

gemeente

HORST A/D MAAS

Kranestraat ong. te Horst (kavel rechts)

Ruimtelijke onderbouwing

NL.IMRO.1507.HOKRANESTRAAT90R-OVV1



Ruimtelijke onderbouwing 'Woonkavel Kranestraat ong. te Horst' (kavel rechts)

Gemeente Horst aan de Maas

Definitief

Rapportnummer BRO:	211x08870.090186_2_kavel rechts
Datum:	15 februari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. G. Driessen
Projectteam BRO:	Dhr. P. Maessen & mevr. M. Heffels
Trefwoorden:	Burgerwoning, Kranestraat Horst, functiewijziging, gemeente Horst aan de Maas
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor de functiewijziging van "Bedrijf" naar "Wonen" aan de Kranestraat ongenummerd te Horst.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel van het project	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Het vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Locatiekeuze	4
2. BELEID	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Regionaal beleid	8
2.5 Gemeentelijk beleid	9
2.6 Conclusie	12
3. PROJECTPROFIEL	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Gebiedsbeschrijving	13
3.3 Projectbeschrijving	14
3.4 Landschappelijke inpassing	14
3.5 Conclusie	14
4. SECTORALE ASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieuaspecten	15
4.2.1 Bodem	15
4.2.2 Geluid	15
4.2.3 Luchtkwaliteit	16
4.2.4 Geur	17
4.2.5 Bedrijven en milieuzonering	17
4.1.6 Externe veiligheid	18
4.2.7 Milieueffectrapportage	21
4.3 Waterparagraaf	22
4.4 Kabels en leidingen	23
4.5 Natuurbeschermingswet	23
4.6 Flora en fauna	24
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.8 Verkeer en parkeren	24

4.9 Duurzaamheid	25
5 UITVOERBAARHEID	27
5.1 Economische en financiële haalbaarheid	27
5.2 Handhaving	27
5.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	28
6. PROCEDURE	29
6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	29
7. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE	31
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bouwtekeningen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de functiewijziging van een bedrijfskavel in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. Middels een uitgebreide afwijkingsprocedure wil de eigenaar van deze percelen de bedrijfsfunctie wijzigen in "Wonen", zodat in plaats van één bedrijf inclusief bedrijfswoning, één burgerwoning kan worden gerealiseerd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Kranestraat, voorheen bekend als huisnummer 90, te Horst op het perceel kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie M, nummer 3440.



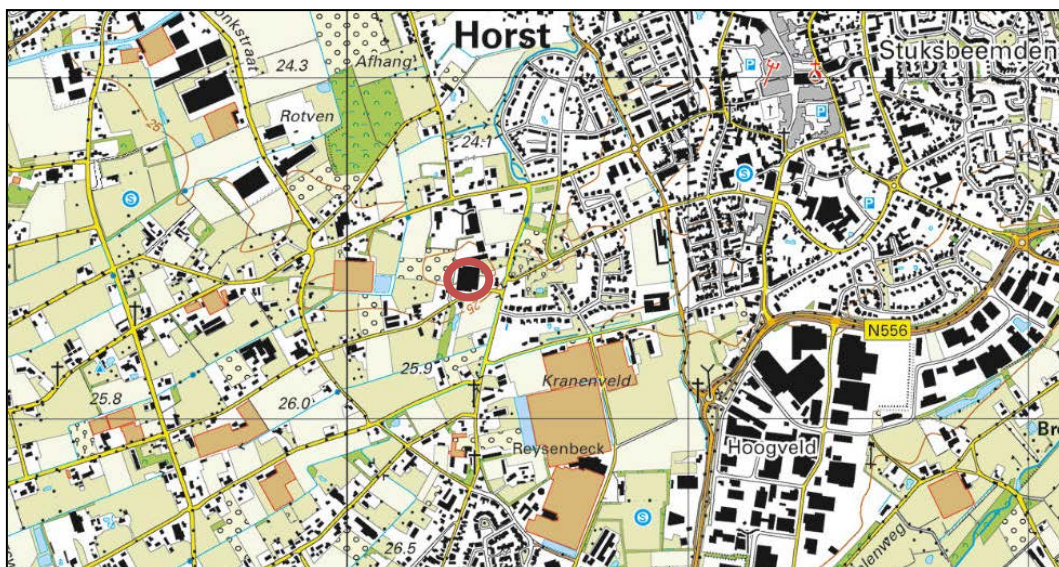
Kadastrale weergave perceel rechts (rood gearceerd)

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Aanleiding voor de genoemde functiewijzing is de tegenvallende vraag naar bedrijfskavels zoals geregeld in het vigerend bestemmingsplan “Woon-/werklocaties Kranestraat 90, Horst” van de gemeente Horst aan de Maas. De gewenste ontwikkeling ter plaatse past niet binnen dit geldend bestemmingsplan. De gemeente heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan voorliggende ontwikkeling.

1.4 Locatiekeuze

Op het perceel aan de Kranestraat zijn destijds drie mogelijkheden gerealiseerd om kleinschalige bedrijvigheid met bedrijfswoningen toe te staan. Er is sindsdien geen vraag geweest naar dit aanbod. Daarom is besloten de kavels te verkopen als woonkavels. De locatie is hiervoor geschikt, omdat het aan de rand van de kern Horst is gelegen, in een reeds bestaand bebouwingslint. Onderstaand is op een topografische afbeelding de ligging ten opzichte van de kern Horst weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld) (Bron: www.topotijdreis.nl)

2. BELEID

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.2, § 2.3, § 2.4 en § 2.5). In paragraaf 2.6 volgt de conclusie.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid zet het Rijk zich in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig besluitgebied zijn als volgt:

- verbetering van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids- overlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming zoals bij alle ruimtelijke plan-

nen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder gaat enkel over stedelijke ontwikkelingen en is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit besluit wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen (artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro).

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

AMVB Ruimte

In de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen en wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen belangen geschaad. De beoogde functie-wijziging is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

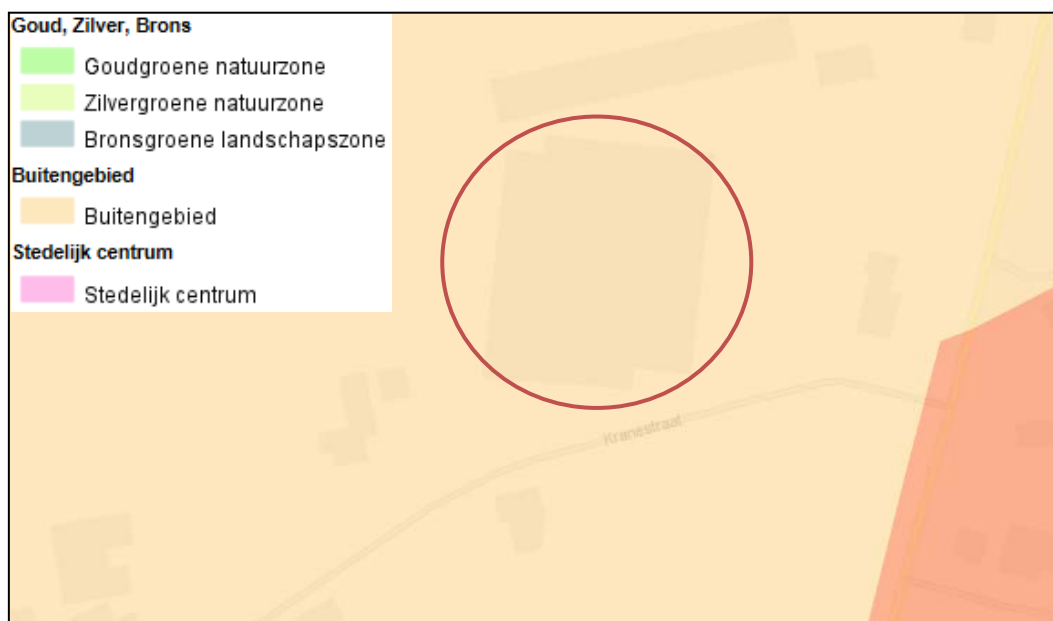
¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld als opvolger van het POL2006. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart "Zonering Limburg" ligt het besluitgebied in de zone "Buitengebied". Het buitengebied betreft alle gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.



Zonering Limburg besluitgebied: "buitengebied"

De voorgenomen ontwikkeling vindt weliswaar plaats in het buitengebied, maar behelst een functiewijziging van in totaal drie bedrijfskavels naar woonkavels in een reeds bestaand bebouwingslint. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde functiewijziging naar de mogelijkheid tot het realiseren van burgerwoningen functioneel inpasbaar. In planologische zin blijft het aantal woningbouwmogelijkheden gelijk en kan dus niet worden gesproken van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het initiatief ook in overeenstemming met de beleidsmatige woningbouwkaders verder die zijn uitgewerkt in de (Wijzigingsverordening) Omgevingsverordening Limburg 2014 en in het regionaal en gemeentelijk beleid. Het initiatief past kortom binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de “Omgevingsverordening Limburg 2014” vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Wel ligt het besluitgebied binnen een ontwikkelingszone voor glastuinbouw en binnen de boringsvrije zone Venloschol. Aangezien de locatie reeds bestemd is voor eventuele (bedrijfs)woningen en de fysieke omvang van de woningen niet veranderd, alsmede er geen diepe grondboringen voorzien zijn, vormen deze zones geen belemmering.

Afweging provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid zoals verwoord in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Op basis van het provinciaal beleid stuit het initiatief kortom niet op bezwaren.

Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg wordt op onderdelen aangepast en deze aanpassingen zijn in de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 verwerkt. De ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 heeft in mei 2016 ter inzage gelegen. In de aanpassing is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Er worden geen woningen toegevoegd aan de reeds opgenomen voorraad. Daarmee past de ontwikkeling binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Afweging

In het voorliggende geval gaat het om de uitvoering van een plan dat reeds qua hoeveelheid woningen (drie in totaal op deze locatie) is opgenomen binnen het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan, waarin (drie keer) één burgerwoning in plaats van één bedrijfswoning wordt gerealiseerd, kan dan ook worden meegenomen in de bestaande plancapaciteit. Er is geen sprake van een fysieke toename van het aantal woningen, waarmee de voorgenomen ontwikkeling past binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

2.5 Gemeentelijk beleid

Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen (lokale woonvisie) 2016-2021, dat in juni 2016 door de gemeente Horst aan de Maas is vastgesteld, is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg. De beleidsopgaven voor Horst aan de Maas die gebaseerd zijn op het regionale beleid, zijn als volgt:

1. een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde;
2. een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn;
3. aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en dorpen door verduurzaming in brede zin.

De genoemde beleidsopgaven resulteren in de volgende speerpunten in het masterplan Wonen (2016-2021):

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw besteden we in ons programma wonen extra aandacht aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.
- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomstbestendig maken. Met name wonin-

gen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden.

- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

Afweging masterplan

De nieuwbouwmogelijkheden sluiten aan op de vraag van de toekomstige bewoners/inwoners. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op vrijkomend vastgoed dat reeds is bestemd voor het plaatsen van (bedrijfs)woningen. De woningen zullen daarnaast voldoen aan de eisen van het bouwbesluit, duurzaam en toekomstbestendig zijn. Het plan voldoet dan ook aan het gemeentelijk woningbouwkader zoals dat getoetst is in het "Masterplan Wonen Horst aan de Maas".

Structuurvisie "Horst aan de Maas"

Op 9 april 2013 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Structuurvisie "Horst aan de Maas" vastgesteld. De doelstelling die de gemeente heeft met de voorliggende structuurvisie is drieledig:

1. de structuurvisie vormt een integraal beeld van de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen heeft voor de langere termijn;
2. de gemeente verschaft hiermee inzicht hoe zij nieuwe initiatieven afweegt en welke randvoorwaarden hier eventueel bij gelden;
3. de structuurvisie biedt kansen optimaal gebruik te maken van mogelijkheden voor het plegen van bovenplans kostenverhaal, zoals die zijn opgenomen in de Wro en de Grex-wet. In deze integrale op uitvoering gerichte structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid gebundeld.

Het perceel voorheen bekend als Kranestraat 90 te Horst is, volgens de bij de structuurvisie behorende Visiekaart, gelegen in gebied 7E Gemengd. In de structuurvisie is een module opgenomen voor het realiseren van nieuwe (solitaire) woningen. Hiervoor geldt binnen het gebied 7E Gemengd een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij).

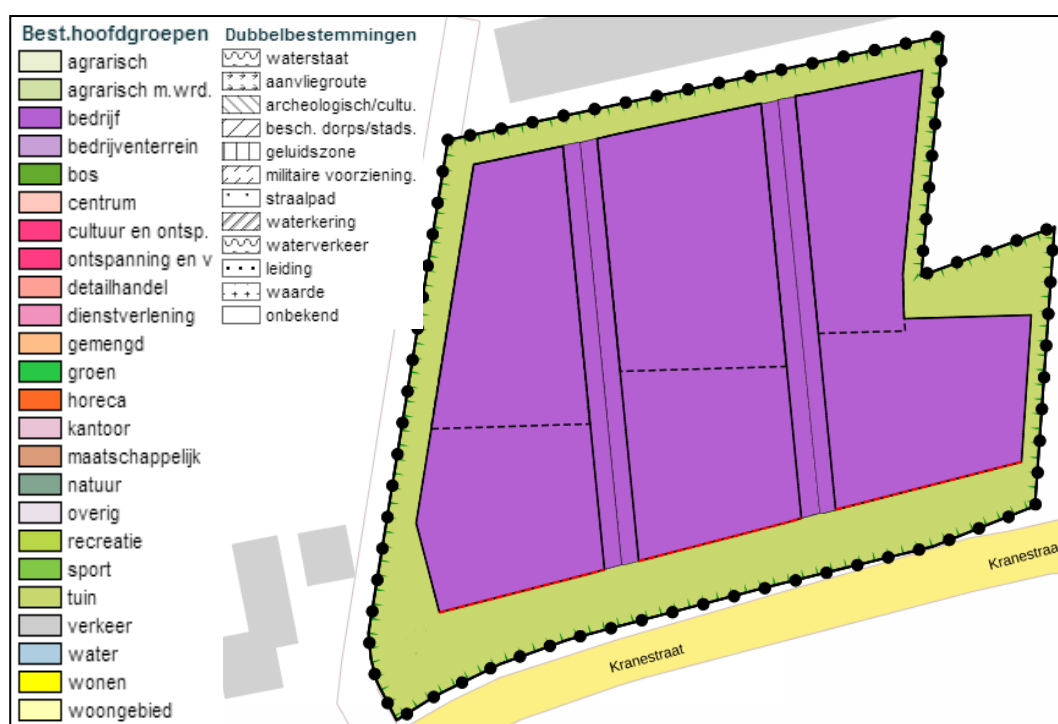
Afweging structuurvisie

De huidige bestemming van het perceel is bedrijf met bedrijfswoning. In het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" is bepaald dat een bedrijfswoning mag worden gewijzigd naar een woning met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. In de structuurvisie is opgenomen dat, wanneer gebruikt wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, er geen aanvullende financiële bijdrage hoeft te worden gedaan. Formeel kan in dit geval geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en zou de module "nieuwe (solitaire) woningen" geheel doorlopen moeten worden, met alle financiële consequenties van dien. In onderhavig geval wordt echter voorgesorteerd op het nieuwe (nog vast te stellen) bestemmingsplan "Buitengebied".

De kwaliteitsbijdrage die door verzoeker moest worden voldaan, is in verband met het vigerend bestemmingsplan op de locatie nog niet geheel voldaan. Deze verplichting blijft wel onverkort gelden. Om hierover geen onduidelijkheden te laten bestaan, zal dit in het kader van de bestaande overeenkomst nog worden bevestigd.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan "Woon-/werklocaties Kranestraat 90, Horst", dat 10 september 2013 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan het besluitgebied de bestemming "Bedrijf" toegekend, met als functieaanduiding "Bedrijf". Daarnaast is deels de bestemming "Tuin" van toepassing en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venlo schol" opgenomen.



Uitsnede verbeelding " Woon-/werklocaties Kranestraat 90, Horst "

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- bedrijfsmatig gebruik voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 volgens de als bijlage 1 bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- wonen in een bedrijfswoning;
- landschapsontwikkeling in de vorm van de ontwikkeling van nieuwe natuur in combinatie met nieuwe bebouwing en hemelwatervoorzieningen, overeenkomstig het landschapsinpassingsplan zoals opgenomen in de bijlagen 2 en 3 bij deze regels.

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen;
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen van openbaar nut.

Afweging vigerend bestemmingsplan

De gewenste functiewijziging is volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat ter plaatse geen bestemming "Wonen" is opgenomen.

2.6 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de voorgenomen functiewijziging van bedrijfsdoel-einden naar woondoeleinden, niet afwijkt van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeen-telijk beleid, met uitzondering van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan voor het besluitgebied.

Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing de mogelijkheid voor de functieverruiming juridisch-planologisch geregeld.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de duurzaamheid en de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied ten westen van de kern Horst, aan de Kranestraat, voorheen bekend als huisnummer 90, en is nog onbebouwd. In de omgeving zijn met name agrarische - en woondoeleinden gelegen. Ten noorden van het besluitgebied ligt een gemeentewerf en brandweerkazerne. Onderstaand is een afbeelding van het besluitgebied opgenomen.



Situatieschets met aanduiding besluitvlak (rood omlijnd)

3.3 Projectbeschrijving

Ter plaatse is de bestemming “Bedrijf” opgenomen, waarbinnen wel bedrijfswoningen, maar geen burgerwoningen zijn toegestaan. Middels een aanvraag omgevingsvergunning handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening wil de opdrachtgever burgerwoningen juridisch/planologisch mogelijk maken. Voor het overige vinden er geen wijzigingen plaats.

De bouwtekeningen van de betreffende kavel zijn als bijlage toegevoegd.

3.4 Landschappelijke inpassing

Ruimtelijk en functioneel gezien past de beoogde functiewijziging tot burgerwoningen goed in de omgeving aangezien thans ook reeds drie (weliswaar bedrijfs)woningen mochten worden gebouwd.

3.5 Conclusie

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat de woonfunctie zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht past in de omgeving. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg voor de omgeving.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In het kader van het geldende bestemmingsplan zijn de noodzakelijke aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Omdat middels de onderhavige ruimtelijke onderbouwing slechts de functie wordt gewijzigd van de reeds voorziene woningen, wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de actualiteit van de onderzoeken in de relatie tot de beoogde functiewijziging.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een ruimtelijk plan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie(wijziging) en bouwmogelijkheden. Voor het vigerend bestemmingsplan is een bodemonderzoek² uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bodem geschikt is voor onder andere het gebruik voor woningen. Sinds het onderzoek hebben binnen het besluitgebied geen ontwikkelingen meer plaatsgevonden die aanleiding zijn geweest voor nieuwe verontreinigingen. Het bodemonderzoek is dus nog voldoende actueel.

Conclusie

Een nader bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. In het kader van het vigerend bestemmingsplan is daarom destijds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd³. Dit onderzoek is nog voldoende actueel aangezien de voorschriften niet zijn gewijzigd en het om dezelfde woningen en locatie gaat. Destijds zijn door de gemeente Horst aan de Maas voor de ontwikkeling hogere grenswaarden verleend, waardoor vanwege het wegverkeerslawaaï geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

² Aeres Milieu, *Verkennd bodemonderzoek Kranestraat 90 te Horst*, projectnummer AM 13046 + erratum, 26 juni 2013

³ K+ Adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting herontwikkeling Kranestraat 90 te Horst*, projectnr. M13 056.401.1, 27 juni 2013

Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaai geen beperkingen aan het beoogde initiatief opgelegd. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een 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.

NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

De realisatiemogelijkheden van drie woningen leidt slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen daarmee niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan Artikel 5.16, lid 1, onder b.

Achtergrondwaarden

In aanvulling op het bovenstaande is tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste ontwikkeling. Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse in 2015 18-20 µg/m³, de concentratie PM_{2,5} µg/m³ in 2015 10-12 µg/m³ en de concentratie

NO₂ ter plaatse in 2015 15-20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functies.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

In het geldende bestemmingsplan is reeds onderbouwd dat er ten aanzien van geur geen belemmeringen zijn voor realisering van het initiatief. Middels de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt er geen wijziging gebracht in het aantal en de situering van geurgevoelige objecten en in de nabijheid van het plangebied zijn ook geen nieuwe of uitbreiding van bestaande veehouderijen gerealiseerd die qua geur consequenties hebben voor de mogelijkheden binnen het plangebied.

Conclusie

De functiewijziging van bedrijfswoningen naar burgerwoningen vormt vanuit een oogpunt van geur geen belemmeringen voor nabijgelegen veehouderijen en in de te realiseren woning is voor wat betreft geur sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit worden gerealiseerd. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoeli-

ge functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

De woningen hebben geen milieubelastende activiteiten. Een uitwaartse zonering hoeft dan ook niet te worden bepaald. Voor wat betreft inwaartse zonering zijn er in de nabijheid van het besluitgebied zijn enkele bedrijven gelegen, waar rekening mee dient te worden gehouden op basis van de VNG richtlijn. Het betreft de volgende bedrijven:

Naam	Aard inrichting	Richtafstand (m)	Afstand tot besluitgebied (m)
Brandweer Noord-Limburg, Kranestraat 43a	Brandweerkazerne	50	90
Gemeentewerken, Americaanseweg 43	Gemeentewerven (afval- en inzameldepots)	50	140
van Helden, Americaanseweg 41	Groente- en fruitteler	30	160
Lomitel, Americaanseweg 45	Detacheringsbedrijf	10	100
Hesen, Americaanseweg 51	Glastuinbouwbedrijf	30	180
Maatschap Willems, Bemmelstraat 15	Glastuinbouwbedrijf	30	230
Van Helden, Kranefeldweg 12a	Handel in groente- en fruit	10	5

Conclusie

Op basis van de bovenstaande tabel kan gesteld worden dat geen van de milieuzones over het besluitgebied ligt, behoudens de zone van het bedrijf aan de Kranestraat 12a. Het gaat daarbij echter om de afstand tot de perceelsgrens. De afstand tot de te bouwen woningen bedraagt circa 60 meter. Andere bedrijven en inrichtingen in de omgeving zijn op een dusdanig afstand gelegen dat zij geen nadere toetsing behoeven.

4.1.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de

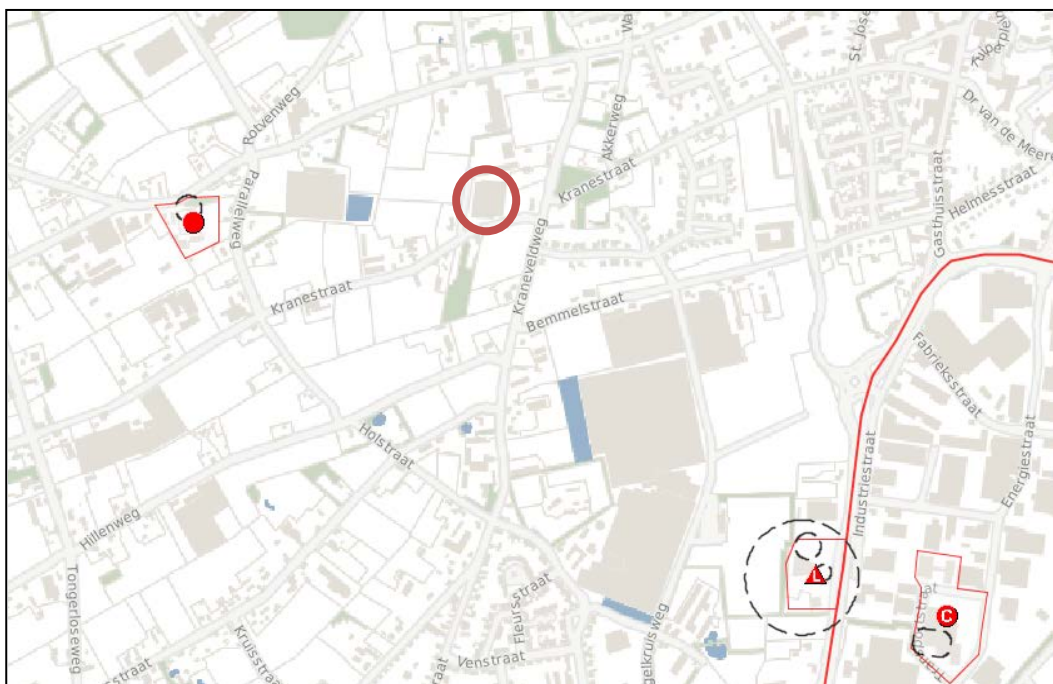
risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle activiteiten

De voorliggende ruimtelijke onderbouwning maakt de realisatie van drie woningen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn woningen kwetsbare objecten. In het kader van deze ontwikkeling moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het besluitgebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Toetsing

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



Uitsnede risicokaart met aanduiding besluitgebied (rood omcirkeld)

Risicovolle buisleidingen

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor risicovol transport plaatsvindt.

Risicovolle bedrijvigheid

In de omgeving van het besluitgebied komen twee objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid:

- Mertens BV: op een afstand van circa 1.080 meter van het besluitgebied is Mertens BV gelegen, een bedrijf waar gevaarlijke stoffen opgeslagen worden. De plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf is gelegen op 70 meter. Dit betekent dat de woningbouw hierdoor niet belemmerd wordt. Het groepsrisico zal gezien de afstand tot het besluitgebied niet significant verhoogd worden;
- Vissers Oliehandel: op een afstand van ongeveer 830 meter is Vissers Oliehandel Horst gevestigd. Deze heeft een plaatsgebonden risicocontour van 35 meter vanaf het vulpunt en 15 meter vanaf de afleverinstallatie. Het groepsrisico bij LPG stations dient te worden verantwoord bij ontwikkelingen binnen een afstand van 150 meter. Het besluitgebied is ruim buiten deze zone gelegen.

Gezien de afstand van deze risicovolle inrichtingen tot het besluitgebied, kan worden aangenomen dat de functiewijziging ook geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Risicovol transport over de weg

Nabij het besluitgebied komen twee wegen voor waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N556 ten oosten van het perceel is aangewezen als route waarover dergelijk vervoer plaatsvindt. Het besluitgebied is gelegen op meer dan 600 meter van de N556 en ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg vormt dan ook geen belemmering voor de woningbouw.

Daarnaast is het besluitgebied gelegen op meer dan 1.600 meter van de A73. Het betreffende perceel ligt daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze snelweg. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg vormt dan ook geen belemmering voor de woningbouw.

Risicovol transport over het spoor

In de nabije omgeving van het besluitgebied is geen spoorweg gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel ligt op meer dan 1.800 meter ten noorden de spoorlijn Eindhoven – Venlo waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het besluitgebied ligt op basis van het Basisnet Spoor ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-8} waarbuiten in principe geen rekenkundige invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend. Vanuit de ligging ten opzichte van het spoor bestaan er kortom geen belemmeringen.

Risicovol transport over het water

Het besluitgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Conclusie

Het besluitgebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} of invloedsg gebied van een risicovolle inrichting of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het besluitgebied.

4.2.7 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009⁴. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Conclusie

1. De bouw van een of meer woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Ook het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot opslagbedrijf komt hier niet in voor. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteit (bouw van woningen) valt wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij deze categorie genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient in beginsel voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffect-

⁴ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

beoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kortom, voor de realisatie van woningen bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

4.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het besluitgebied 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 het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, 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 drietrapsstrategieën 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 kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (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 en bodemopbouw, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Het besluitgebied is gelegen binnen de boringsvrije zone “Venloschol”, zoals deze is opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het diepe grondwaterpakket mag alleen worden gebruikt ten behoeve van onttrekking voor menselijke consumptie. Voor onttrekkingen voor beregening uit ondiep grondwater hanteert het waterschap een standstill beginsel. Binnen het besluitgebied zijn dergelijke onttrekkingen niet voorzien, waarmee er vanuit de ligging binnen de Venloschol geen belemmeringen bestaan.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied is geen primair oppervlaktewater aanwezig. In de toekomst zal hier ook niet in voorzien worden.

Afval- en hemelwater

De gemeente heeft in haar beleid aangegeven dat de wateropgave van een planontwikkeling in principe op het terrein zelf dient te worden opgevangen, middels infiltratie van hemelwater ter plaatse. Het afvalwater dient te worden aangesloten op de plaatselijke riolering. Beide aspecten zullen worden meegenomen in de aanvragen voor de omgevingsvergunningen (activiteit bouwen).

Overleg waterbeheerder

De beoogde functiewijziging leidt tot een afname is van de hoeveelheid (mogelijke) oppervlakteverharding en heeft dus een positief effect op het waterbeheer. Deze ruimtelijke onderbouwing hoeft dan ook niet aan het waterschap te worden voorgelegd voor het verkrijgen van een wateradvies.

Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling bestaan geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er is zelfs sprake van een afname van de hoeveelheid oppervlakteverharding. Er zijn daarom geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.4 Kabels en leidingen

Het besluitgebied ligt buiten de beschermingszones van kabels, leidingen en/of infrastructuur. Hiermee hoeft dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.5 Natuurbeschermingswet

Binnen het besluitgebied komen geen bijzondere natuurlijke en/ of landschappelijke waarden voor. Gezien het feit dat slechts sprake is van een functiewijziging zal als gevolg hiervan geen negatieve invloed worden uitgeoefend op eventuele bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de bredere omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het besluitgebied.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Zoals reeds aangegeven hoeft er binnen het besluitgebied niet te worden (bij)gebouwd of gesloopt om de functiewijziging mogelijk te maken. De plaatselijke beschermde flora en fauna zal dan ook niet worden aangetast.

Conclusie

Het voorliggende initiatief heeft geen consequenties voor de instandhouding van de beschermde flora en/of fauna. Nader onderzoek is niet vereist.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan "Woon-/werklocaties Kranestraat 90, Horst" is archeologisch onderzoek uitgevoerd⁵. Op basis van de gegevens van dat onderzoek kan de verwachting voor het in-situ aantreffen van archeologische resten uit alle perioden bijgesteld worden naar laag. Het besluitgebied heeft weinig potentie voor het aantreffen van archeologische resten. Het advies luidt dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Ook wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg geen melding gemaakt van beschermde historische landschapselementen of "Monumenten Inventarisatie Project" (MIP)-objecten binnen de directe omgeving van het besluitgebied. Er bestaan vanwege de ligging ten opzichte van beschermde of beeldbepalende elementen kortom geen beperkingen.

4.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

De thans (als bedrijfswoningen) aanwezige en beoogde woonfunctie is en blijft rechtstreeks ontsloten op de Kranestraat. Deze weg is evenals de overige aangrenzende wegen, wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de woningen. Het aantal verkeersbewegingen neemt af ten opzichte van de verwachte verkeersgeneratie

⁵ Aeres Milieu, *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Kranestraat 90 te Horst*, projectnummer AM 13046, 10 juni 2013

op basis van het vigerende bestemmingsplan. Verkeerskundige problemen zijn dan ook niet te verwachten.

Parkeren

Op 24 november 2015 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de nieuwe Nota Parkeernormen (2015) vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. De gemeente heeft (nog) geen eigen parkeernormen. Bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven wordt vooralsnog gebruik gemaakt van CROW publicatie 317 parkeerkencijfers (oktober 2012). In de uitgave zijn de parkeerkencijfers opgenomen voor diverse stedelijke tot niet stedelijke situaties en verschillende gebiedstyperingen zoals centrum en gebieden buiten het centrum.

Voor de beoogde woonfunctie moet worden uitgegaan van een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat in principe op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal twee parkeerplaatsen voor de woonfunctie. Overeenkomstig de bestaande situatie, waarin het parkeren voor de bedrijfswoningen is goedgekeurd, zullen per perceel minstens twee parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De openbare ruimte zal door de functiewijziging dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.9 Duurzaamheid

Voor de realisatie van de woningen zullen de bepalingen omtrent duurzaamheid uit het Bouwbesluit worden gevolgd. Er zullen geen uitlogende materialen worden gebruikt zoals lood, koper en zink.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan worden gecreëerd, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft slechts betrekking op een functiewijziging. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en er geldt dan ook geen verplichting tot kostenverhaal. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een GKM-overeenkomst gesloten.

5.2 Handhaving

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

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

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en

instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

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

1. appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid;
2. preventie gaat boven repressie;
3. draagvlak creëren;
4. klantgericht handelen;
5. alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

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

5.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Overleg

Vooroverleg met ministeries of de provincie Limburg is niet vereist omdat het initiatief niet strijdig is met het beleid. Daarnaast is de voorgenomen ontwikkeling qua omvang en oppervlakte dermate kleinschalig dat ook overleg met het waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk is .

Zienswijzenprocedure

De ruimtelijke onderbouwing is zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

6. PROCEDURE

Op grond van het bepaalde in artikel 2.7, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking te hebben op álle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. Daarbij hoort een ruimtelijke onderbouwning waarin wordt onderbouwd dat de bouw van de woning in plaats van een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning, getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

De gewenste ontwikkeling (functiewijziging van bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoningen) aan de Kranestraat, voorheen bekend als huisnummer 90, in Horst is strijdig met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan “Woon-/werklocaties Kranestraat 90, Horst”. Middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de gewenste functiewijziging, waarbij de bestaande functie van de bedrijfswoning binnen de bestemming “Bedrijf” wordt vervangen door één burgerwoning, juridisch-planologisch geregeld.

Beleidsmatig gezien bestaan er geen bezwaren tegen het voorgenomen initiatief. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om het bestaande aantal woningen in het buitengebied niet toe te laten nemen. Omdat er in dit geval sprake is van een reeds bestaande (bedrijfs)woningmogelijkheden, neemt het geplande aantal woningen niet toe. Daarmee past het initiatief dan ook binnen het ruimtelijk beleid.

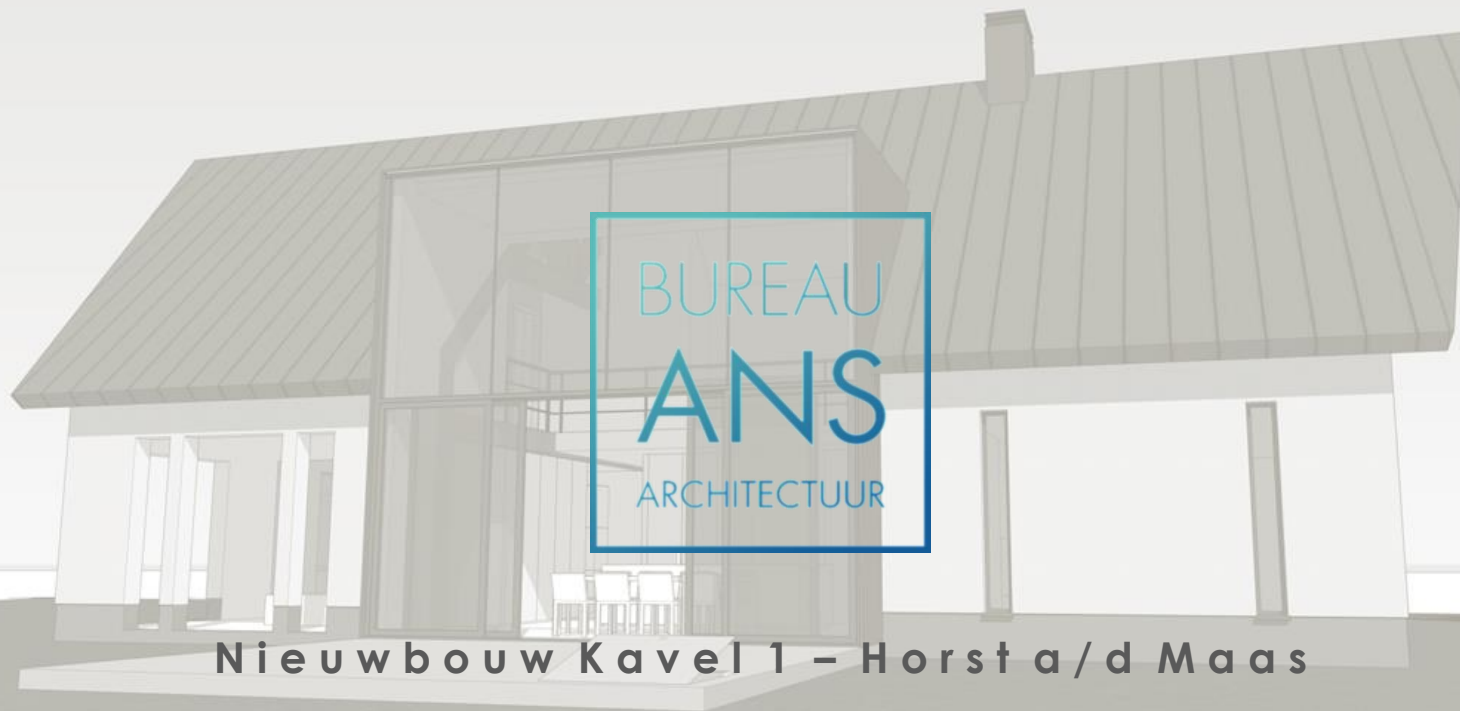
Tegen het gewenste initiatief, zijnde de functiewijziging met een woonfunctie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen functiewijziging aan de Kranestraat ongenummerd in Horst, vanuit ruimtelijk oogpunt, niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Bouwtekeningen

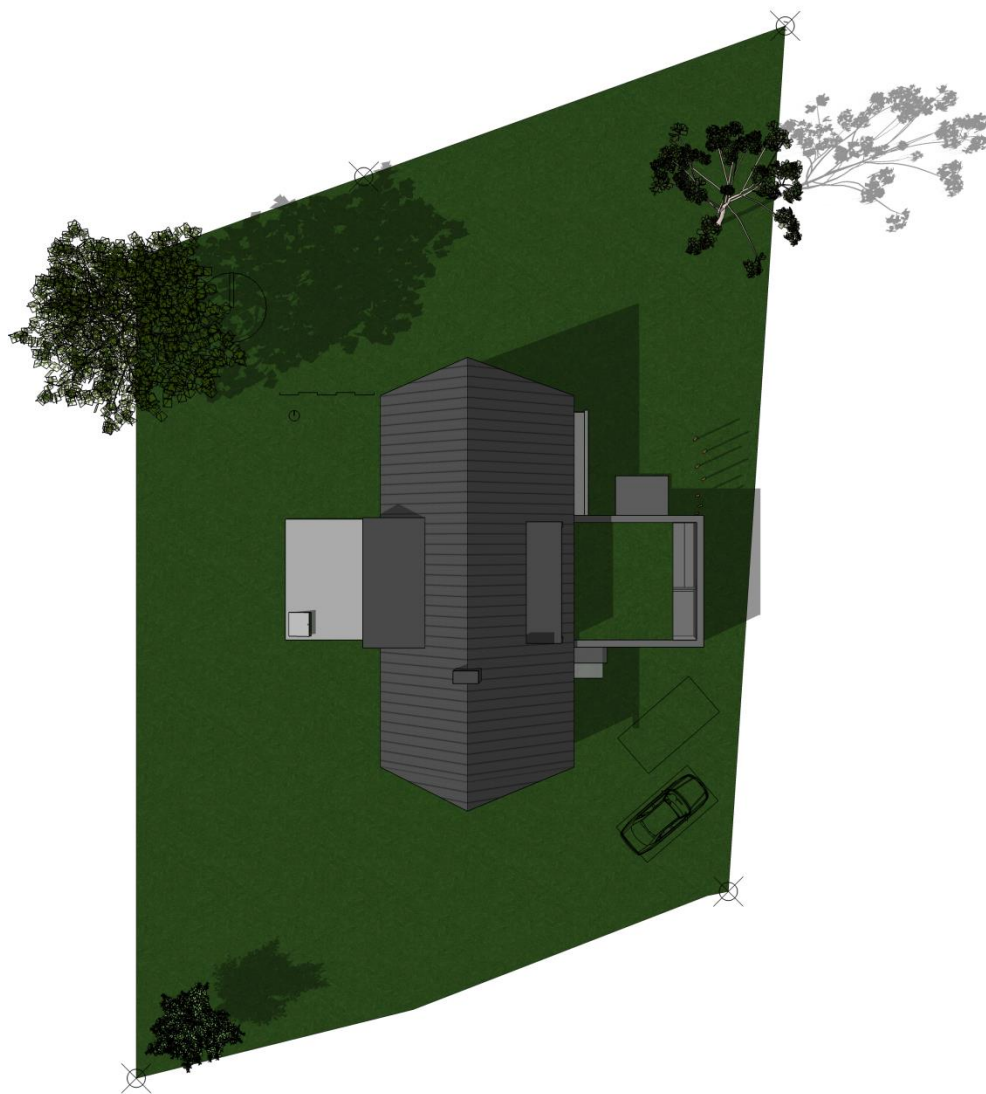


BUREAU
ANS
ARCHITECTUUR

Nieuwbouw Kavel 1 – Horst a/d Maas

Fam. Riswick

Impressie bovenaanzicht



Impressie

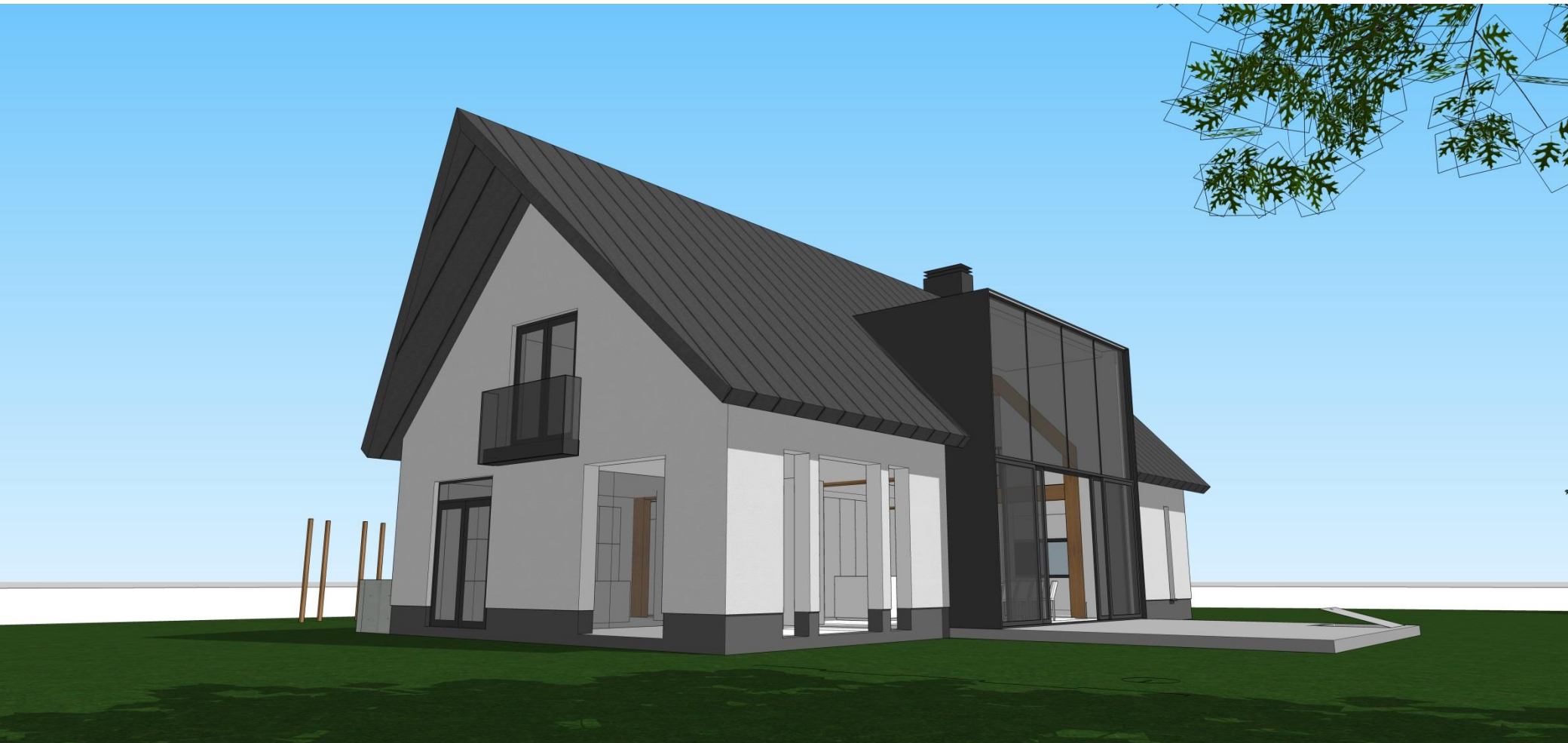


Impressie



Impressie





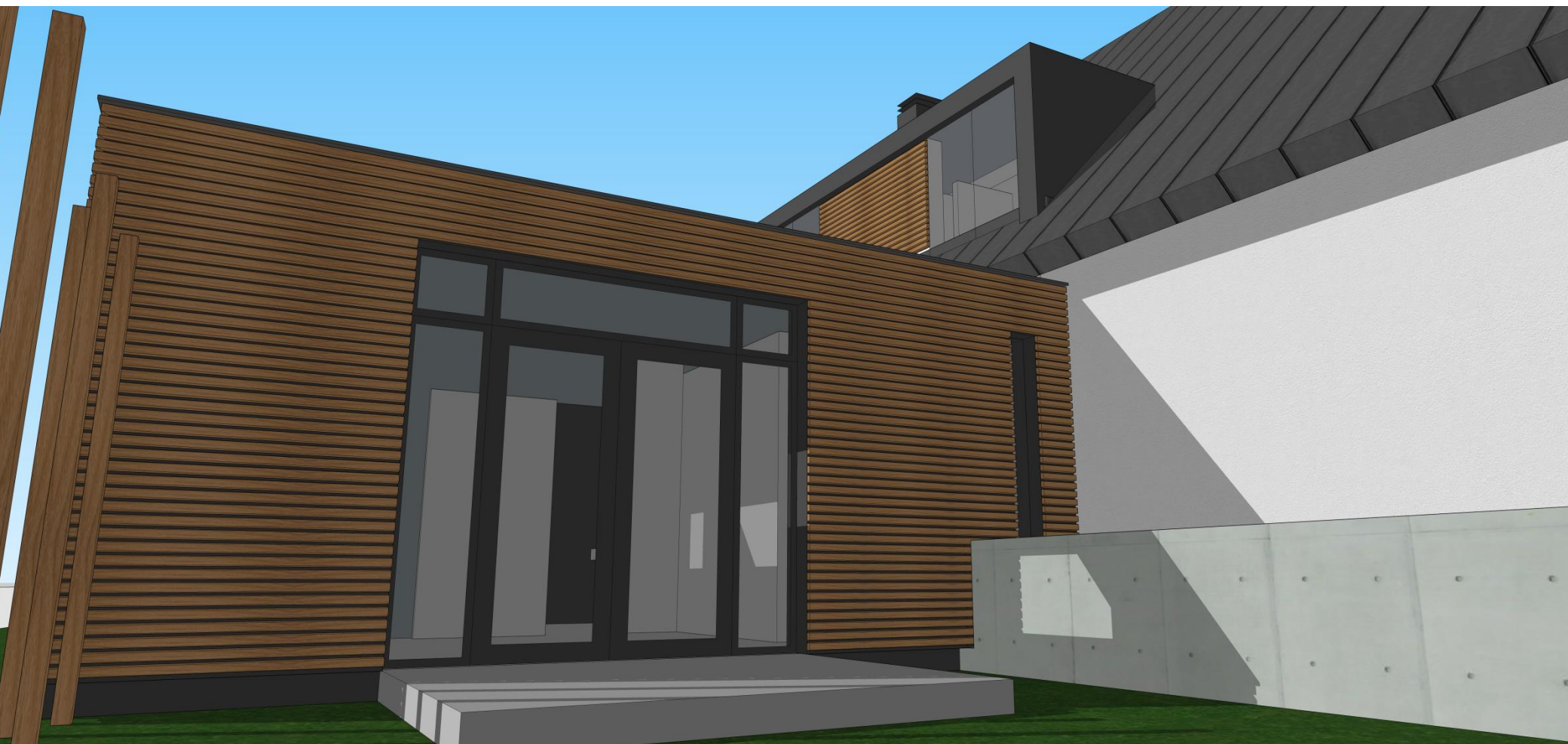
Impressie



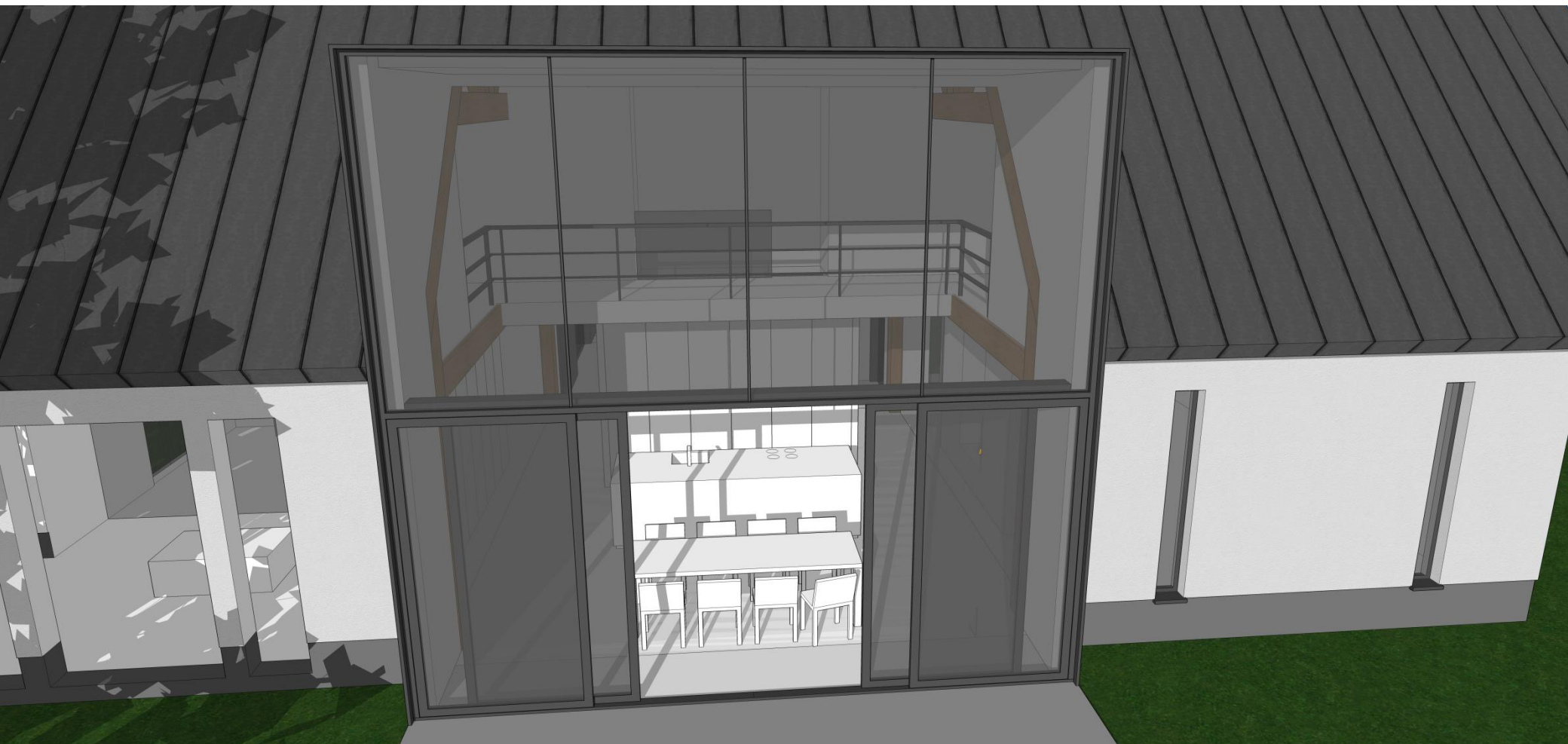
Impressie



Impressie



Impressie



Impressie doorloop entree - keuken



Impressie doorloop trap - keuken



Impressie vide - galerij



Impressie Voorgevel



Impressie Zijgevel(tuin)



Impressie Achtergevel



Impressie Zijgevel (appartementzijde)



Materialen

Gevel stucwerk

Plint

Zijbouw

Kap

Spant

Staalwerk

Kozijnen

Stucwerk wit

Metselwerk antraciet met donkere voegen

WRC delen (behandelen met ademende beits)

Zinken felsdak (antraciet)

Eiken

Antraciet poedercoaten RAL 7021

Antraciet poedercoaten RAL 7021



Project: **Nieuwbouw kavel 1 - Horst a/d Maas**

Status: Welstandsadvies

Datum: nov 2016

Opdrachtgever: **Fam Riswick**

Uitgevoerd door: **Bureau ANS Architectuur**

Koraalrood 153
2718 SB, Zoetermeer



Telefoon: 0610715049

Email: info@bureauANS.nl

Architect: Alex den Besten

