

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Ontwerp bestemmingsplan 'Mikado'

*NL.IMRO.1507.HOMIKADO-BPO1*



# Bestemmingsplan Mikado terrein

## Gemeente Horst aan de Maas

### Concept ontwerp

Rapportnummer:	P02253
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1507.HOMIKADO-BPO1
Datum:	April 2022
Projectteam BRO:	SSh, RGr
Concept-ontwerp:	December 2021
Ontwerp:	April 2022
Vaststelling:	--
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van zorgwoningen en kantoren aan de Deken Creemerstraat te Horst aan de Maas.

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## **Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

<b>1.INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>2.PLANBESCHRIJVING</b>	<b>10</b>
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Voorgestane ontwikkeling	11
<b>3.BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	18
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg	20
3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg	20
3.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2030	21
3.3 Gemeentelijk beleid	22
3.3.1 Structuurvisie Horst	22
3.3.2 Masterplan Horst aan de Maas	24
3.3.3 Woonzorgvisie Horst aan de Maas	25
3.3.4 Welstandsnota	26
<b>4.OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>27</b>
4.1 Verkeer en parkeren	27
4.1.1 Verkeersgeneratie	27
4.1.2 Parkeren	28
4.2 Geluid	28
4.2.1 Toetsingskader	28
4.2.2 Onderzoek	29
4.2.3 Conclusie	29
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.3.1 Toetsingskader	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	32
4.4.1 Toetsingskader	32
4.4.2 Onderzoek	32
4.4.3 Conclusie	33

4.5 Geur	34
4.5.1 Toetsingskader	34
4.5.2 Onderzoek	34
4.5.3 Conclusie	34
4.6 Kabels en leidingen	34
4.7 Externe veiligheid	34
4.7.1 Toetsingskader	34
4.7.2 Onderzoek	35
4.7.3 Conclusie	38
4.8 Ecologie	38
4.8.1 Toetsingskader	38
4.8.2 Onderzoek	39
4.8.3 Conclusie	40
4.9 Bodem	40
4.9.1 Toetsingskader	40
4.9.2 Onderzoek	40
4.9.3 Conclusie	41
4.10 Water	42
4.10.1 Toetsingskader	42
4.10.2 Onderzoek	43
4.10.3 Conclusie	44
4.11 Archeologie	44
4.11.1 Toetsingskader	44
4.11.2 Onderzoek	45
4.11.3 Conclusie	46
4.12 Cultuurhistorie	46
4.12.1 Toetsingskader	46
4.12.2 Onderzoek	46
4.12.3 Conclusie	46
4.13 Bezonningschaduwwerking	46
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
4.14.1 Toetsingskader	47
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	47
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>49</b>
5.1 Inleiding	49
5.2 Plansystematiek	49
5.3 Toelichting op de bestemmingen	51
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>52</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	52
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	52
6.1.2 Kostenverhaal	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.1 Vooroverleg	53
6.2.2 Inspraak	53

6.2.3 Vaststellingsprocedure	53
6.2.4 Omgevingsdialoog	54

#### **SEPARATE BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Behoeft Onderbouwing
- Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Rapport aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 4: AERIUS-berekening
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek
- Bijlage 7: Programma van Eisen
- Bijlage 8: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 9: Zonnestudie
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voor het Mikado terrein in de gemeente Horst aan de Maas bestaan er voornemens om de locatie te herontwikkelen. Op het Mikado terrein te Horst aan de Maas zijn momenteel voornamelijk (zorg)woningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen gelegen (o.a. behandelkamers, Wellness, muziek en beweegruimte, flexplekken en overlegruimten), waar ruim 100 cliënten met een beperking gehuisvest worden. Het voornemen bestaat om het terrein volledig te amoveren om ruimte te creëren voor de beoogde herontwikkeling. De beoogde herontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw leefconcept met extra aandacht voor kwaliteit van leven, wonen en werken. De herontwikkeling zal gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 zullen er 102 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. De zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen zullen worden voorzien in twee gebouwen welke in het oosten en in het westen van het plangebied worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling past in functionele zin binnen het geldende bestemmingsplan 'Peelkernen' (vigerend 10 november 2009), waarin het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk' heeft. Binnen deze bestemming is het toegestaan om maatschappelijke voorzieningen te realiseren. De definitie van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' is als volgt: *'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'*.

Het realiseren van zorgwoningen met ondersteunende voorzieningen kan worden gezien als zijnde sociaal-medisch. Echter zal de nieuwe bebouwing (deels) buiten het bouwvlak worden gerealiseerd en zal de maximale bouwhoogte mogelijk worden overschreden. Hierdoor is de voorgenomen ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan waardoor er een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld dient te worden.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een zorginstelling van Stichting Dichterbij waar verschillende zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen aan de Deken Creemerstraat, Van Bornestraat en Van Blitterswijkstraat te Horst aan de Maas. Kadastraal staat het plangebied bekend als Horst, sectie B, nummers 1802 (deels), 7715, 7716, 7717 en 8229 (deels). Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Horst aan de Maas en is direct gelegen aan de Deken Creemerstraat, een van de hoofdwegen binnen de kern Horst. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt langs de noord-, oost- en westzijden omsloten door woningbouw. Ten zuiden van het plangebied is een begraafplaats gelegen. Ten oosten van het plangebied is de Rijksweg A73 gelegen.

De locatie van het plangebied bestaat uit zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kap woningen met voornamelijk twee bouwlagen met een kap. Op het binnenterrein is reeds een binnentuin gerealiseerd.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.





### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Peelkernen' (zie figuur 3) het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 augustus 2009. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding (bp);

met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven;

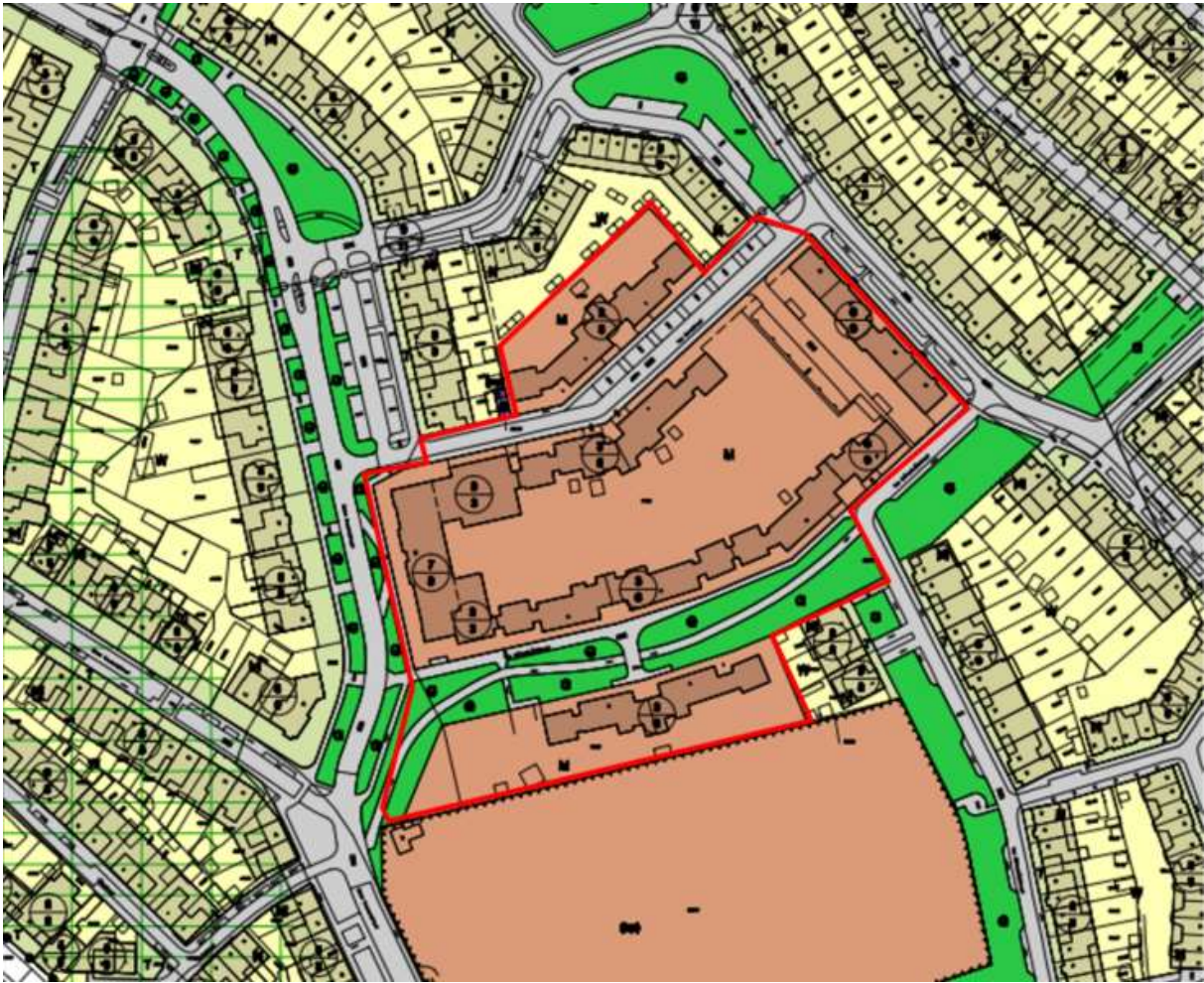
Alsmede voor:

- c. het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument' of 'Rijksmonument'.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Binnen deze bestemming dienen de gebouwen te voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. goothoogte maximaal de met een aanduiding aangegeven goothoogte, danwel de bestaande hoogte indien een aanduiding ontbreekt;
- c. bouwhoogte maximaal de met een aanduiding aangegeven bouwhoogte, danwel de bestaande hoogte indien een aanduiding ontbreekt.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Daarnaast is het plangebied deels gelegen binnen de bestemming 'Groen'. De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, een muziekkiosk, ter plaatse van de aanduiding (mk), paden, speelvoorzieningen, hondentoilet, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, alsmede voor het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk monument' of 'Rijksmonument', met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

Binnen het plangebied is het oprichten van de zorgwoningen volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan maar ontbreekt op meerdere plaatsen een bouwvlak. Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.

## 1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op

de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Horst, in het stedelijk gebied. Het plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit bebouwing en openbaar groen. De bebouwing betreft voornamelijk kantoorpanden en (zorg)woningen, ten behoeve van de zorginstelling stichting Dichterbij, bestaande uit een bouwlaag met een kap. Centraal gelegen in het plangebied bevindt zich een openbare tuin. Het perceel is gelegen tussen twee-onder-een-kap woningen aan de oostzijde van het plangebied en rijwoningen ten noorden van het plangebied. Aan de zuidzijde is een begraafplaats. Ten westen van het plangebied is de Deken Creemersstraat gelegen. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 270 meter is de rijksweg A73 gelegen.



Figuur 4 Huidige situatie

## 2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Deken Creemerstraat de huidige bebouwing te amoveren om ruimte te creëren voor de realisatie van zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. De zorginstelling stichting Dichterbij streeft naar ondersteuning en zorg voor alle soorten verstandelijke beperkingen, met of zonder gedragsproblemen en voor alle leeftijden. Een indicatie vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) is noodzakelijk om in aanmerking te komen. Bewoners van de zorginstelling hebben zorgzwaartepakketten (hierna: ZZP's) die variëren van ZZP VG 3 tot en met ZZP VG 8.

De herontwikkeling voorziet in een nieuw leefconcept waarbij er extra aandacht is voor de kwaliteit van leven, wonen en werken voor de cliënten. Binnen de zorginstelling worden onderstaande functies geclusterd:

- 102 zorgwoningen voor cliënten van stichting Dichterbij. Dit betreft personen met een indicatiestelling voor langdurige zorg die 24-uurs zorg behoeven. De nieuwbouw betreft op hoofdlijnen een volledige herontwikkeling van de bestaande zorgwoningen en van de zorginstelling.
- Gezamenlijke en facilitaire ruimte (o.a. woonkamers, pantry's, gedeelde badruimtes, kantoorruimtes, etc.).
- Multifunctionele ruimte.
- Enkele dagbestedingsruimtes (o.a. keuken, restaurant, muziek- en beweegtheater, etc.)
- Kantoorruimte voor medewerkers van Dichterbij.
- Ruimtes voor externe huurders (o.a. fysio- en ergotherapie, etc.)

Op onderstaande afbeelding is het schetsontwerp van het plangebied weergegeven. De zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen zullen worden verspreid over twee gebouwen. De locatie van de gebouwen worden in het oosten en westen van het plangebied voorzien. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt ruimte geboden voor de realisatie van parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van het westelijk gelegen gebouw zal daarnaast een beweegtheater worden gerealiseerd. In het noorden zal een kleinschalige werkplaats worden gerealiseerd met een parkeerplaats dat parkeerbeleid biedt aan 3 motorvoertuigen. Tussen de twee gebouwen wordt voorzien in het een parkachtige omgeving waarbinnen een wadi, speeltuin en speelveld, pluktuin, moestuin en een kas worden gerealiseerd. Daarnaast zal de dierenweide eveneens worden verplaatst naar de parkachtige binnentuin. In de binnentuin zullen daarnaast onder andere fruitbomen worden gerealiseerd en zal de inrichting worden ingevuld met groenelementen.



Figuur 5 Schetsontwerp toekomstige situatie

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.



Figuur 6 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.



### *De vier prioriteiten*

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

### *Drie afwegingsprincipes*

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

### **Doorwerking plangebied**

In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

Voor wat betreft de volgende nationale belangen "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit" en "Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving" wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut door in bestaand bebouwd gebied te voorzien in nieuwbouw (inbreiding) en dient overprogrammering te worden voorkomen.

Het nationale belang "Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur" is gericht op de energietransitie en het verminderen van de uitstoot en het duurzaam opwekken van energie. De toekomstige (zorg)woningen dienen volledig gasloos te worden gerealiseerd en indien mogelijk, zullen de toekomstige woningen voorzien in het duurzaam opwekken van energie.

Voor het nationale belang "Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.10 Water.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

#### ***Doorwerking plangebied***

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "*De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*" Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn<sup>1</sup>.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

---

<sup>1</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

### **Doorwerking plangebied**

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijk ontwikkeling', als bedoeld in art 1.1.1. van het Bro. Gelet op de aard en de omvang van de ontwikkeling is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van maatschappelijke functies blijkt uit jurisprudentie dat het ruimtebeslag bepalend is voor een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Aangezien het ruimtebeslag in dit geval per saldo kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> is geen sprake van een 'nieuwe stedelijk ontwikkeling'. Dit betekent dat een volledige onderbouwning aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking niet noodzakelijk is. Wel dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij de behoefte aan het initiatief wordt onderbouwd. Navolgend worden de belangrijkste conclusies uit de behoefteonderbouwning nader weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen van voorliggend bestemmingsplan.<sup>2</sup>

### **Ontwikkeling past binnen de vigerende beleidskaders**

De beoogde ontwikkeling past binnen de vigerende provinciale, regionale en lokale beleidskaders, waarbinnen er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de (lokale) behoefte en kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling sluit hier op aan, omdat onderhavige ontwikkeling voorziet in een totaalconcept waar cliënten (zelfstandig) wonen, gedurende de dag een diversiteit aan keuze hebben ten aanzien van activiteiten en dagbestedingen daarbij de regie zo veel mogelijk in eigen hand houden. Bij de herontwikkeling van het Mikado-terrein zijn de bewoners betrokken bij het ontwerp van de locatie, waardoor het aanbod naadloos aansluit op de wensen van de cliënten.

De ontwikkeling sluit tevens aan bij de notie van dynamisch voorraadbeheer doordat de ontwikkeling voorziet in kwalitatief hoogwaardig woonconcept voor mensen met een handicap, ter vervanging van de oude incurante woningen.

### **Initiatief voorziet in behoefte**

De beoogde herontwikkeling van de zorginstelling op het Mikado terrein voorziet nadrukkelijk in een behoefte.

- De Mikado-locatie past bij de doelstellingen van de Wlz:
  - De woongroep is gericht op een zo groot mogelijke mate van zelfredzaamheid voor de bewoners, maar met de aanwezigheid van alle benodigde zorg gedurende dag én nacht.
  - Het wonen in groepsverband is een belangrijk kwalitatief aspect in de ontwikkeling van de cliënten (aansluitend op hun zorgwens) en is bevorderend voor de participatie in de samenleving.
- Hoewel in algemene zin bij zorginstellingen sprake is van (dreigende) leegstand, sluit vrijkomend aanbod in kwalitatieve zin vaak niet aan bij de (diversiteit van de) vraag: een kwalitatieve mismatch. Juist voor mensen met een verstandelijke beperking zijn kwalitatieve kenmerken (medebewoners, setting en een uniek woonconcept passend bij hun zorgvraag) bepalend voor de geschiktheid van de woonplek. Het initiatief speelt maximaal in op persoonlijke woonwensen van de toekomstige bewoners, door hun (familie) te betrekken bij het ontwerp van de nieuwe zorginstelling (maatwerk door middel van participatie).
- De opzet van de zorginstelling speelt in op de aspecten woonkwaliteit en woonbeleving die vaak niet voldoende geborgd zijn, zoals de zelfstandigheid van de woonunits waardoor bewoners zelf de regie kunnen voeren en privacy en autonomie zoveel mogelijk gewaarborgd zijn.

---

<sup>2</sup> BRO, 'Behoefteonderbouwning Mikado Horst aan de Maas', projectnr: P02253, d.d. 23 december 2021

De gezamenlijke ruimten als woonkamers, badruimtes en enkele dagbestedingsruimtes zijn van groot belang voor sociale contacten en tegengaan van eenzaamheid.

- De woonkwaliteit van de bewoners wordt bevorderd door de aanwezigheid van diverse voorzieningen. Er zijn verscheidene vormen van dagbesteding aanwezig in een aantrekkelijke open, groene en gezonde leefomgeving, met aandacht voor duurzaamheid (o.a. waterelementen, flora en fauna, energie en hergebruik). De tuin vormt een belangrijk element in onderhavig planvoornemen.
- Bovendien heeft het initiatief een innovatief karakter doordat een woonomgeving wordt gecreëerd waar zo normaal mogelijk kan worden geleefd. Dit heeft niet alleen te maken met de zelfstandigheid, maar ook met de aanwezigheid van voorzieningen als een kinderboerderij, muziek- en beweegtheater, wellness, clubjes etc.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen voorziet in zowel de kwalitatieve- als de kwantitatieve behoefte.

### **Conclusie**

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in zowel de kwalitatieve- als de kwantitatieve behoefte. Derhalve vormt de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.3.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 oktober 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

#### *Hoofdopgaven*

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

#### *Inhoud*

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

#### *Wonen en leefomgeving*

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en

duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

### *Wonen*

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbested wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

### *Leefomgeving*

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

### **Doorwerking plangebied**

De provinciale Omgevingsvisie is het richtinggevende kader op hoofdlijnen omtrent wonen. Omdat de woonbehoeften snel veranderen, en omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven wat betreft wonen en leefomgeving, zijn er meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's en instrumenten.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 110 woningen op gronden die direct grenzen aan de kern van Meterik. Hiermee worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad (in diverse woningbouwsegmenten), waardoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe de uiteenzetting in paragraaf 3.2.4.) en is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' en het gemeentelijk 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Sinds december 2014 is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dit hoofdstuk bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied gelegen is binnen de boringsvrijzone Venlo-schol. Binnen de Venlo-schol is het verboden om:

- a. een boorput te maken of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- e. een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.

Bij het maken en sluiten van een boorput wordt de Beoordelingsrichtlijn Mechanisch boren BRL SIKB 2100, als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht genomen.

Degene die voornemens is in de Venloschol een open bodemenergiesysteem aan te leggen, meldt dit voornemen ten minste vier weken van tevoren schriftelijk bij gedeputeerde staten. De melding is niet vereist voor een bodemenergiesysteem waarvoor vergunning krachtens de Waterwet is verleend of waarvoor zo'n vergunning niet is vereist en een melding is gedaan overeenkomstig artikel 5.8.3, tweede lid.

Het is verboden in de Venloschol ten behoeve van een bodemenergiesysteem grondwater in een ander watervoerend pakket te infiltreren dan waaruit het wordt onttrokken.

#### ***Doorwerking plangebied***

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet uitsluitend in het realiseren van (zorg)woningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Dit is geen activiteit wat volgens de regels behorende bij de Venlo-schol verboden zijn waardoor kan worden verondersteld dat de ligging van het plangebied in de Venlo-schol geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief. Het ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsverordening Limburg.

### 3.2.3 Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven aan hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 juli 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

In de POVI Limburg is een aantal hoofdoopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De POVI Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

### **Doorwerking plangebied**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het amoveren van de huidige bebouwing ten behoeve van de realisatie van twee gebouwen waarin wordt voorzien in het aanbieden van zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zal de directe omgeving van het plangebied worden voorzien van een parkachtige inrichting. Het plangebied is volledig gelegen in het bebouwd gebied van Horst aan de Maas. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling krijgt het plangebied een natuurlijkere en aantrekkelijkere uitstraling. In lijn met de uitgangspunten van de ontwerp POVI Limburg draagt de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving.

### **3.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2030**

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023, 'Versnellen, versterken en doorzetten' geeft invulling aan de Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar'. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;
- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;



- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zeker hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Om de bovenstaande doelen te bereiken, zet de provincie in op het versnellen van de realisatie van woningbouwinitiatieven die voorzien in een urgente behoefte. Voor bestaande plannen die niet, of op een verkeerde locatie voorzien in een urgente behoefte, wordt beschouwd of deze omgevormd kunnen worden naar plannen met toekomstwaarde. Daarnaast wordt ingezet op het ondersteunen van wenselijke woonprojecten die doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De focus ligt hierbij op transformatie van bestaande woningen en leegstaand vastgoed naar met name sociale en middeldure huur en daarbinnen de doelgroepen ouderen, 1- en 2-persoons huishoudens en spoedzoekers.

### **Doorwerking plangebied**

Met onderhavig ruimtelijk initiatief wordt voorzien in het realiseren van woningen ten behoeve van zorgbehoevenden en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Uit de ladder is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen de gemeente Horst aan de Mas. Daarnaast wordt de doorstroming bevorderd doordat de woningen van de zorgbehoevenden vrij komen voor starters danwel eengezinswoningen. Zorgwoningen zijn op dit moment nog niet of niet in voldoende mate aanwezig. Samengevat is bij de voorliggende ontwikkeling sprake van de juiste woningen, op het juiste moment en op de juiste plek. Wat betreft deze 'juiste plek' is sprake van een locatie te midden van bestaande woningen, waarmee een logische en kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand wordt gecreëerd.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Horst**

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:

- De structuurvisie vormt een integraal beeld van de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen heeft voor de langere termijn;
- De gemeente verschaft hiermee inzicht hoe zij nieuwe initiatieven afweegt en welke randvoorwaarden hier eventueel bij gelden;
- 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.

De gemeente streeft ernaar om de omgevingskwaliteiten te behouden en te ontwikkelen conform nationaal en provinciaal beleid. Voor de drie beleidsmatige speerpunten van de gemeente Horst aan de Maas (agribusiness, toerisme & recreatie en leefbaarheid) is het landschap (de omgevingskwaliteit) een belangrijke factor. Het vormt namelijk de productieruimte voor de agrarische sector, het verblijfgebied voor toeristen en recreanten en de woonomgeving voor de inwoners. Om de speerpunten tot een succes te maken, is het van belang dat de aantrekkelijkheid van het landschap (de omgevingskwaliteit) gewaarborgd blijft en zoveel mogelijk versterkt wordt.

Bestaande plannen die in het gemeentelijk beleid een belangrijke plaats innemen/krijgen zijn: de ontwikkeling van ecologische verbindings- en bufferzones, landschapspark De Peelbergen en natuurontwikkeling in het kader van de Maascorridor. Daarnaast is en wordt ingespeeld op de dynamiek in de land- en tuinbouw, onder meer in het kader van de reconstructie. Dit wordt gedaan door in te zetten op een nieuw te ontwikkelen eigen kwaliteit, in relatie tot de ruimtelijke eisen van de sector. Dit speelt met name in de landbouwontwikkelings- en glastuinbouwgebieden rondom Horst, Meterik, Hegelsom, Melderslo en Grubbenvorst. Ook zet de gemeente in op de verfraaiing van het boerenlandschap en het vergroten van de beleving van het landschap, het realiseren van particulier groen en het beschermen van beschermingswaardige houtopstanden.

### **Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Gemeentelijk kwaliteitsmenu)**

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, en werkkwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waardeontwikkeling van bestaand alsook nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een overeenkomst inzake de grondexploitatie waar nodig en mogelijk ook een kwaliteitsbijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties binnen en buiten de 'rode contouren'. De doorvertaling van het Limburg kwaliteitsmenu naar een gemeentelijk instrument voor ontwikkelingsplanologie zorgt daarbij voor de opbouw van financiële middelen voor maatschappelijk-ruimtelijke projecten die de kwaliteit van de dorpen en het buitengebied de komende jaren gaan versterken.

Ten behoeve van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, stelt de gemeente in de structuurvisie een fonds in voor het landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas te vergroten, investeert de gemeente ten laste van dit fonds o.a. in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve voorzieningen, cultuurhistorie en in de concentratie, revitalisering en sloop van intensieve veehouderijen en glastuinbouw (IV en glas). De kwaliteitsverbeterende projecten zijn in de structuurvisie weergegeven in de uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda zal jaarlijks door het college worden geactualiseerd en vastgesteld. Het fonds zal zoveel mogelijk worden gevoed met de opbrengsten van het kostenverhaal dat zal worden gepleegd bij initiatieven die plaatsvinden in het buitengebied. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is van toepassing indien de ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging. De locatie van de beoogde ontwikkeling is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en de manier waarop kwaliteitsverbeterende maatregelen ingezet kunnen worden. Per type ontwikkeling is aangegeven in hoeverre deze past binnen het betreffende deelgebied. Er zijn vier mogelijkheden:

1. De gemeente heeft een positieve grondhouding (ja) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
2. De gemeente heeft een meedenkende grondhouding (ja, mits) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
3. De gemeente heeft een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
4. De gemeente heeft een negatieve grondhouding (nee) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied. Enkel via maatwerk is medewerking aan het initiatief denkbaar.

### ***Doorwerking plangebied***

De gemeente streeft er naar om de huidige kwaliteiten verder uit te bouwen en wenst daarnaast een sterke woongemeente te zijn waarbij de kwaliteiten worden benut om de aantrekkelijkheid van de gemeente te borgen en te verbeteren. In de kaart 'Gebiedsindeling kwaliteitsmenu (GKM) Horst aan de

Maas' is het plangebied gelegen in de aanduiding '6A Centrumdorpen'. De dorpen Grubbenvorst, Horst en Sevenum zijn getypeerd als 'centrumdorp'. Deze dorpen hebben een bovenlokale voorzieningenniveau. In deze dorpen is, naast het voorzien in de eigen woningbehoefte, ook ruimte voor groei. In de centrumdorpen wordt bijzondere aandacht gegeven aan onder andere zorgfuncties. Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het aanbieden van zorgappartementen voor zorgbehoevende en zorgt daarmee voor het versterken van zorgfuncties in een van de drie centrumdorpen. Daarnaast wordt de buitenruimte natuurlijk ingericht en worden de gebouwen op strategische locaties geplaatst waardoor een open karakter ontstaat en hierdoor een kwaliteitsverbetering optreedt ten aanzien van de huidige situatie.

### 3.3.2 Masterplan Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen 2021-2025, dat op 20 april 2021 door de gemeente Horst aan de Maas is vastgesteld, borduurt voort op het Masterplan Wonen 2016-2025 en is een uitwerking van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De woningmarkt in gemeente Horst aan de Maas staat onder druk: de vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. En die druk neemt de komende jaren verder toe. Om de balans op de woningmarkt te herstellen voor nu en de nabije toekomst, ligt er een stevige ambitie: 1000 woningen tussen nu en 2025. In deze periode wordt er gestreefd naar bouwen naar behoefte. Vooral onder starters op de woningmarkt, mensen met een laag inkomen en senioren is de vraag naar een nieuw thuis groot. De nieuwbouwpoging voorziet in die vraag:

- 30% van alle nieuwbouw betreft woningen voor sociale huur; woningen bestemd voor allerlei huishoudens: jongeren, gezinnen en senioren met een laag inkomen.
- 30% van de nieuwbouw worden vrije sector huurwoningen. Deze zijn vooral interessant voor senioren (zij verkiezen in toenemende mate huur boven koop) of voor starters en jonge gezinnen met een middeninkomen.
- De overige 40% worden koopwoningen en dan vooral betaalbare (starters) woningen en nultredenwoningen zoals appartementen, grondgebonden woningen met badkamer en slaapkamer op de begane grond en eengezinswoningen die later relatief eenvoudig getransformeerd kunnen worden tot nultredenwoningen.
- Voor de meest urgente woonvragen bieden tijdelijke woningen – mits van goede kwaliteit – uitkomst. Denk aan tijdelijke woningen op braakliggende gronden. Bovendien zijn tijdelijke woningen verplaatsbaar en daarom in de loop der tijd 'herbruikbaar'

De belangrijkste kaders voor ontwikkeling zijn als volgt:

- Het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningen en woonwijken worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet de voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Kwalitatief goede, tijdelijke woonconcepten worden omarmd.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

- Uiteraard wordt elk initiatief getoetst op basis van gemeentelijk beleid (onder andere Structuurvisie Horst aan de Maas), bestemmingsplannen, stedenbouwkundige visies, het bouwbesluit en financiële haalbaarheid

De Woonvisie 2021 – 2025 is aangegeven dat niet elke woning op termijn nog aansluit op de wensen van de inwoners. De gemeente stuurt op twee soorten kwaliteitsverbetering: verduurzaming enerzijds, het zorggeschikt(er) maken van woningen anderzijds. In de prognose van woningbehoeften is te zien dat de vraag naar nultredenwoningen fors groeit. Inwoners willen langer in hun eigen, vertrouwde huis blijven wonen waar, mocht het nodig zijn, ook zorg aan huis geleverd kan worden als ze ouder en minder mobiel zijn en hulp nodig hebben. Door bestaande woningen te transformeren, wordt de balans in vraag en aanbod hersteld.

### **Doorwerking plangebied**

Voor de kern Horst is de woningbouwopgave voor de periode 2015-2025 om 495 woningen te bouwen. Voor de periode 2015-2035 zijn in totaal 675 woningen nodig. Voorliggend plan draagt bij aan het invullen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Horst doordat er invulling wordt gegeven aan de stijgende vraag naar zorgwoningen binnen de gemeente Horst. De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie op een steenworpafstand van het centrum van Horst, en voorziet onder andere in de groeiende behoefte aan zorgwoningen. Bestaande woningen worden geamoveerd waardoor ruimte wordt gemaakt voor de realisatie van duurzame zorgwoningen. Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijk woningbouwkader zoals opgenomen in het Masterplan Wonen Horst aan de Maas.

### **3.3.3 Woonzorgvisie Horst aan de Maas**

In het Masterplan Wonen 2021-2025 is de ambitie uitgesproken om voor alle inwoners met een zorgen aangepaste woonbehoefte de juiste woonvorm met de juiste zorg te realiseren. Het gaat dan met name om oudere inwoners, inwoners met een psychische aandoening en inwoners met een verstandelijke beperking. De woonzorgvisie – Wonen doe je thuis, leven en zorgen doe je samen – is ontwikkeld om te kunnen sturen op nieuwe woon(zorg)initiatieven, in samenwerking met alle betrokkenen: inwoners, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en private ontwikkelaars. De ambitie met betrekking tot woonzorg is drieledig:

1. Een passende woning;
2. De buurt: een fijne omgeving;
3. Samen leven, elkaar respecteren en helpen.

De hechte gemeenschappen in buurten en dorpen van Horst aan de Maas vormen een fijne omgeving voor ouderen, mensen met een psychische aandoening of mensen met een verstandelijke beperking. Ondersteuning van mensen uit de buurt gecombineerd met professionele, ambulante zorg vormen een stevig fundament voor een zelfstandig leven. Zo lang mogelijk 'zelfstandig thuis' blijven wonen, kan in vele verschijningsvormen. In de 'oude vertrouwde' woning, op termijn aangepast met aanpassingen en/of zorg aan huis. Ook zijn er meer vernieuwende woonconcepten denkbaar. In de woonzorgvisie worden de volgende vier woonconcepten aangehaald:

1. Bestaande woningen zorggeschikt maken (aanpassen huidige woning);
2. Geclusterd wonen & Woongroepen (een aantal zelfstandige appartementen (nieuwbouw of in een bestaand gebouw / herontwikkeling), veelal aangevuld met gemeenschappelijke voorzieningen);
3. Mantelzorgwoningen (tijdelijke, zelfstandige wooneenheid/zorgappartement, verbonden

- met of op het terrein van een eengezinswoning);
4. Verzorgd wonen / satellietwoningen (zelfstandige woningen in de nabijheid van een zorgsteunpunt).

Daarnaast bestaat het woonzorgconcept 'beschermd wonen'. Hieronder wordt verstaan 'een groep mensen die 24 uur per dag, 7 dagen in de week (tijdelijk of permanent) afhankelijk zijn van intensieve zorg. Het gaat hierbij om verpleeghuiszorg, beschermd wonen met woontraining en terugvallocaties.

### **Doorwerking plangebied**

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van circa 102 zorgwoningen voor cliënten met een beperking. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van twee gebouwen waarbinnen de zorgwoningen gerealiseerd worden. In de plint van de gebouwen worden maatschappelijke- en gemeenschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca voorzien. De tuin wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht waarbij plekken worden ingericht waar bewoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft daardoor een geclusterd woonconcept en speelt daarmee in op de trends en ontwikkelingen in de gemeente Horst aan de Maas. Het planvoornemen is daarmee in lijn met de Woonzorgvisie Horst aan de Maas.

### **3.3.4 Welstandsnota**

De gemeente Horst aan de Maas heeft op 20 november 2012 de 'Welstandsnota gemeente Horst aan de Maas' vastgesteld. Deze nota is opgesteld om een welstandstoets te kunnen uitvoeren bij aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. De vereenvoudigde welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De gemeente onderscheidt twee niveaus van welstand: 'normaal' en 'streng'. Voor het plangebied zal het welstandsniveau 'normaal' gaan gelden.

Bij het normaal niveau van welstand wordt getoetst op aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk, de hoofdvormen van het bouwwerk, de schaal en geleding van het gebouw, het materiaalgebruik en de gebruikte kleurstelling. Ook de gevelaanzichten worden beoordeeld. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel en het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van basiskwaliteiten.

In het kader van de concrete bouwplannen voor de locatie van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal een welstandstoets plaatsvinden.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de (zorg)woningen en de ondersteunende maatschappelijke voorzieningen neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

#### 4.1.1 Verkeersgeneratie

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van zorgwoningen en het aanbieden van ondersteunende maatschappelijke voorzieningen op het Mikadoterrein in de gemeente Horst. De realisatie van zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen heeft geen effect op de verkeersgeneratie van het plangebied. Aangezien in de huidige situatie op locatie reeds 115 zorgwoningen aanwezig zijn, met onderhavig bestemmingsplan wordt dit aantal teruggebracht naar 102 zorgwoningen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de verkeersgeneratie voor het plangebied berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (Bron: CBS, Gebieden in Nederland, 18 december 2020) met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Voor de normen voor de verkeersgeneratie is aangesloten bij de categorie 'serviceflat', daar er voor een verzorgingstehuis uitsluitend parkeernormen zijn opgenomen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 306 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Aantal / m <sup>2</sup>	Verkeersgeneratie per zorgwoning	Verkeersgeneratie
Serviceflat	102	3,0	306
Totaal			306

In de huidige situatie heeft het plangebied bestemming 'Maatschappelijk'. Momenteel is het mogelijk om maatschappelijke voorzieningen te vestigen op de locatie van het ruimtelijk initiatief. Derhalve is het noodzakelijk om de toevoeging van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal te bepalen om de daadwerkelijke toename van de verkeergeneratie vast te stellen.

In de huidige situatie zijn er reeds 115 zorgwoningen en ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen aanwezig binnen het plangebied. De exacte verkeersgeneratie in de huidige situatie is lastig in te schatten dan wel te berekenen. Gezien de huidige situatie kan worden gesteld dat de toename in het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager ligt dan voorgaand is berekend. Daarnaast voorziet het ruimtelijk initiatief in het realiseren van zorgwoningen. De verkeersbewegingen worden met name veroorzaakt door werknemers en bezoekers. De norm van 3,0 voor de verkeersgeneratie is daarmee een overschatting van de toekomstige werkelijke situatie.

Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Deken Creemerstraat en de Van Blitterswijkstraat, dan wordt verwacht dat deze wegen de 'nieuwe' verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

#### 4.1.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen vereist het ruimtelijk initiatief 62 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tabel 2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype conform Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Verpleeg- en verzorgingstehuis	102	0,6	61,2
Totaal			62

#### *Parkeren in plan*

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het aanleggen van circa 77 parkeerplaatsen. Dit betekent dat het ruimtelijk initiatief een overschot heeft van circa 15 parkeerplaatsen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen worden verwacht voor de herontwikkeling van het Mikado terrein.

## 4.2 Geluid

### 4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

#### **Wegverkeerslawaai**

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

#### **Spoorverkeerslawaai**

In artikel 105 van de Wgh wordt het Besluit geluidhinder (Bg) van toepassing verklaard. Het besluit is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een spoorweg. De breedte van de geluidzone langs het spoor wordt geregeld in artikel 1.4 Bg en is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds langs het spoor ter hoogte van het plangebied.

Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de Lden -waarde in dB bepaald.

De Lden-waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:

- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Besluit geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

In artikel 4.9 en volgende van het Besluit geluidhinder worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones.

#### **4.2.2 Onderzoek**

Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in het herontwikkelen van het Mikado terrein in Horst aan de Maas ten behoeve van de realisatie van zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. Op de locatie van onderhavig ruimtelijk initiatief zijn reeds (zorg)woningen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarnaast zullen de toekomstige zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen op een grotere afstand van (geluidgezoneerde) wegen komen te liggen dan de reeds aanwezige zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zal de inrichting van het plangebied voornamelijk met groene elementen worden ingericht. Zo zullen er enkele bomen worden geplaatst aan de rand van de wegen. Deze bomen zorgen ook voor een verbetering van de akoestische situatie binnen het plangebied doordat de bomen een deel van het geluid dat geproduceerd wordt door gemotoriseerd verkeer wordt tegengehouden. Derhalve kan worden aangenomen dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Anderzijds zijn (zorg)woningen geen functie met een geluidproducerende werking. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

#### **4.3.1 Toetsingskader**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;



- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### 4.3.2 Onderzoek

##### Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 306 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2024, zie onderstaande afbeelding.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		306
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 7 NIBM-toets

Daarnaast genereert de huidige situatie reeds ook een verkeersgeneratie. Echter is het lastig te achterhalen wat de verkeersintensiteit in de huidige situatie bedraagt. Derhalve is ten aanzien van de berekening voor de luchtkwaliteit ter plaatse worst case uitgegaan van de het maximale aantal verkeersbewegingen zonder de huidige situatie in mindering te brengen.

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,19 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>. Voor de concentratie PM<sub>10</sub> zal het verkeer maximaal 0,05 µg/m<sup>3</sup> bijdragen.

### Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO<sub>2</sub> 19.8 µg/m<sup>3</sup> en voor PM<sub>10</sub> 18.9 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt een hoogste totale concentratie van 11.7 µg/m<sup>3</sup>.

Tabel 3 NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsda- gen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	711547	19.8	18.9	6.8	11.7	2020
Rekenpunt	735075	19.0	18.8	6.7	11.7	2020
Rekenpunt	694124	18.7	18.8	6.7	11.7	2020
Rekenpunt	691091	18.7	18.8	6.7	11.7	2020
Rekenpunt	15866427	18.8	18.8	6.7	11.7	
Norm		40	40	35	25	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk 20.0 µg/m<sup>3</sup> en 19.0 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM<sub>10</sub> (fijnstof) en PM<sub>2,5</sub> (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM<sub>10</sub> voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM<sub>2,5</sub> de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

### 4.3.3 Conclusie

De bijdrage van de verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. In de huidige situatie is er een kantoorpand gelegen waarvoor een hogere verkeersgeneratie geldt. Hierdoor kan worden verondersteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse alleen maar zal verbeteren en dat het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

#### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>3</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### *Omgevingstype*

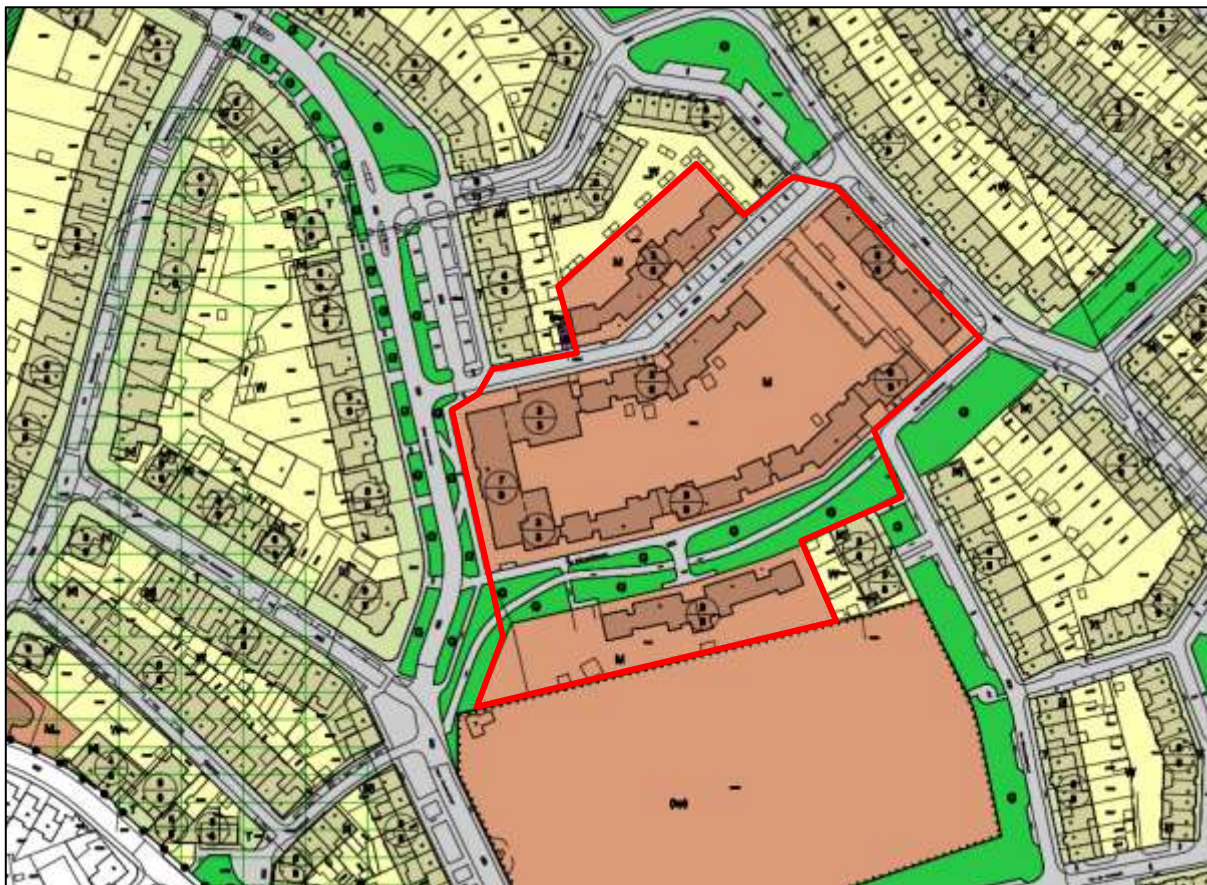
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

### 4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in een woonwijk dient uitgaan te worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, met uitzondering van de maatschappelijke bestemming van het plangebied en de begraafplaats ten zuiden van het plangebied. Voor de beschrijving van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt getoetst op basis van de vigerende bestemmingsplannen 'Peelkernen', vigerend vanaf 10 november 2009 en 'Horst Centrum', vastgesteld op 9 augustus 2013.

---

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Onderstaande tabel toont de omliggende bedrijven en voorzieningen met de bijbehorende richtafstanden en de feitelijke afstanden tot het plangebied.

Adres	Bestemming	Milieucategorie (maximaal)	Richtafstand tot rustige woonwijk	Afstand tot plangebied, circa
Van Bornestraat	Bedrijf (nutsvoorziening)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gastendonkstraat 2	Maatschappelijk (Kapel)	2	30	140 meter
Loevestraat 55	Detailhandel (ALDI)	1	10	120 meter
Loevestraat 43	Detailhandel (beroep aan huis)	1	10	185 meter

Voor de omliggende bedrijven en voorzieningen ligt het plangebied op voldoende afstand. Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de omliggende bedrijven en voorzieningen en vice versa. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

#### 4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.5 Geur**

### **4.5.1 Toetsingskader**

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

### **4.5.2 Onderzoek**

In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van geur een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven.

### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.6 Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

## **4.7 Externe veiligheid**

### **4.7.1 Toetsingskader**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

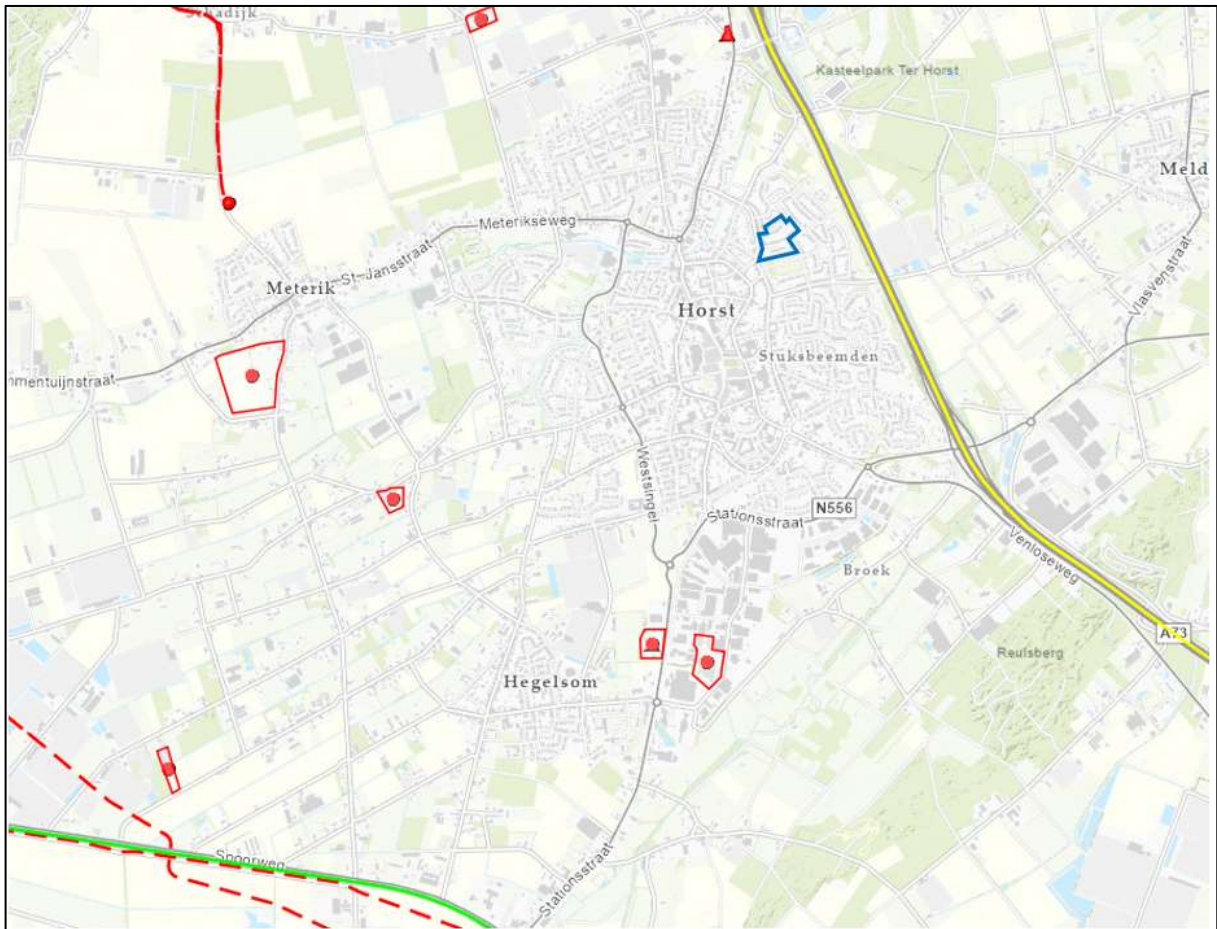
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### 4.7.2 Onderzoek

Met het planvoornemen worden 102 zorgwoningen mogelijk gemaakt. Een zorgwoning is een kwetsbare object waardoor er een toetsing aan de veiligheidseisen dient te worden uitgevoerd. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van risicovolle objecten.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

#### *Risicovolle inrichtingen*

In en nabij het plangebied zijn enkele risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft een LPG reservoir. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 15 meter. Deze afstand moet gemeten worden vanaf het gebouw. De afstand van het gebouw tot de bestemmingsplangrens bedraagt meer dan 1.000 meter. Zodoende vormt het LPG reservoir geen belemmering.

#### *Buisleidingen*

Op meer dan 3.300 meter afstand van het plangebied is een buisleiding gelegen van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij. Door de relatief grote afstand van de buisleiding naar het projectgebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### *Risicovolle transportroutes*

In de nabijheid van plangebied zijn drie risicovolle transportroutes gelegen:

- Rijksweg A73, wegvak L2 tussen afrit 9 (Venray) en afrit 11 (Horst), gelegen op circa 250 meter afstand van het plangebied.
- Provinciale weg Meldersloseweg (N556), gelegen op circa 1.050 meter afstand van het (noordelijke) plangebied.
- Spoorlijn 12BM.4 tussen Helmond en Venlo, gelegen op circa 3.400 meter van het plangebied.

De provinciale weg en de spoorlijn zijn op dermate grote afstand gelegen van het project dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van onderhavig initiatief.

De rijksweg A73 is de meest nabijgelegen risicovolle transportroute. Over de A73 worden de stoffen LF1, LF2, LT1, LT2 en GT4 vervoerd. Het grootste invloedsgebied met een 1% letaliteitsafstand behoort tot de stof GT4. Deze bedraagt meer dan 4.000 meter. Gezien de afstand tot het projectgebied (meer dan 200 meter) is het noodzakelijk om een beperkte verantwoording van het groepsrisico op te stellen. De beperkte verantwoording van het groepsrisico is navolgend weergegeven.

### **Zelfredzaamheid**

Om bij een incident zelfredzaam te zijn moeten burgers op de hoogte zijn van risico's in hun omgeving en een idee hebben wat ze kunnen doen ten tijde van een incident.

Veiligheidsregio en gemeente verzorgen vooraf de risicocommunicatie. Bij een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen verzorgen de veiligheidsregio met de gemeente de alarmering en crisiscommunicatie, via WAS-sirenes, omroepinstallaties, publieke omroepen (radio, televisie, internet) en beschikbare netwerken (telefoonnetwerken, NL Alert). In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om zowel per voertuig of te voet van de bron af uit het effectgebied te vluchten. Afhankelijk van de plek van het incident en de windrichting is vluchten mogelijk in de richting van de Deken Creemersstraat danwel via de Van Bronckhorststraat.

### **Bestrijdbaarheid**

De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van de diensten van de hulpverleners. De brandweer moet in staat zijn om haar taken op een goede en veilige manier uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweezorgnorm wordt hieronder geschaard. Hierbij hanteert de regionale brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland. Uit bovengenoemde handleiding volgt het advies dat het besluitgebied en de risicobronnen goed bereikbaar moeten zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van calamiteiten het besluitgebied en de risicobronnen goed bereikbaar zijn. Het plangebied is voldoende bereikbaar door de brede toegangswegen de Deken Creemersstraat en de Van Bornestraat en de alternatieven via de Van Bronckhorststraat en de Van Blitterswijkstraat.

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men nodig heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar de plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het besluitgebied is van belang indien een toxische wolk richting het plangebied drijft. Ten aanzien van de bereikbaarheid bij een toxisch scenario is met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter plaatse van het besluitgebied is hieraan ondergeschikt.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.



### 4.7.3 Conclusie

Voor de rijksweg A73 dient een RBMII berekening en verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd te worden.

## 4.8 Ecologie

### 4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

#### **Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming**

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

#### **Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid**

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen

toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

### **Bescherende houtopstanden**

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

### **Soortenbescherming**

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 van de Wnb zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10, niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

#### **4.8.2 Onderzoek**

Door Kragten is een verkennend flora- en faunaonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht ten aanzien van de verblijfplaatsen van de gierzwaluw, huismus en vleermuizen. Door Econsultancy is een aanvullend onderzoek ecologie<sup>5</sup> uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het aanvullend ecologisch onderzoek is beoordeeld of er bij de uitvoering van de werkzaamheden sprake zal zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. Met betrekking tot de voorgenomen plannen ter plaatse van de onderzoekslocatie is er sprake van opzettelijke beschadiging, vernieling en/of verstoring van drie nestlocaties van de huismus, negen nestlocaties van de gierzwaluw en drie zomer- paar- en (milde) winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Ook is er sprake van verstoring van eventueel aanwezige gewone dwergvleermuizen bij aanvang van de werkzaamheden. Bij uitvoering van de renovatie is dan ook sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Derhalve is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

---

<sup>4</sup> Kragten, Herontwikkeling Mikado terrein Horst Verkennend flora- en faunaonderzoek

<sup>5</sup> Econsultancy, Rapport aanvullend ecologisch onderzoek Mikadoterrein te Horst, d.d. 21 september 2020

Ten behoeve van de uitvoering dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Provincie Limburg voor het opzettelijk beschadigen en vernielen van nestlocaties en vaste rust- en verblijfplaatsen en het verstoren van dieren (artikel 3.1, lid 2 en artikel 3.5, lid 2 en lid 4). Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de verblijfplaatsen behouden moeten blijven en schade aan individuen moeten worden voorkomen. De maatregelen dienen ter onderbouwing van de ontheffingsaanvraag te worden vastgelegd in een activiteitenplan.

De bovenstaande maatregelen zijn echter alleen relevant voor fase 2 van de herontwikkeling van het Mikado-terrein. Deze fase is als zodanig niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Derhalve vormt ecologie ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling uit fase 1.

Daarnaast is er een stikstofdepositieberekening opgesteld doordat het plangebied gelegen is op circa 8,2 kilometer van een Natura 2000-gebied. Uit de berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor de gebruiksfase van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Voor de volledige toelichting en de invoergegevens verwijzen we u naar de bijlage van voorliggend bestemmingsplan.

#### **4.8.3 Conclusie**

Op basis van hetgeen voorgaand beschreven kan worden geconcludeerd dat er voor het aspect ecologie een ontheffing aangevraagd dient te worden voor de uitvoering van de werkzaamheden. Het aspect stikstof vormt geen belemmering.

### **4.9 Bodem**

#### **4.9.1 Toetsingskader**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

#### **4.9.2 Onderzoek**

Door Aeres Milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>. Onderstaand zijn de belangrijkste aspecten weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt u naar de bijlage verwezen.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van een bodemverontreiniging.

---

<sup>6</sup> Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Deken Creemerstraat 56 e.o. te Horst (Mikado), d.d. 30 november 2021.

De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem kan niet uitgesloten worden (verdacht). Bij een bestemmingsplanwijziging, grondwerkzaamheden of aanvraag van een omgevingsvergunning dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 strategie onverdacht worden uitgevoerd. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten dient een verkennend onderzoek bodem en asbest in bodem conform de NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Navolgend worden de belangrijkste aspecten toegelicht.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond bij de boringen 4 en 28 zijn zintuiglijk bijmengingen aan baksteen en beton of asfalt waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat grondmonster MM2 (dieptetraject 0-0,5 m-mv.) licht verhoogd is met kwik en zink. Het separaat geanalyseerde grondmonster M5 (boring 4, dieptetraject 0,08-0,4 m-mv.) met bijmengingen aan baksteen en beton is sterk verhoogd met nikkel en licht verhoogd met kobalt, molybdeen, PAK, som PCB en minerale olie. Grondmonster M6 (boring 28, traject 0-0,3 m-mv) met bijmengingen aan baksteen en asfalt is licht verhoogd met lood, PAK, som PCB en minerale olie. In de overige geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond (MM1, MM3 en MM4) en de ondergrond (MM7 t/m MM9) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht tot sterk verhoogd met zware metalen.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt, met uitzondering van de Van Bornestraat, geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Indien er ter plaatse van de Van Bornestraat (graaf)werkzaamheden zijn voorzien dient ter plaatse van boring 4 een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de omvang van het sterk verhoogde gehalte aan nikkel. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen verhardingsresten van baksteen, beton en asfalt onder de bestrating van de boringen in de Van Bornestraat en het voetpad bij de Van Blitterswijkstraat worden niet als asbestverdacht beschouwd. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek doet geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen het plangebied.

#### **4.9.3 Conclusie**

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Indien er ter plaatse van de Van Bornestraat (graaf)werkzaamheden zijn voorzien dient ter plaatse van boring 4 een nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden naar de omvang van het sterk verhoogde gehalte aan nikkel.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Toetsingskader

#### Nationaal beleid

In december 2015 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### Provinciaal beleid

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water, is te komen tot robuuste en natuurlijk functionerende, veerkrachtige watersystemen, waardoor risico's op wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel blijven. Er dient voldaan te worden aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is de opgave het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptatiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen voor het omgaan met huidige én toekomstige watertekorten, waarbij beschikbaarheid van voldoende water van de juiste kwaliteit een belangrijke voorwaarde is. Op die manier zijn problemen op gebied van watertekort in tijden van schaarste, beheersbaar en maatschappelijk acceptabel. Een van de provinciale doelen is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering.

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

#### Waterschap Limburg

In het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 (PWP) en het Waterbeheerplan Limburg 2016-2021 (WBP) spelen de beekdalen een belangrijke rol voor allerlei watergebonden functies. Doelstelling van het provinciaal beleid is te komen tot een beekdalbrede aanpak bij de ontwikkeling van een ecologisch gezond functionerend en klimaatbestendig watersysteem. In het beleid van zowel provincie als waterschap is een nadere uitwerking van beekdalontwikkeling, als ook de functietoekenning van oppervlaktewateren, aangekondigd.

Het doel van het PWP en het WBP is het realiseren van klimaat robuuste en veerkrachtige beekdalen van de Natuurbeken in Limburg, teneinde problemen op het gebied van wateroverlast en droogte, waterkwaliteit en ecologie in relatie tot de aanwezige functies op een integrale wijze aan te pakken. Dit

als een van de antwoorden op klimaatadaptatie. Klimaat robuuste en veerkrachtige beekdalen willen de Provincie Limburg en Waterschap Limburg realiseren door samen met de omgeving (eigenaren blijven beheerder) het beekdal te ontwikkelen tot klimaatbuffer. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in de visie 'Beekdalontwikkeling in Limburg' van het waterschap Limburg en de Provincie Limburg (d.d. 12-12-2018).

#### Gemeente Horst aan de Maas

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 van de gemeente Horst aan de Maas is het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water binnen de gemeente vastgelegd. Het afval- en hemelwater dienen gescheiden van elkaar te worden. Per locatie wordt bekeken op welke wijze het hemelwater kan worden verwerkt, waarbij infiltratie de voorkeur heeft. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het hemelwater vastgehouden en vertraagd afgevoerd. De gemeente hanteert vooralsnog een bergingseis van 30 mm voor een voorziening met een overloopvoorziening en 50 mm voor een voorziening zonder overloopvoorziening. De gemeente is verantwoordelijk voor de verwerking en infiltratie van het hemelwater van het openbare terrein. Ten aanzien van infiltratiesystemen streeft de gemeente naar systemen die, bij voorkeur zichtbaar zijn, eenvoudig zijn aan te leggen en te monitoren, makkelijk zijn te reinigen en die goed functioneren.

#### **4.10.2 Onderzoek**

##### Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv voor bebouwing en 0,5 meter ter plaatse van de tuinen. Ter plaatse is een Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand te verwachten (BRO bodemkaart 2018). Naar verwachting zal deze bodem een slechte tot matige doorlatendheid hebben en volgens de bodemdoorlatendheidskaart van het waterschap Limburg zal de infiltratiesnelheid tussen de 0,45 en 0,75 m/d liggen.

De toplaag van de bodem behoort tot de Formatie van Boxtel en heeft een dikte van circa 8 meter. Dit laagpakket wordt gekenmerkt door grijs tot geel zeer fijn tot zeer grof zand (105-420 µm), lokaal siltig of grindig.

De freatische grondwaterstroming is globaal oostelijk gericht. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied en zover bekend zijn er geen (grond)waterverontreinigingen aanwezig.

Voor zover bekend zijn er geen meldingen van grondwateroverlast bekend op de locatie van het plangebied.

##### Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren welke opgenomen zijn in de leggerkaart van het Waterschap Limburg.

De meest nabijgelegen primaire watergang bevindt zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Daarnaast zijn er verder geen waterstaatswerken gelegen in de omgeving van het plangebied.

##### Afvalwater

Er zijn reeds woningen en kantoren aanwezig binnen het plangebied welke op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten zijn. Bij de nieuwbouw worden de waterstromen op eigen terrein 100% gescheiden gehouden. Het afvalwater van de nieuwe zorgwoningen en gezondheidscentrum wordt op het gemeentelijk stelsel aangesloten. Voor de wijzigingen aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk stelsel dient

te zijner tijd een aanvraag gedaan te worden bij de gemeente Horst aan de Maas. Het hemelwater wordt bij voorkeur op eigen terrein verwerkt.

#### Hemelwater

De bestaande verharding van de kassen loopt af naar de waterbassins. Zover bekend zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Bij de herontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Dit dient op eigen terrein verwerkt te worden.

Door de sloop van de huidige kantooruimte en (zorg)woningen en het realiseren van de nieuwe zorgwoningen en ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen binnen twee gebouwen is de verwachting dat het verhard oppervlak afneemt. Vanuit het geldend beleid is het geadviseerd om bij ontwikkelingen 100 mm hemelwaterverwerking op eigen perceel in te passen. Dit kan op het toekomstige perceel ingepast worden middels bijvoorbeeld een kleinschalige wadi danwel direct laten infiltreren in de bodem ter plaatse van de voorgenomen groenelementen.

In wordt het hemelwater bovengronds verwerkt en kan vertraagd worden afgevoerd naar de ondergrond. Op de toekomstige percelen is afdoende ruimte aanwezig om het hemelwater te verwerken gezien de bestaande verharde situatie.

#### **4.10.3 Conclusie**

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **4.11 Archeologie**

#### **4.11.1 Toetsingskader**

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Volgens de Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Horst ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met categorie 3: gebied met een hoge archeologische waarde, historische kern Het noordoostelijk deel van de onderzoekslocatie ligt in een zone met categorie 3: gebied met een middel-hoge archeologische verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht bij Categorie 3 bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter onder maaiveld. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

#### 4.11.2 Onderzoek

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd<sup>7</sup>. Navolgend worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in alle boringen de oorspronkelijke bodem is opgenomen in de opgebrachte bovengrond. Deze boringen vertonen een zogenaamd A-C profiel.

De verwachte bodems (hoge zwarte enkeerdgronden) zoals beschreven in het bureauonderzoek, zijn aanwezig in de vorm van een homogeen pakket, er zijn geen indicaties voor een plaggendek. Uitgaande van de boorprofielen kan worden gesteld dat het plangebied tot minimaal in de top van de C-horizont geroerd is. Hierbij is de oorspronkelijke bodemopbouw verdwenen en volledig opgenomen in de bovenliggende ploeglaag. Bodemkundig gezien is sprake van een geroerd, overwegend matig humeus dek (A(p)-horizont). Deze is gelegen op weinig veranderd en afgetopt uitgangsmateriaal (C-horizont). In geen enkele boring zijn resten aangetroffen van een inspoelingshorizont (B-horizont) of van een bovenliggende uitspoelingshorizont (Ehorizont). De mate van verstoring is door de oorspronkelijke accentuering van het plangebied (dekzandrug) lastig te bepalen. In sommige gevallen kan worden vastgesteld dat de verstoring tot 130 cm -mv kan doorlopen, maar dit is zeker niet in alle boringen het geval. In de zuidelijke boringen 9 t/m 13 is er sprake van een zogenaamde Apb-Horizont, het betreft een oude akkerlaag waar sporen houtskool in voorkomen.

Aangezien de bodem geroerd blijkt te zijn tot diep in de C-horizont en de oorspronkelijke E-, B- en B/C-horizont reeds zijn opgenomen in de bovenliggende A-horizont, danwel dusdanig zijn verrommeld/verstoord, wordt de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor intacte vuursteenvindplaatsen uit het paleolithicum tot en met het mesolithicum bijgesteld naar laag. Deze vindplaatsen zijn namelijk zeer kwetsbaar en zullen indien deze aanwezig geweest zijn alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen.

Meer sedentaire vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen kunnen, afhankelijk van de mate van verstoring, nog voorkomen in de top van de C-horizont in de noordelijke delen van het plangebied. Echter zal er dan alleen sprake zijn van de dieper reikende sporen als bijvoorbeeld (water)putten, kuilen en greppels. In het zuidelijke deel van het plangebied geldt echter dat de context van deze sporen mogelijk beter bewaard is gebleven. Dit hangt samen met het aantreffen van een Ap-horizont ter plaatse.

De verwachting voor de periode na het mesolithicum blijft dan ook voor het zuidelijke deel van het plangebied (ter hoogte van boringen 9 t/m 13) onveranderd hoog, dit wordt voor het noordelijke deel van het plangebied bijgesteld naar middelhoog.

Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd dat er een vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit onderzoek vindt bij voorkeur plaats middels proefsleuven. Hiervoor is een Programma van Eisen opgeteld<sup>8</sup>. Deze dient goedgekeurd te worden. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zullen worden toegevoegd na ontvangst van de resultaten.

---

<sup>7</sup> Aeres Milieu, Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Mikadoterrein te Horst, d.d. 4 juni 2020

<sup>8</sup> Aeres Milieu, Programma van Eisen Locatie Mikadoterrein te Horst, d.d. 1 november 2021



### **4.11.3 Conclusie**

Er dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden voor de gehele ontwikkeling. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek worden na ontvangst toegevoegd aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan.

## **4.12 Cultuurhistorie**

### **4.12.1 Toetsingskader**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### **4.12.2 Onderzoek**

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op mogelijk aanwezige rijksmonumenten. Het dichtstbijzijnde gelegen cultuurhistorisch waardevolle element betreft de Deken Creemerstraat, een weg ouder dan 1806. Daarnaast liggen kleine delen van het plangebied in cultuurhistorische elementen (vlak), te weten enkeerdgrond en cultuurhistorisch landschap: bouwland. Doordat het tracé van de Deken Creemerstraat intact blijft, en er verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en monumenten aanwezig zijn binnen, of in de omgeving van het plangebied, is nader onderzoek voor wat betreft cultuurhistorie niet noodzakelijk.

### **4.12.3 Conclusie**

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.13 Bezoning/schaduwwerking**

In Nederland bestaan geen wettelijke regels omtrent de bezoning van percelen en gevels. Wel dient het aspect in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Het voorliggende bestemmingsplan ziet op het amoveren van de huidige bebouwing om ruimte te creëren voor de realisatie van zorgwoningen en ondersteunende maatschappelijke voorzieningen. De zorgwoningen met ondersteunende voorzieningen worden verdeeld over twee gebouwen.

Vanwege de wijzigingen in de bebouwingmogelijkheden en de aanwezigheid van omliggende woningen in de nabijheid van het plangebied, is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening en zorgvuldige belangenafweging een studie naar de schaduwwerking uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen<sup>9</sup>.

Voor deze studie is een systematiek gebruikt, welke is afgeleid van de zogenaamde Haagse Norm. De Haagse Norm is gebaseerd op de TNO-richtlijn welke bestaat uit een 'lichte' en 'strengere' richtlijn. In het bezonningsdiagram wordt de volgende richtlijn getoetst: Ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 maart tot en met 21 september op de gevel en op een gedeelte van een perceel.

In de bezonningsstudie zijn de relevante percelen en gevels van omliggende woningen onderzocht op het effect van de nieuwbouw ten aanzien van bezonning/schaduwwerking. Hieruit blijkt dat alleen in de winterperiode voor de woningen op de locatie Deken Cremerstraat 58 en 60 sprake is van meer schaduw op de zuid- en zuidwestelijke gevel en het oostelijke deel van deze percelen. Daarbij is voor andere gevels van omliggende woningen wel sprake van voldoende bezonning en wordt in december doorgaans niet in de tuin gezeten. Vanuit bezonning en schaduwwerking zijn geen belemmeringen te verwachten vanwege de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

## **4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### **4.14.1 Toetsingskader**

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

### **4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.**

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>10</sup> opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden

---

<sup>9</sup> Studio Komma, *Zonnestudie project Mikado te Horst*, d.d. 12 april 2021

<sup>10</sup> BRO, *Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan Mikado*, d.d. 23 december 2021

geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

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

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

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

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

### Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen*: In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

### Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel*: deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

### 5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemming.

#### Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. 102 zorgwoningen;
- c. kantoorruimten;
- d. voorzieningen van algemeen nut;

met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure realisatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

#### 6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

#### 6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 102 zorgwoningen en ondergeschikte maatschappelijke voorzieningen. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald

op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

### **6.2.1 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Na het voeren van vooroverleg zullen de uitkomsten van het overleg voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

### **6.2.2 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

### **6.2.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van de ter inzagelegging en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.



#### 6.2.4 Omgevingsdialoog

Onderhavig ruimtelijk initiatief is, in het kader van het omgevingsdialoog<sup>11</sup>, uitvoerig besproken met de omwonenden en belanghebbenden. Al vanaf november 2018 is getracht de omgeving van het plangebied te betrekken bij de planvorming. In januari 2019 is er input aangeleverd voor de nieuwsbrief Wijkcomité de Risselt waarin een oproep is gedaan voor goede ideeën op de locatie en een oproep is gedaan om de facebookpagina te volgen van het project. De facebookgroep is speciaal ingericht om met cliënten, verwanten, medewerkers en buurtgenoten in gesprek te gaan en ze te informeren over alle ontwikkelingen rondom die nieuwe locatie.

Vanaf februari 2019 hebben er maandelijkse gesprekken plaatsgevonden bij het Wijkcomité de Risselt. In mei 2019 heeft de eerste bewonersavond plaatsgevonden. Van november 2019 tot en met januari 2020 heeft er een deurbelactie plaatsgevonden waarbij omwonenden zijn uitgenodigd om met goede ideeën te komen voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze ideeën konden kenbaar worden gemaakt in een inspiratieruimte (in de hal bij de ingang van Mikado). Vanaf november 2020 hebben er webinars plaatsgevonden (door de Covid-19 pandemie). Hierbij werden de cliënten, verwanten en medewerkers bijgepraat over de planvoornemens. In 2021 zijn meerdere nieuwsbrieven rondgebracht waarin informatie over het planvoornemen is gedeeld.

Daarnaast hebben er op 9 maart 2022 en 23 maart 2022 informatieavonden plaatsgevonden waarbij het planvoornemen is toegelicht en waarbij de omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op het planvoornemen. Bij beide informatieavonden waren circa 50 omwonenden aanwezig. Uit de informatieavonden blijkt dat de omwonenden de voorgenomen ontwikkeling niet volledig omarmen. Met name de massa en bouwhoogte van het planvoornemen blijkt een aandachtspunt van de omwonenden. De omwonenden hebben tijdens de informatieavonden suggesties gedaan ten aanzien van het ontwerp van het plangebied. De suggesties vanuit de buurt zijn door initiatiefnemer meegenomen en beoordeeld. Dit heeft geleid tot enkele wijzigingen in het ontwerp van het plan.

---

<sup>11</sup> Bijlage 10 Omgevingsdialoog

