

Bestemmingsplan "Creemerhof"

Gemeente Horst aan de Maas

Bestemmingsplan "Creemerhof"

Gemeente Horst aan de Maas

IDN nummer:	NL.IMRO.1507.BPSNCREEMERHOF-VA01
Rapportnummer:	211x03293
Datum:	11 september 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw J. Tissen, Janssen de Jong Projectontwikkeling bv
Projectteam BRO:	De heren P. van de Ligt en R. Veerhuis
Vaststelling:	-
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouwontwikkeling, inbreiding, Sevenum
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van 18 grondgebonden woningen voor het binnengebied van de Maasbreeseweg, Van Vlattenstraat en Klasenweg te Sevenum.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Gebiedsbeschrijving	7
2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Stedenbouwkundige invulling	11
3.2 Ruimtelijke effecten	12
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk beleid	19
5. ONDERZOEKSASPECTEN	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Milieuaspecten	23
5.2.1 Bodem	23
5.2.2 Wegverkeerslawaaï	26
5.2.3 Luchtkwaliteit	27
5.2.4 Externe veiligheid	28
5.2.5 Bedrijven en milieuzonering	31
5.3 Archeologie	31
5.4 Natuur en landschap	33
5.5 Flora & fauna	34
5.6 Kabels en leidingen	36
5.7 Verkeerskundige aspecten	37
5.8 Duurzaamheid	37
5.9 Waterhuishoudkundige aspecten	37
6. JURIDISCHE VORMGEVING	43
6.1 Toelichting op de analoge verbeelding	43
6.2 Toelichting op de planregels	43

7. INSPRAAK EN OVERLEG	45
7.1 Vooroverleg	45
7.2 Inspraak	45
7.3 Zienswijzen	46

8. PROCEDURE	47
---------------------	-----------

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inspraak

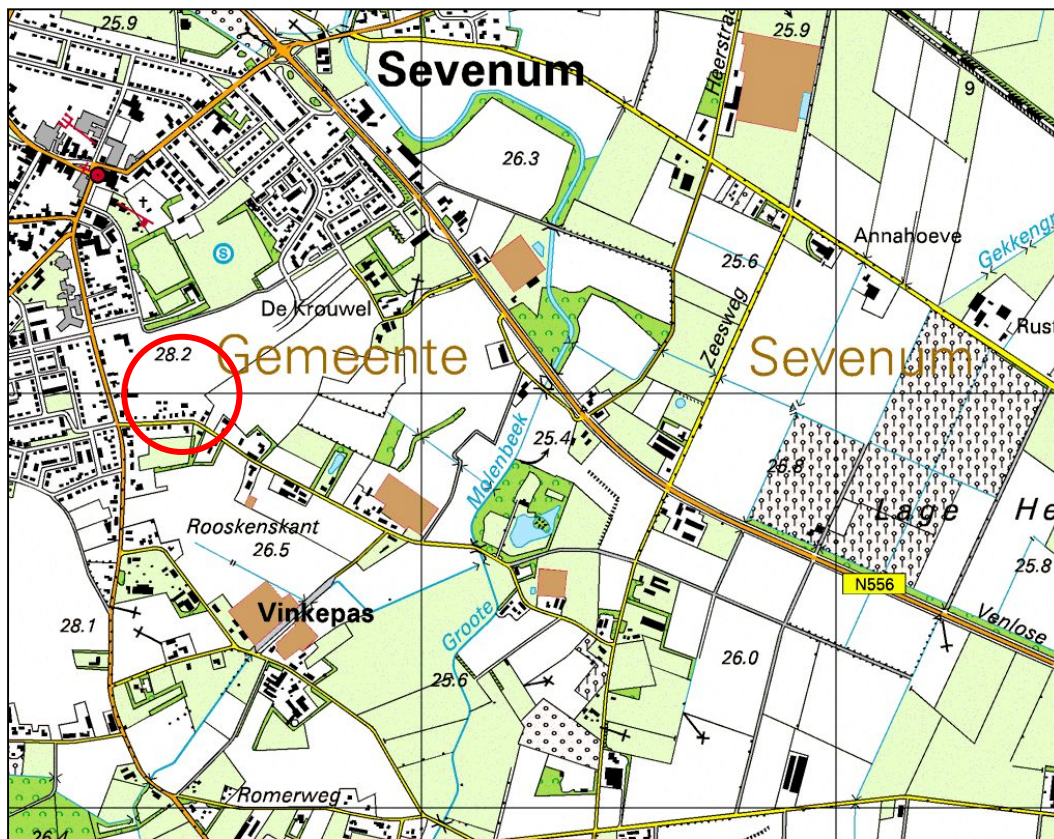
Separate bijlagen:

1. Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 15 december 2008, rapportnummer: 08103466
2. Econsultancy bv, Nader bodemonderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 12 maart 2009, rapportnummer: 09013006
3. Miedema, Sevenum plangebied Maasbreeseweg bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), februari 2009, rapportnummer: V-09.0048
4. Becker & Van de Graaf bv, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven en een boring Maasbreeseweg Sevenum, 21 december 2009, rapportnummer: 856
5. Econsultancy bv, Geohydrologisch onderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 6 mei 2010, rapportnummer: 10033175
6. Janssen de Jong Projectontwikkeling bv, waterparagraaf BP Cremerhof Sevenum, 29 juli 2010

1. INLEIDING

De locatie "Creemerhof" is in beeld als woningbouwlocatie. Deze voormalige agrarische locatie leent zich hier ideaal voor; het ligt momenteel braak, het is gelegen in de kern van Sevenum en het wordt reeds aan alle zijden omringd door woningen (woonbebouwing Maasbreeseweg, Klassenweg en Van Vlattenstraat). De locatie is voorheen in gebruik geweest als agrarisch huisperceel van Maasbreeseweg 49, getuige de drie voormalige kippen- en varkensstallen die ter plaatse nog aanwezig zijn.

Mede gelet op de marktvrage naar bepaalde woningtypen is, na sloop van de aanwezige voormalige agrarische opstallen, ruimte beschikbaar voor 18 verschillende woningen. Met deze woningbouwontwikkeling wordt dan een passende functie toegekend aan deze braakliggende locatie.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Sevenum" van de gemeente Horst aan de Maas. Volgens dit bestemmingsplan is het niet toegestaan ter plaatse

se nieuwe woningen te ontwikkelen. Ondanks deze strijdigheid ziet het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas de voordelen in van de voorgestelde ontwikkeling en heeft daarom in principe haar medewerking toegezegd.

Om de woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch vast te leggen is voorliggend nieuw bestemmingsplan, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), opgesteld. In dit bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor deze locatie wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan. De locatie krijgt een passende woonbestemming waardoor de bouw van de nieuwe woningen mogelijk wordt. Tevens worden bepaalde delen van de locatie bestemd tot 'Groen' en 'Verkeer' om de groenvoorzieningen en wegen mogelijk te maken. Op basis hiervan kunnen dan uiteindelijk de verscheidene vergunningen worden verleend.



Afbeelding 2. Indicatieve begrenzing plangebied

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

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken.

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

De plangrens is afgebeeld op afbeelding 2. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een eenduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd.

De toelichting is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 komt de bestaande situatie aan bod gevolgd door de toekomstige situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader beschreven. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek, dat ten behoeve van de planrealisatie verricht is, belicht. Tenslotte komen in de hoofdstukken 6, 7 en 8 de planstukken, overleg en procedure aan de orde.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Algemeen

De te ontwikkelen locatie is gesitueerd in Sevenum. Dit dorp maakt onderdeel uit van de gemeente Horst aan de Maas, gelegen in het noorden van Limburg tussen de kernen Maasbree, Kronenberg, Hegelsom en het industrieterrein "Trade Port" van Venlo. Een kleine 8.000 inwoners bevolken het dorp.



Afbeelding 3. Luchtfoto Sevenum en omgeving

Van oudsher is Sevenum een agrarisch dorp. In de 17^e eeuw al werd Sevenum een zelfstandige heerlijkheid, die behoorde bij het Overkwartier van Gelre of Spaans Opper-Gelre. Tijdens de Spaanse Successieoorlog werd het gebied door Pruisische troepen bezet, en zo bleef het als deel van Pruisisch Opper-Gelre ongeveer een eeuw lang Duits, tot de komst van de Franse troepen eind 18^e eeuw. In deze Franse tijd werd Sevenum bij Horst gevoegd; in 1836 lukte het de inwoners van Sevenum om weer een zelfstandige gemeente te worden. Tot eind 2009 bestond de gemeente Sevenum die per 2010 weer bij Horst aan de Maas is gevoegd.

Vanaf 1745 werd begonnen met de ontginning van de woeste Peelgronden. Vanaf 1938 werd de ontginning pas grootschalig aangepakt.

Sevenum ligt dichtbij de snelwegen A67 en A73 en de provinciale weg N277. Tussen Horst en Sevenum ligt het treinstation Horst-Sevenum, aan de verbindinglijn tussen Venlo en Eindhoven. Sevenum heeft, mede door het fraaie platteland, een sterk toeristisch en recreatief aanbod.

Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door woonbebouwing en bijbehorende infrastructuur. Aan de Maasbreeseweg staan voornamelijk vrijstaande woningen, bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met kap. Als oude verbindingroute van Sevenum naar Maasbree bevinden zich tevens een aantal karakteristieke boerderijtjes aan deze weg, zo ook Maasbreeseweg 49.



Afbeelding 4. Woning Maasbreeseweg 49



Afbeelding 5. Impressie Maasbreeseweg

De Van Vlatenstraat maakt deel uit van een veel nieuwer gedeelte van Sevenum. Dit deel geldt als een van de laatste uitbreidingswijken van de kern en is ontwikkeld medio jaren '90. Het straatbeeld wordt bepaald door eentonige woonbebouwing, bestaande uit twee bouwlagen met een kap.

Qua typering komt de Klassenweg overeen met de Maasbreeseweg. Vrijstaande woonbebouwing begeleidt de weg die na verloop van tijd het buitengebied bereikt. In het buitengebied neemt de bebouwingsconcentratie fors af.

Het plangebied

Het plangebied betreft een ingesloten, braakliggend gebied, omringd door de woonbebouwing en hun achtertuinen van de Maasbreeseweg, Van Vlatenstraat en de Klassenweg.

Het plangebied behoort grotendeels als huisperceel bij de woning Maasbreeseweg 49. Het is vroeger altijd in gebruik geweest als agrarische grond. Achter de woning zijn dan ook enkele voormalige kippen- en varkensstallen aanwezig. Deze worden nu gebruikt voor opslag. De overige gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin.

De onbebouwde delen van het huisperceel zijn in gebruik als akker. De overige delen van het plangebied, niet behorende bij Maasbreeseweg 49, worden gebruikt als grasveldje door aanpalende woningen.

2.2 Vigerende bestemmingsplanregeling

De betreffende gronden hebben volgens het bestemmingsplan "Kern Sevenum" (vastgesteld d.d. 12 maart 1990 en goedgekeurd d.d. 3 juni 1990) de bestemming 'Woondoeleinden W' met de nadere aanduiding '1'.



Afbeelding 6. Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kern Sevenum"

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Woondoeleinden W' zijn bestemd voor wonen. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van het wonen toegelaten:

- woningen;
- bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- tuinen en erven;

- bijbehorende voorzieningen.

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- de woningen mogen aan elkaar worden gebouwd, tenzij middels een aanduiding een maximaal aantal aaneen te bouwen woningen wordt voorgeschreven;
- de breedte van een bouwperceel bedraagt per woning, indien 2 of meer woningen aan elkaar worden gebouwd, ten minste 5 meter en indien een vrijstaande woning wordt gebouwd ten minste 10 meter;
- één gevel wordt geplaatst in, danwel tot maximaal 4 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- de breedte bedraagt ten minste 5 meter;
- de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- de inhoud bedraagt ten minste 250 m³;
- de diepte mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- de woning wordt over een oppervlakte van ten minste 70% met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling ten minste 20° en niet meer dan 60° bedraagt;
- de zijgevel wordt in de zijdelingse perceelsgrens geplaatst dan wel ten minste 2,5 meter daaruit.

Ondanks dat het plangebied reeds voorzien is van een woonbestemming is het ter plekke op basis van de bouwvoorschriften niet toegestaan nieuwe woningen op te richten. Tenminste één gevel dient te worden opgericht in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Deze bouwgrens ligt evenwijdig aan de Maasbreeseweg en reikt niet tot aan het plangebied.

Daarnaast mogen in deze woonbestemming alleen vrijstaande woningen worden opgericht getuige de aanduiding '1' die op de plankaart staat aangegeven.

Het is ter plaatse daarom niet mogelijk woningen op te richten volgens het vigerende bestemmingsplan.

3. PLANBESCHRIJVING

De locatie leent zich uitstekend als woningbouwlocatie; het ligt momenteel grotendeels braak, het is gelegen in de kern en het wordt reeds aan alle zijden omringd door woningen.

3.1 Stedenbouwkundige invulling

Op basis van de woningmarkt is gezocht naar een passende invulling van het plangebied. Ter plaatse is ruimte beschikbaar voor 18 woningen. Met de invulling van woningen heeft het plangebied de naam "Creemerhof" gekregen.



Afbeelding 7. Stedenbouwkundige opzet plangebied

Verkaveling

Het ruimtelijk streefbeeld gaat uit van een enkele ontsluitingsweg die direct aansluit op de Maasbreeseweg en die uitkomt op een rondgaande woonstraat. Hierdoor ontstaat een logische structuur om het binnengebied in te vullen. Vanuit de aansluiting is er een directe zichtrelatie met de nieuwe woningen. Deze aansluiting op de Maasbreeseweg vindt plaats tussen de woningen met huisnummers 47 en 49 en

wordt begeleid met een groenstrook. Rondom de rondgaande woonstraat worden de nieuwe woningen gesitueerd. De (achter)tuinen van de nieuwe woningen zullen aan de achtertuinen grenzen van de bestaande bebouwing van de Maasbreeseweg, Klassenweg en Van Vlattenstraat. Het middengebied van de woonstraat is vrij van bebouwing en zal voor groendoelinden worden gebruikt. Met deze opzet is sprake van een knusse en overzichtelijke verkaveling die ondanks de ligging in een bestaand middengebied goed zichtbaar en bereikbaar is.

Aangezien het plangebied een naar binnen gekeerde uitstraling kent, kan hier een bijzondere, eigentijdse architectuur gerealiseerd worden, die echter wel een relatie heeft met de bestaande, omliggende bebouwing.

Het plan omvat een grote verscheidenheid in woningen. Er worden woningen aangeboden voor alle doelgroepen in de volgende typologieën; patiowoningen, starterswoningen, nultredenwoningen en vrije sectorwoningen.

Infrastructuur en parkeren

De ontsluiting en de woonstraat kennen een rijbaanbreedte variërend van circa 3,5 meter tot circa 5,5 meter. De ontsluiting van het gebied is gesitueerd op de Maasbreeseweg. De verkeersstructuur binnen het plangebied wordt daardoor gekenmerkt door een heldere, rondgaande structuur. Er zijn geen doodlopende straten.

Op het eigen terrein dienen de vrijstaande woningen te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Gezien de omvang van de percelen kan aan deze voorwaarde worden voldaan. De nultredenwoningen dienen te worden voorzien in 1 parkeerplaats op eigen terrein. De starterswoningen zijn niet voorzien van eigen parkeerplaatsen. Rekening houdend met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning worden in het openbaar gebied nog circa 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Groenstructuur

De ontsluitingsweg wordt aan één zijde ingericht met een groenstrook.

In het middengebied ligt een centrale groene buffer. In deze groenzone worden enkele bomen aangeplant.

3.2 Ruimtelijke effecten

Het bouwplan geeft een nieuwe invulling aan enkele braakliggende achterpercelen die zijn gelegen achter de bestaande bebouwing langs de Maasbreeseweg, Klassenweg en Van Vlattenstraat. Met de invulling wordt een potentiële inbreidingslocatie concreet met woningen binnen de bebouwingscontour van de kern ingevuld.

In het gebied worden woningen gerealiseerd met een hoogwaardige uitvoerings- en beeldkwaliteit.

De nieuw te bouwen woningen zijn met de achterzijde tegen de percelen van de bestaande woningen gesitueerd. Tuinen grenzen aan elkaar, waardoor dezelfde functies aan elkaar grenzen en negatieve effecten zoveel mogelijk worden vermeden. De typologie van de woningen is afgestemd op die van de omgeving, zo zijn de vrijstaande woningen in het plan gelegen aan de zijde van de Maasbreeseweg en is de lage bebouwing (éénlaagse patiowoningen) tegen de achterzijde van de woningen aan de Van Vlattenstraat gelegen. De ontwikkelaar zal voorzien in een eenduidige erfafscheiding aan de achterkant van de aaneengebouwde woningen aan de zuidzijde van het plangebied.

De structuur van het plan, een van de zijde van de Maasbreeseweg toegankelijke, hof, doet geen afbreuk aan de bestaande bebouwingsstructuren van de omgeving. In het bebouwingslint van de Maasbreeseweg wordt ter plaatse van het gat in het lint, tussen huisnummer 47 en 49, de ontsluiting gerealiseerd. Het lint wordt hiermee gerespecteerd. Aan de Van Vlattenstraat en Klassenweg zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke toekomstvisie en woonbeleid.

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere "ruimteclaims", die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat

betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie gelegen in de kern van Sevenum. Zodoende is sprake van inbreiding. Het project voldoet hiermee aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

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

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

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

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*: nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig

is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De woningbouwontwikkeling vindt plaats tussen bestaande bebouwing, midden in Sevenum. De openheid van het landelijk gebied wordt middels deze ontwikkeling derhalve niet aangetast.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 5.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij deze toelichting, nader uitgewerkt.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en het EHS cq. POG-beleid.

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

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

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren.

Paarse contouren om de stadsregio's bepalen de grens voor de stedelijke dynamiek. En vormen tegelijk de overgang naar een platteland met een heel andere dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit. Voor landbouw (en toerisme) wordt zoveel mogelijk ontwikkelingsruimte geboden, mits de gebiedskwaliteit er als geheel op vooruit gaat.

Aan het grondgebied van de provincie Limburg worden in het POL2006 verschillende perspectieven toegekend. Deze perspectieven karakteriseren een bepaald type gebied en geven de gewenste ontwikkelingsrichting van dergelijke gebieden aan. De kern van Sevenum behoort tot perspectief 6a 'Plattelandskern Noord- en Mid-den-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. 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 in stand houden 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.

Aangezien sprake is van woningbouwontwikkeling binnen perspectief 6a is dit in overeenstemming met het ruimtelijk beleid zoals weergegeven in het POL2006.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

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

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

In onderhavig geval is geen sprake van een uitbreidingslocatie, maar van een inbreidingslocatie, zodoende gelegen binnen de contour van Sevenum. Woningbouw binnen de contour heeft de provinciale voorkeur, zodoende is de woningbouwontwikkeling in lijn met het provinciale beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Sevenum aan zee? Toekomstvisie 2005-2010 voor Sevenum, Kronenberg en Evertsoord

Een toekomstvisie is belangrijk omdat de samenleving er op moet kunnen vertrouwen dat de overheidstaken over een langere periode op betrouwbare en robuuste

wijze wordt uitgevoerd. Op 14 februari 2005 is de Toekomstvisie Sevenum aan zee? vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van een grondige voorbereiding en een brede dialoog heeft Sevenum haar strategische doelen voor de lange en korte termijn vastgesteld, namelijk; het versterken van de lokale plattelandseconomie, een kwaliteitsslag maken in het wonen en het verstevigen van de sociale banden tussen burgers.

Volgens de bevolkingsprognose (maart 2004) groeit het aantal inwoners van de gemeente Sevenum tot ongeveer 2012. Daarna zet een daling in waardoor in 2035 weer het huidige aantal inwoners bereikt wordt. Binnen deze demografische ontwikkeling vinden grote verschuivingen plaats, vooral door de vergrijzing. Ook wordt verwacht dat de gemiddelde woningbezetting in de gemeente zal dalen. Om de verdunning op te vangen is een op de behoefte gericht nieuwbouwprogramma noodzakelijk met aandacht voor specifieke doelgroepen.

Kerndoelen met betrekking tot een 'veilige en aantrekkelijke plek om te wonen', zijn:

- lange termijn doel (LTD) B.1: kerndoel van het beleid ten aanzien van wonen is een ook in de toekomst evenwichtig samengestelde bevolkingsopbouw;
- LTD B.2: Sevenum voert een integraal woningbouwbeleid dat rekening houdt met flankerende behoeften van doelgroepen, met betrokkenheid van bewoners, met ruimtelijke kwaliteit, met wonen in het buitengebied en met een actief grondbeleid.
- LTD B.3: burgers en bezoekers moeten zich in Sevenum veilig kunnen voelen.

Op basis van het gestelde in de toekomstvisie stuit de ontwikkeling van 18 nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen (starterswoningen, nultredenwoningen en vrije sectorwoningen) niet op bezwaren.

Woonvisie gemeente Sevenum

De voormalige gemeente Sevenum heeft een woonvisie laten ontwikkelen. Hierin staat onder andere beschreven wat de woningbehoefte is in Sevenum, de strategische keuzen, etc. Kerndoel van het beleid ten aanzien van wonen is een evenwichtig samengestelde bevolkingsopbouw. Ten aanzien van de vraag naar en het aanbod van woningen is in de woonvisie een berekening gemaakt van de woningvoorraad tot 2020.

In de kern van Sevenum heerst een grote sociale cohesie. Bij starters op de woningmarkt leeft de nadrukkelijke wens om in Sevenum een woning te vinden. De beperkte omvang van de woningvoorraad in Sevenum heeft tot gevolg dat vooral de 'gedwongen' woningvraag binnen de gemeente moeilijk kan worden gerealiseerd.

De woningvraag vanuit de groep starters loopt licht op, evenals de specifieke vraag van ouderen.

Het effect wat de gemeente in haar woningbouwprogramma beoogd is: meer starters de mogelijkheid bieden in Sevenum een huis te vinden en ouderen die dat wensen binnen Sevenum een alternatief te bieden voor hun huidige woning.

Voor diverse doelgroepen is een strategisch beleid geformuleerd. Onder andere voor jonge starters en voor ouderen, de specifieke doelgroepen die onderhavige ontwikkeling raken.

Met betrekking tot jonge starters wordt het volgende gezegd: om jongeren in Sevenum de mogelijkheid van een koopwoning te bieden dienen koopwoningen te worden aangeboden die voor jongeren betaalbaar zijn en blijven. Om duurzaam meer goedkope koopwoningen in de woningvoorraad van Sevenum te krijgen dienen woningen te worden gebouwd die door hun aard en omvang vooral geschikt zijn en geschikt blijven voor kleinere huishoudens en alleenstaanden en daardoor bij doorverkoop goedkope woningen blijven. Een tweede categorie goedkope woningen zijn de zogenaamde groeiwoningen. Dit zijn kleine woningen met een beperkt volume op een volwaardige kavel.

Met betrekking tot ouderen wordt het volgende gezegd: de mate waarin ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen is afhankelijk van de mogelijkheden die de woning kan bieden om gemakkelijk te kunnen blijven wonen. Een groot gedeelte van de woningvoorraad is fysiek minder geschikt voor aanpassing. Zowel voor ouderen als voor de woningmarkt is het veel aantrekkelijker wanneer ouderen op vitale leeftijd de overstap maken naar een 'gemakwoning'. Dit is een normale woning in een normale woonomgeving maar met een aantal kenmerken die de woning beter geschikt maken om op latere leeftijd nog goed te kunnen wonen.

Het realiseren van 240 woningen, die nodig zijn om het aantal inwoners in Sevenum op een gelijk niveau te houden, in de periode 2005-2019 mag als de absolute minimum inspanning van het gemeentebestuur van Sevenum worden beschouwd.

De ontwikkeling van 18 woningen op desbetreffende locatie aan de Maasbreeseweg is mogelijk binnen de woonvisie. Het betreft de ontwikkeling van acht vrije sector woningen vier nultredenwoningen en zes starterswoningen, juist voor die doelgroepen waar in de woonvisie specifiek aandacht voor is en strategisch beleid op is gemaakt.

5. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de toekenning van de nieuwe bestemmingen dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan welke nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen dient te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd om woningen te bouwen. De gemeente Horst aan de Maas zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst op basis van de Wro te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt. Het ontwerpbestemmingsplan zal niet eerder in procedure worden gebracht dan dat deze overeenkomst is getekend.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

In december 2008 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht grootschalig (ONV)". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat uit voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De bovengrond is plaatselijk (nabij de bebouwing aan de Maasbreeseweg 49) matig puin- of zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek aanwijzingen gevonden dat tijdens de bouw in het kippenschuurtje aan de Maasbreeseweg 49 asbesthoudend materiaal is toegepast. Tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn echter geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven om een bodemverontreiniging met asbest te verwachten.

De zintuiglijk verontreinigde bovengrond ten noorden van de woning Maasbreeseweg 49 is licht verontreinigd met koper en matig verontreinigd met zink. Het kopergehalte bevindt zich boven de waarde voor bodemfunctieklasse "wonen", die door de provincie Limburg wordt gehanteerd. Hierbij werd geconstateerd dat de puinhoudende bovengrond ter plaatse van boring 10 sterk verontreinigd is met zink. De zintuiglijk schone onderliggende laag is licht verontreinigd met zink. In het andere deelmonster van mengmonster MM6 is geen verhoogd gehalte aan zink aangetoond.

Op de overige percelen is vastgesteld dat de bovengrond van de locatie plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium. Het cadmiumgehalte bevindt zich onder de waarde voor bodemfunctieklasse "wonen". In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, zink en cadmium. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Uit een brief van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (nummer 95/36199V, d.d. 12 september 1995) blijkt dat, indien er geen lokale verontreinigingsbron voor een grondwaterverontreiniging aanwezig is en de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op meer dan 1 m-mv bevindt, er geen bezwaar bestaat voor een eventuele bouwaanvraag. Het wordt afgeraden het freatisch

¹ Econsultancy bv, Verkennd bodemonderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 15 december 2008, rapportnummer: 08103466

grondwater te gebruiken voor besproeiing van gewassen, veedrenking of consumptie.

Daarnaast moet het grondwater vanwege een verhoogde detectiegrens voor 1,2-dichloorethenen en naftaleen conform de circulaire bodemsanering 2008 formeel als licht verontreinigd worden geclassificeerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de locatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de aangetoonde verontreinigingen, verworpen.

De aangetoonde verontreinigingen met zink en koper ter plaatse van de verharding vormen een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein. Er wordt geadviseerd een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en omvang van de geconstateerde verontreiniging met zink en koper, ter plaatse van de puinverharding ten noorden van het woonhuis aan de Maasbreeseweg 49.

De (lichte) verontreinigingen in de bodem en het grondwater, welke op de overige terreindelen zijn aangetoond, vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein.

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

Nader bodemonderzoek

In maart 2009 is een nader bodemonderzoek² uitgevoerd ter plaatse. Tijdens het verkennend bodemonderzoek is verondersteld dat de lichte tot sterke verontreinigingen met zink en / of koper in de bodem, mede gelet de (verhoogde) gehalten aan diverse metalen in de puinverharding, direct te relateren zijn aan de puinverharding. Rondom de puinverharding zijn plaatselijk lichte verontreinigingen met koper en zink geconstateerd.

Op basis van de analyseresultaten wordt de sterke zink- en / of koperverontreinigingen, gelet de directe relatie van de verhoogde gehalten aan diverse metalen in de puinverharding en de verontreinigingen aan zink en koper in de onderliggende bodemlaag (direct onder de puinverharding) als afdoende afgeperkt beschouwd. De sterke zink- en / of koperverontreinigingen in de bovengrond bevindt zich direct onder de puinverharding tot maximaal 0,8 m-mv. De totale omvang van de sterke verontreinigingen met zink en / of koper op de locatie bedraagt circa 280 m³ (350 m * 0,8 m).

² Econsultancy bv, Nader bodemonderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 12 maart 2009, rapportnummer: 09013006

Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare humane, ecologische of verspreidingsrisico's. Uitgaande hiervan, alsmede van de mate en het volume van de grondverontreiniging op de locatie (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) wordt gesteld dat hier in het kader van de Wet Bodembescherming een geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Echter de locatie dient, bij ongewijzigd gebruik (infrastructuur) van de locatie, niet met spoed gesaneerd te worden.

Geadviseerd wordt de met zink en koper verontreinigde bodem (tot een maximale diepte van circa 0,8 m-mv) direct onder de puinverharding op termijn, danwel tijdens de herinrichting van het terrein te saneren conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan.

De sanering van betreffende gronden is inmiddels uitgevoerd door de eigenaar van de gronden. De ontwikkelaar zal de gronden aankopen met een schonegrondsverklaring, waardoor is aangetoond dat de verontreinigingen verdwenen zijn.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

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

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

Toetsing

Het plangebied is gelegen tussen de Maasbreeseweg, Van Vlattenstraat en Klassenweg. Op deze wegen geldt ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/u. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Tevens kan geconcludeerd worden dat er, met de toevoeging van de verkeersbewegingen veroorzaakt door de 18 nieuwe woningen, geen onaanvaardbare akoestische situatie ontstaat. De intensiteiten zijn al relatief laag dat de toevoeging van enkele verkeersbewegingen per dag geen (ernstige) gevolgen heeft.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

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

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

Het Besluit NIBM

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

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende

gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Toetsing

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen, beneden het criterium van 3 % gebleven wordt. Bij voorgenomen ontwikkeling, de bouw van maximaal 18 nieuwe woningen, wordt derhalve onder het 3% criterium gebleven.

Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

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

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

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

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

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:

- woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per object voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt / hypermarkt / warenhuis is gevestigd;
- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.

De nieuwe woningen betreffen derhalve (beperkt) kwetsbare objecten. Er dient daarom getoetst te worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond het plangebied. Ongeveer 750 m ten noordoosten van het plangebied is een LPG tankstation aanwezig.

Het plaatsgebonden risico (PR) wordt weergegeven in contouren op deze risicokaart: alle punten op deze contour hebben hetzelfde PR. In bestaande situaties mag het plaatsgebonden risico nooit groter zijn dan 10^{-5} (tot 1-1-2010), in nieuwe situaties niet groter dan 10^{-6} .

De gestelde norm houdt in, dat kwetsbare bestemmingen niet mogen voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar⁵.

Blijkens de risicokaart valt het gehele plangebied ruim buiten de 10^{-6} norm van het risicovolle object. De woningen ondervinden derhalve geen hinder van de risicovolle inrichting.

Buisleidingen

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen ondergrondse buisleidingen en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. Deze afstanden staan in de Circulaire 'Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' (1984) en de Circulaire 'Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie' (1991). VROM werkt aan een Algemene Maatregel van Bestuur Buisleidingen waarin onder meer voorwaarden worden gesteld voor de risiconormering en -zonering rond buisleidingen, het opnemen van planregels in bestemmingsplannen en technische eisen. Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) zal naar verwachting inwerking treden in 2010, waarna de huidige circulaires komen te vervallen

⁵ Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp AMvB 'Vaststelling Milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen' (Staatscourant 22 februari 2002, nr. 38).

In de directe nabijheid van de projectlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van een buisleiding. Circa 4,5 km ten westen van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding. Door deze grote onderlinge afstand heeft deze leiding geen consequenties voor de ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

De aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico inzake wegverkeer betreffen de wegvakken waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. Omliggende wegen (o.a. de doorgaande Maasbreeseweg) nabij het plangebied worden niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken.

Conclusie

De woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van de woningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de afstanden zoals deze zijn voorgescreven volgens de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

In de omgeving van de nieuwe woningen zijn geen functies gelegen met een milieucirkel.

5.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen,

zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Horst aan de Maas te beschikken over archeologisch beleid. Dit beleid is momenteel nog niet aanwezig. De provinciale richtlijnen zijn dan richtinggevend. Op basis van de provinciale richtlijnen is een archeologisch onderzoek ter plekke noodzakelijk.

Onderzoek

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

In februari 2009 is ter plaatse een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek⁶ uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied een dekzandwelving aanwezig is. Deze welving loopt naar het zuiden toe af. Hierboven bevindt zich een plaggendek van maximaal 60 cm dik. In het plaggendek is laatmiddeleeuws aardewerk en verbrand vuursteen aangetroffen. Er is sprake van dunne enkeerdgronden. In het zuidelijke deel bevindt zich een veldpodzolbodem. Over het algemeen lijkt de intactheid van de bodem op basis van dit onderzoek goed te zijn.

⁶ Miedema, Sevenum plangebied Maasbreeseweg bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), februari 2009, rapportnummer: V-09.0048

Proefsleuvenonderzoek

In december 2009 is ter plaatse een proefsleuvenonderzoek⁷ uitgevoerd. Het plangebied is gelegen op een dekzandwieling, dat afgedekt is met een dun esdek of plaggendek. Hierdoor hebben (diep)ploegsporen tot in de C-horizont bereikt. Een B-horizont is niet waargenomen. Middeleeuwen zijn zodoende prehistorisch en bevinden zich in de top van de (schone) C-horizont. Door de diepploegverstoringen, de recente greppels en de bioturbatie is de conservering van de vindplaats slecht te noemen. Sporen, die in werkput 3 zijn aangetroffen, vormen mogelijk een structuur. Uit één paalkuil is een Bronstijdscherg afkomstig. De structuur kan een huisplattegrond betreffen. Door de beperkte breedte van de werkput (3 m) kon dit niet worden vastgelegd. Het noordelijke deel van de sporen buiten de werkput, moeten vernietigd zijn geraakt als gevolg van de aanleg van een schuur ter plekke. Overige aangetroffen vondsten betreffen IJzertijd aardewerk en een wrijf-klopsteen.

Op basis van de waardering van de vindplaats wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven van verder archeologisch onderzoek. Dit is door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente, bevestigd bij schrijven met kenmerk V10-210579/1285-49/RvH, d.d. 15 januari 2010.

5.4 Natuur en landschap

De oprichting van de woningen heeft, gezien de huidige fysieke toestand van het terrein en de ligging in de kern die nu al wordt omringd door bebouwing, geen invloed op het gebied van natuur en landschap.

Uit de POL-kaart 'Groene Waarden' blijkt dat het plangebied zelf niet als een waardevol 'groen' element is aangeduid. Ten noordwesten van Sevenum liggen het bos- en natuurgebieden "de Heemsbeemden". Dit bos- en natuurgebied maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciaal Ontwikkelingsruimte Groen (POG). Deze gebiedscategorieën omvatten naast bestaande bos- en natuurgebieden, eveneens grotere concentraties van voormalige landbouwgronden, die als aangewezen reservaatgebied of natuurontwikkelingsgebied inmiddels zijn verworven en in beheer genomen door natuurbeschermingsorganisaties.

Omdat de afstand tussen de locatie en het bos- en natuurgebied aangewezen als EHS en POG circa 2 km bedraagt, zullen de woningen geen negatief effect hebben op de positieve instandhouding van deze gebieden.

⁷ Becker & Van de Graaf bv, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven en een boring Maasbreeseweg Sevenum, 21 december 2009, rapportnummer: 856

5.5 Flora & fauna

Achtergrond

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

- Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
- Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁸ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
- Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Toetsing

Methode

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 8 april 2010 een kort veldbezoek gebracht aan het gebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke na-

⁸ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

tuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Daarnaast is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen, zoals de provinciale vogel- en vegetatiekarteringen. Natuurloket is geraadpleegd: er zijn echter geen gegevens aangekocht omdat er volgens Natuurloket geen geschikte gegevens voorhanden zijn.

Ecologische beschrijving

Het plangebied bestaat uit een aantal stukjes bouwland die ingeklemd liggen tussen de bebouwing aan de Maasbreeseweg, Klassenweg en Van Vlatenstraat. Het gebied heeft geen directe relatie met het buitengebied. In het gebied staan een langwerpige schuur en een kasje en kippenhok met daaromheen wat struiken. Over de breedte van het plangebied loopt een beplantingsstrook met jonge coniferen. Aan de oostzijde loopt een coniferen haag. Andere landschappelijke elementen ontbreken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Vanuit het plan hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. De vegetatie in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit zeer algemene pioniersoorten zoals Grote brandnetel, Paarse dovenetel, Kleine ooievaarsbek en Vogelmuur. Ook de provinciale vegetatiekarteringen maken geen melding van beschermde plantensoorten. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is met zekerheid uit te sluiten.

Diersoorten

In het plangebied zijn geen nesten of sporen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Desondanks zullen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 van het gebied gebruik maken, zoals Veldmuis, Egel, Mol en Huis-spitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Geschikte verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen of voor vleermuizen geschikte gebouwen aanwezig zodat de aanwezigheid van vleermuiskolonies met zekerheid is uit te sluiten. Er is wel een redelijke kans dat in gebouwen in de omgeving vleermuiskolonies voorkomen. Het plangebied is vanwege de beperkte oppervlakte en het ontbreken van opgaande

beplanting echter verwaarloosbaar als foerageergebied voor vleermuizen uit de omgeving. Verstoring van vleermuizen is met voldoende zekerheid uit te sluiten.

De provinciale inventarisatiegegevens vermelden geen bijzondere broedvogels voor het plangebied. In het plangebied zijn geen geschikte broedplaatsen voor vogels aanwezig, uitgezonderd de coniferenstrook. Vogelnesten in deze coniferen zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. De coniferen dienen verwijderd te worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels in de coniferen broeden, is het noodzakelijk het terrein vóór de ingreep te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

In het plangebied zijn geen permanente oppervlaktewateren of periodiek waterhoudende sloten aanwezig. Het voorkomen van vissen is daarmee uit te sluiten; ook de waarde als voortplantingsbiotoop voor amfibieën is nihil. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het gebied niet van waarde vanwege de ingesloten ligging tussen bebouwing en het ontbreken van schuilgelegenheid. Negatieve effecten op strenger beschermde amfibieën en reptielen zijn uit te sluiten.

Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten in het plangebied is tenslotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

Conclusie

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, indien de aanwezige coniferen gerooid worden buiten de broedperiode (maart-september). Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels in de coniferen broeden, is het noodzakelijk het terrein vóór de ingreep te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

5.6 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied

geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling van de woningen belemmeren.

5.7 Verkeerskundige aspecten

Verkeersstructuur plangebied

De ontsluiting van het gebied is gesitueerd op de Maasbreeseweg. De verkeersstructuur binnen het plangebied wordt daardoor gekenmerkt door een heldere, rondgaande structuur. Er zijn geen doodlopende straten.

Parkeren

Door de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied is er binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid.

5.8 Duurzaamheid

Bij de woningbouwontwikkeling wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en vindt infiltratie van het hemelwater plaats (zie navolgende paragraaf).

5.9 Waterhuishoudkundige aspecten

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

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

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de

waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Kenmerken van het watersysteem

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

Bodemopbouw en grondwater

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem uit zwak siltig, zeer fijn zand bestaat en de bovengrond zwak humeus is. Er zijn geen storende lagen in de ondergrond waargenomen. Er zijn geen gleyverschijnselen waargenomen. Het grondwaterniveau bevindt zich op circa 2,8 m-mv (oktober 2008).

Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en / of grondwaterwingsgebied.

Blijkens de 'Kristallen Waarden'- kaart en 'Blauwe Waarden'- kaart van het POL2006 zijn er voor het plangebied geen verdere aanduidingen opgenomen.

Blijkens het infiltratieonderzoek⁹ ligt de doorlatendheid (k-waarde) van het onderzochte bodemtraject tussen de 0,5 en 1,5 m/dag. Op basis hiervan kan de bodem als vrij goed tot goed doorlatend worden beschouwd.

Oppervlaktewater

In of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het nieuwe riool zal gesitueerd worden onder de rijweg en aangesloten worden op het bestaande riool, dat gelegen is in het trottoir aan de oostzijde van de Maasbreeseweg.

Hemelwater

De afvoer van hemelwater zal plaatsvinden (conform het beleid) door middel van infiltratie in de ondergrond. De exacte wijze van infiltratie is vastgelegd in een separate waterparagraaf¹⁰, waarvan hierna een samenvatting is opgenomen.

⁹ Econsultancy bv, Geohydrologisch onderzoek Maasbreeseweg (ong.) te Sevenum, 6 mei 2010, rapportnummer: 10033175

Het hemelwater van de verhardingen van rijwegen, parkeerplaatsen, trottoirs en inritten zal opgevangen worden en ondergronds afgevoerd worden naar een infiltratieriool. Gezien de geringe omvang en functie van de rijwegen in dit project is ervoor gekozen om het hemelwater rechtstreeks te lozen op deze infiltratievoorziening zonder first flush voorziening.

Om het infiltratieoppervlak te vergroten en om al het water te kunnen bergen, zal het IT-riool in een infiltratiesleuf van drainzand worden uitgevoerd. Hierdoor wordt het water ter plaatse over het hele plangebied teruggebracht in de bodem.

Het hemelwater van de daken van de woningen zal opgevangen en afgevoerd worden naar een ondergrondse infiltratievoorziening die op het perceel gesitueerd zal worden. Elke woning krijgt een eigen individuele infiltratievoorziening welke gediimensioneerd wordt op 30 mm berging. Alle woningen storten het hemelwater bovengronds over op de openbare verharding via een bladvanger.

De te realiseren infiltratievoorziening op eigen terrein wordt voorgeschreven bij de verkoop en gekoppeld aan de vergunning.

Op circa 0,3 m boven maaiveld moeten bladvangers in de afvoeren worden aangebracht, om vervuiling en verstopping van de infiltratievoorziening te voorkomen. In geval van calamiteiten zal dan het overschot aan water (het te veel aan hemelwater dat niet in de voorziening geborgen kan worden) via deze bladvangers naar buiten kunnen treden.

Om vervuiling van grond en grondwater zoveel mogelijk te voorkomen, zullen er bij voorkeur geen uitlogbare materialen worden toegepast voor de dakbekleding en hwa-afvoeren (goten en regenpijpen) van de woningen. Daarnaast mogen in het plangebied geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen of strooizout worden toegepast.

Voor de berekening van de hoeveelheid te bergen water wordt uitgegaan van het totale verhard oppervlak van het plangebied. Eisen gemeente Horst aan de Maas en Waterschap Peel en Maasvallei met betrekking tot infiltratie:

1. woningen op eigen kavel infiltreren met benodigde berging van 30 mm. Overloop via bladvang naar openbare verharding.
2. Openbare voorzieningen op berging bui T=10 en infiltreren.
3. Doorkijk naar gevolgen T=100.
4. Totale voorziening dimensioneren op 50 mm voor openbare verharding en overloop 50% verhard oppervlak kavels.
5. De infiltratie gedurende de bui mag in de berekening worden meegenomen.
6. Regenreeksen volgens Buishand en Velds hanteren. Dimensioneren op 50 mm in 27 uur (T=10) en doorkijk naar 84 mm in 48 uur (T=100).

¹⁰ Janssen de Jong Projectontwikkeling bv, waterparagraaf BP Creemerhof Sevenum, 29 juli 2010

Alle woningen storten het overschot aan hemelwater bovengronds over op de openbare infiltratievoorziening. Onderstaande berekeningen geven aan welke hoeveelheden moeten worden meegenomen bij de openbare voorziening:

18 kavels= 30 mm op eigen terrein

50 mm van 50% verhard oppervlak kavel

Te bergen in openbare ruimte = $50 \text{ mm} * (1600 \text{ m}^2 * 0,5) = 40 \text{ m}^3$

Het totale verhard oppervlak in de openbare ruimte bedraagt circa 2.270 m². Dit betekent een te bergen hoeveelheid water van $50 \text{ mm} * 2.270 \text{ m}^2 = 114 \text{ m}^3$. Samen met de te bergen hoeveelheid water van de woningen moet een capaciteit van minimaal $40 + 114 = 154 \text{ m}^3$ gerealiseerd worden in berging en infiltratie.

Voor een T=100 bui is er een tekort van 40,8 m³ in het IT-riool. Dit betekent dat er tijdelijk water op straat zal komen te staan. Deze situatie is onwenselijk.

Een mogelijkheid is om een overstort mogelijk te maken via kolken die op het riool worden aangesloten en dan tevens voor wat doorspoeling van het riool zorgen. Deze optie valt voor het waterschap echter af.

Afhankelijk van de invulling ervan, bestaat daarnaast de mogelijkheid om het groenplein te gebruiken als retentievoorziening. Door dit komvormig of iets lager aan te leggen dan de omringende verharding en tuinen, kan het overtollige water hier bovengronds in stromen en zal het vervolgens ter plaatse in de ondergrond zakken.

Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. De conclusie luidt dat bij de woningbouwontwikkeling geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de systematiek van de gemeente Horst aan de Maas.

De bestemmingen 'Wonen' 'Verkeer' en 'Groen' zijn weergegeven, alsmede het bouwvlak voor de nieuwe woningen. Ook zijn bouwaanduidingen ten behoeve van het maximale aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. De aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen op de locatie waar geen hoofdgebouwen zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de planregels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de gemeente Horst aan de Maas. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

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

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming.

Groen (Artikel 3)

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

Verkeer (Artikel 4)

In artikel 4 is de aanzet tot de aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied geregeld. Deze gronden mogen niet worden bebouwd, anders dan met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (Artikel 5)

In artikel 5 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Om de systematiek zo vrij mogelijk te houden mogen binnen het bouwvlak vrijstaande, patio en aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden, mits voldaan wordt aan het op de verbeelding aangegeven maximale aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen', zoals zichtbaar op de verbeelding, zijn geen hoofdgebouwen toegestaan, uitsluitend bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 6 tot en met 13) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.1 Vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Limburg en Waterschap Peel en Maasvallei in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Waterschap Peel en Maasvallei heeft d.d. 24 september 2010 een positief wateradvies afgegeven. De overige partijen hebben gereageerd dat het plan niet in strijd is met hun belangen.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 10 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Op 15 december 2010 is door de initiatiefnemer een presentatieavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden.

Enkele omwonenden hebben daaropvolgend een inspraakreactie ingediend. In diverse gesprekken tussen de initiatiefnemer en desbetreffende omwonenden zijn op basis van de inspraakreactie enkele aanpassingen van het plan besproken en doorgevoerd.

De samenvatting van de inspraakreactie en het gespreksverslag van de bijeenkomsten met de omwonenden zijn terug te vinden in bijlage 1.

7.3 Zienswijzen

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en de belangen van reclamanten zijn afgewogen tegen het algemene belang dat met het woningbouwplan wordt gediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele inhoudelijke wijzigingen van het bestemmingsplan. Een uitgebreide behandeling van de zienswijzen is opgenomen in de "Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Creemerhof", die als bijlage bij het bestemmingsplan is vastgesteld.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:


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


Bijlage 1
Inspraak

Aan : Burgemeester en Wethouders Horst aan de Maas
Postbus 6005
5960 AA Horst

Betreft : Inspraakreactie BP Creemerhof

Datum : 18 januari 2011

Van : Bewoners en eigenaren 

Gemeente Horst a.d. Maas	
Reg. nr. 11/0001535	
Ingekomen 19 JAN 2011	
Afd. 	Afgedaan.

Geacht College,

Als reactie op het in de "Hallo" van 9 december jl. aangekondigde voorontwerp bestemmingsplan "Creemerhof" delen wij u mee dat wij kennis hebben genomen van dit plan. We kunnen ons niet verenigen met het planologisch kader zoals neergelegd in dit voorontwerp bestemmingsplan en wenden ons daarom tijdig tot u met een zienswijze. Wij brengen hierbij de volgende punten onder uw aandacht.

Huidige woonsituatie van de bewoners

De huidige situatie voor de bewoners aan de Van Vlattenstraat is dat de achtertuin grenst aan een gebied met landelijke uitstraling.

De dichtstbijzijnde woning staat op ca 100 meter. De percelen die grenzen aan onze achtertuinen zijn privé-eigendom en niet openbaar toegankelijk. De grote afstand tot de woningen achter onze tuin in combinatie met een beperkt aantal personen aldaar, geeft ons een hoge mate van privacy. Gezien de grote oppervlakte van dit tussenliggende gebied en de geldende beperkingen op de betreffende percelen ten aanzien van de maximale totale oppervlakte (en hoogte) van bestaande en eventuele toekomstige bijgebouwen onder het vigerende bestemmingsplan, is een ver uitzicht en 'open' en/of groen karakter altijd gegarandeerd geweest¹.

In tegenstelling tot wat in de aankondiging is omschreven als "braakliggend" is dat gedeelte van het plangebied tot recent altijd in gebruik geweest voor het verbouwen van pompoenen en groenten en het groeien van kerstbomen, wat het landelijke karakter versterkt heeft. Deze landbouwactiviteiten zijn pas gestaakt sinds de bouwplannen vorm begonnen te krijgen.

Onze achtertuinen zijn gelegen op het zuidwesten. Door deze oriëntatie en de afwezigheid van hoge bebouwing betekent dit dat de gehele dag, van 's ochtends tot 's avonds, veel licht en direct zonlicht in onze tuinen en op de woning schijnt.

Bovenstaande feiten hebben voor ons allen bij de koop van onze woningen een doorslaggevende rol gespeeld en vormen een cruciaal deel van het 'woongenot'.

Wij maken bezwaar tegen het plan "Creemerhof" en dit bezwaar bestaat uit onderstaande punten:

¹ Bijlage 1: Foto van de actuele situatie die representatief is voor de afgelopen 12 jaar.

Bezwaren t.a.v. bestemmingsplan: Algemeen

1. Aantasting privacy

Door meer-laagse woningbouw in het plangebied op korte afstand van onze woningen zal onze privacy drastisch verminderen. In de huidige situatie bevinden personen zich normaal gesproken op ongeveer 100 meter van onze perceelsgrenzen. In het voorgestelde plan zal dit verminderen tot 10 à 15 meter.

Nu is onze privacy gewaarborgd door het beperkte zicht als gevolg van de grote afstand waarop de bewoners van de huidige woningen aan de Maasbreeseweg en Klassenweg zich normaal gesproken bevinden. Als gevolg van woningbouw op 10 à 15 meter afstand zal onze privacy aangetast worden. Bovendien zal door meer-laagse woningbouw op korte afstand ook de inijkhoek op onze percelen en woningen steiler (naar beneden kijkend vanaf de eerste/tweede woonlaag) worden; inijk op de begane grond van bovenaf is door ons niet te voorkomen en dus is onze privacy niet te handhaven.

2. Uitzicht, groene landelijke omgeving

Net zoals de aanwezigheid van meer personen dan nu, op een kortere afstand dan nu, als gevolg van woningbouw binnen het plan onze privacy aantast, zo zullen de te bouwen woningen ons uitzicht en het groene, 'open' en landelijke karakter totaal veranderen in een stedelijk karakter met korte zichtlijnen op voornamelijk steen en weinig 'groen'.

3. Licht, bezonning en schaduw

Woningbouw in genoemd gebied zal ook consequenties hebben voor de hoeveelheid zon en licht waar we gedurende het jaar in onze tuin en woning van kunnen genieten. Een gebouw met een gebruikelijke hoogte voor woningen van ongeveer 9 meter zal op het gunstigste moment van de dag rond het middaguur een schaduw creëren van 5 tot 35 meter lengte afhankelijk van het seizoen. Gedurende de rest van de dag zullen schaduwen langer zijn.

De achterzijde van onze woningen en onze achtertuinen zijn gelegen op het zuidwesten. Woningbouw binnen het plan in de strook achter onze tuinen zal zich dus bevinden tussen de zon en onze woningen/tuinen. Het gevolg is dat wij ons de gehele dag in de schaduwrichting van één of meerdere van deze woningen bevinden. Afhankelijk van de afstand, vorm en hoogte van de bebouwing zal dit de hoeveelheid direct licht en zon in bepaalde mate verminderen.

Het voorgestelde plan voorziet over de volledige breedte van het plangebied grenzend aan de Van Vlattenstraat in meerdere woningen. Deze positionering zorgt in combinatie met het draaien van de zon dat gedurende de gehele dag er altijd wel een woning een hinderlijke schaduw werpt.

4. Geluidshinder

Door het mogelijk maken van woningbouw zullen er veel meer mensen, activiteiten en verkeersbewegingen zijn die geluid produceren. Dit doet een voor ons onwenselijke afbreuk aan het huidige landelijke en rustige karakter van het gebied achter onze woningen.

5. Mogelijkheid om tuin uit te breiden

De afgelopen jaren is er herhaalde malen op wederzijds initiatief contact geweest met twee van de huidige grondeigenaren van een stuk van het plangebied om de mogelijkheid tot tuinvergroting van de bewoners aan de Van Vlattenstraat te bespreken. Van onze kant was er grote interesse in het aan

de achterkant uitbreiden van de achtertuin. Door woningbouw te realiseren op dit gebied wordt deze mogelijkheid teniet gedaan.

6. **Waardevermindering van onze woningen**

Woningbouw in dit gebied zal zeker leiden tot een grote waardevermindering van onze woningen. Wij vinden dit onwenselijk.

7. **Verkeerssituatie**

De enige ontsluiting voor het plangebied is aansluiting op de Maasbreeseweg. Dit heeft tot gevolg dat er een extra aansluiting moet worden gemaakt op een toch al drukke doorgaande verkeersroute die de Maasbreeseweg vormt. Ook het nog in ontwikkeling zijnde plan 'de Krouwel' heeft als enige ontsluiting de Klassenweg die slechts tientallen meters verderop ook aansluit op diezelfde Maasbreeseweg. Nóg een extra aansluiting op deze toch al drukke doorgaande verkeersroute, zodat op een afstand van 75 meter 3 aansluitingen ontstaan, zal zeker nadelige gevolgen hebben voor de doorstroming van verkeer en de verkeersveiligheid op met name op de Maasbreeseweg.

8. **Gebrek aan details bestemmingsplan**

Wij hebben bezwaar tegen het gebrek aan details in de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Wonen' is een aantal subvlakken elk met zijn eigen maximale aantal wooneenheden vastgelegd. Voor de vlakken waar het gaat om een maximum van meer dan 1 wooneenheid is er een grote mate van onzekerheid over de exacte toekomstige situatie. Wij vinden dat het bestemmingsplan in meer detail de mogelijkheden en beperkingen per toekomstig kavel dient vast te leggen. Naast het expliciet vastleggen van de grenzen van elk individueel kavelvlak voor 1 wooneenheid vinden wij dat de grenzen zoals de voorgevel- en achtergevelrooilijn waarbinnen het hoofdgebouw zich dient te bevinden moeten worden aangeduid in de verbeelding evenals de oriëntatie van de voor- en achtergevel zoals bedoeld in de "bouwverordening gemeente Horst aan de Maas". Deze detaillering vinden wij noodzakelijk omdat wij als omwonende belanghebbenden pas dan in staat zijn een duidelijk beeld te vormen van de consequenties van het bestemmingsplan. Het huidige gebrek aan deze details leidt nu tot grote variaties in de theoretisch mogelijke effecten van het plan op de omgeving en de mate van benadeling die wij ondervinden van het plan. Deze grote variatie hindert ons om onze bezwaren goed te kwantificeren en formuleren.

9. **Uitgifte kavels**

Tijdens de raadsvergadering van de gemeente Horst aan de Maas op 2-11-2010 is onderstaande besluit genomen: "De uitgifte van bouw kavels wordt gepubliceerd en dat iedereen gedurende een maand de tijd heeft te reageren en voorkeuren kan aangeven. Na deze periode worden de kavels toegewezen. Degenen die op de wachtlijst staan hebben voorrang op basis van volgorde. Daarna geschiedt toewijzing op basis van binnenkomst van de inschrijving voor het project."

De afhandeling van de 4 bouw kavels binnen het plangebied die zich bevinden aan de kant van de Maasbreeseweg voldoet hiermee niet aan de gemeentelijke regels.

10. **Ontbrekende bijlagen**

In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt gerefereerd aan meerdere bijlagen, namelijk:

- Verkennend bodemonderzoek
- Nader bodemonderzoek

- Archeologisch booronderzoek
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Geohydrologisch onderzoek
- Waterparagraaf
- Beeldkwaliteitplan

Deze bijlagen zelf waren geen onderdeel van het dossier dat ter inzage lag op het gemeentehuis, noch waren deze onderdeel van de documenten die via www.horstaandemaas.nl beschikbaar zijn gesteld.

We vragen om zo spoedig mogelijk maar in elk geval in het vervolgtraject al deze documenten integraal op te nemen in het dossier en in de online beschikbare documenten zodat ze voor alle geïnteresseerden zonder extra werk/vertraging beschikbaar zijn.

Bezwaren t.a.v. bestemmingsplan: Het specifieke bouwplan

Uit de presentatie op de informatieavond van 15 december jl., die is georganiseerd door de project ontwikkelaar de firma Janssen de Jong, blijkt dat onze zorg ten aanzien van hoge bouwdichtheid binnen gedeelten van het plan niet theoretisch is. Het gepresenteerde bouwplan leidt tot de onderstaande bezwaren:

1. Behoeft aan woningtype “eengezinswoning”

Uit de woonvisie (2005) en het woningmarktonderzoek (2007) blijkt dat er in Sevenum vraag is naar (half)vrijstaande woningen al dan niet door middel van zelfbouw en er tekorten dreigen voor nultredenwoningen en duurdere (half)vrijstaande koopwoningen (vanaf 200.000 euro). Uit het onderzoek blijkt verder dat er potentiële overschotten in de gemeente zijn voor goedkope eengezinswoningen in de huur en huurappartementen. Er blijkt niet dat er een tekort is aan dit type eengezinskoopwoningen die als starterswoning worden aangeprezen. Het feit dat het plan “’t Hof van Spee” waar starters- en levensloopbestendige woningen gerealiseerd zouden worden moeilijk verkoopbaar blijken te zijn bevestigt de twijfel aan de noodzaak van dit woningtype.

2. Onevenwichtige verdeling van de ruimte

In het zeer nabijgelegen plan “de Krouwel” worden kavels gerealiseerd en verkocht voor vrijstaande woningen waarvan binnen de 1^e als in de 2^e verkoopfase pas enkele kavels verkocht zijn. Dit ruimtevoor-ruimte project voorziet volgens het bestemmingsplan in “ruime kavels van ongeveer 1000 vierkante meter”. In de toelichting⁴ staat de volgende passage “Het ligt voor de hand dat dit type woningen op ruime kavels niet binnen een kern kunnen worden gerealiseerd.”. In de praktijk zijn de kavels in dat plan zo’n 800 vierkante meter of groter.

In het plan “Creemerhof” zijn meerdere kavels van vergelijkbare grootte gepland. Wij zijn van mening dat dergelijke grote kavels niet passen binnen dit plan zolang het totaal aantal woningen voor het plan als geheel niet naar beneden wordt bijgesteld en vergelijkbare ‘ruime’ kavels op een steenworp afstand in grote aantallen beschikbaar zijn. Door de ingesloten ligging van het plan “Creemerhof” leiden dergelijke ruime kavels namelijk tot krapte qua beschikbare ruimte op de rest van het plangebied gegeven het hoge totaal aantal wooneenheden voor het plan als geheel.

3. Hoge bouwdichtheid van de eengezinswoningen

Uit de presentatie van het bouwplan op de informatie avond blijkt dat in het vlak direct achter 

een 6-tal eengezinswoningen gepland is. Het gaat om een bouwblok van aaneengesloten woningen van 3 bouwlagen met een doorlopende voor- en achtergevel met een nokhoogte van ongeveer 9 meter. Hierdoor ontstaat een bouwmassa van minimaal 32 meter breed en 9 meter hoog. Optioneel te bouwen garages kunnen de breedte met ongeveer 6 meter extra doen toenemen. De combinatie van het kleine grondoppervlak ten opzichte van het grote oppervlak van de woningen zelf en het gekozen woningtype en woninggrootte hebben tot gevolg dat alle dimensies (breedte, diepte en hoogte) van het bouwwerk in extreme mate gebruikt worden om de gewenste woninginhoud te realiseren. Het gevolg is een dominante en overheersende bouwmassa die hierdoor grote inbreuk maakt op de omgeving. Deze bouwmassa staat precies in de zichtlijn van onze woningen en blokkeert door haar plaats, breedte en hoogte zowel het uitzicht als zonlicht in maximale mate. Het nadeel dat wij ondervinden op de genoemde vlakken van privacy, uitzicht, het groene karakter van de omgeving, licht/zon/schaduw en geluidshinder is door deze bouw op deze locatie van extreem hoge mate². Een technische studie naar bezonning en schaduw maakt de exacte consequenties aanschouwelijk³.

4. Verstedelijking

De beoogde kopers van de eengezinswoningen krijgen veel woning plus een relatief 'groene' omgeving voor hun geld. Door de kleine kavels en maximale benutting van woonvolume op deze beperkte grond is de prijs beperkt. Daarnaast profiteren zij van het groene en veel opener uitzicht dat het gevolg is van de bestaande bouw die geheel bestaat uit (half)vrijstaande woningen op relatief veel vierkante meters grond. Wij hebben als huidige bewoners in de Van Vlattenstraat de hoge prijs betaald die geldt voor deze 'open' en groene woonsfeer voor een woningen op relatief veel vierkante meters grond in een omgeving waar dit de algehele norm is (tot nu toe). Het plan belooft ons een toekomstig uitzicht waar deze norm vervalt en een veel minder aantrekkelijke stedelijke sfeer ontstaat in ons blikveld ten gevolge van de eengezinswoningen die zeer hinderlijke impact hebben op het uitzicht. Wij vinden bebouwing die 'dichter' en massiever is dan de huidige omgeving onacceptabel.

De **extremiteit** van de nadelen voor ons als gevolg van de eengezinswoningen in het plan willen wij benadrukken met de volgende stellingen:

- "Geen enkele andere indeling van dezelfde bebouwing die nu voorzien is binnen de 'Cremerhof' heeft net zo'n **negatieve uitwerking** op onze woonomgeving als de indeling met de eengezinswoningen op de huidig genoemde plaats. De huidige indeling is zo'n beetje de **meest ongunstige** indeling voor ons woonklimaat die gekozen had kunnen worden"
- "Het verplaatsen van de 6 eengezinswoningen naar **iedere** andere locatie binnen het plan anders dan achter de Van Vlattenstraat heeft minder effect/consequenties voor de betrokken omwonenden dan nu het geval is in deze situatie vanwege de grotere afstand tot bestaande bebouwing en oriëntatie ten opzichte van de zon."

Kortom, wij worden **onevenredig** en **onnodig** zwaar benadeeld door de gekozen verdeling van ruimte en woningtypes binnen het plan.

² Bijlage 2: Foto met qua positie en maatvoering accurate projectie van het blok eengezinswoningen.

³ Bijlage 3: Schaduw studie (schaduw over de dag en schaduw over de seizoenen) ten gevolge van het blok eengezinswoningen

⁴ Zie BP De Krouwel, toelichting vastgesteld, Rapportnummer 211x01846

5. **Gelijkheid- en evenredigheidsbeginsel**

Bij de totstandkoming van het definitieve bestemmingsplan "De Krouwel"⁴ zijn de bewoners grenzend aan het te bebouwen gebied in de gelegenheid gesteld compenserende grond te kopen (pagina 41). "Hierdoor ontstaat daar een buffer van minimaal 20 en maximaal 30 meter diep tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande tuinen." "De afstand van woningen binnen "De Krouwel" tot de woonbebouwing aan de Van Vlattenstraat (ruim 40 meter), wordt als stedenbouwkundig verantwoord gezien (pagina 41-42)."

Wij zijn van mening dat de gevolgen van het plan "De Krouwel" voor de bewoners van de Van Vlattenstraat grenzend aan dat plan, in hoge mate overeenkomen met de gevolgen van het plan "Creemerhof" voor ons. Wij vinden dan ook dat op basis van het gelijkheid- en evenredigheidsbeginsel wij recht hebben op een vergelijkbare compensatie indien het vigerende bestemmingplan gewijzigd wordt tot een bestemming waardoor woningbouw kan plaatsvinden binnen het plangebied "Creemerhof".

De groenvoorziening binnen het plan komt door haar ligging enkel ten goede aan de toekomstige bewoners van het plangebied, terwijl wij als omwonenden niets dan nadelen ondervinden, namelijk de hogere bouwdichtheid van de woningen, en de korte afstand waarop deze zich bevinden. Het verkleinen van de groenvoorziening opent mogelijkheden om de mate van deze nadelen voor ons te verminderen.

Wij vinden dat het bestemmingsplan en de toekomstige bebouwing binnen "Creemerhof" minimaal dezelfde 'open' en groene uitstraling moet garanderen als voor de huidige omgeving van het plan het geval is.

Het creëren van een extra afstand tussen de Van Vlattenstraat en de toekomstige bebouwing binnen "Creemerhof" door ons de mogelijkheid te bieden grond aan te kopen, in combinatie met minder, minder dichte en minder massieve/hoge bebouwing is de minimale vereiste om nadelen van bebouwing tot voor ons acceptabelere proporties te reduceren.

Tenslotte hebben wij ernstig bezwaar tegen de tot nu toe gevolgde gang van zaken betreffende het plan "Creemerhof". In oktober 2008 is er op initiatief van ons een gesprek geweest met de wethouder [REDACTED] van de toenmalige gemeente Sevenum nadat wij signalen opvingen over bouwplannen in het gebied tussen Van Vlattenstraat, Maasbreeseweg en Klassenweg. Tijdens dat onderhoud werd de indruk gegeven dat er slechts vage plannen bestonden om mogelijk woningbouw te realiseren. Bij een hernieuwd contact met een ambtenaar eind 2009 bleek er een gedetailleerde concept plantekening te bestaan waarop de diverse woningen en woningtypen ingetekend stonden. Dit concept was gedateerd 3 november 2008 en is vrijwel identiek aan de verbeelding van het huidige plan. Over de verdere concrete status en voortgang van het plan bleef de gemeente ook sindsdien vaag en onze blijf van interesse en betrokkenheid als gevolg van onze initiatieven om informatie te verkrijgen zijn totaal genegeerd.

Op geen enkele wijze zijn zowel door de gemeente als door projectontwikkelaar de firma Janssen de Jong pogingen gedaan om de bewoners aan de Van Vlattenstraat vrijwillig en op eigen initiatief te informeren over de op handen zijnde plannen, laat staan om te komen tot één of andere wijze van

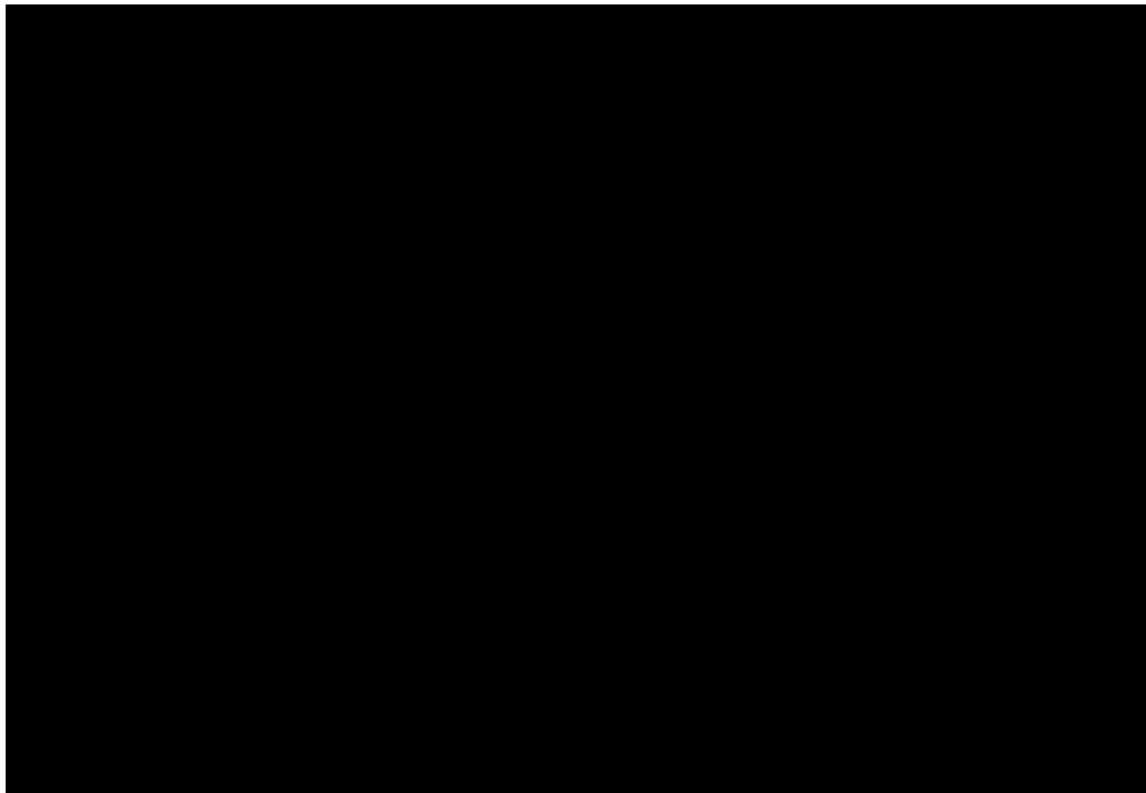
⁴ Zie BP De Krouwel, toelichting vastgesteld, Rapportnummer 211x01846

samenwerking. Alle initiatieven om informatie over het plan te verkrijgen en om tot een dialoog over het plan te komen zijn tot nu toe gekomen van de bewoners aan de Van Vlattenstraat.

Voor een gemeente die uitdraagt haar inwoners te willen betrekken bij de besluitvorming en daarbij pretendeert rekening te houden met alle belangen, is deze gang van zaken op zijn zachtst gezegd teleurstellend.

Na deze zienswijze hierbij uiteen gezet te hebben rekenen wij er op dat duidelijk is dat wij grote belangen hebben ten aanzien van dit plan en dat wij ernstige bezwaren hebben tegen dit plan omdat we enkel nadelen ondervinden. Wij gaan er van uit dat de gemeente alsnog de daad bij het woord voegt en ons actief betreft. Dit zou moeten leiden tot significante heroverweging van de kaders voor het bestemmingplan om tot een acceptabel compromis te komen. De tot nu toe betrokken instanties zijn ernstig tekort geschoten ten aanzien van onze belangen en in hun zorgplicht naar de belanghebbenden binnen de gemeente.

Hoogachtend,



Bijlage 1: Foto van de actuele situatie die representatief is voor de afgelopen 12 jaar.

Bijlage 2: Foto met qua positie en maatvoering accurate projectie van het blok eengezinswoningen

Bijlage 3: Schaduw studie (schaduw over de dag en schaduw over de seizoenen)

Bijlage 1: Actuele situatie – Zicht vanuit achtertuinen Van Vlatenstraat op plangebied “Creemerhof”



Uitzicht in zuidelijke richting direct achter de woning [redacted] op ooghoogte op de begane grond. Januari 2011



Uitzicht in zuid-zuid-westelijke richting vanuit de woning op ooghoogte op de eerste verdieping [redacted] December 2010

Bijlage 2: Projectie eengezinswoningen – Zicht vanuit achtertuinen Van Vlatenstraat op plangebied “Creemerhof”



Uitzicht als gevolg van eengezinswoningen “Creemerhof” op basis van impressie tekening firma Janssen de Jong



Uitzicht als gevolg van eengezinswoningen “Creemerhof” op basis van compositiefoto gelijkende bestaande bouw

Bijlage 3: CAD tekeningen schaduw studie - **Schaduw op het grondvlak als gevolg van eengezinswoningen.**

De lengte van de schaduwen in de ochtend komen overeen aan de hieronder afgebeelde ontwikkeling in de middag, hoe vroeger op de ochtend hoe langer de schaduw. Schaduwen van toekomstige naastgelegen vrijstaande woningen in "Creemerhof" zijn niet ingetekend maar zullen hoogstwaarschijnlijk van vergelijkbare lengte, en zeker gelijk van richting zijn. Adres ingetekende woning [REDACTED].

Enkele conclusies uit deze gegevens

De helft van het jaar (van eind september tot eind maart) valt de schaduw vrijwel de gehele dag voor een deel in de achtertuinen van de percelen Van Vlattenstraat.

De helft van het jaar (van eind september tot eind maart) valt de schaduw voor 8H00 en na 18H00 over de gehele diepte van de achtertuinen van de percelen Van Vlattenstraat, voor 10H00 en na 16H00 is tenminste de helft van de achtertuinen beschaduwd.

Gedurende de periode van enkele maanden rondom de korste dag (21 december) zal van 10H00 tot 16H00 of langer de schaduw over de gehele diepte van de achtertuinen van de percelen Van Vlattenstraat vallen en zal er geen direct zonlicht door ramen op de begane grond in de woning vallen. In mindere mate geldt hetzelfde voor de eerste verdieping.

Het gehele jaar (ook hoog in de zomer) zal tenminste een deel van de achtertuinen van de percelen Van Vlattenstraat voor 8H00 en na 18H00 in de schaduw komen te liggen.

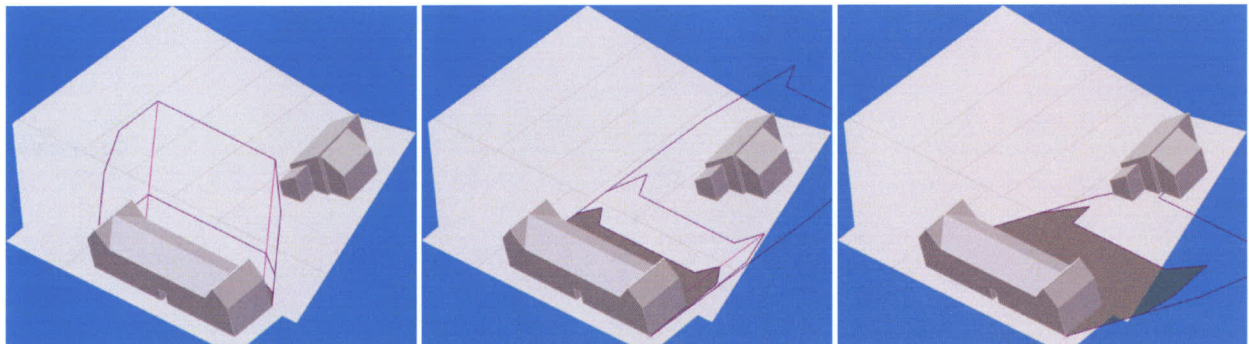
Kortste schaduwen van het jaar

Schaduwen op de langste dag van het jaar (21 juni) als gevolg van de hoge stand van de zon. De paarse lijnen geven de schaduw lengte in de overige seizoenen aan.

13H00

16H00

18H00



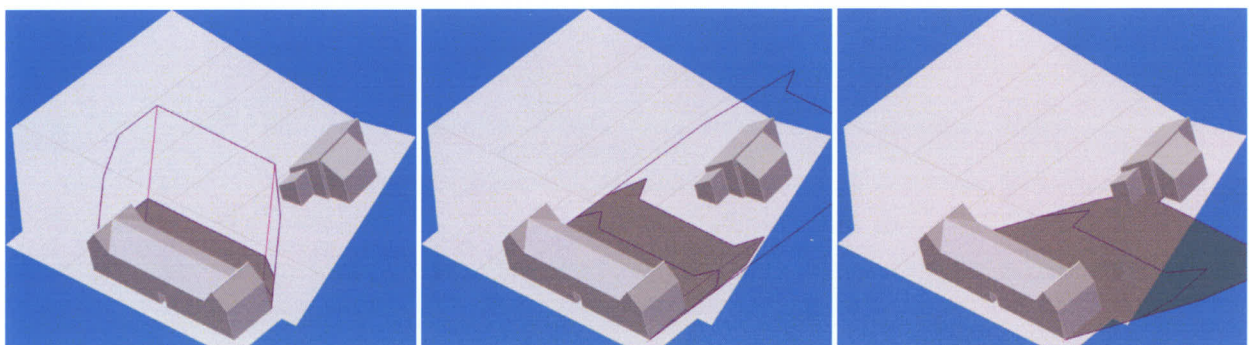
Schaduw lengte in het voor- (21 maart) en najaar (21 september)

De helft van het jaar (21 maart tot 21 september) zullen schaduwen korter zijn (op gelijk tijdstip van de dag) en de helft van het jaar (21 september tot 21 maart) langer dan op deze datums.

13H00

16H00

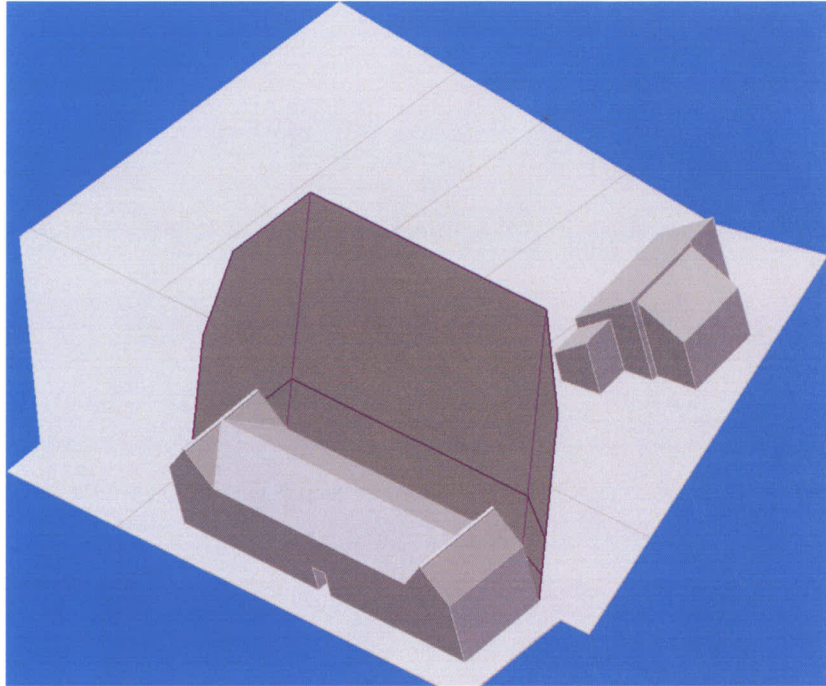
18H00



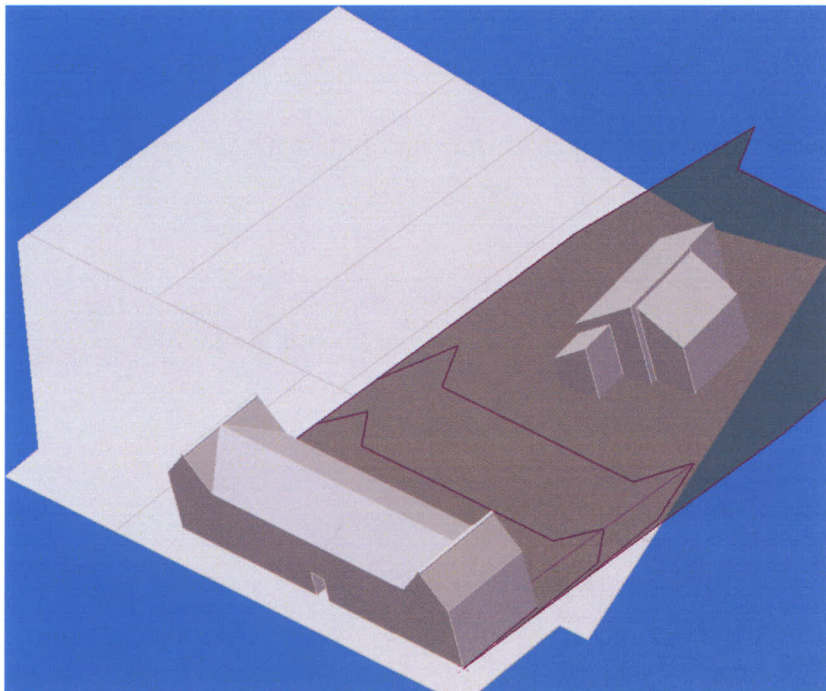
Langste schaduwen van het jaar

Schaduwen op de korste dag van het jaar (21 december) als gevolg van de lage stand van de zon.

13H00 (kortste schaduw van de dag)



16H00



18H00

De zon gaat onder aan de horizon.

HORST A/D MAAS

«naam»
«adres»
«postcode»

datum: 25 juli 2011 ons kenmerk: 11/0024031
uw brief van: 18 januari 2011 uw kenmerk:
doorkiesnr.: 077 477 94 62 behandeld door: Bart Peelen
bijlage: onderwerp: reactie op ingediende inspraakreactie

Geachte heer / mevrouw,

Het voorontwerp bestemmingsplan "Creemerhof" heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 10 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Mede in reactie op de door u ingediende inspraakreactie zijn we samen met de initiatiefnemer (te weten Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.) met u in gesprek gegaan. In uw inspraakreactie noemt u de onderstaande punten:

- aantasting privacy
- uitzicht groene landelijke omgeving
- licht, bezonning en schaduw
- geluidshinder
- mogelijkheid voor uitbreiding van de tuin
- waardevermindering
- verkeerssituatie
- detaillering bestemmingsplan
- uitgifte kavels
- behoefte aan woningen
- verdeling van de ruimte
- hoge bouwdichtheid
- verstedelijking
- gelijkheid en evenredigheidsbeginsel

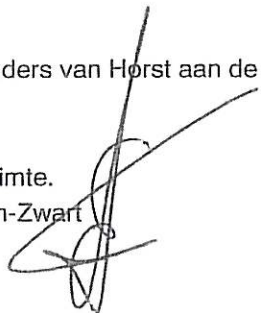
In diverse gesprekken tussen u en de initiatiefnemer zijn op basis van de genoemde punten enkele aanpassingen van het plan besproken en doorgevoerd, maar desondanks is het beide partijen niet gelukt om tot overeenstemming te komen.

De initiatiefnemer, Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., heeft te kennen gegeven het aangepaste plan "Creemerhof" welke op 5 april 2011 bij de dorpsbouwmeester is besproken in te dienen bij de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan "Creemerhof" zal conform de wettelijke termijnen ter visie worden gelegd. Tegen het plan is het mogelijk zienswijzen in te dienen. De inspraaktermijnen zullen kenbaar gemaakt worden op de gemeentepagina in de Hallo en op de gemeentelijke website.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,
namens dezen,

De afdelingsmanager Ruimte.
mevr. E.M. van der Molen-Zwart



[REDACTED]

Van:
Verzonden:
Aan:
CC:

Onderwerp: RE: Betreft: Nieuwbouwplan 'Creemerhof' Sevenum

Geachte [REDACTED]

Het voorontwerp bestemmingsplan "Creemerhof" heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 10 december 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. U heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een inspraakreactie in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn we met u in gesprek gegaan.

Op 8 december 2010 hebben wij voor het eerst met elkaar gesproken over het nieuwbouwplan "Creemerhof" in Sevenum. Tijdens dit overleg hebben jullie de bezwaren van jullie als omwonenden van het plangebied op het stedenbouwkundig plan kenbaar gemaakt. Het stedenbouwkundig plan d.d. 27-10-2010 is vastgesteld door het toenmalig College van gemeente Sevenum en het huidig College van gemeente Horst aan de Maas.

Naar aanleiding van het overleg op 8 december 2010 hebben wij tijdens diverse overleggen (6 keer) op het gemeentehuis, waarbij ook de projectleider van de gemeente [REDACTED] aanwezig was verschillende alternatieven van het plan besproken. De alternatieven zijn op dinsdag 5 april jl. besproken met jullie en de dorpsbouwmeester [REDACTED]. De dorpsbouwmeester gaf tijdens het overleg aan dat het vastgesteld stedenbouwkundig plan een goede invulling is van het plangebied en dat het verplaatsen van de starterswoningen naar de zuidkant van het plangebied en het maken van éénlaagse patiobungalows aan de noordoost kant van het plangebied een goed alternatief zou kunnen zijn. De dorpsbouwmeester merkte tijdens de bijeenkomst tevens op dat de ontwikkelaar de omwonenden met dit alternatief zijn inziens goed tegemoet komt.

Tijdens het overleg op 15 juni jl. hebben we gesproken over een tweetal alternatieven, nl. het alternatief met de verkoop van een strook grond van ca. 9,5m diep (variant 4 d.d. 11-05-2011) en het alternatief met de verkoop van een strook grond van ca. 5m diep.

Tijdens het overleg is door jullie aangegeven dat ons voorstel zoals genoemd in onze mail van d.d. 11-05-2011 voor het alternatief met de verkoop van een strook grond van ca. 9,5m te hoog is. Eerder is door jullie aangegeven dat de bewoners van de Van Vlattenstraat grenzend aan het plangebied "De Krouwel" de mogelijkheid hebben gehad om destijds grond te kopen van de gemeente Sevenum voor een uitgifteprijs van ca. € 40,- per m². Hiervan heeft [REDACTED] tijdens het eerste overleg op 8 december 2010 al gezegd dat dit niet bespreekbaar is voor het plangebied "Creemerhof".

Vanaf het eerste begin is door ons aangegeven dat de grond, welke eventueel verkocht zou kunnen gaan worden aan de bewoners van de Van Vlattenstraat, bij ons behoort tot het uitgeefbaar gebied. De residuele grondwaarde van een starterswoning ligt in veel plannen gemiddeld hoger dan bij een ééngezinswoning of een seniorenwoning. Dit heeft alles te maken met het type woning en de daarbij behorende bouwkosten.

Uit de afgelopen gesprekken hebben wij begrepen dat jullie een andere economische waarde toekennen aan de te verwerven grond dan de waarde van uitgeefbare bouwgrond. De waarde van jullie woningen neemt niet toe door verwerving van deze grond, was één van jullie uitspraken.

Als gevolg van bovenstaande hebben wij de conclusie getrokken dat het verschil in waarde niet overbrugbaar is. Het plan zou anders in financiële zin stranden. Omdat, zowel de gemeente Horst aan de Maas, als de huidige verkopers van de percelen (achtertuinten) en Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. er waarde aan hechten dat het plan "Creemerhof" van de grond komt hebben wij besloten om met het alternatief van 5 meter door te gaan met dien verstande dat wij geen grond meer verkopen aan de bewoners van de Van Vlattenstraat.

Het alternatief met de verkoop van een strook grond van ca. 5m diep is op 5 april jl. goedgekeurd door de dorpsbouwmeester. Met de bezwaren en wensen zoals door jullie kenbaar gemaakt tijdens het overleg op 8 december 2010 hebben wij ons inziens bij dit alternatief, zover als mogelijk, rekening gehouden. De verkoopprijs van de strook grond zoals genoemd in de mail van 29 juni jl. is lager dan de huidige uitgifteprijs van gemeente Horst aan de Maas voor bouwgrond. In uw mail van d.d. 10 juli jl. geeft u aan dat u en de overige bewoners van de [REDACTED] hebben besloten geen gebruik te maken van ons aanbod. Wij zullen de strook grond als bouwgrond betrekken bij de kavels van de éénlaagse patiobungalows en de kavels.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast en worden ingediend bij de gemeente.

Het ontwerp bestemmingsplan "Creemerhof" zal conform de wettelijke termijnen ter visie worden gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kunnen bij de gemeente zienswijzen worden ingediend.

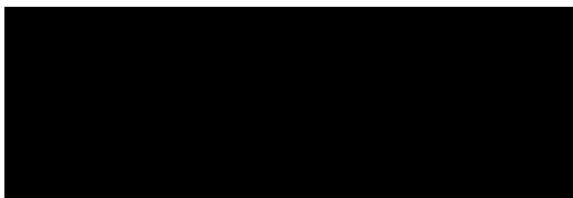
Vriendelijke groet,



JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING B.V.

Postbus 5156, 5800 GD Venray

Bezoekadres: Keizersveld 47-b, 5803 AM Venray



website: www.jjpo.nl



Denk a.u.b. aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint.

Op de inhoud van dit bericht en eventuele bijlage(n) is onze disclaimer van toepassing. Om de disclaimer te kunnen bekijken, navigeert u alstublieft naar <http://disclaimer.jjpoprojecten.nl>

The contents of this message and possible attachment(s) are subject to our disclaimer. To view the disclaimer please navigate to <http://disclaimer.jjpoprojecten.nl>