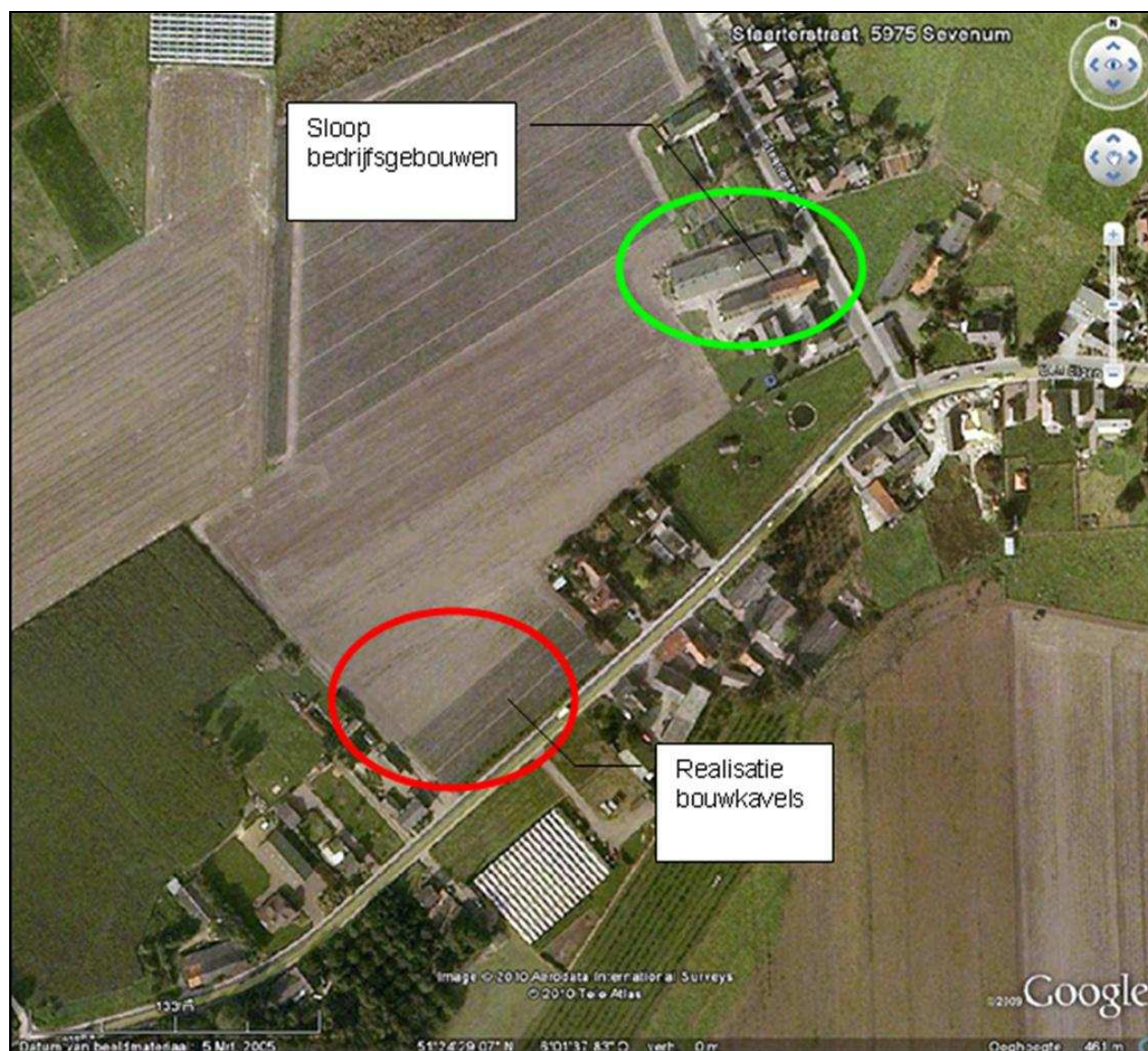


Toelichting Bestemmingsplan Staarterstraat 3 en Steeg ong. Sevenum (nr: BP-101216-LIN)



Initiatiefnemer:

Fam Linders-van der Vight
Staarterstraat 3
5975 BX Sevenum

Adviseur:

Ir. B. Derikx (Arvalis Advies)
E-mail: bderikx@arvalis.nl
Tel: 06-51902238

Oirlo, 12 juli 2011

1. Inleiding	3
2. Projectbeschrijving en beschrijving locatie	4
2.1. Projectbeschrijving	4
2.2. Gegevens initiatiefnemer	5
3. Gemeentelijk beleid	6
3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	6
3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing	8
4. Provinciaal beleid	9
4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	9
4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg	10
4.3 Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden Limburg	11
4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	12
5. Rijksbeleid	13
5.1 Nota ruimte	13
5.2 Ruimte voor Ruimte – regeling	13
6. Onderzoek	14
6.1 Geur	14
6.2 Geluidhinder	14
6.3 Bodem	14
6.4 Archeologie	15
6.5 Verkeerskundige aspecten	15
6.6 Leidingen en infrastructuur	16
6.7 Flora en Faunawet	16
6.8 Natuur en landschap	20
6.9 Water	20
6.10 Externe veiligheid	22
6.11 Luchtkwaliteit	23
6.12 Stedenbouwkundige gevolgen project	24
6.13 Bedrijven en milieuzonering	24
7. Economische uitvoerbaarheid	25
8. Procedure	26
9. Conclusies	27
BIJLAGEN	28

1. Inleiding

Aanleiding:

Gemeente Horst aan de Maas is voornemens de locatie Beatrixstraat/Staarterstraat te Sevenum ten behoeve van woningbouw tot ontwikkeling te brengen. Fam Linders is eigenaar van het naastgelegen perceel Staarterstraat 3 en het daarop gevestigde agrarisch bedrijf. De geldende milieuvergunning belemmert de woningbouwontwikkeling op de betreffende locatie aan de Beatrixstraat/Staarterstraat. Derhalve wenst de gemeente Horst aan de Maas om de geldende milieuvergunning in te trekken. Het ontwerpbesluit voor de intrekking heeft reeds ter inzage gelegen en in deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Fam Linders heeft het standpunt ingenomen dat sprake is van financiële schade als gevolg van het intrekken van de milieuvergunning. Gemeente Horst aan de Maas is bereid om bij wijze van inspanningsverplichting familie Linders te compenseren in de financiële schade, verband houdend met het intrekken van de milieuvergunning, door zich in te spannen op het betreffende perceel van Linders planologische medewerking te verlenen aan twee woningbouwcontingenten in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling. Een en ander wordt verder toegelicht in de bijlagen 1a, 1b en 1c.

De voorliggende toelichting is opgesteld in verband met het voornemen van de familie Linders om aan de Staarterstraat 3 te Sevenum het agrarisch bedrijf (varkensbedrijf) te beëindigen en aan de Steeg ongenummerd twee bouwkavels te realiseren, en de bedrijfswoning te bestemmen als een burgerwoning. Als gevolg van de beëindiging worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt waardoor ter plekke een landschappelijke kwaliteitsverbetering op zal treden. Tevens wordt eventuele milieuhinder (geluid, geur, etc.) teniet gedaan wat een positieve effect heeft op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

Toelichting

In deze ruimtelijke toelichting komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Doel van deze toelichting is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de toelichting aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

1. Een beschrijving van het projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
4. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
5. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
6. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid.
7. Toetsing aan milieuregelgeving
8. Flora en Fauna wet
9. Archeologie
10. Waterparagraaf

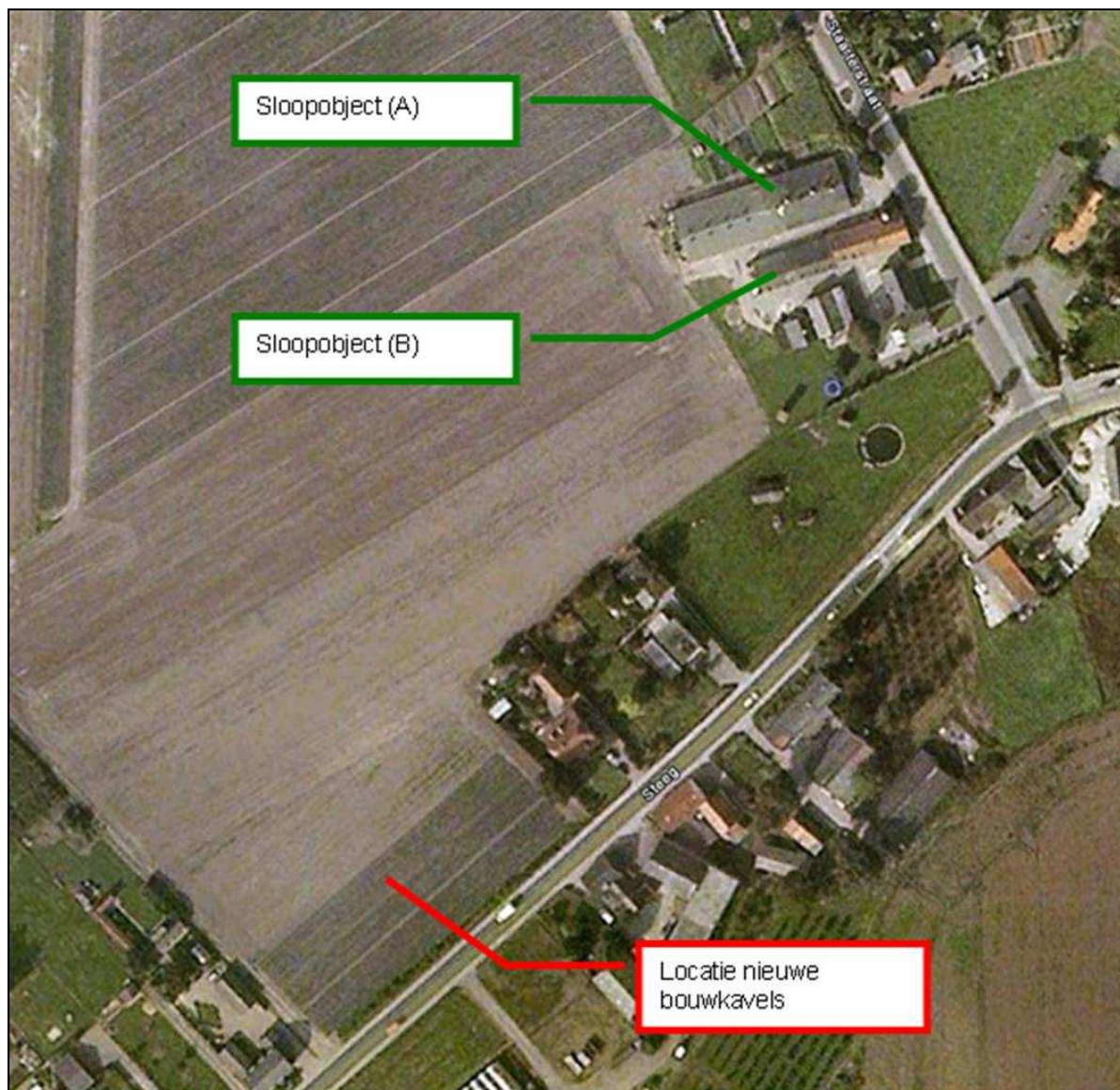
Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de toelichting van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

2. Projectbeschrijving en beschrijving locatie

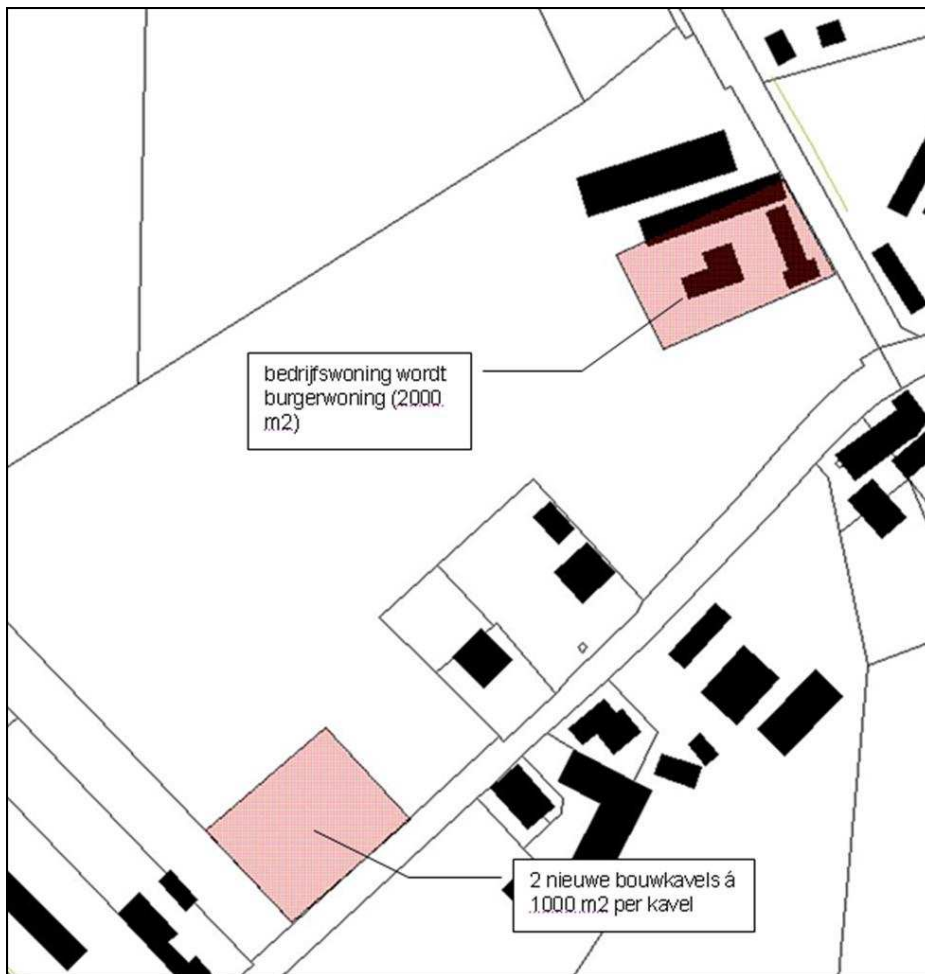
2.1. Projectbeschrijving

Het project wordt gerealiseerd op de locatie Staarterstraat 3, kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie R nummer 194. De locatie is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Sevenum. Sevenum is onderdeel van de Gemeente Horst aan de Maas. In de loop der jaren zijn er rondom Sevenum diverse agrarische bedrijven beëindigd en hebben de betreffende bedrijfswoningen de bestemming burgerwoning gekregen.

Het agrarisch bedrijf, eigendom van fam Linders wordt beëindigd. De gronden rondom het agrarisch bedrijf, alsmede de bouwlocatie voor de twee nieuwe woningen, zijn tevens eigendom van de fam Linders. De op het agrarisch bedrijf aanwezige bedrijfsgebouwen worden grotendeels gesloopt. In totaal wordt ruim 1000 m² staloppervlak gesloopt. De bedrijfsgebouwen zijn gelegen op de agrarische bouwlocatie welke na afloop van onderhavig project weer agrarisch in gebruik genomen worden.



Op hetzelfde kadastrale perceel worden twee bouwkvavels gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning zal de bestemming burgerwoning krijgen. De functie van de locatie wijzigt van Agrarisch - Bouwkavel (intensieve veehouderij) naar wonen. De overige gronden waarop agrarisch bouwblok rust wordt herbestemd naar A - Agrarisch. Het plangebied bestaat uit twee naast elkaar gelegen bouwvlakken van respectievelijk elk 1000 m². Het bestaande agrarisch bedrijf is gelegen op een oppervlakte van ongeveer 7000 m². Voor de woning met loods en tuin blijft een kavel van 2000 m² beschikbaar. Het overige gedeelte van de locatie (5000 m²) wordt ingericht als akkercomplex. Voor de bestaande woning met loods en tuin blijft een kavel van 2000 m² beschikbaar. Het overige gedeelte van de locatie, 9950 m², wordt ingericht als cultuurgrond (bestemming Agrarisch - algemene aanduiding 'akkercomplex').



2.2. Gegevens initiatiefnemer

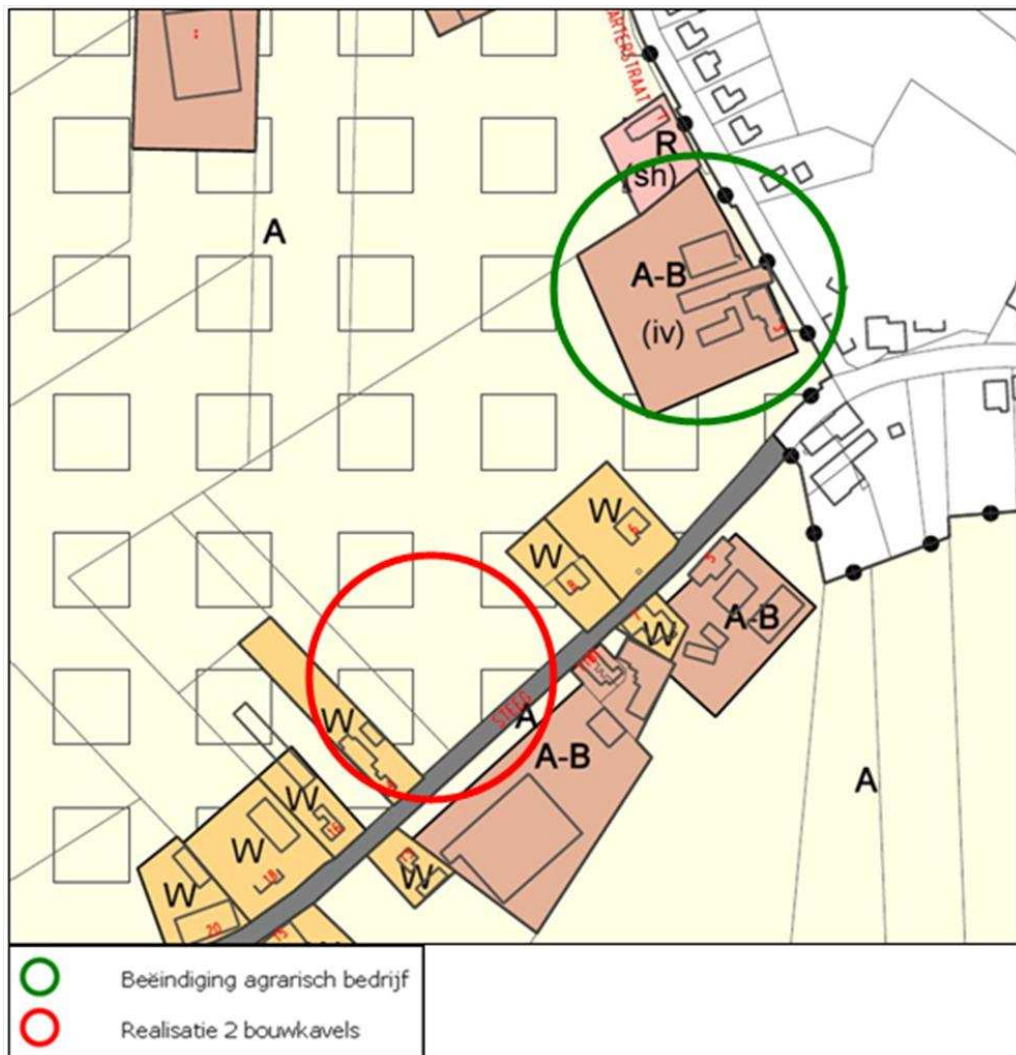
Initiatiefnemer is de huidige eigenaar van de locatie en de eigenaar / drijver van de varkenshouderij.

Naam Dhr G.H.W. Linders en Mevr A.M.G.E. van der Vight
Adres Staarterstraat 3
Postcode 5975 BX
Woonplaats Sevenum
Telefoon 077-4673654
e-mail g.a.linders@home.nl

3. Gemeentelijk beleid

3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied Sevenum van de voormalige gemeente Sevenum, sinds 1 januari 2010 gemeente Horst aan de Maas. Het bestemmingsplan Buitengebied Sevenum is op 31 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Sevenum en op 1 december 2009 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg.



Huidige situatie

Agrarisch

De projectlocatie voor woningbouw is in dit plan aangeduid als 'A - Agrarisch' met algemene aanduiding 'Akkercomplex'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik; extensief recreatief medegebruik; behoud van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, waterhuishoudkundige en ecologische waarden; paden en wegen; watergangen met bijbehorende onderhoudstroken en voorzieningen van openbaar nut. De gronden zijn mede bestemd voor herstel en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen' of door middel van ontheffing woningbouw mogelijk te maken.

Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Agrarisch – bouwkaavel

De projectlocatie voor wijzigen van bedrijfswoning naar burgerwoning is in dit plan aangeduid als 'A-B – Agrarisch Bouwkaavel'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf; bedrijfsmatige nevenactiviteiten en voorzieningen van een openbaar nut. De gronden zijn mede bestemd voor herstel en ontwikkeling van de omgevingskwaliteit.

Deze bestemming bevat een bevoegdheid voor het college van Burgemeester en Wethouders om deze bestemming te wijzigen teneinde de bestemming Agrarisch – Bouwkaavel om te zetten in de bestemming Wonen en Agrarisch, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in artikel 16 van bestemmingsplan Buitengebied.

Toekomstige situatie

Wonen

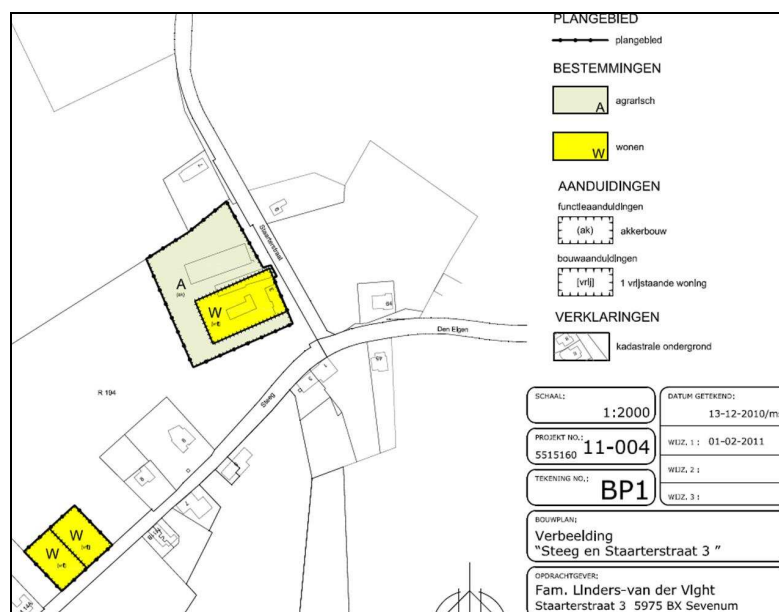
De bestemming voor de nieuwbouwlocatie en de bestaande locatie (bedrijfswoning) zal 'Wonen' zijn. De planregels behorende bij dit bestemmingsplan zullen op onderhavige locaties van toepassing worden op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. De planregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas.

Agrarisch

De bestemming voor de voormalig agrarische bouwkaavel zal 'Agrarisch' met functieaanduiding 'Akkerbouw' zijn. De planregels behorende bij dit bestemmingsplan zullen op deze percelen van toepassing worden op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. De planregels zijn ontleend aan het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas.

Samenvatting

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Echter, door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is de ontwikkeling mogelijk. Een en ander is weergegeven op onderstaande kaart.



3.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing heeft herbestemming voor de agrarische functie de voorkeur. Indien hergebruik van de voormalige functie niet mogelijk is, wordt hergebruik voor andere economische dragers in het buitengebied nagestreefd en is er sprake van functiewijziging, met de volgende doelstellingen:

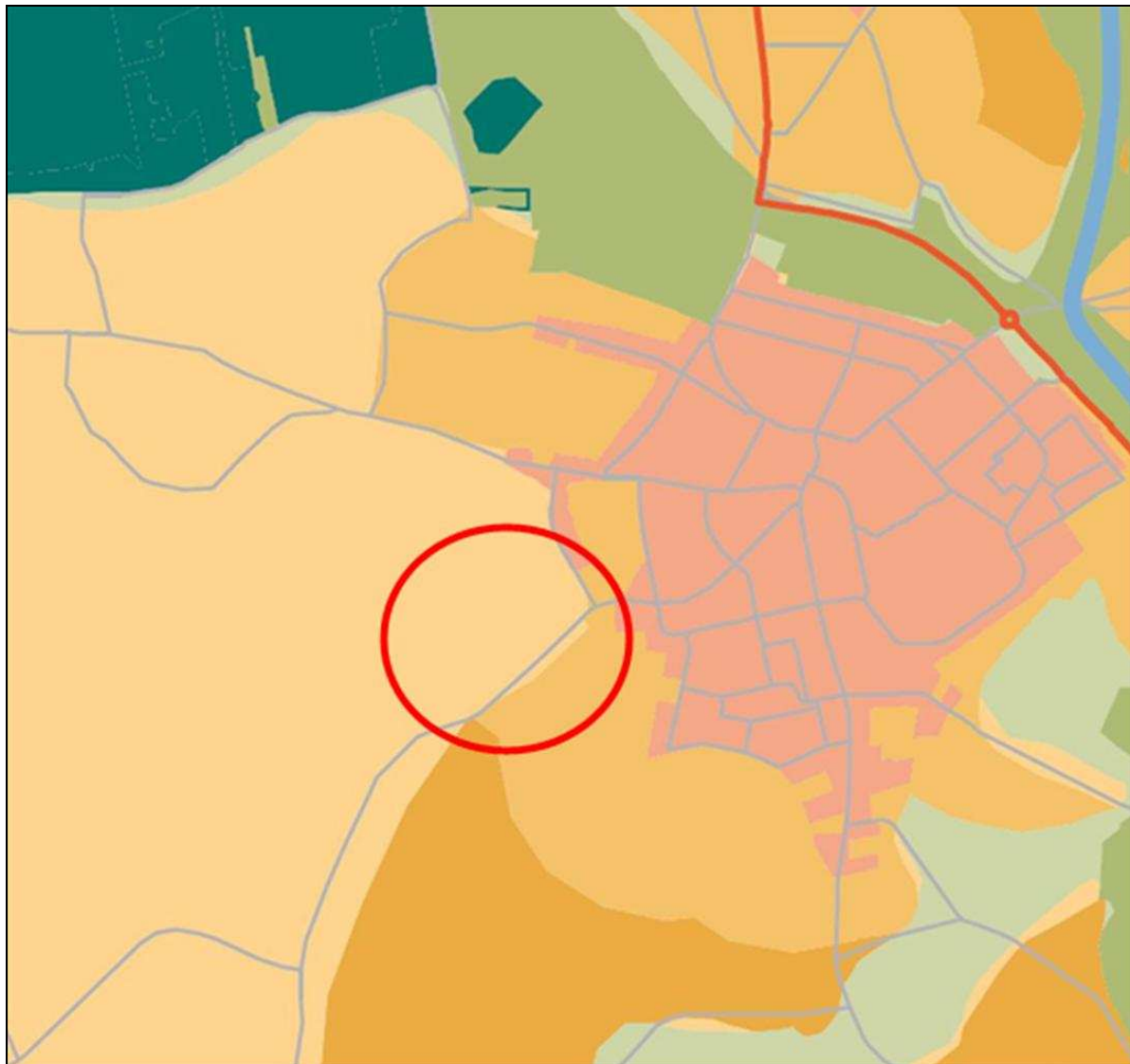
- Versterking van leefbaarheid en het recreatieve karakter op het platteland
- Behoud van eventuele cultuurhistorische waarden
- Voorkomen van kapitaalvernietiging
- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit







In onderhavige situatie is sprake van een functiewijziging naar 'wonen'. Dit past binnen het beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing zoals beschreven in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan buitengebied Sevenum 1998.

4. Provinciaal beleid

4.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL 2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. Volgens de POL-kaart is het bedrijf gelegen in een gebied waarop perspectief 4: Vitaal landelijk gebied van toepassing is.



	P1 Ecologische hoofdstructuur
	P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
	P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
	P4 Vitaal landelijk gebied
	P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
	P5b Dynamisch landbouwgebied

P4 Vitaal landelijk gebied

Het perspectief Vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, voor verbrede landbouw en voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven (o.m. in vrijkomende agrarische gebouwen), zonder dat dit tot problemen leidt voor de aanwezige landbouwstructuur.

De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland mogelijk. Voor nieuwe bouw kavels voor intensieve veehouderij of glastuinbouw moet worden gezocht binnen de P5 gebieden: de Landbouwonwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, concentratiegebieden glastuinbouw en projectvestiging glastuinbouw.

Via de systematiek van BOM+, Rood voor Groen en het contourenbeleid in combinatie met VORM en Ruimte voor Ruimte regeling kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. Ook andere nieuwe economische dragers dragen bij aan behoud en versterking van de natuur- en landschapskwaliteit en het sociale klimaat.

Binnen dit perspectief zijn voldoende mogelijkheden om woningbouw in het kader van Ruimte voor Ruimte regeling te ontwikkelen. Derhalve zijn de plannen niet in strijd met Provinciaal beleid cq POL. Expliciet wordt benoemd dat dergelijke initiatieven mogelijk zijn mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

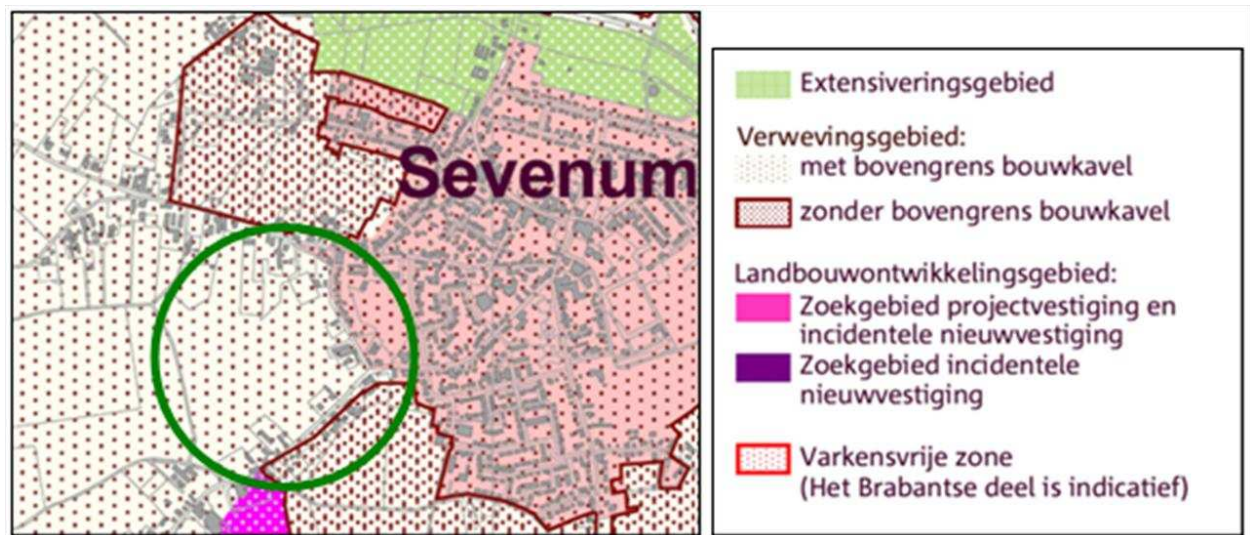
4.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

Op 5 maart 2004 is door Provinciale Staten van Limburg het reconstructieplan Noord- en Midden Limburg vastgesteld en op 1 juni 2004 goedgekeurd door de minister van LNV en de staatssecretaris van VROM.

Op 17 februari 2006 hebben Provinciale Staten de Wijziging van het reconstructieplan vastgesteld. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer hebben de Wijziging op 30 maart 2006 goedgekeurd. Het reconstructieplan is een nadere uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Met het reconstructieplan wordt een integrale en gebiedsgerichte aanpak van problemen beoogd. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de economische vitaliteit van het landelijk gebied, versterking van natuur en landschap, veerkrachtig watersysteem en leefbare dorpen. Voor de intensieve veehouderij en de glastuinbouw ligt de uitdaging om de productie van bedrijven die liggen in kwetsbare gebieden te verplaatsen naar

gebieden, waar geen andere functies worden beïnvloed. Uitdaging hierbij is vooral de realisering van projectvestigingen.

Het plangebied is gelegen binnen het verwevingsgebied waarbij een bovengrens van de bouwkavels is vastgesteld. Dit gebied is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Binnen deze gebieden is het mogelijk voor intensieve bedrijven om uit te breiden mits voldaan wordt aan BOM+ en milieuregeling.



Aangezien in de directe omgeving al vele bedrijven beëindigd zijn waardoor diverse burgerwoningen zijn gerealiseerd, zijn de uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie zeer beperkt. Het bedrijf is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Om deze beëindiging ook financieel mogelijk te maken en de bedrijfsactiviteiten op de huidige te beëindigen zal woningbouw plaatsvinden. De huidige bedrijfswoning zal bestemd worden als burgerwoning en 2 nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is conform het Reconstructieplan waarin gesteld wordt dat landbouw, wonen etc verweven moeten zijn binnen de verwevingsgebieden.

4.3 Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden Limburg

De Ruimte voor Ruimteregeling wordt in het POL genoemd als een van de instrumenten om de meervoudige milieuproblematiek op te lossen en tegelijkertijd een vernieuwingsimpuls te geven aan het platteland. Met de Ruimte voor Ruimteregeling worden kwalitatief hoogwaardige woningen gebouwd op passende locaties in ruil voor de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen, waardoor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbetert.

In beginsel is de bouw van burgerwoningen in het buitengebied uitgesloten. Voor de Ruimte voor Ruimteregeling wordt hierop onder specifieke voorwaarden een uitzondering gemaakt. Bouw van compensatiewoningen mag uitsluitend plaatsvinden in de directe nabijheid van bebouwingsconcentratie en moet aansluiten op bestaande bebouwing. De compensatiewoningen kunnen gebouwd worden buiten de provinciale woningbouwrichtcijfers.

4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Door de vaststelling van de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu in januari 2010 en de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' in december 2009 is de POL-uitwerking BOM+ komen te vervallen. Vanaf dat moment is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht geworden.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd wordt voor stedelijke functies zoals woningen, uitbreidingen van bedrijventerreinen, uitbreiding van kantoorvestigingen en maatschappelijke functies. De Ruimte voor Ruimte - regeling biedt, in combinatie met sloop van stallen, de mogelijkheid om buiten de contouren te bouwen. De sloop van agrarische bebouwing levert al een tegenprestatie op. Derhalve hoeft in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu niet meer gecompenseerd te worden.

5. Rijksbeleid

5.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. In de Nota Ruimte wordt aan provincies de mogelijkheid geboden om een Ruimte voor Ruimte - regeling te ontwikkelen, waarbij ter financiering van het slopen van niet-monumentale of niet-karakteristieke gebouwen in het buitengebied, één of meerdere woningen kunnen worden gebouwd. Om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen, hebben provincies de mogelijkheid om, naast hergebruik, deze gebouwen te slopen en in ruil daarvoor (en ter financiering daarvan) woningen te bouwen.

Het realiseren van zowel kwaliteitsverbetering als het beëindigen van het intensieve veehouderijbedrijf past binnen dit beleid.

5.2 Ruimte voor Ruimte – regeling

De Ruimte voor Ruimte – regeling is formeel geregeld in de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken'. De regeling biedt de mogelijkheid om voorwaarden te scheppen die ervoor zorgen dat het mestoverschot wordt teruggedrongen. Tevens biedt deze regeling een goede mogelijkheid voor opwaardering van het buitengebied door het slopen van overbodige stallen.

De Ruimte voor Ruimte – regeling houdt, in het kort, het volgende in: een intensief veehouderijbedrijf stopt de bedrijfsactiviteiten en is bereid de bedrijfsgebouwen te slopen. In ruil voor deze sloop en tegen inlevering van de milieuvergunning krijgt de ondernemer een financiële vergoeding. Deze vergoeding wordt gefinancierd uit de uitgifte van extra bouw kavels. Uitgangspunt is dat deze 'compensatiewoningen' nabij de bestaande bebouwingsconcentraties worden gebouwd. Eventueel kan ook herbouw op de voormalige bedrijfskavel plaatsvinden.

6. Onderzoek

6.1 Geur

Met het project zijn geen problemen met betrekking tot geurhinder te verwachten. Integendeel, het stoppen van het varkensbedrijf heeft tot gevolg dat de geurbelasting van het bedrijf komt te vervallen. De bouw van beide woningen en herbestemming van de bedrijfswoning tot burgerwoning leidt niet tot geuroverlast. De woningen ondervinden geen last van omliggende geurproducerende bedrijven. Ze liggen niet binnen de stankcirkel (geurcontouren) van in de buurt aanwezige intensieve veehouderijbedrijven. Er kan dan ook gesteld worden dat ter hoogte van de geplande bouwlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast dient de omgekeerde werking beoordeeld te worden. Bekeken moet worden of de bouw van beide woningen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven veroorzaakt. In de directe omgeving van de woningbouwlocatie liggen géén intensieve veehouderijbedrijven. Het meest dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 400 meter (Steeg 21). Tussen de geplande woningbouw en het intensieve veehouderijbedrijf liggen enkele burgerwoningen zodat de woningbouw geen belemmering zal zijn voor het bestaande bedrijf. Bovendien geldt voor de zogenaamde Ruimte-voor-Ruime woningen uitsluitend een vaste minimale afstand (50 meter) tot nabij gelegen veehouderijen. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

6.2 Geluidhinder

Door adviesburo vd Boom is een akoestisch rapport (bijlage 2) opgesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op de woningbouwlocatie aan de Steeg te Sevenum. De geluidbelasting bedraagt 55 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ten gevolge van wegverkeer op de Steeg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de woning overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het terugbrengen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde is op deze locatie niet kosteneffectief dan wel landschappelijk of stedenbouwkundig ongewenst. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd dan 55 dB voor wegverkeer op de Steeg. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110-g Wgh. Voor voorgevel en de zijgevels met een geluidbelasting van 55 – 60 dB zonder aftrek, is een $G_{a;k}$ vereist van 22-27 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Tbv de bouwaanvraag, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

Het aspect geluid vormt gezien bovenstaande en de aanbevelingen in ogenschouw nemende geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

6.3 Bodem

Econsultancy heeft op de betreffende locatie een verkennend bodemonderzoek (bijlage 3) uitgevoerd ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, uiterst fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk

gleyhoudend en bevat plaatselijk ijzerconcreties. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is plaatselijk (zeer) licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond bleek in eerste instantie sterk verontreinigd met PCB (som). Echter, uit de analyse van de individuele grondmonsters zijn er in de ondergrond geen verontreinigingen met PCB meer aangetoond. Het is onbekend waardoor het verhoogde gehalte aan PCB in het grondmengmonster is veroorzaakt. De verontreiniging in het grondmengmonster kan worden beschouwd als een 'uitbijter'. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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.

Het aspect bodem vormt gezien bovenstaande geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling

6.4 Archeologie

Door Econsultancy is een bureauonderzoek verricht naar de archeologische verwachting. Geadviseerd is om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verachting aan te vullen en te toetsen. Tevens dient het verkennend booronderzoek om een betrouwbaar beeld te krijgen van de gaafheid van de bodem.

Het veldonderzoek is door ARC bv uitgevoerd. Het verkennend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat op de locatie inderdaad vlakvaaggronden aanwezig zijn. De bodem is op het grootste deel van het plangebied tot in de C-horizont vergraven, tot een diepte variërend tussen 60-80 cm beneden maaiveld. Doordat het oorspronkelijke bodemprofiel tot 60-80 cm beneden maaiveld is vergraven, mag worden geconcludeerd dat het archeologisch niveau direct onder de bouwvoor waarschijnlijk grotendeels is verstoord.

Gezien de geringe kans op intacte archeologische resten en/of sporen binnen de onderzoekslocatie zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt dan ook om de onderzoekslocatie vrij te geven. De archeologische meldingsplicht blijft echter bestaan. Mochten tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit direct aan het bevoegd gezag, de gemeente Horst aan de Maas, te worden gemeld. Het is aan het bevoegd gezag om op basis van onderhavig rapport een selectiebesluit te nemen. Het volledige rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

6.5 Verkeerskundige aspecten

Bereikbaarheid

Het projectgebied is gelegen aan de Staarterstraat en aan de Steeg. Via de Steeg is een directe aansluiting via de Kleefsedijk op de N277 (Midden Peelweg) en de Rijksweg A67

richting Eindhoven en Venlo. De reistijd tot de A67 is minder dan 5 minuten. De bereikbaarheid van het projectgebied is dan ook erg goed.

Verkeer

De Steeg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur en is in het Gemeentelijke Verkeers- en vervoerplan (GVVP) gecategoriseerd als erftoegangsweg. Aan weerszijde van de weg is een fietspad aanwezig. Het fietspad is afgescheiden van de weg door middel van een molgoot. De Steeg kent een lage verkeersintensiteit aangezien er weinig verkeersaantrekkende functies langs deze weg zijn. Het betreft een doorgaande weg maar veelal rijdt het verkeer richting Sevenum vanuit het zuiden de kern binnen via de Eindhovenseweg-Venloseweg. Het oprichten van twee woningen leidt tot een zeer beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen (gemiddeld 6 verkeersbewegingen per dag per woning). Hier staat tegenover dat het agrarisch bedrijf geen af- en aanvoer transporten meer behoeft waardoor netto minder verkeersbewegingen plaatsvinden.

Parkeren

Voor nieuwe vrijstaande woningen dient in de parkeerbehoefte voorzien te worden door minimaal 2 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. De nieuwe kavels alsook de bedrijfswoning welke herbestemd wordt tot burgerwoning kunnen ruimschoots in deze behoefte voorzien.

6.6 Leidingen en infrastructuur

Er bevinden zich op de onderhavige locatie geen leidingen en/of infrastructuur, welke planologische bescherming genieten en dus een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bouw. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal middels een KLIC-melding de exacte ligging van de reguliere leidingen worden bepaald

6.7 Flora en Faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1)
- Overige soorten (FF2)
- Streng beschermde soorten (FF3)

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Natuurloket

Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van deze toelichting is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van het Natuurloket. In het kilometervak waarin de beoogde locatie aan de Steeg gelegen is wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van zoogdieren en broedvogels.



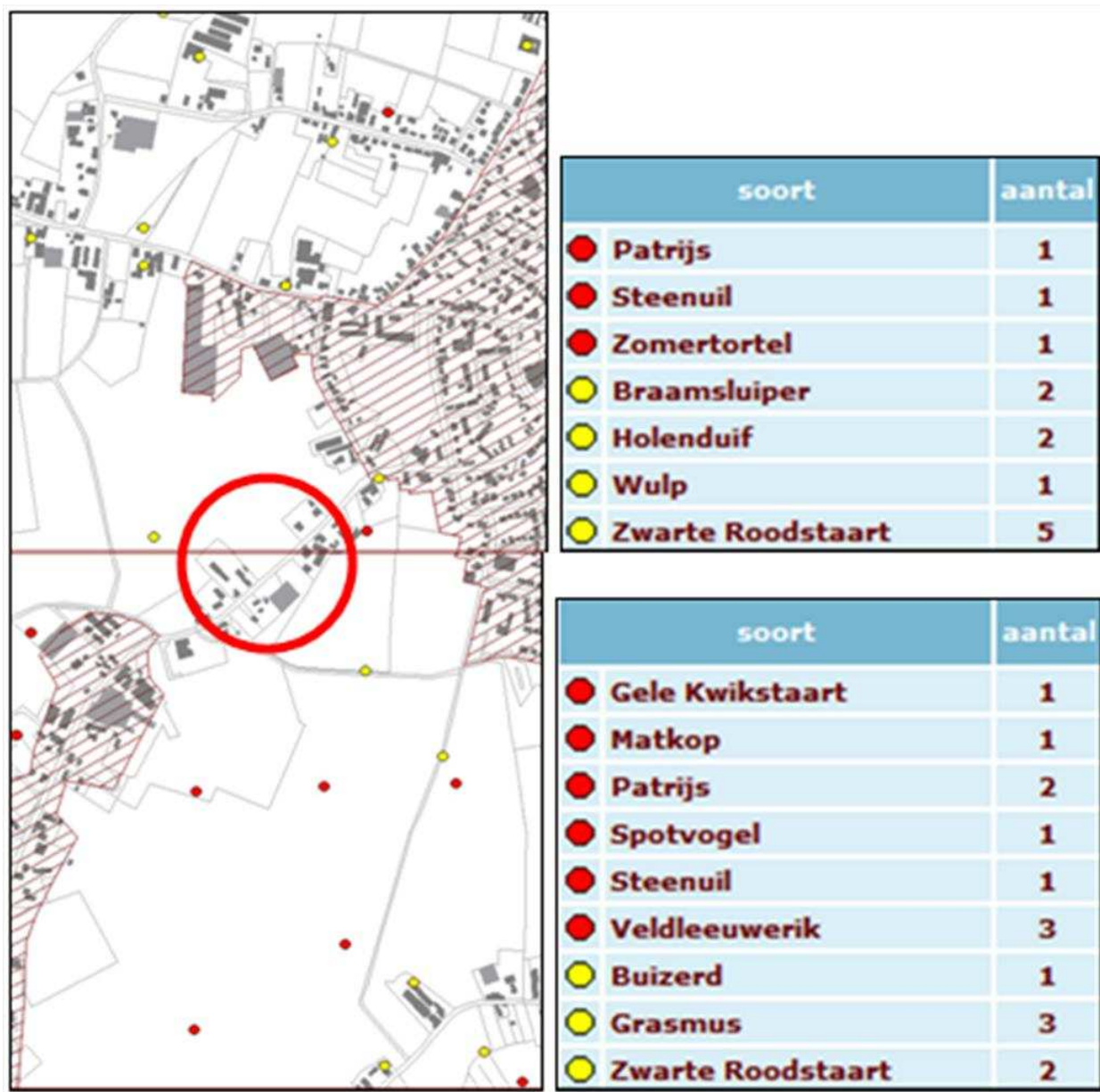
Rapportage voor kilometerhok X:199 / Y:380								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid* Detail*	Actualiteit*	
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	4	2		2		slecht	26-50%	1997-2007
Broedvogels				2	2	slecht	0%	1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Om een beeld te krijgen wat daadwerkelijk op de locatie voorkomt, is op de site van de Provincie Limburg de interactieve kaart met natuurgegevens (broed)vogels en beschermde planten geraadpleegd.

Gegevens broedvogels

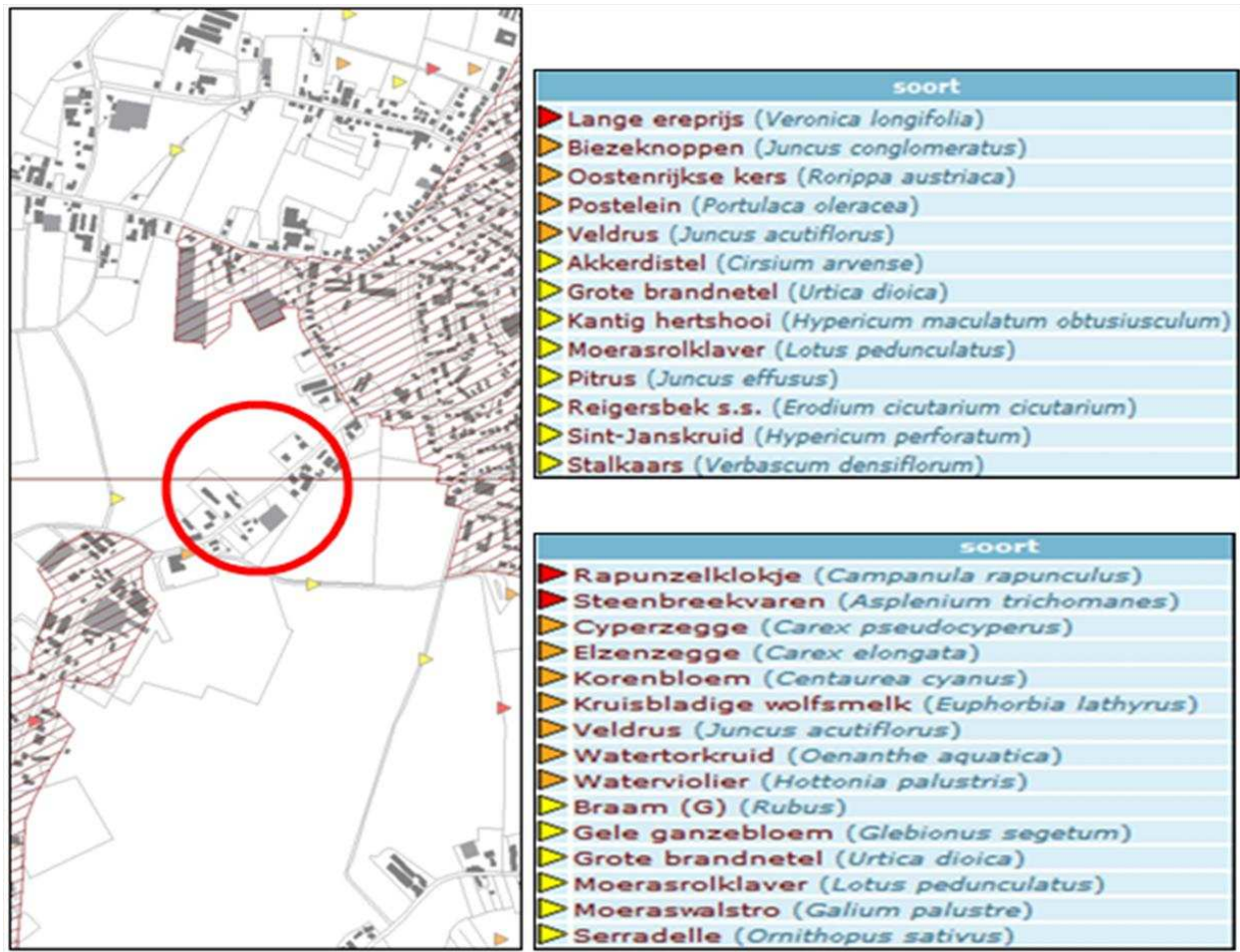
Ter hoogte van de planlocatie zijn géén beschermde broedvogels waargenomen. Ten zuiden/oosten van 'de Steeg' is één rode lijst soorten waargenomen in 2002. Het betreft hier een Patrijs welke op een nabijgelegen akker is gesignaleerd. De geplande ontwikkeling mbt woningbouw, herbestemming tot burgerwoning én de sloop van bedrijfsgebouwen zal niet leiden tot een minder leefklimaat voor de Patrijs. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen waardoor in de toekomst meer gronden beschikbaar komen voor akkerbouw (landbouw) wordt het leefgebied voor de Patrijs zelfs vergroot, wat een positieve bijdrage levert aan het broedsucces van de Patrijs.

Derhalve vormt de aanwezigheid van de Patrijs geen belemmering voor de doorgang van het project.



Gegevens beschermde planten

Ter hoogte van de planlocatie zijn géén beschermde plantensoorten waargenomen. Ten noorden en zuiden van het plangebied zijn in 2002 enkele plantensoorten waargenomen welke op de Limburgse lijst als bedreigd zijn aangemerkt. De gewenste ontwikkeling waarbij de stallen gesloopt worden en nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd heeft eerder een positief dan een negatief effect het vóórkomen van betreffende soorten. Derhalve vormt de aanwezigheid van de soorten geen belemmering voor de doorgang van het project.



Op de nieuwbouwlocatie zijn op basis van bovenstaande geen bijzondere natuurwaarden te verwachten. Omdat ook natuurwaarden aanwezig kunnen zijn in de te slopen stallen aan de Staarterweg is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de bevindingen in het kort uiteengezet. De volledige rapportage is als bijlage 5 toegevoegd.

Quickscan Flora en Fauna

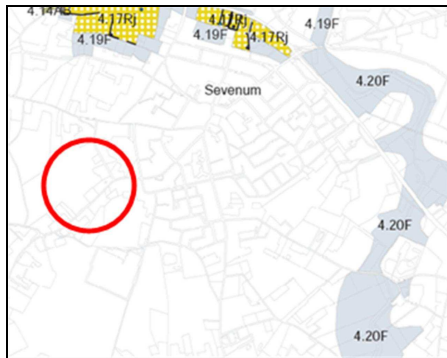
In november 2010 heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden van de aanwezige natuurwaarden (quickscan Flora en Fauna). Er zijn geen indicatoren aangetroffen voor de aanwezigheid van zoogdieren behorende tot de categorie 'streng beschermde soorten' of 'overige soorten'. Op de locatie zijn gerichte aanwijzingen dat een Steenuil aanwezig is geweest, het is mogelijk dat de Steenuil op de locatie broedt. Er zijn geen overige beschermde soorten zoals reptielen aangetroffen op de locatie. De biotoop is hiervoor ook niet geschikt. In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende soorten waargenomen.

Zoals uit bovenstaande blijkt is enkel de mogelijke aanwezigheid van de Steenuil een aandachtspunt. De nu aanwezige nestlocatie zijn echter verre van ideaal. Het is te verwachten dat een steenuilenbroedsel op één van deze locaties tot voortijdig afsterven van de eieren en/of steenuiljongen zal leiden. De eigenaar van het plangebied gaat de aanwezige steenuilenkast verplaatsen naar de binnenkant van de aanwezige hertenstal en van strooisel voorzien. Dit is gebeurd vóór 1 december 2010, zodat de aanwezige steenuilen ruimschoots de tijd hebben om aan de nieuwe nestlocatie te wennen. Om te voorkomen dat de te slopen stal als steenuilennest wordt gebruikt, is het nodig voor december de toegang tot de aanwezige nestlocatie te barricaderen. Hierdoor wordt schade aan eieren en jonge steenuilen voorkomen. Gezien bovenstaand is het niet nodig

om voor de steenuil een ontheffing op de Flora- en faunawet aan te vragen. Omdat er geen negatieve effecten op de EHS en de POG zijn te verwachten is ook een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1) niet nodig.

6.8 Natuur en landschap

De onderhavige projectlocatie maakt geen onderdeel uit van de EHS zoals in het POL vastgesteld of van andere beschermingsgebieden. De geplande ontwikkeling is een verbetering voor dit gebied ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het bestaande bedrijf gesloopt wordt treedt een verbetering van kwaliteit van het landschap op.



6.9 Water

Het project voorziet in de realisatie van twee bouwkavels met als tegenprestatie de sanering van een varkensbedrijf. In totaal wordt een bebouwd oppervlak van 1000 m² gesloopt. Daarnaast wordt ongeveer 350 m² verharding verwijderd. Deze gronden worden in de toekomst weer agrarisch bewerkt.

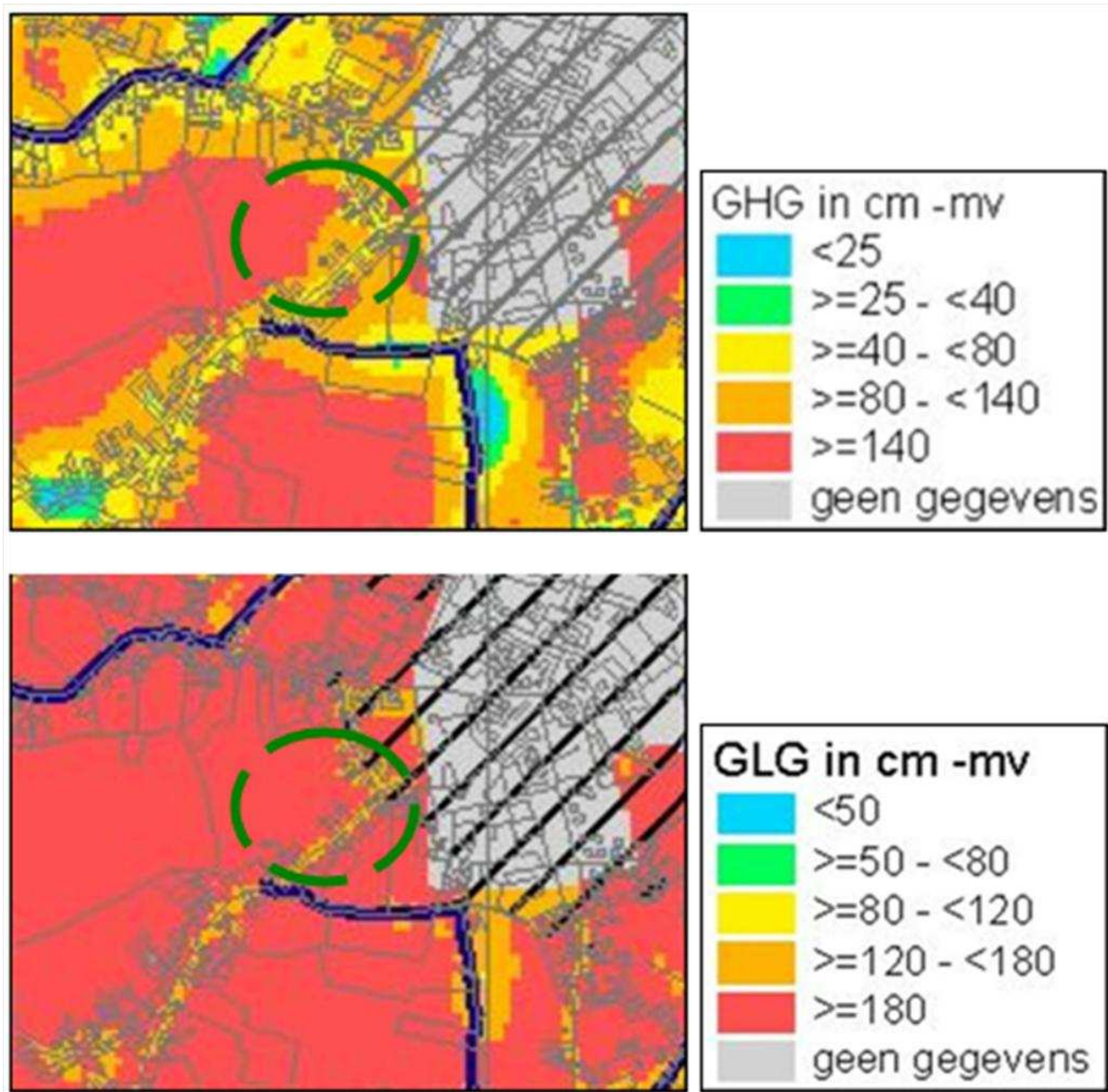
Afvalwater

Ter plaatse is aan de Steeg een gescheiden rioolstelsel gelegen. Voor de afvoer van het afvalwater van de woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd.

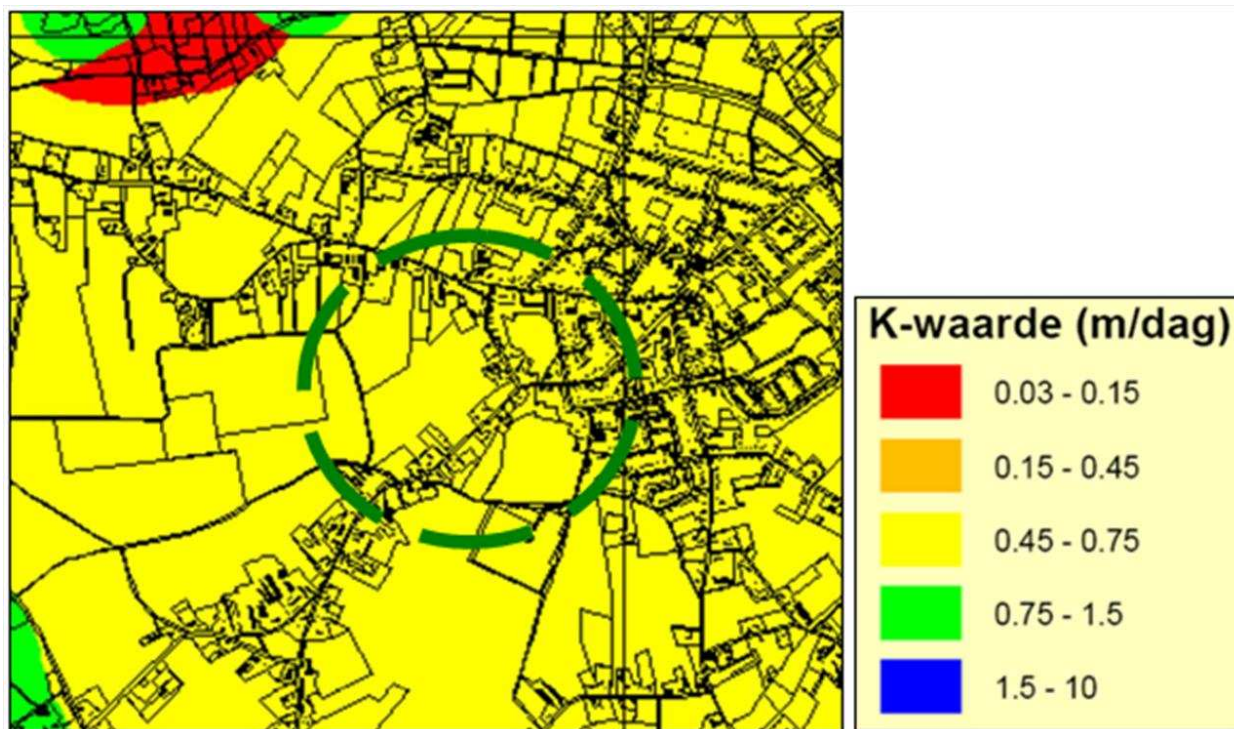
Hemelwater

De te bouwen oppervlakte per kavel bedraagt ruim geschat ongeveer 400 m² inclusief eventuele bijgebouwen en verhardingen. Alleen al om die reden kan geconcludeerd worden dat er netto minder water op daken en verhardingen terecht zal komen dan in de huidige situatie. Desondanks zal per bouwkavel het hemelwater afkomstig van daken worden afgekoppeld.

De gronden worden volgens de Bodemkaart Grootte Molenbeek gekarakteriseerd als vochtige zandgronden gelegen in infiltratie gebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt ≥ 80 - < 140 cm beneden het maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand bedraagt ≥ 180 cm beneden het maaiveld.



Uit onderstaande figuur blijkt dat de locatie van het project is gelegen in een gebied waar de grond een redelijk goede waterdoorlatendheid heeft, namelijk een K-waarde van 0,45 – 0,75 (K-waarde = afvoer in meter per dag).



Vanwege de redelijk goede doorlatendheid en de gemiddeld hoogste grondwaterstand van minimaal 80 cm beneden het maaiveld, wordt er voor gekozen om het water op de betreffende percelen waar de woningen worden gerealiseerd te laten infiltreren.

Vanwege beheer en onderhoud gaat de voorkeur uit naar een open infiltratievoorziening (zaksloot of infiltratievijver), welke een capaciteit heeft van ten minste 67,2 m³. Bij een maatgevende bui van T = 100 (84 mm) bedraagt de te infiltreren hoeveelheid water per kavel 33,6 m³ (400 m² x 84 mm). Bij een maatgevende bui van T = 10 (50 mm) bedraagt de te infiltreren hoeveelheid 20 m³ (400 m² x 50 mm) per kavel.

Door een opvang te realiseren van 67,2 m³ kan het hemelwater van beide kavels bij een T=100 - bui in de infiltratievoorziening infiltreren. Tevens is er de mogelijkheid dat het hemelwater infiltreert in de tuin danwel op het achter de bouwlocaties gelegen terrein.

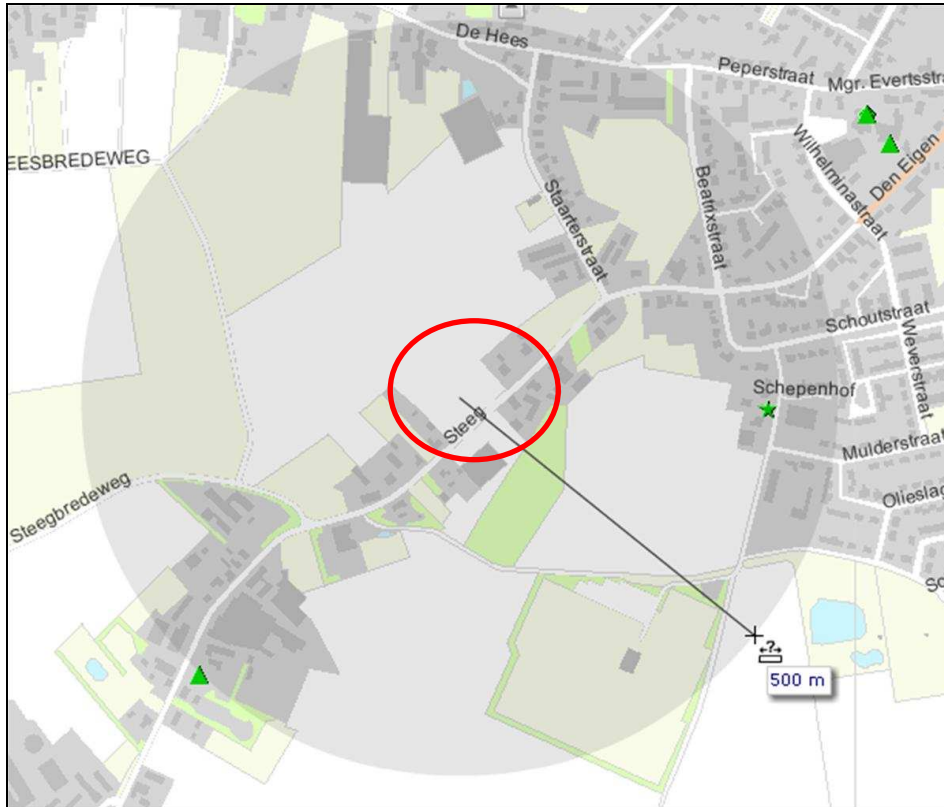
Het bestuur van het waterschap heeft op 10 mei 2006 besloten dat gemeenten een aantal ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket van het waterschap hoeven te sturen. Ze vraagt de gemeenten om zelf toe te zien of in de plannen wordt gehandeld volgens de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer. Dit is van toepassing als het plan minder dan 2000 m² nieuw verhard oppervlak bedraagt en niet binnen een aandachtsgebied valt. De locaties voor de woningbouw zijn in totaal kleiner dan 2000 m² en vallen niet binnen een aandachtsgebied, waardoor geen wateradvies aangevraagd hoeft te worden bij het Waterschap.

6.10 Externe veiligheid

De voorgenomen activiteit is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Het plan betreft de realisatie van burgerwoning(en) welke aangeduid worden als de realisatie van een kwetsbaar object

(objecten). Volgens onderstaande Risicokaart Limburg zijn er geen bedrijven in de omgeving die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het bouwplan kunnen opleggen. Bovendien is het projectgebied niet gelegen binnen de invloedssfeer van een (spoor-, water-)weg of buisleiding die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen.

Er is dan ook geen reden om een onderzoek uit te laten voeren betreffende een veiligheidsparagraaf.



6.11 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een

project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De Nederlandse overheid heeft de EU verzocht om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. De Europese Commissie heeft op 7 april 2009 ingestemd met het verzoek waarna het NSL in september 2009 is vastgesteld. Het uitgangspunt is dat alle ontwikkelingen die buiten de omvang van het NSL vallen, niet meer individueel getoetst hoeven te worden aan de normering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Op basis van artikel 4 van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is een ministeriële regeling van kracht geworden ('Regeling niet in betekende mate bijdragen'). In deze regeling wordt voor woningbouwlocaties de concrete omvang benoemd waarmee aan het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' wordt voldaan. Woningbouwlocaties voldoen aan het besluit indien via één ontsluitingsweg niet meer dan 500 nieuwe woningen worden ontsloten of maximaal 1000 nieuwe woningen via twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het onderhavige project voorziet in de ontwikkeling van 2 woningen. Om die reden is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. Het project is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Om die reden is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. Het project is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

6.12 Stedenbouwkundige gevolgen project

Stedenbouwkundig heeft het project geen nadelige invloed. Integendeel, door de sloop van het varkensbedrijf zal het aanzien van de locatie aanzienlijk verbeterd worden. De te bouwen woning zal qua ontwerp en materiaalgebruik ingepast worden in de omgeving. Hiertoe zal bij het aanvragen van een bouwvergunning een welstandstoets plaatsvinden. Ten behoeve van de stedenbouwkundige paragraaf is door landschapsarchitect Guido Paumen een stedenbouwkundig plan opgesteld (bijlage 6).

6.13 Bedrijven en milieuzonering

De VNG richtlijn Bedrijven en Milieuzonering van 2009 geeft aan welke afstanden bepaalde bedrijfsactiviteiten minimaal in acht moeten nemen ten opzichte van woonfuncties en overige bedrijfsactiviteiten. Door het aanhouden van deze afstanden kan in redelijkheid en bij een gangbare bedrijfsvoering worden gesteld dat overlast vanwege geur, stof, geluid en gevaar worden voorkomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In de buurt van zowel Staarterstraat 3 als Steeg ong. liggen geen bedrijven welke een belemmering vormen door onderhavig initiatief of welke door onderhavig initiatief belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

7. Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het bouwplan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de realisatie van 2 nieuwe bouwkavels en 1 burgerwoning (momenteel bedrijfswoning) in het kader van de Ruimte voor Ruimte - regeling.

Bij de toepassing van een bestemmingsplanprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van het onderhavige project is een anterieure overeenkomst (bijlage 7) opgesteld met de gemeente Horst ad Maas, waarbij de gemeente gevrijwaard wordt van eventuele toekomstige claims. Derhalve is voor het plan geen exploitatieplan noodzakelijk.

8. Procedure

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- de kennisgeving, bedoeld in art 3:12 van die wet, tevens in de Staatscourant wordt geplaatst en voorts langs elektronische weg geschiedt, en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg wordt beschikbaar gesteld;
- de kennisgeving, bedoeld in het eerste lid, onder a, gelijktijdig met de daar bedoelde plaatsing lang de elektronische weg wordt toegezonden aan de diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het besluit een belang hebbende gemeente;
- indien in het ontwerp gronden zijn aangewezen waarvan de bestemming in de naaste toekomst voor verwezenlijking in aanmerking komt, kennisgeving tevens geschiedt aan diegenen die in de basisregistratie kadaster staan vermeld als eigenaar van die gronden of als beperkt gerechtigde op die gronden;
- door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht;

de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzageligging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg

In overeenstemming met artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas kennis van het feit dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor de Staarterstraat 3 en Steeg ong. te Sevenum. In het kader van benoemd vooroverleg zal advies gevraagd worden aan Provincie Limburg, Waterschap Peel- en Maasvallei en de VROM-inspectie.

Reacties: Geen van bovenstaande instanties heeft aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen tegen het voorliggend bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft met ingang van 27 mei 2011 t/m 8 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van zes weken zijn geen zienswijzen ingediend.

9. Conclusies

Het project behelst het oprichten van 2 (+1) burgerwoningen aan de Steeg ong (+ Staarterstraat 3) te Sevenum conform Ruimte voor Ruimte - regeling. De aangewezen weg om tot realisering van het project te kunnen komen, is het volgen van een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Dit rapport voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan. Desondanks heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Horst aan de Maas aangegeven medewerking te willen verlenen aan het onderhavige project omdat medewerking aan dit project nogal wat voordelen biedt voor de kwaliteit van de omgeving en het plan past binnen de provinciale regels. Het plan voldoet aan de eisen welke zijn opgenomen in het POL, het reconstructieplan en de daaruit voortvloeiende handreikingen en beleidsregels.

Uit de toetsing op de effecten naar de omgeving is gebleken dat er geen nadelige gevolgen te verwachten zijn voor de omliggende functies en veroorzaakt de geplande activiteit ook zelf geen nadelige gevolgen voor de omliggende functies.

BIJLAGEN

- Bijlage 1a: Verslag eenpittersoverleg gemeente 091023
- Bijlage 1b: Aankoopovereenkomst
- Bijlage 1c: Verkoopovereenkomst
- Bijlage 2: Akoestisch rapport
- Bijlage 3: Bodemrapport
- Bijlage 4: Archeologisch rapport
- Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 6: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 7: Anterieure overeenkomst (P.M.)