Doelmatigheidstoets MMW+ een afweging te maken of sanerende maatregelen doelmatig zijn. Uitgangspunt hierbij is dat bij het voorgenomen bodemgebruik door de verontreiniging geen onaanvaardbare risico's optreden. De afweging om niet tot bodemsanering over te gaan dient echter te worden onderbouwd (motiveringsplicht). In het Bodembeheerplan en de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Horst a.d. Maas is de parameter PCB's niet opgenomen en zijn derhalve geen verhoogde achtergrondwaarden voor PCB's vastgesteld. Dit betekent dat voor PCB's in principe de MWW als bodemkwaliteitsdoelstelling geldt.

Om de diverse wettelijke kaders voor bodemkwaliteit (Wet bodembescherming, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet en Besluit bodemkwaliteit) met elkaar in overeenstemming te brengen, is door de Beleidsgroep Bodembeheer Limburg (BBL) het "meersporenbeleid" opgesteld. In de nieuwe invulling van het meersporenbeleid (zoals vastgelegd in de notitie d.d. 21 oktober 2009) wordt sanering van niet-ernstige bodemverontreiniging (mits veroorzaakt vóór 1987) niet langer als noodzakelijk beschouwd. Voorwaarde is wel dat er geen humane risico's optreden. De gemeten gehalten aan PCB's in de bovengrond van het project "hof te Berkel" (hoogst gemeten gehalten 0,0084 mg/kg) liggen ruim beneden de risicogrenswaarden uit de tabel van de provincie Limburg (omgerekend voor de lokale bodem 0,034 mg/kg). De aangetoonde gehalten vormen derhalve geen onaanvaardbare humane risico's en (conform de strekking van de notitie) dus ook geen ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. De gemeente Horst aan de Maas sluit zich aan bij het provinciale beleid voor niet-ernstige bodemverontreinigingen. Aangetoond is dat er geen humane risico's bestaan, waardoor er niet hoeft te worden gesaneerd.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van wegen, die vanwege de omvang van het verkeer en de bijbehorende uitstoot van mogelijk schadelijke stoffen risico opleveren voor de gezondheid van mensen die binnen het plangebied verblijven.

Het plan zelf heeft wel invloed op de lokale luchtkwaliteit, omdat er verkeer wordt gegenereerd door de herontwikkeling van "hof te Berkel".

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. In het plan "hof te Berkel" worden beduidend minder woningen gerealiseerd dan hierboven genoemd (ongeveer 100). Daar moet de invloed van het nieuwe woonzorgcomplex van De Zorggroep nog bij worden opgeteld, hoewel natuurlijk in de bestaande situatie reeds sprake is van verkeersgeneratie. Met behulp van de verkeersgeneratietool van het CROW is berekend dat er circa 525 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Dit is beduidend minder dan de verkeersgeneratie van een woonwijk met 1.500 woningen, ook wanneer je de verkeersgeneratie van de woningen binnen "hof te Berkel" hierbij optelt. De ontwikkeling van het plan "hof te Berkel" draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Op basis van de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM kan worden geconcludeerd dat er plaats van het plangebied de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) ongeveer 25 - 30 µg/m³ bedraagt. Dit is ruim beneden de grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ bedraagt de

jaargemiddelde concentratie in de gemeente Horst aan de Maas maximaal 27 μm^3 . Voor PM10 is de grenswaarde bepaald op 40 μm^3 . Voor de overige stoffen bedraagt de achtergrondconcentratie in het plangebied eveneens ruim beneden de wettelijke grenswaarden. De lokale luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.1.3 Akoestiek

In het kader van het waarborgen van een goed leefklimaat is onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting veroorzaakt door de om het plangebied liggende wegen een belemmering vormen voor de realisatie van het plan. Dit onderzoek doet tevens dienst als toets in het kader van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een zoneplichtige weg in nieuwe situaties de geluidsbelasting in Lden in dB te worden bepaald. Lden is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode. In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidsgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

Op grond van Artikel 74 van de Wet Geluidhinder hebben wegen een zone die zich, in stedelijk gebied, uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.
- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Het plangebied ligt dus binnen de geluidszone van de Dr. Van de Meerendonckstraat, de Venloseweg en de Gasthuisstraat.

K+ Adviesgroep heeft in het stadium van het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan met behulp van de Standaard Rekenmethode II de geluidsbelasting binnen het plangebied bepaald (rapport M9.309.801.d.d. 21 september 2009). Hiervoor is de 48 dB, de 53 dB en de 63 dB-contour in beeld gebracht. Dit omdat de exacte locatie van de bebouwing destijds nog niet bekend was. In dit onderzoek is de belangrijkste conclusie dat ter plaatse van de nieuwbouw aan de Dr. Van de Meerendonckstraat en de Venloseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Om de bebouwing te kunnen realiseren, kan een hogere grenswaarde geluid worden vastgesteld door de gemeente. In dit kader moeten de exacte gevelbelastingen worden bepaald en dient te worden bezien of bronmaatregelen doeltreffend kunnen zijn.

K+ adviesgroep heeft het definitieve stedenbouwkundig plan met behulp van de Standaard Rekenmethode II opnieuw doorgerekend. Hierbij zijn de exacte geluidsbelastingen van de nieuwe gevels bepaald. De resultaten zijn opgenomen in het onderzoeksrapport d.d. 9 juni 2011 met kenmerk M9.309.401. Conclusie van dit onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels wordt overschreden, maar dat de geluidsbelasting beneden de maximale ontheffingswaarde blijft. De hoogst bepaalde gevelbelasting bedraagt 58 dB aan de Dr Van de Meerendonckstraat en 57 dB aan de Venloseweg.

Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden én maatregelen aan de bron stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard, is de gemeente Horst aan de Maas bevoegd hogere grenswaarden vast te stellen. Dit zal de raad samen met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dan ook doen.

5.1.4 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid speelt het risico op ongevallen veroorzaakt door bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor, weg en water of buisleidingen een rol. Alvorens een plan te kunnen realiseren dient te worden aangetoond dat zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico geen belemmering vormen. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gebaseerd op de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). Op basis van de Rnvgs heeft het ministerie van verkeer en waterstaat een aantal risicoatlassen opgesteld. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn er de risicoatlassen voor de weg, het spoor en het water.

Op 4 augustus 2004 is in de Staatscourant de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd. Deze circulaire is een uitwerking van de Rnvgs. De 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' geeft aan dat de identificatie van de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor plaats kan vinden in drie stappen. De Circulaire verwijst in hoofdstuk 3 hiervoor naar de "Guideline for Quantitative Risk Assessment", deel 2, uitgave 1999, van de Commissie Preventie van Rampen (CPR 18E, het zogenaamde Parse Boek).

Het is de bedoeling dat de circulaire op termijn overgaat in een Besluit externe veiligheid transport, dat qua opzet en normering grotendeels overeen zal komen met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi). Op 19 november 2008 hebben bestuurders ingestemd met het ambtelijk concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het concept Btev is verregaande aansluiting gezocht bij de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In het concept Btev wordt onderscheid gemaakt in transportroutes zoals benoemd in het Basisnet (in beheer bij het rijk) en overige wegen, spoorwegen en vaarwegen (in provinciaal en gemeentelijk beheer). Zodra het Btev is vastgesteld moeten gemeenten verplicht de risico's en effecten van het transport van gevaarlijke stoffen inventariseren en analyseren bij ruimtelijke plannen. Tot aan de vaststelling van het Btev blijft de circulaire van kracht. Het Btev zal in 2012 in werking treden.

Windmill heeft voor het plan "hof te Berkel" een onderzoek uitgevoerd naar de risico's als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en per spoor (rapportnummer 2009-053-01-2 d.d. 25 september 2009). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg brengt externe veiligheids- en milieurisico's met zich mee. Ten aanzien van de veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de wegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Bij een ongeval met stukgoederen (drums, vaten, gasflessen etc) zijn de afstanden tot waarop dodelijke effecten optreden klein. Het vervoer van Stukgoed draagt daarom niet bij aan het risico op grotere afstand. In de risicoberekening wordt het transport van stukgoed niet meegenomen.

Binnen de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Wvgs) is in Hoofdstuk III geregeld dat het Rijk, provincies en gemeenten de wettelijke bevoegdheid hebben gekregen om wegen aan te wijzen voor routing voor het vervoer van zogenoemde 'routeplichtige' gevaarlijke stoffen. Het Rijk en de provincies hebben geen routing aangebracht voor hun wegen waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over alle rijks- en provinciale wegen ('A' en 'N' wagen) is toegestaan. Het plangebied ligt op circa 750 meter afstand van de A73. Op basis van ervaring bij eerdere projectlocaties gelegen aan de A73 is gebleken dat, afhankelijk van de soort transporten over de weg, tot op grote afstand risico's kunnen worden veroorzaakt. Mogelijk ligt het plangebied hof te Berkel dan ook binnen de 1 % letaliteitgrens van de A73.

Met behulp van een berekening met RBM II is de PR 10-6 afstand en de GR-inventarisatieafstand bepaald van de A73. Bepaald is dat de A73 geen aan te houden PR 10-6 afstand heeft. Het plangebied ligt wel binnen de GR- inventarisatieafstand. Vooruitlopend op het Btev hoeft de toename van de hoogte van het GR niet verantwoord te worden omdat de A73 op meer dan 200 meter van het plangebied is gelegen.

Het plangebied is gelegen op meer dan 2.400 meter van de spoorlijn Venlo – Eindhoven. Op basis van de transportgegevens van Pro-Rail heeft Windmill de PR en GR-contouren bepaald. De GR-contour reikt tot aan het plangebied, maar op basis van het Btev hoeft de hoogte van het groepsrisico niet te worden gemotiveerd, gezien de grote afstand tussen plangebied en spoorlijn.

BEVI-inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen milieubeheer vallen.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

5.1.5 Milieuzoneringen

Windmill heeft onderzoek gedaan naar de in de omgeving van het plangebied gelegen inrichtingen, die op basis van hun vergunde milieurechten mogelijk een negatieve invloed hebben op de milieugevoelige objecten binnen het plan "hof te Berkel" (rapportnummer 2009-053-01-2 d.d 25 september 2009). Onderstaand wordt de conclusie van deze inventarisatie weergegeven.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied "hof te Berkel" in Horst aan de Maas zijn de milieuhygiënische randvoorwaarden als gevolg van de aanwezige inrichtingen rondom het plangebied in kaart gebracht. Gebleken is dat alle bedrijven binnen 100 meter van het plangebied met een mogelijk beperkende milieucoutour: niet zover reiken dat hierbij de grenzen van het plangebied worden overschreden en/of reeds begrensd zijn op bestaande bebouwing die tussen de inrichting en de grens van het plangebied ligt.

Daarnaast zijn er geen intensieve veehouderijen of grootschalige industriële inrichtingen in de omgeving aanwezig met een mogelijke belemmerende contour van meer dan 100 meter. Er is derhalve geen sprake van een knelpunt. Hierdoor leveren de milieuhygiënische randvoorwaarden vanuit vergunde inrichtingen geen belemmering op voor het plangebied.

5.2 Fysieke aspecten

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op fysieke aspecten die van belang zijn bij de ontwikkeling van "hof te Berkel". Er dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. De onderzoeksrapporten zijn als externe bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

5.2.1 Archeologie

Bureauonderzoek

SOB-research heeft in 2009 een bureauonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er mogelijk archeologische relictten in de bodem aanwezig zijn, die bij de realisatie van het plan "hof te Berkel" verloren zouden kunnen gaan (rapportnummer ISBN/EAN: 978-90-5801-875-5). Op basis van bestudering van de literatuur is een archeologische verwachting op het aantreffen van relictten opgesteld. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn onderstaand overgenomen.

Conclusies

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg (CHW, Provincie Limburg, 2005) en op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden in Nederland (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed-ARCHIS2) maakt het onderzoeksgebied deel uit van de niet gekarteerde bebouwde kom van Horst. Op basis van een extrapolatie van het kaartbeeld is het aannemelijk te veronderstellen dat het onderzoeksgebied gelegen is binnen een zone met een hoge trefkans, dat wil zeggen met een hoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bovendien vallen delen van het onderzoeksgebied binnen een ‘Terrein van hoge archeologische waarde’, de oude dorpskern van Horst/Middelijk (Monumentnummer 16275; CMA-nummer 52D-008).

Op basis van het vigerende landelijke (o.m. Monumentenwet 1988/Wet op de archeologische monumentenzorg 2007 en de KNA 3.1), het provinciale en het gemeentelijke archeologiebeleid dient een verantwoorde inschatting en afweging moeten worden gemaakt van de in het geding zijnde archeologische belangen. Door de Gemeente Horst aan de Maas is dan ook besloten dat in het kader van de planprocedure een archeologisch bureauonderzoek moet worden uitgevoerd. Het onderzoeksgebied is gelegen op een dekzandplateau, mogelijk deels op een dekzandrug, waarop een plaggendek is opgebracht.

Op basis van de beschikbare geologische, archeologische en historische gegevens kan worden ingeschat dat binnen het onderzoeksgebied in de (intacte) top van het Oude dekzand mogelijk archeologische sporen kunnen worden aangetroffen. Het betreft archeologische sporen uit de Prehistorie (Laat-Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en IJzertijd) tot de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het Oud dekzand wordt door een plaggendek en mogelijk op plaatsen door verstoven Jong dekzand met daarop een plaggendek afgedekt.

Aanbeveling

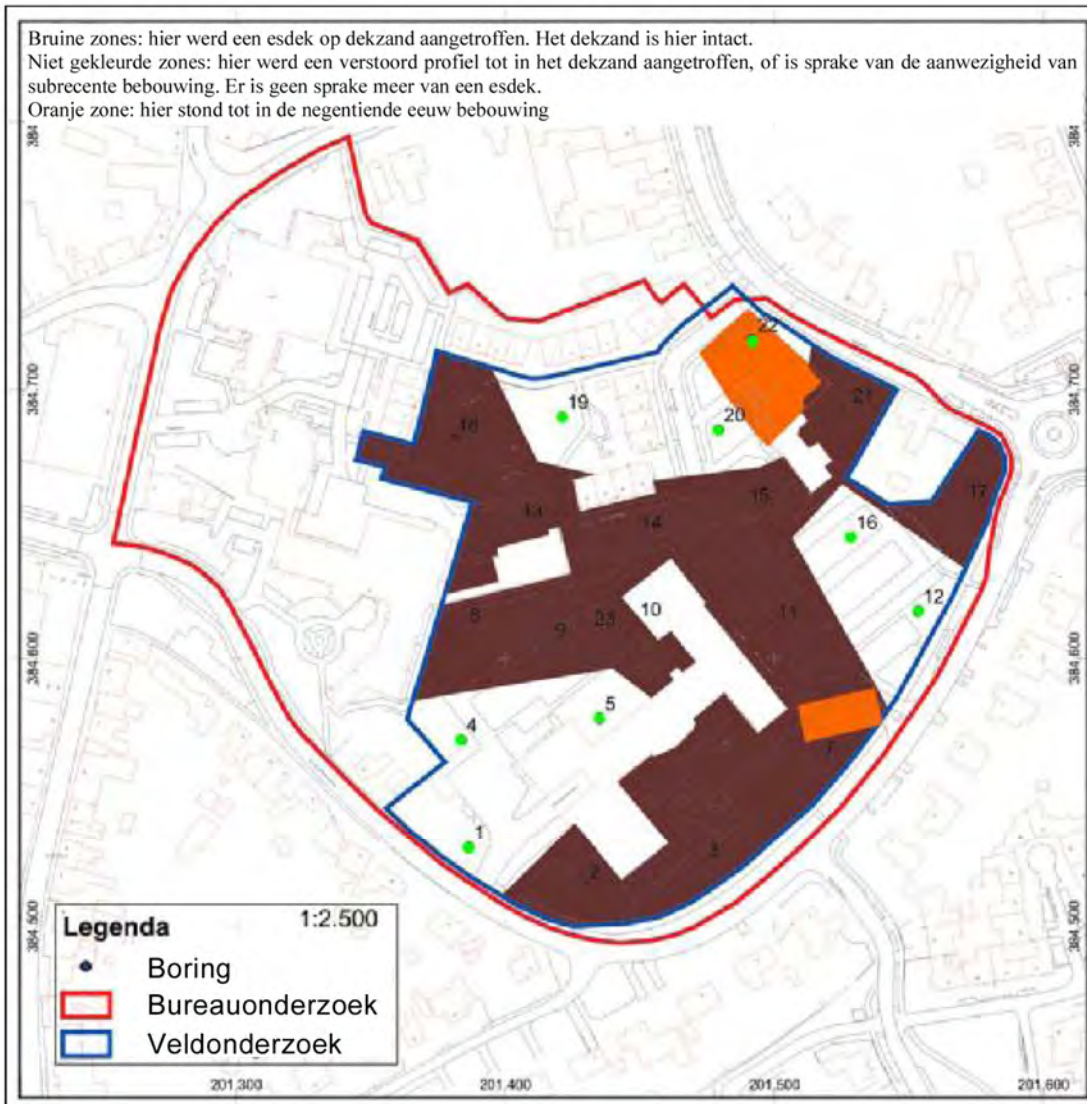
Op de beleidskaarten (IKAW en CHW) maakt het onderzoeksgebied deel uit van de niet gekarteerde bebouwde kom van Horst en is er geen trefkans bekend. Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek kan worden gesteld dat voor de niet bebouwde delen van het onderzoeksgebied van een hoge trefkans, dat wil zeggen een hoge kans op de aanwezigheid van archeologische waarden, kan worden uitgegaan.

In het licht van de aanwezigheid van een plaggendek op dekzand verdient het aanbeveling in het onderzoeksgebied nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanwege de aanwezigheid van bebouwing, verharding, en grasbedekking is de uitvoering van een oppervlaktekartering als prospectiemethode niet mogelijk en ook niet zinvol. In eerste instantie zal middels een verkennend Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen in de niet bebouwde delen van het onderzoeksgebied de mate van intactheid en/of verstoring van het bodemprofiel moeten worden vastgesteld.

Inventariserend veldonderzoek d.m.v. grondboringen

SOB-research heeft in juli 2010 op basis van de aanbevelingen uit het eerder uitgevoerde bureauonderzoek een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapportnummer: 978-90-5801-875-5).

Op basis van het door SOB Research opgestelde Archeologisch Verwachtingsmodel (van Wilgen, 2009) kon worden ingeschat dat er in het onderzoeksgebied sprake zou zijn van de aanwezigheid van een dekzandplateau, mogelijk deels een dekzandrug, waarop een esdek is opgebracht. Aangenomen werd dat de bodem ter plaatse van bebouwde zones dusdanig verstoord zou zijn, dat vervolgonderzoek hier niet meer nodig was. Mogelijk zou er ter plaatse van niet bebouwde zones nog wel een intact profiel zijn. Daarom werd aanbevolen om ter plaatse van de onbebouwde zones een verkennend booronderzoek uit te voeren, met als doel kansrijke en kansarme zones met betrekking tot archeologische waarden vast te stellen (zie ook KNA, 3.1).



Afbeelding 8: Inventariserend veldonderzoek

Binnen het onderzoeksgebied zijn de verkennende boringen uitgevoerd in een grid waarbij de maximale afstand tussen de boringen 50 meter bedroeg. In totaal werden 21 boringen uitgevoerd tot een diepte tussen 1 en 2 tot 3 meter beneden het maaiveld. Per boorpunt is geboord met een edelmanboor met een diameter van 12 centimeter tot 0.3 meter in de schone C-horizont van het dekzand. Het boorresidu uit de onderzijde van het esdek en de bovenzijde van het dekzand is bemonsterd en gezeefd op een zeef met een maaswijdte van 4 millimeter.

Op basis van de gegevens van het booronderzoek kan worden gesteld dat ter plaatse van het onderzoeksgebied sprake is van een 'normaal-profiel' van een esdek op dekzand van de Formatie van Twente. Het esdek had een maximale dikte van 1.3 meter. Soms werd het esdek weer afgedekt door een subrecent opgebracht zandpakket. In een aantal boringen werd echter geconstateerd dat het profiel tot in het dekzand verstoord was. Deze verstoringen kunnen worden gerelateerd aan het inrichten en bebouwen van het onderzoeksgebied in de twintigste eeuw. De verstoringen ter plaatse van Boring nr.: 20 en 22 kunnen mogelijk ook worden gerelateerd aan bebouwing die hier in ieder geval al in de negentiende eeuw stond.

De top van het natuurlijke, door een esdek afgedekte en intacte dekzand werd aangetroffen op een diepte tussen circa 23.2 meter +NAP en 24.2 meter +NAP (tussen circa 0.8 en 1.35 meter beneden het maaiveld). Op basis van de geologische opbouw kunnen ter plaatse van intacte zones (de bruine zones) binnen het onderzoeksgebied archeologische sporen uit de Prehistorie

(Laat-Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum, Bronstijd en Ijzertijd) tot de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden verwacht. Op basis van historische gegevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het noordelijke deel van het onderzoeksgebied en het oostelijke deel van het onderzoeksgebied in ieder geval in de negentiende eeuw, maar mogelijk ook al eerder, bebouwing aanwezig was.

Aanbevelingen

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Horst aan de Maas heeft nog geen gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld. Daarom is in deze het Provinciale archeologische beleid leidend (Provincie Limburg: Nota Provinciaal Erfgoed, 2006). Tevens dient de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA, versie 3.1) als leidend te worden beschouwd.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied zullen woningen worden gebouwd. Daarnaast zullen groenzones en zal infrastructuur worden aangelegd. Als gevolg hiervan zal binnen een aantal zones de bodem worden verstoord. Op basis van het Archeologisch Bureauonderzoek en het verkennend Inventariserend Veldonderzoek door middel van Grondboringen kan worden geconcludeerd dat archeologische vindplaatsen al vanaf het maaiveld kunnen worden aangetroffen.

Het is op basis van het verkennend booronderzoek mogelijk om zones te construeren waar het profiel dusdanig intact is, dat er een gerede kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten. Tevens is er sprake van zones waar, op basis van historische gegevens en op basis van een aangeboorde fundering, archeologische resten uit de negentiende eeuw, en waarschijnlijk ouder, kunnen worden aangetroffen (oranje omkaderde zones). Onduidelijk (met uitzondering van de historische bebouwing) is wat voor type archeologische vindplaats kan worden aangetroffen. Er dient bij een verdere kartering dus te worden uitgegaan van 'het minst gunstige scenario', dat wil zeggen de aanwezigheid van een archeologische vindplaats met een lage vondstdichtheid (bijvoorbeeld grafvelden), of het ontbreken van een vondstlaag. Karterend booronderzoek is, volgens de aan de KNA gelieerde Leidraad Karterend Booronderzoek (Tol et al, 2006), alleen een geschikte prospectiemethode wanneer per definitie sprake is van de aanwezigheid van een archeologische laag, en/of een vondstdichtheid die matig hoog of hoog is. Bij vindplaatsen met een lage vondstdichtheid, of bij gebrek aan een vondstlaag, is het graven van proefsleuven de enige geschikte prospectiemethode. Daarom moet worden aanbevolen om ter plaatse van de intacte geologische zones binnen het onderzoeksgebied (bruine zones) en de zone waar bebouwingsresten kunnen worden aangetroffen (oranje zones) door middel van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven meer duidelijkheid te verkrijgen over de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische resten.

Op basis van de het stedenbouwkundig plan kunnen zones worden vastgesteld waar niet of nauwelijks sprake zal zijn van verstoring van het bodemarchief als gevolg van de planuitvoering. Dit betreffen zones waar parkeerplaatsen of groenvoorzieningen worden gerealiseerd. Er kan worden gekozen voor een aanpak waarbij alleen maar de zones waar daadwerkelijk bebouwing zal worden gerealiseerd, en die gelegen zijn binnen de bruin en oranje gemarkeerde zones, nader op de aanwezigheid van archeologische waarden te onderzoeken. Voorafgaand aan een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat wordt goedgekeurd door de Bevoegde Overheid inzake archeologie.

Het Programma van Eisen is inmiddels opgesteld en aan het bevoegd gezag voorgelegd, in dit geval het college van de gemeente Horst aan de Maas. Op basis van het Programma van Eisen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven

SOB-research heeft op basis van de aanbevelingen uit het booronderzoek en het opstelde PvE een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek zijn verwoord in het concept-rapport met kenmerk ISBN/EAN: 978-90-5801-987-5 d.d augustus 2011. Het concept-rapport is beoordeeld door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie d.d. 23 augustus 2011.

Ter plaatse van het onderzoeksgebied zijn 8 proefsleuven met een aangepaste, variabele lengte met een aangepaste, variabele lengte aangelegd (totaal 250,5 m²). In proefsleuf 8 werden een tweetal paalkuilen en een vermoedelijke mestkuil aangetroffen. Dit gaf voor de gemeente aanleiding om de proefsleuf ter plaatse van locatie 8 uit te breiden. Tijdens dit aanvullende onderzoek is een dierbegrafing aangetroffen. Op basis van de fysieke criteria kan de in proefsleuf 8 aangetroffen archeologisch vindplaats als niet behoudenswaardig gekarakteriseerd worden. De aangetroffen sporen zijn volledig afgewerkt en gedocumenteerd. In de ondergrond zijn dus geen sporen meer aanwezig.

Op basis van de beoordeling van het Inventariserend veldonderzoek middel van proefsleuven door het bevoegd gezag kan geconcludeerd worden dat het leesbare vlak in het gehele plangebied grotendeels verstoord is. De archeologische verwachtingswaarde is laag of afwezig. De gemeente zal daarom een negatief 'selectiebesluit' nemen. Dit gebeurt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2.2 Verkeer

De planontwikkeling voor “hof te Berkel” dient op een dusdanige wijze vorm te krijgen dat er voldoende aandacht wordt geschonken aan het aspect verkeer. Daarbij moet worden gedacht aan de interne verkeersstructuur, de aansluitingen op de omliggende wegen, de capaciteit van deze omliggende wegen en de verkeersveiligheid. Ook het aspect parkeren behoort hiertoe.

Wegenstructuur

In het stedenbouwkundig plan voor “hof te Berkel” is een onderscheid gemaakt in een doorgaande interne verkeersontsluiting, bedoeld voor de doorstroming van verkeer en de ontsluiting van het plangebied en verblijfsgebieden (waaronder parkeerterreinen). De interne ontsluitingsweg wordt middels een bijzondere kruispuntvorm (bijvoorbeeld een verhoogd plateau) aangesloten op de Venloseweg en de Dr. Van de Meerendonkstraat. Aan deze interne ontsluitingsweg zijn verblijfsgebieden gekoppeld. Dit betreffen een plein ter plaatse van het huidige St Antoniuspark (tussen seniorenwoningen en Elzenhorst) en een tweetal parkeerterreinen nabij de nieuwe Elzenhorst en op het binnenterrein in het noordoosten van het plangebied. Het plein ter plaatse van het St. Antoniuspark kan met de auto worden bereikt om bewoners van het nieuwe woon-zorggebouw van De Zorggroep te kunnen halen en brengen, maar is niet bedoeld voor doorgaand autoverkeer. Het parkeerterrein nabij dit gebouw biedt tevens toegang tot een aantal parkeerkelders onder de appartementengebouwen aan de Dr. Van de Meerendonkstraat. In het noordwesten van het plangebied wordt een groot aantal haakspaarkeervakken gerealiseerd aan de weg St. Antoniuspark, tegenover de bestaande en te handhaven seniorenwoningen.

Parkeren

In overleg met de gemeente is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor het aanleggen van parkeerplaatsen conform de normen die zijn weergegeven in onderstaande tabel. In totaal worden 201 parkeerplaatsen aangelegd.

Benodigde aantal parkeerplaatsen plan Hof te Berkel

omschrijving	aantal	norm	subtotaal	eigen terrein	openbaar
senioren woningen	10	1,4	14,0	0	14,0
bereikbare (starters) woningen "Be-Bo"	2	1,4	2,8	0	2,8
eengezinswoningen	10	1,3	13,0	0	13,0
eengezinswoningen	10	1,4	14,0	6	8,0
eengezinswoningen	11	1,6	17,6	3,9	13,7
uitgeefbare kavels	7	1,6	11,2	7,3	3,9
bereikbare appartementen	20	1,3	26,0	0	26,0
luxe vrije sector appartementen	30	1,6	48,0	39	9,0
woongebouw De Zorggroep	135	0,57	77,0	0	77,0 (waarvan 6x mindervaliden pp)
bezoekers appartementen woongebouw	45	0,3	13,5	0	13,5
EBC (tbv De Zorggroep)	10	1	10,0	0	10,0
EBC (extra appartementen derden)	7	1,45	10,2	0	10,2
EBC (arts)	1	1	1,0	1	0,0
EBC (mindervaliden 2 x)	2	1	2,0	2	0,0
TOTAAL					201,0

5.2.3 Flora en fauna

Als onderdeel van de toelichting bij de bestemmingsplanwijziging dient aandacht besteed te worden aan de effecten van de wijziging op natuurwaarden binnen het plangebied en in de omgeving hiervan. Negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden mogen veelal niet zonder meer optreden. In dat geval kunnen mitigerende en/of compenserende maatregelen of zelfs een vergunningaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk zijn om het bestemmingsplan doorgang te laten vinden.

Verkennend flora en faunaonderzoek

Kragten heeft in 2009 een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd (rapportnummer HOT377 d.d. 10 september 2009). De bevindingen uit dit onderzoek worden onderstaand beknopt weergegeven.

Conclusies

Op basis van de gegevens van het plangebied die zijn verkregen met het uitgevoerde bronnenonderzoek en de flora- en faunainventarisatie in het veld, kan worden gesteld dat de voorgenomen ingrepen nadelige effecten kunnen hebben op beschermde soorten. Op beschermde gebieden worden geen negatieve effecten verwacht. Het verwijderen van vegetatie en de sloop van bebouwing binnen het plangebied van hof ten Berkel kan negatieve gevolgen hebben voor kleine zoogdieren, vleermuizen en vogels. De kleine zoogdieren die in het plangebied worden verwacht, komen allemaal algemeen voor. Voor deze algemene soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

De bomen en struiken in het plangebied bieden nestgelegenheid voor (algemene) vogelsoorten van tuin en park, terwijl gazons en plantsoenen fungeren als foerageergebied. Het verwijderen van de begroeiing zal (met name tijdens het broedseizoen) een nadelige uitwerking hebben op vogels. Vrijwel alle in het wild voorkomende vogelsoorten zijn beschermd (tabel 2 AMvB artikel 75 Flora- en faunawet). Daarnaast is het mogelijk dat in de bebouwing nestplaatsen aanwezig zijn van de gierzwaluw. Nesten van deze soort zijn gedurende het gehele jaar beschermd. Dit laatste geldt ook voor nesten van de sperwer. Deze soort kan mogelijk een nestplaats gevonden hebben in de grotere bomen binnen het plangebied, hoewel de kans hierop klein geacht wordt.

Gezien de aard van het plangebied en de bebouwing daarin, is het niet uitgesloten vleermuizen voorkomen. Sloop van gebouwen kan dan ook mogelijk ertoe leiden dat verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Het verwijderen van vegetatie kan betekenen dat foerageergebied van vleermuizen verdwijnt. Vleermuizen zijn streng beschermd krachtens de Flora- en faunawet (tabel 3, AMvB artikel 75).

Bij deze effecten dient bedacht te worden dat binnen het 'nieuwe' hof ten Berkel wederom vegetatie zal worden aangebracht en dat ook nieuwe bebouwing in het plangebied zal worden aangebracht.

Andere beschermde planten- en diersoorten dan de hierboven genoemde soorten worden niet in het plangebied verwacht, met uitzondering van de mogelijk incidentele aanwezigheid van algemene amfibieënsoorten (zwervers). Doordat het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het leefgebied van amfibieën, worden geen negatieve effecten op deze soortgroep verwacht.

Aanbevelingen

De ingrepen in het plangebied kunnen worden aangemerkt als activiteiten in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Voor deze activiteiten is het niet nodig om voor algemeen beschermde soorten (tabel 1, AMvB artikel 75) een ontheffing van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Voor 'overige' soorten (tabel 2, AMvB artikel 75) en alle vogelsoorten geldt dat vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet wordt verleend, wanneer de activiteiten worden uitgevoerd op basis van een goedgekeurde gedragscode. De gedragscode Flora- en faunawet voor de bouw- en ontwikkelingssector kan als gedragscode voor de voorgenomen ingrepen worden toegepast. Wanneer negatieve effecten optreden op streng beschermde soorten (tabel 3, AMvB artikel 75) dient te allen tijde een ontheffing aangevraagd te worden voor ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

Voor de algemene, beschermde soorten zoogdieren die waarschijnlijk binnen het plangebied voorkomen, hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Voor zover de ingrepen nadelig kunnen zijn voor broedvogels, dienen deze uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen (globaal vanaf maart tot en met juli). Vooraf aan het verwijderen van de vegetatie dient een inspectie plaats te vinden om vast te stellen of broedgevallen aanwezig zijn. Ten aanzien van de gierzwaluw dient vastgesteld te worden of daadwerkelijk sprake is van nestlocaties in de te slopen gebouwen. Derhalve wordt aanbevolen nader onderzoek te verrichten naar de gierzwaluw. Dit onderzoek dient plaats te vinden in de maand mei of juni (gierzwaluwen verblijven niet het gehele jaar in Nederland, maar keren na de winter weer terug naar hun oude nest). Indien dit het geval is, zal voor sloop van de betreffende gebouwen een ontheffing van de Flora en faunawet noodzakelijk zijn. Ook voor de kap van bomen kan een ontheffing noodzakelijk zijn, wanneer zich hierin nesten van de sperwer bevinden. Ook voor deze soort is een nadere inspectie noodzakelijk, bij voorkeur wanneer de bomen niet in blad staan. In praktijk is het verkrijgen van een ontheffing voor vaste nestlocaties van de gierzwaluw echter slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk.

Tenslotte wordt aanbevolen een aanvullend onderzoek te verrichten naar het voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied. Wanneer hieruit blijkt dat daadwerkelijk vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan of dat grote delen van het foerageergebied van vleermuizen verdwijnen, dan dient hiervoor een ontheffing aangevraagd te worden. Onderzoek naar vleermuizen dient in de periode april/mei tot en met september uitgevoerd te worden. In de winter houden vleermuizen een winterslaap en is niet vast te stellen of het plangebied dient als foerageergebied. Het vleermuisonderzoek en het onderzoek naar vaste nestlocaties van gierzwaluw en sperwer kunnen mogelijk (deels) gecombineerd worden.

Aanvullend flora en faunaonderzoek

Op basis van de aanbevelingen uit het verkennend flora en faunaonderzoek heeft Kragten een aanvullend onderzoek uitgevoerd (rapport HOT377 d.d. 9 september 2010).

Conclusies en aanbevelingen

Op grond van de gedane waarnemingen tijdens de aanvullende veldinventarisaties kan geconcludeerd worden dat beschermde vogel- en vleermuissoorten binnen het plangebied voorkomen. Onderstaand wordt aangegeven welke werkwijze in acht genomen dient te worden om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.

In het plangebied zijn geen nesten van gierzwaluwen aangetroffen; gierzwaluwen zijn in het geheel niet aangetroffen binnen de begrenzing van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat deze soort niet voorkomt, zodat aanvullende maatregelen voor de gierzwaluw niet aan de orde zijn. Tijdens de veldinventarisaties zijn wel waarnemingen gedaan van de huismus. Op grond van de zichtwaarnemingen kan worden aangenomen dat circa twaalf paren binnen het plangebied broeden. Nesten van de huismus worden gezien als vaste rust- en verblijfplaats en zijn gedurende het gehele jaar beschermd. Om het lokale voortbestaan van de populatie huismussen te waarborgen, dienen voorzieningen getroffen te worden aan de nieuwbouw om deze te voorzien van alternatieve broedgelegenheid. Als mogelijke

voorzieningen kunnen in aanmerking komen:

- het plaatsen van vogelvides in het dak van de nieuw te bouwen woningen (lengte circa 4 meter);
- het plaatsen van nestkasten tegen de nieuw te bouwen woningen. Elke mussennestkast biedt plaats aan drie broedparen.

Wanneer de genoemde maatregelen getroffen worden, wordt voorkomen dat de lokale populatie huismussen negatieve effecten zal ondervinden van de herinrichting van het plangebied. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het verkrijgen van een ontheffing voor negatieve effecten op het voortbestaan van de lokale populatie voor de voorgenomen ingrepen niet kan worden verleend, daar deze niet gezien kunnen worden als een in de Vogelrichtlijn genoemd belang. Het nemen van mitigerende maatregelen is dan ook noodzakelijk.

Tijdens de veldinventarisaties zijn weliswaar enkele vleermuizen binnen het plangebied waargenomen, maar vaste verblijfplaatsen of vaste vliegroutes zijn niet waargenomen. Geconcludeerd kan worden, dat deze binnen het plangebied niet voorkomen. Aanvullende, mitigerende maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten op vleermuizen of de aanvraag van een ontheffing van de Flora- en faunawet zijn dan ook niet aan de orde.

5.2.4 Water

Om zorg te dragen voor het goed omgaan met water in de ruimtelijke ordening is het opstellen van een watertoets een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten. Een nadere onderbouwing van de waterparagraaf is opgenomen als externe bijlage (Kragten, kenmerk HOT377 d.d. 21-9-2010). In het kader van het opstellen van de watertoets is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de lokale bodemopbouw zijn ter plaatse van de grondboringen horizonten geselecteerd die vervolgens zijn getest op de waterdoorlatendheid. Het meten van de horizontale waterdoorlatendheid is uitgevoerd middels de zogenoemde omgekeerde boorgatmethode overeenkomstig Porchet. De verticale waterdoorlatendheid is bepaald met behulp van de ringinfiltrometer-methode. De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn opgenomen in rapport hof te Berkel te Horst – onderbouwing t.b.v. de waterparagraaf” met kenmerk HOT377 d.d. 21-9-2010.

Samenvatting watertoets

Gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Verhard oppervlak:
 - Daken: 8275 m²;
 - Wegen en paden: 6100 m²;

- Parkeerterreinen: 1180 m².
- 100% niet aankoppelen van verhard oppervlak.
- de wateropgave baseren op 1,6 ha.
- de bergingscapaciteit bepalen aan de hand van bui T=10 met 50 mm.
- een T=100 beschouwing opnemen uitgaande van een bui van 84 mm.
- uitstroom leegloop constructie beperken tot 1 l/s/ha.
- te hanteren k-waarden (rekenwaarden).
 - horizontaal: 1 m/dag (2 m/dag x 0,5).
 - verticaal: 1,5 m/dag (3 m/dag x 0,5).
- aanlegdiepte infiltratievoorziening boven de GHG (22,40 m +NAP).
- leegloop buffer middels duurzame en bij voorkeur vaste constructie.
- voorbehandeling van regenwater afkomstig van wegen, erfverhardingen en parkeerplaatsen.
- ontwateringseisen:
 - bebouwing met kruipruimte: 1,0 m minus bouwpeil, gerelateerd aan minimaal de GHG.
 - bebouwing zonder kruipruimte: 0,5 m minus bouwpeil, gerelateerd aan minimaal de GHG.
- de maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- de gevolgen van een calamiteit (neerslag en milieu) moeten in beeld gebracht worden.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten is een voorbeeld van een voorziening verder uitgewerkt. Er is in principe uitgegaan van ondergrondse berging, omdat dit in grote delen van het plangebied stedenbouwkundig en ruimtelijk beter past. De mogelijkheid wordt onderzocht om voor een deel bovengrondse berging toe te passen op een gedeelte van de parkeerplaats nabij het huidige Elzenhorst. Onder de parkeerplaatsen zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan van Mulleners + Mulleners Architecten zal een pakket waterbergend fundatiemateriaal worden aangebracht (lava). Bij het bepalen van het ontwerp is uitgegaan van een gemiddelde GHG van 22,40 m +NAP en een gemiddelde maaiveldhoogte van 25 m +NAP. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een aggregaat met een porositeit van 50 % (lava), kan de bergingscapaciteit voor T=10 behaald worden. Alle hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld en verbuisd getransporteerd naar de ondergrondse bergings,- en infiltratievoorzieningen. Om dichtslibben van de voorzieningen te voorkomen, is het gebruik van een zandvang noodzakelijk.

Dimensionering van de bergingsvoorzieningen

Om een duidelijk beeld te geven van de dimensionering van de bergingsvoorzieningen, zijn de voorzieningen hieronder opgesplitst in drie gedeelten.

Noordelijke parkeerplaats

De waterbergingsvoorziening onder de noordelijk gelegen parkeerplaats heeft de volgende kengetallen:

- Afwaterend oppervlak: 2060 m²
- Wateropgave T=10: 103 m³ (0,206 ha * 50 mm x 10)
- Oppervlakte: 160 m² (80 m x 2 m)
- Dikte: 1,3 m
- Bruto volume: 208 m³ (160 m² x 1,30 m)
- Netto bergingsinhoud: 104 m³ (50% van 208 m³).

Oostelijke parkeerplaats

De waterbergingsvoorziening onder de oostelijk gelegen parkeerplaats heeft de volgende kengetallen:

- Afwaterend oppervlak: 4340 m²
- Wateropgave T=10: 217 m³ (0,434 ha x 50 mm x 10)
- Oppervlakte (25 m x 25 m) 625 m²
- Dikte: 0,75 m
- Bruto volume: 468 m³ (625 m² x 0,75m)
- Netto bergingsinhoud: 235 m³ (50% van 468 m³)

Zuidelijke parkeerplaats

De waterbergingsvoorziening onder de zuidelijk gelegen parkeerplaats heeft de volgende kengetallen:

- Afwaterend oppervlak: 8650 m²
- Wateropgave T=10: 432 m³ (0,865 x 50 mm x 10)
- Oppervlakte (70 m x 15 m) 1050 m²
- Dikte: 0,85 m
- Bruto volume: 892 m³ (1050 m² x 0,85m)
- Netto bergingsinhoud: 446 m³ (50% van 892 m³)

Infiltratiecapaciteit van het systeem

Noordelijke parkeerplaats

Uitgaande van een situatie waarbij de bergingsvoorziening volledig is gevuld, zal het circa 11 uur duren voordat deze leeg is. De berekening is als volgt:

- Bruto infiltratie oppervlak: 320 m²
 - wandoppervlak: 80 m² (gemiddeld)
 - bodemoppervlak: 160 m²
- Infiltratiecapaciteit: 240 m² * k-waarde van 1 m/dag = 240 m³/dag < => 10 m³/uur
- Leegloop duur: 10,4 uur (104 m³ : 10 m³/uur)

Oostelijke parkeerplaats

Uitgaande van een situatie waarbij de bergingsvoorziening volledig is gevuld, zal het circa 9 uur duren voordat deze leeg is. De berekening is als volgt:

- Bruto infiltratie oppervlak: 700 m²
 - wandoppervlak: 38 m² (gemiddeld)
 - bodemoppervlak: 625 m²
- Infiltratiecapaciteit: 663 m² * k-waarde van 1 m/dag = 663 m³/dag < => 27 m³/uur
- Leegloop duur: 8,7 uur (235 m³ : 27 m³)

Zuidelijke parkeerplaats

Uitgaande van een situatie waarbij de bergingsvoorziening volledig is gevuld, zal het circa 10 uur duren voordat deze leeg is. De berekening is als volgt:

- Bruto infiltratie oppervlak: 1195 m²
 - wandoppervlak: 73 m² (gemiddeld)
 - bodemoppervlak: 1050 m²
- Infiltratiecapaciteit: 1123 m² * k-waarde van 1 m/dag = 1123 m³/dag < => 46 m³/uur
- Leegloop duur: 9,7 uur (446 m³ : 46 m³).

Calamiteit

Voor het geval de voorziening (om welke reden dan ook) overbelast raakt, wordt een overstort gerealiseerd op het gemeentelijke rioolstelsel. Alle bergingsvoorzieningen krijgen een afzonderlijke overstortmogelijkheid. Indien het gemeentelijke rioolstelsel de hoeveelheid water niet kan verwerken, zal water afkomstig van de zuidelijke en oostelijke parkeerplaats tot afstroming komen richting de Dr. van de Meerendonkstraat (in de groenstroken gelegen parallel aan de straat). Water afkomstig van de noordelijke parkeerplaats zal richting het kerkplein tot afvloeiing komen. Met betrekking tot het bouwpeil van de woningen gelegen t.o.v. de Dr. van de Meerendonkstraat dient hiermee dus rekening te worden gehouden. Met de bovenstaande dimensioneringen van de bergingsvoorzieningen en de infiltratiecapaciteit kan in combinatie met een escape voorziening op het gemeentelijke rioolstelsel een calamiteit (T=100 bui) worden opgevangen.

Mocht binnen het plan om welke reden dan ook een milieucalamiteit zich voordoen dan moet het systeem al dan niet in delen af te sluiten zijn (compartimenteren). Bij het compartimenteren van

het afwateringssysteem wordt het leidingstelsel op enkele punten voorzien van afsluiters. Met behulp van tankwagens kan het systeem vervolgens worden geleegd en afgevoerd.

Ecologische aspecten

Uit milieuhygiënisch oogpunt mogen binnen het bestemmingsplan geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt. Daarnaast wordt het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen het bestemmingsplan sterk ontraden. Ook het gebruik van wegzout wordt ontraden. Voor de gladheidsbestrijding wordt geadviseerd om gebruik te maken van alternatieven.

Beheer

Ondergrondsvoorzieningen, vergen in principe weinig onderhoud evenals het transportsysteem dat het water naar de voorziening brengt. Van belang is dat het water zo schoon mogelijk is alvorens het de bergingsvoorziening bereikt. Dit betekent dat al het vuil vooraf afgevangen dient te worden. Dit impliceert het gebruik van bladvangs, kolken/putten met zandvang, compartiment t.b.v. het bezinken van de fijne delen, drijfvuil vanger etc.; onderdelen die elk hun eigen specifieke beheer en onderhoud vergen.

5.3 Handhaafbaarheid

Een handhaafbaar bestemmingsplan is een bestemmingsplan dat zich goed leent voor het bereiken of het beschermen van gewenste beleidsdoelstellingen en is een goede basis voor eventuele sanctionerende maatregelen.

Er is gestreefd naar een formulering van de regels die niet voor meerdere uitleg vatbaar is. Er is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld. Wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichhoudende taak. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en waar nodig aanpakken van illegale bouw en gebruik. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsregels.

6. WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in bestemmingsplan De Afhang van de gemeente Horst aan de Maas. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen m.b.t. onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld. De delen 1,3 en 4 spreken voor zich en worden hier niet nader behandeld.

Bestemming ‘Maatschappelijk’

Eén van de nieuwe gebouwen van De Zorggroep is aangeduid met de bestemming ‘Maatschappelijk’. Er is voor gekozen deze bestemming aan de percelen te geven, omdat deze het best past bij de diverse voorzieningen binnen het gebouw, zoals wonen, huisartsenpraktijk, kantoorruimtes, centrale huiskamers, ontmoetingsruimtes en een zorgsteunpunt. Hier kunnen voorzieningen worden ingericht die ondersteunend zijn aan de appartementen voor senioren binnen het plangebied, zoals een arts of een zorgsteunpunt. Binnen de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bebouwing dient te worden gesitueerd. Ook de bouwhoogte is vastgelegd.

Bestemming ‘Verkeer’

De bestemming ‘Verkeer’ is bedoeld voor de doorgaande weg in het plangebied en die delen waar het plangebied de bestaande wegen rondom het plangebied overlapt. De regels binnen de bestemming ‘Verkeer’ zijn gericht op het afwikkelen van het doorgaand verkeer. De bouwregels staan de realisatie van alle voorzieningen die hiervoor nodig zijn toe. Er mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten dienste van voorzieningen van openbaar nut.

Bestemming ‘Verkeer – Verblijf’

De enkelbestemming ‘Verkeer – Verblijf’ is opgenomen om een onderscheid te kunnen maken tussen die delen van de openbare ruimte in het plangebied die primair bedoeld zijn voor de afwikkeling van het verkeer én de pleinen en parkeerplaatsen in het plan. Deze bestemming is met name bedoeld voor verblijfgebieden en woonstraten. Dit is het belangrijkste onderscheid met de bestemming ‘Verkeer’. Verder is er de mogelijkheid opgenomen voor Burgemeester en wethouders tot het stellen van nadere eisen om in concrete situaties te kunnen sturen.

Bestemming ‘Wonen’

De enkelbestemming ‘Wonen’ is bedoeld voor de woongebieden binnen het plan. Binnen deze bestemming mag vanzelfsprekend worden gewoond en mogen bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. In de bouwregels zijn regels gesteld over hoofd- en bijgebouwen, waarbij oppervlaktematen en afmetingen zijn opgenomen. Middels een afwijking van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag de vestiging van een bedrijf aan huis (onder voorwaarden) mogelijk maken. Indien het plan hierom vraagt kan de bestemming ‘Wonen’ worden gewijzigd met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wro in de bestemming ‘Maatschappelijk’.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelende partijen hebben onderling een overeenkomst gesloten, waaraan een uitgebreide exploitatieberekening ten grondslag ligt. Deze overeenkomst is dusdanig opgesteld dat de financiële haalbaarheid van het project is gewaarborgd. In deze (anterieure) overeenkomst zijn tevens afspraken gemaakt met betrekking tot overdracht en beheer van de openbare ruimte en eventuele planschade.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder een mondeling of schriftelijk een zienswijze op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas. Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit en de nota's van zienswijzen en wijzigingen worden als bijlagen bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen bij de Raad van State.

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. De resultaten van dit vooroverleg geven geen aanleiding voor aanpassing van het plan. Het plan voor “hof te Berkel” is meerdere keren gepresenteerd aan omwonenden. Dit is gebeurd in een stuurgroep, waarin (vertegenwoordigers van) omwonenden zitting konden nemen. Tevens is er een informatieavond georganiseerd op 15 december 2010 in de raadszaal van het gemeentehuis.