

gemeente

HORST A/D MAAS

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwenbergweg 7 Horst

NL.IMRO.1507.HONIEUWENBERGWEG7-OVV1



Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Nieuwenbergweg 7 te Horst, gemeente Horst aan de Maas

Opdrachtgever: Mevrouw R.J. Deriks-Linders, Nieuwenbergweg 7, 5961 NR Horst

Identificatienummer: NL.IMRO.1507.Nieuwenberg7-0VV1

1^e concept: 16 juli 2014

2^e concept: 25 september 2014

Ontwerp: 30 september 2014

Definitief: januari 2015

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

Post-en kantooradres:

Steeg 12

5975 CE Sevenum

T/F: 077-3744817

M: 06-30202996/06-48800953

E: info@beusmans-jansen.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

Inhoudsopgave

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel van het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	5
1.4 Locatiekeuze	6
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	8
2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	10
2.2.3 Omgevingsverordening Limburg	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
2.3.1 Structuurvisie	11
2.3.2 Bestemmingsplan buitengebied	12
2.4 Conclusie	12
Hoofdstuk 3 Projectprofiel	14
3.1 Gebiedsbeschrijving	14
3.2 Projectbeschrijving	15
3.3 Landschappelijke inpassing	17
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.1.2 Geluid	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.1.5 Externe veiligheid	24
4.2 Waterparagraaf	26
4.2.1 Waterbeleid	26
4.2.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied	26
4.2.3 Overleg waterschap	29

4.3	Kabels en leidingen	30
4.3.1	Inleiding	30
4.3.2	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	30
4.3.3	Obstakelbeheer- en radarverstoringengebied	30
4.4	Flora en fauna	31
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.6	Verkeer en parkeren	34
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 6	Procedure	37
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	37
Hoofdstuk 7	Afweging en eindconclusie	38
Bijlagen		39
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	40
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing	41
Bijlage 3	Schetsen van nieuwe situatie	42

Ruimtelijke onderbouwing

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Mevrouw R.J. Deriks-Linders (hierna ook: initiatiefnemer) is mede-eigenaar van de projectlocatie aan de Nieuwenbergweg 7 te Horst, waar ook Viduro, een bureau op het gebied van marketing en communicatie, is gevestigd als beroep aan huis. Wegens te krappe huisvesting is het noodzakelijk dat Viduro de kantoorruimte uitbreidt; Viduro is daarom voornemens om de uitbreiding te zoeken in het terugbouwen van een deel van de schuur, welk deel enkele jaren geleden door een herfststorm teniet is gegaan. Door deze uitbreiding wordt voorzien in een kantoorruimte van 122 m².

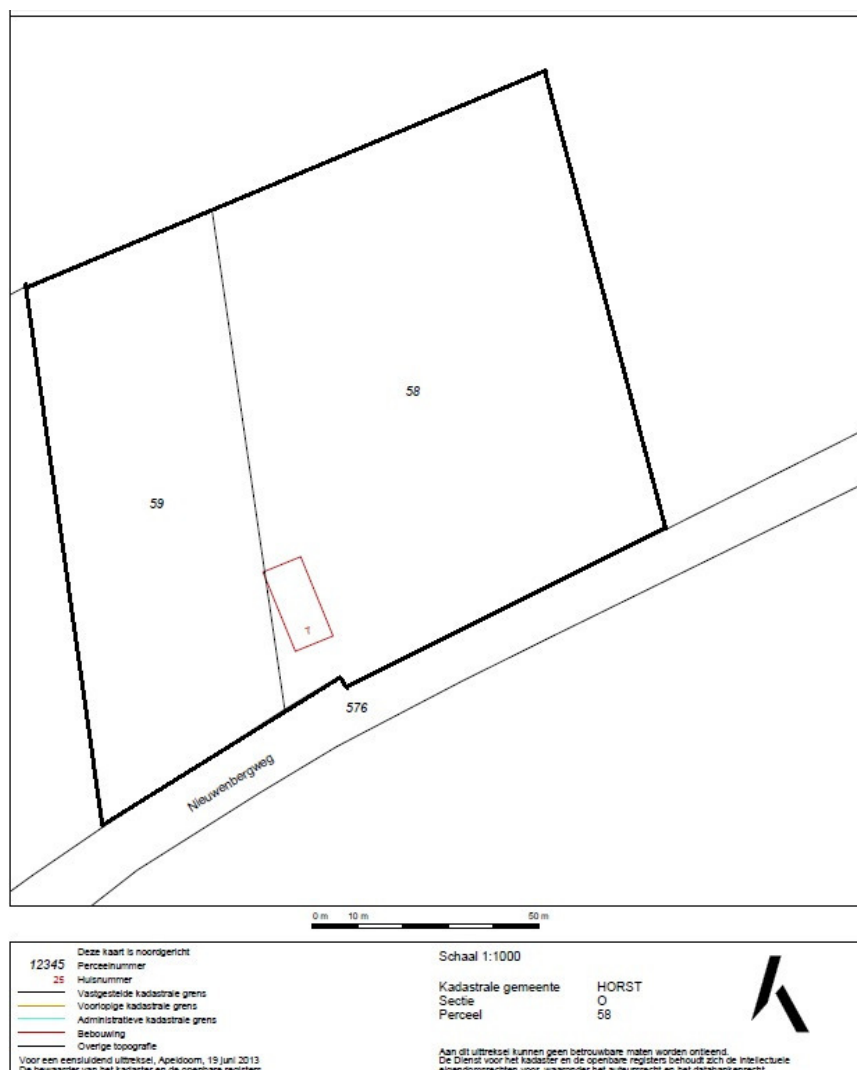
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Horst aan de Maas, op de locatie Nieuwenbergweg 7 te Horst, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nr. 58 en 59. De oppervlakte van het totale kadastrale perceel bedraagt bijna 1,5 ha.



Figuur 1

Het projectgebied is op onderstaande kaart aangeduid:



Figuur 2

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied deelgebied II en is daarin bestemd als Woondoeleinden. Binnen deze bestemming Woondoeleinden is het weliswaar toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen, doch slechts op een oppervlakte van maximaal 100 m². Voor een aan huis verbonden beroepsactiviteit waarbij de kantooroppervlakte 122 m² bedraagt, kent het vigerende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden. Tevens wordt de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

1.4 Locatiekeuze

Initiatiefnemer heeft bewust gekozen voor uitbreiding op het eigen woonperceel, nu hier in het verleden een grote oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en het nieuwe kantoor op cultuurhistorisch verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd in de terug te bouwen schuur welke door storm was verwoest. Op deze wijze kan het wonen en werken op deze locatie gekoppeld blijven.

HOOFDSTUK 2 BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in paragraaf 4.7, respectievelijk paragraaf 4.1 en 4.5 aan de orde komen.

Nota Mensen Wensen Wonen

In 2000 is de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen; Wonen in de 21ste eeuw' vastgesteld. In de Nota wordt gekeken naar de ruimtebehoefte voor wonen in ons land voor de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2030. De kern van het beleid is een keuze voor kwaliteit in plaats van kwantiteit. De woonwensen van burgers dienen centraal te staan, waarbij het beleid niet langer gericht is op huisvesten, maar op wonen. De "traditionele confectieaanpak in de Nederlandse woningbouw" is hiertoe niet langer toereikend. "De burger wil een maatpak dat lekker zit en vele functies kan vervullen (huis-, werk- en studieplek)."

Om de burgers een dergelijk maatpak te kunnen leveren staan vier principes in de nota centraal: het vergroten van de keuzevrijheid voor de burger, aandacht voor maatschappelijke waarden, een betrokken overheid en een beheerste marktwerking. Op basis van deze principes zijn een vijftal uitgangspunten opgesteld:

- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- groene woonwensen faciliteren.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt voor wat betreft het wonen de bestaande gehandhaafd, in die zin dat wonen en werken (beroep aan huis) gecombineerd blijft, doch dat de werkplek verruimd wordt, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld, dat medio 2008 is geactualiseerd. Het POL is een structuurvisie, zoals bedoeld in de nieuwe Wro. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het projectgebied ligt in het POL 2006 in perspectief 5b (dynamisch landbouwgebied).

In het perspectief Dynamisch landbouwgebied wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. De provincie verwacht van gemeenten dat de ruimtelijke ontwikkeling van grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied zullen worden besproken met de provincie, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

In casu is er echter sprake van een bestaande functie als woonlocatie, waarvan het werken onderdeel uitmaakt, althans waarbij het wonen als hoofdfunctie gehandhaafd blijft. De nieuwe kantoorruimte, die gevestigd wordt in een heropgebouwd deel van een bestaande schuur, heeft een oppervlakte van circa 122 m². Omdat de bestaande woonfunctie met aan huis verbonden beroep gehandhaafd blijft, doch gehuisvest zal worden in een professioneler ogend gebouw, wijzigt er in het grote geheel niets aan het gebruik.

Hierdoor is het een activiteit welke niet zal conflicteren met de provinciale belangen.

Ontwerp-POL 2014

Op 14 mei 2014 het het ontwerp van het provinciaal omgevingsplan Limburg, zoals op 6 mei 2014 door gedeputeerde staten vastgesteld, bekendgemaakt. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Voor wat betreft de projectlocatie is het beleid in het ontwerp-POL 2014 echter niet gewijzigd ten opzichte van het vigerende POL.

2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

In casu is sprake van een locatie waar in het verleden een agrarisch bedrijf is beëindigd en waarvan nagenoeg alle bebouwing in 2010 is gesloopt. De agrarische bedrijfswoning is herbouwd als burgerwoning en de langs de straat gelegen schuur is eveneens behouden. De nieuwe kantoorruimte komt nu in de plaats van de gesloopte hoeveelheid stalruimten, welke in het verleden nog niet is gebruikt als compensatie voor andere ontwikkelingen.

Overigens is op 9 april 2013 de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. In de structuurvisie wordt onder andere het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geïmplementeerd, waarover meer in paragraaf 2.3.

2.2.3 Omgevingsverordening Limburg

Omgevingsverordening 2011

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg heeft de Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening vervangen, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening bevat onder andere regels over de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden: waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol, het bodembeschermingsgebied Mergelland en de stiltegebieden. Voor gedragingen in deze gebieden zijn per soort gebied regels gesteld ter bescherming van het belang dat het desbetreffende gebied dient. Deze regels kunnen een absoluut verbod op bepaalde handelingen inhouden, of een verbod waarvan een ontheffing kan worden gevraagd. Het projectgebied is gelegen in de boringsvrije zone van de Venloschol. Het is in het gebied Venloschol beneden 5 meter boven NAP verboden:

- a. een boorput te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem 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.

Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen van de verboden van artikel 2.15, eerste lid, aanhef en onder a, b en d (Venloscholonthefing).

Conclusie:

Gelet op het feit dat het projectgebied op een hoogte van circa 21 meter boven NAP is gelegen, wordt in het gebied Venloschol op een diepte van 5 meter boven NAP de grond niet geroerd en is derhalve geen ontheffing van GS noodzakelijk.

Ontwerp-Omgevingsverordening 2014

Ook de Omgevingsverordening wordt herzien en ligt samen met het ontwerp-POL 2014 ter inzage onder de naam 'ontwerp-Omgevingsverordening Limburg 2014'. Hieraan is een nieuw hoofdstuk 5 (Ruimte) toegevoegd. In artikel 5.22 is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking).

In casu is er echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een bestaande stedelijke ontwikkeling (wonen met aan huis verbonden beroep) welke deels in een ander gebouw op hetzelfde perceel zal worden gerealiseerd. Functie en gebruik blijven onveranderd.

Voor onderhavig project brengt de ontwerp-Omgevingsverordening 2014 dan ook niets nieuws.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

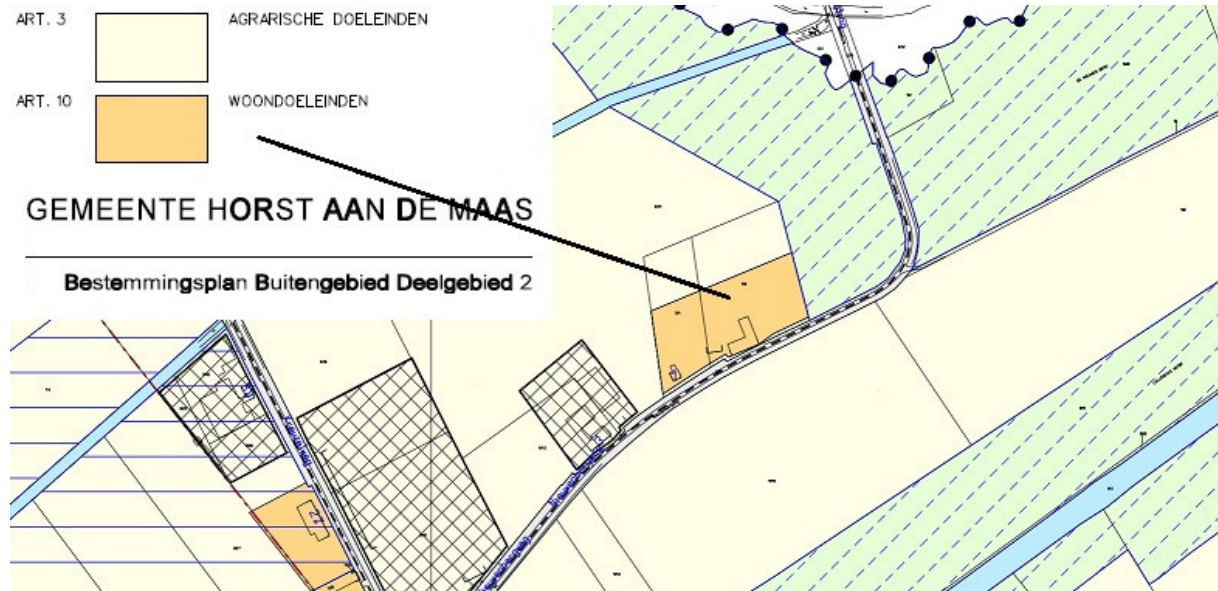
Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

In casu is sprake van een locatie waar in het verleden een agrarisch bedrijf is beëindigd en waarvan nagenoeg alle bebouwing in 2010 is gesloopt. De agrarische bedrijfswoning is herbouwd als burgerwoning en de langs de straat gelegen schuur is eveneens behouden. De nieuwe kantoorruimte komt nu in de plaats van de gesloopte hoeveelheid stalruimten. Deze herbouw van het voorheen gesloopt gedeelte zal op historisch verantwoorde wijze plaatsvinden.

Het plangebied is gelegen in het 7E-gebied (gemengd gebied). Voor wat betreft het groter bouwen ($> 1.000 \text{ m}^3$ per woning en/of bijgebouwen $> 100 \text{ m}^2$) gaat de structuurvisie uit van een positieve grondhouding. Hierin is vermeld dat voor de kwaliteitsbijdrage gerekend moet worden met $\text{€ } 45,-/\text{m}^2$ voor elke m^2 die per saldo gerealiseerd wordt wanneer er al meer dan 150 m^2 aan bijgebouwen aanwezig is p een perceel. Het bestaande gedeelte dat gesloopt wordt ($27,39 \text{ m}^2$) mag voor 1/3 in mindering worden gebracht op de uitbreiding. Uitgaande van een nieuwbouw van $122,4 \text{ m}^2$, komt dit neer op een afdracht van $122,4 \text{ m}^2 - 9,13 \text{ m}^2 = 113,27 \text{ m}^2 * \text{€ } 45,-/\text{m}^2 = \text{€ } 5097,15$ aan kwaliteitsbijdrage.

2.3.2 Bestemmingsplan buitengebied

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied deelgebied II (door de gemeenteraad vastgesteld op 31 maart 2009 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 1 december 2009) en is daarin bestemd als Woondoeleinden.



Figuur 3: Uitsnede uit bestemmingsplan buitengebied

Binnen deze bestemming Woondoeleinden is het weliswaar toegestaan om een beroep aan huis uit te oefenen, doch slechts op een oppervlakte van maximaal 100 m². Voor een aan huis verbonden beroepsactiviteit waarbij de kantooroppervlakte 122 m² bedraagt, kent het vigerende bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden. Tevens wordt de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden.

Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van een door burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

2.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande toets aan het planologisch beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau kan geconcludeerd worden dat er geen beletselen zijn om aan onderhavig project medewerking te verlenen.

HOOFDSTUK 3 PROJECTPROFIEL

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Horst aan de Maas, ten oosten van de A73, op de locatie Nieuwenbergweg 7 te Horst, kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nr. 58 en 59. De oppervlakte van het totale kadastrale perceel bedraagt bijna 1,5 ha.

Op onderstaande omgevingskaart is de ligging aangeduid.



Figuur 4

Het projectgebied bestaat op dit moment uit een burgerwoning met een voormalig agrarisch gebouw dat in functie is als bijgebouw, in het agrarisch gebied, dat verder gekenmerkt wordt door een menging van agrarische bedrijvigheid en burgerbewoning, afgewisseld met vele niet-agrarische bedrijven (waaronder Archery ServiceCenter, meubelmakerij en een tractoronderdelenhandel).

Op een afstand van ruim 1 km ten zuiden van het projectgebied ligt Aardbeienland, een educatief attractiepark. Dit park is gelegen langs de Tienrayseweg, aan de overzijde van het Parkhotel. Op een afstand van circa 500 meter bevindt zich activiteitenboerderij de Wevert.

De Nieuwenbergweg gaat over in de Diepeling welke straat uitkomt bij een zandwinningsplas, waar ook enkele minicampings zijn gelegen.



Figuur 5: luchtfoto

3.2 Projectbeschrijving

In 2002 is de locatie Nieuwenbergweg 7 aangekocht en is geïnvesteerd in een landschappelijke inpassing van het erf. In 2005 is het gedeelte van de boerenschuur welke verwoest was door de storm, gesloopt en is er een overkapping gemaakt op een gedeelte van de plek van de ingestorte schuur. In 2009 is het gedeelte van de boerenschuur parallel gelegen aan de Nieuwenbergweg van binnen opgeknapt; de buitenkant is zoveel mogelijk authentiek gelaten. In 2010 zijn 3 oude varkens- en kippenstallen gesloopt, dit betrof in totaal 1.009 m². Hiervoor is een open kapschuur teruggebouwd van 98 m². Door de sloop van de stallen is een inspanning geleverd om de verrommeling van het landschap tegen te gaan. De ruimte die hierbij is ontstaan, is landschappelijk ingericht, passend en aansluitend bij de groen- blauw diensten.

De voormalige tuinderswoning is eveneens gesloopt en de nieuwe boerderij is naar voorbeeld van de oorspronkelijke boerderij 'Bouwhof den Nieuwenborch onder Oostenrijck' en met gebruikmaking van materialen van die oorspronkelijke boerderij in 2010 gerealiseerd.



Figuur 6: Oorspronkelijke boerderij 'Bouwhof den Nieuwenborch onder Oisterrijk'

In het voorste deel van de huidige woning is nu Viduro gevestigd; een aan huis verbonden adviesbureau in marketing en communicatie.

Wegens een te krappe behuizing wil Viduro uitbreiden. Echter deze uitbreiding moet wel passen bij de waarden en uitstraling van Viduro. Creativiteit en inspiratie zijn nodig voor het uitoefenen van het vak. Beide aspecten zijn nergens beter aanwezig dan in een groene, cultuurhistorische omgeving. Erfgoedpanden en het bijbehorende typische dynamische boerenlandschap met de specifieke culturele, archeologische, landschappelijke elementen inspireert mensen.

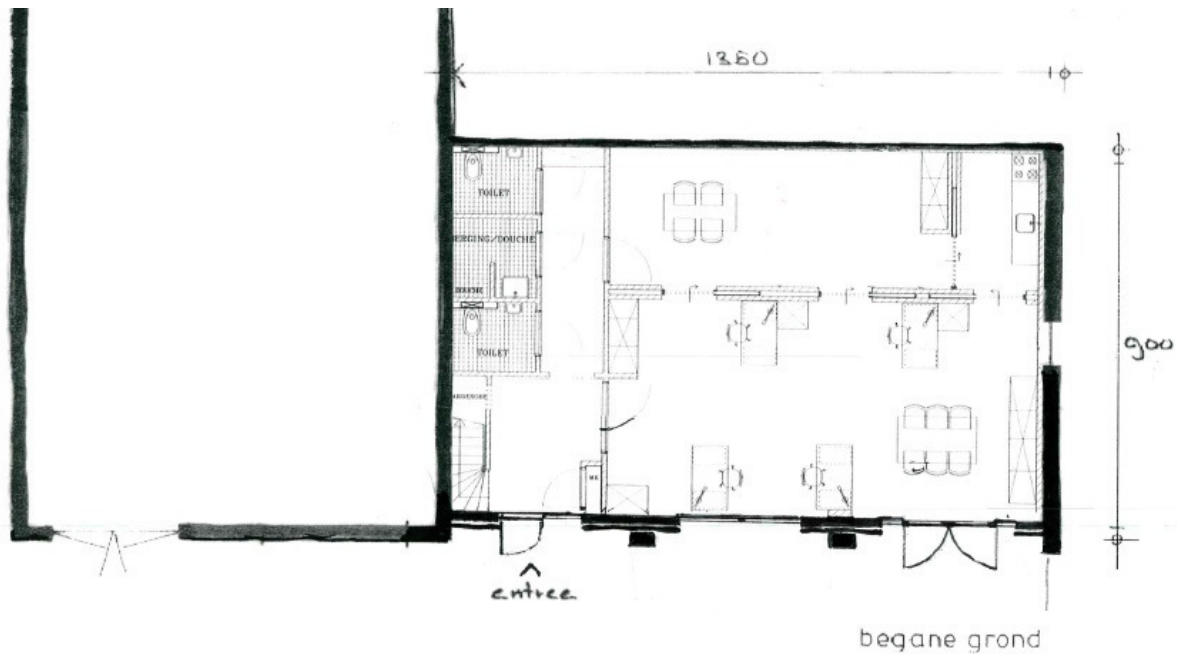
De herbouw ten behoeve van de betere behuizing van Viduro zal aan moeten sluiten op de huidige boerenschuur. Concreet wordt er ruim 122 m² herbouwd, met een lengte van 13,6 en 9,0 meter breed. De schuur had oorspronkelijk een afmeting van 138,6 m² (15,4 bij 9 meter); per saldo is dit een afname van 16,2 m² bebouwing. De hoogte van de herbouw zal aansluiten op de huidige schuur. Primair is echter nog beoordeeld of het gedeelte van de oude schuur, parallel aan de Nieuwenbergweg opgeknapt zou kunnen worden voor bedrijfshuisvesting. Gebleken is dat dit bouwtechnisch niet haalbaar is om hierin een bedrijf te huisvesten, zonder afbraak te doen aan de authenticiteit van de schuur (balken, ramen, muren etc.). Hiervoor zou namelijk de gehele schuur gesloopt moeten worden en complete nieuwbouw plaats moeten vinden.

Op onderstaande figuren is te zien hoe de schuur oorspronkelijk is gebouwd, wat de huidige staat is en hoe het zou moeten worden.



Figuur 7

De begane grond (zie onderstaande schets) is zodanig ingedeeld dat er, naast een pantry en sanitairruimte, 4 werkplekken zijn, één overleggelegenheid in de kantoorruimte en een afgescheiden spreekkamer. De bovenverdieping is weliswaar begaanbaar, maar zal slechts dienen als technische ruimte (CV en warmteterugwininstallatie).



Figuur 8

De complete set tekeningen voor de nieuwbouw zijn als bijlage bij de planstukken gevoegd.

3.3 Landschappelijke inpassing

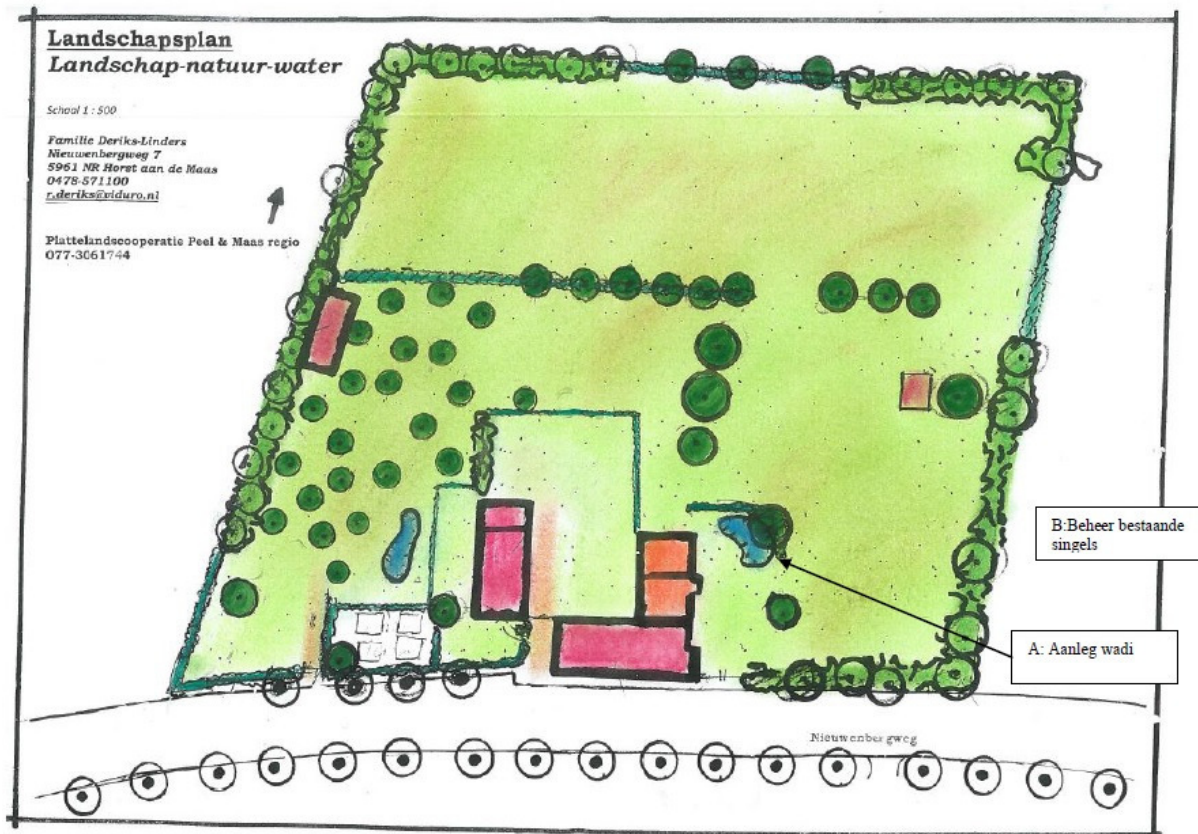
De nieuw te realiseren schuur, geheel in de sfeer van de boerderij, geeft een nadere invulling aan het oorspronkelijke Bouwhof.

In navolging van het landschapsplan ten behoeve van "Bouwhof den Nieuwenborch onder Oisterrijk" uit 2008 heeft de Plattelandscoöperatie hiervoor samen met de eigenaren een plan opgesteld om het geheel nog mooier te maken.

De gemeente heeft aangegeven dat de bestaande situatie nu al een mooi geheel vormt in het landschap en dat de impact van de nieuwe schuur op de omgeving niet groot is. Daarom heeft de gemeente gevraagd om een landschapsplan, waarbij de bestaande situatie qua groen wordt vastgelegd. Hiermee heeft de gemeente de garantie dat deze inpassing ook duurzaam behouden en beheerd wordt.

Bij de landschappelijke inpassing is ook gekeken hoe men de ecologische waarden op en rond het erf een positieve meerwaarde kan geven, wat door de eigenaren ook geheel wordt onderschreven en zich momenteel al sterk voor maken. Verder is een oplossing geïntegreerd ten behoeve van de hemelwaterinfiltratie.

Onderstaand is weergegeven hoe het perceel landschappelijk wordt ingepast. Het integrale landschappelijke inpassingsplan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Figuur 9

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een kantoorruimte. Voordat door middel van de omgevingsvergunning deze functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Econsultancy BV heeft in 2008 onderzoek gedaan naar de bodem- en grondwaterkwaliteit binnen het projectgebied. Het onderzoek is verricht conform de NEN 5740. De exacte locatie van de nieuwe kantoorruimte is echter niet onderzocht.

Op 31 juli 2014 is het verkennend bodemonderzoek geactualiseerd door Econsultancy BV. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand en is bovendien tot maximaal 0,7 m -mv zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk vanaf 2,2 m -mv matig grindig. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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

Het integrale verkennende bodemonderzoek is als bijlage bij de planstukken gevoegd.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in

principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Aan de Nieuwenbergweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid 80 km/uur. De geluidzone van de Nieuwenbergweg bedraagt 250 meter (plangebied valt hier binnen).

In casu betreft het een nieuw te realiseren kantoorruimte aan de achterzijde van een bestaande schuur. De Nieuwenbergweg is verkeersluw en wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer.

Omdat een kantoorgebouw echter geen geluidsgevoelig object is behoeft derhalve niet getoetst te worden aan de geluidsgrenswaarden.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Venray is gelegen op een afstand van ruim 2 km van het projectgebied en heeft hierdoor geen substantiële invloed op de geluidsaspecten.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Wetgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; 'Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt een programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

Kern van deze wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM10 en NO2 bijdragen- een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM).

Onderhavig plan heeft betrekking op een kantoorlocatie. De verkeersgeneratie voor deze aan huis verbonden beroep-situatie is niet anders dan de bestaande verkeersgeneratie.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het project per saldo niet (in betekende mate) bedraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In 2010 is in opdracht van de gemeente Horst aan de Maas door Cauberg-Huygen een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit als gevolg van de A73. Hierbij is uitgegaan van de destijds beschikbare inzichten met betrekking tot de emissies door voertuigen, de achtergrondconcentraties in het onderzoeksgebied en rekenmethoden. Tussen het moment van uitvoeren van het vorige en het aanvullende onderzoek (daterend van februari 2014) zijn deze inzichten (op onderdelen) herzien op basis van voortschrijdende wetenschappelijke inzichten. Hierbij is de invloed verwerkt van de volgende wijzigingen:

- actualisatie van de verkeersintensiteit (gegevens 2012);
- actualisatie achtergrondconcentraties en emissiekentallen (gegevens op 15 maart 2013 door het Ministerie van I&M zijn vastgesteld).

In 2012 bedroeg de concentratie PM_{10} ter hoogte van het centrum van Horst (op een afstand van circa 170 m uit de as van de A73) $23,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie NO_2 $21,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 .

Het aanvullende onderzoek leidt tot de conclusie dat:

1. de berekende concentraties NO_x en PM_{10} voor het jaar 2012 ruimschoots voldoen aan de wettelijke grenswaarden;
2. de metingen van de concentraties NO_2 de ruime onderschrijding van de grenswaarden bevestigen.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied dat op een afstand van ruim 1 km uit de as van de A73 is gelegen, is daarmee voldoende om een goed leefklimaat te garanderen.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieu emissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucategorieën vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op het projectgebied

In een straal van 500 meter rondom het projectgebied liggen, naast een aantal burgerwoningen, enkele agrarische bedrijven (glastuinbouw en akkerbouw) en een handboogschietbaan.

Inrichting	richtafstand	feitelijke afstand
glastuinbouw	30 meter	260 meter
handboogschietbaan	30 meter	450 meter
tractoronderdelenhandel	100 meter	420 meter

De richtafstand tot aan de omliggende functies wordt overal ruimschoots gehaald zodat deze omliggende functies geen belemmering vormen voor de nieuwe kantoorruimte.

Andersom hoort volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' bij een kantoor van beperkte omvang een richtafstand van 10 meter, welke ook overal wordt gehaald.

4.1.5 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) niet of niet zonder meer worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een PR-contour 10-6/jr.

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categoriale inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10-6/jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10-6/jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10-6/jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De beoogde kantoorruimte is te kwalificeren als een (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving (in een straal van 1 km) van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een PR-contour 10-6/jr. van enige risicovolle inrichting.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer

gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10-6/jr. en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR. Conform deze circulaire hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m van een route of tracé ligt.

Het beleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is nog volop in ontwikkeling. Deze ontwikkelingen moeten uiteindelijk resulteren in een nieuw beleidskader in de vorm van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De uitgangspunten van het huidige beleid blijven overeind. De wijzigingen zitten voornamelijk in de ontwikkeling die bekend staat als het Basisnet. Het basisnet geeft meer duidelijkheid over het plafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de diverse wegen, spoorlijnen en waterwegen. Afhankelijk van de maximum omvang van het transport, kunnen mogelijk beperkingen gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt van deze transportassen.

De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. In 2006 en 2007 zijn landelijk nieuwe tellingen verricht. Ter voorbereiding van het Rijksbasisnet zijn de Rijkswegen met een nieuwe rekenmodel en met de gegevens van deze tellingen opnieuw berekend. Onlangs zijn de stukken voor het basisnet Weg en het basisnet Water naar de Tweede Kamer gegaan. De conclusies zijn samengevat in de Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijzijnde weg waar over vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de A73. Voor deze weg is de PR-contour 10-6/jr. niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Het plangebied bevindt zich verder bijna 2,5 km verwijderd van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10-6/jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het projectgebied ligt hier ruim achter. Het groepsrisico is minder dan de oriënterende waarde, zodat op dit punt geen knelpunt aanwezig is.

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich in het geheel geen buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het project.

4.2 Waterparagraaf

4.2.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Horst aan de Maas als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is;
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden; grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige project is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

4.2.2 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats. Er zal uiteindelijk een oppervlakte van circa 200 m² worden toegevoegd aan verhard oppervlak (nieuwbouw en erfverharding). De erfverharding zal waterdoorlatend zijn zodat er een te compenseren oppervlak resteert van 122 m².

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

$$VI = H \ 40-80 \ L >120$$

De bodem bestaat ter plaatse uit veldpodzolgronden en lemig fijn zand.

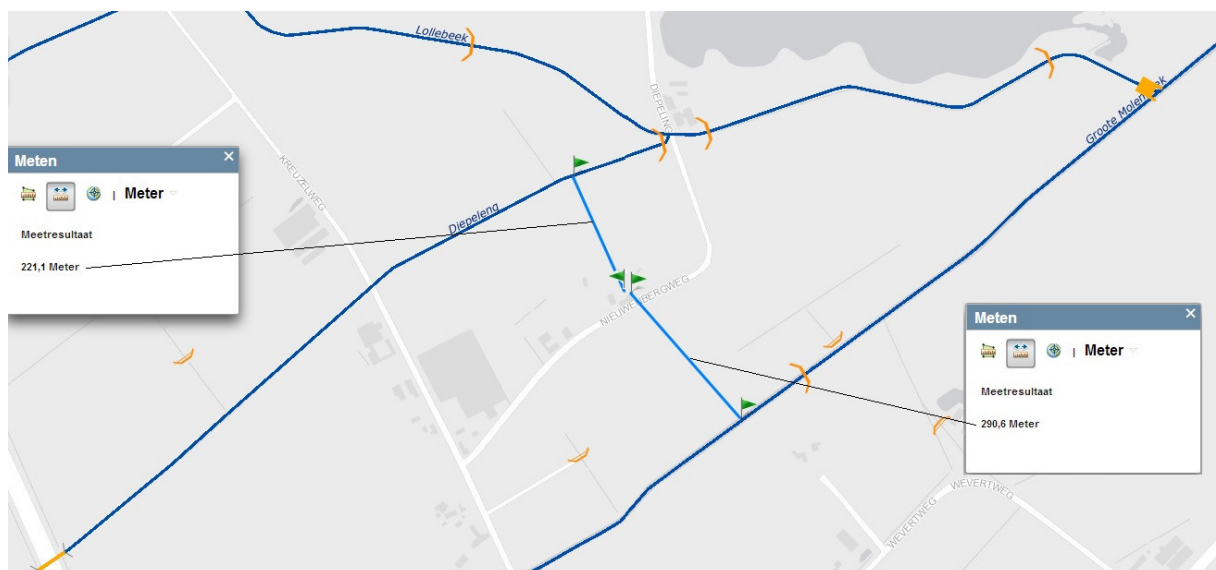
Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder ecosysteem.

Gegevens van het waterschap geven aan dat de gronden een voldoende doorlatend vermogen hebben van 0,45-0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

In en direct nabij het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater of zuiveringstechnische werk. De Grote Molenbeek stroomt op circa 290 meter ten zuiden van het projectgebied en de Diepeleng op circa 210 meter ten noorden. Op onderstaande kaart is de loop van beide primaire watergangen ten opzichte van het projectgebied te zien.



Figuur 10

Hemel- en afvalwater

Binnen het projectgebied vindt als gevolg van het project een toename van het verhard en te compenseren afvoerend oppervlak plaats van circa 122 m². Gelet op het feit dat het in casu gaat om nieuwbouw, zal de gehele nieuwbouw afgekoppeld dienen te worden.

Infiltratie van hemelwater zal plaatsvinden in een infiltratievoorziening in de vorm van een nieuwe wadi.

De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het plangebied bedraagt volgens de kaart inzake de bodemdoorlatendheid (K-waarde) van de gemeente Horst aan de Maas van het waterschap 0,45-0,75 m/dag. De onderhavige gronden zijn derhalve gemiddeld geschikt voor hemelwaterinfiltratie. Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de gekozen infiltratievoorziening wordt uitgegaan van een neerslaggebeurtenis T=10.

Aangenomen wordt dat bij een dergelijke bui 32,6 mm neerslag valt in 1 uur en 42,9 (afgerond 43) mm in 4 uur. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,043 m.

Verder voorziet het project in een voorziening bij een extreme neerslaggebeurtenis. Hierbij is een neerslaggebeurtenis van T= 100 maatgevend, waarbij uitgegaan wordt van een bui van 84 mm met een duur van 2 dagen, waarbij er niets kan infiltreren. De te realiseren waterbergingsruimte kan dan berekend worden door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,084 m.

Kwantiteitsberekening

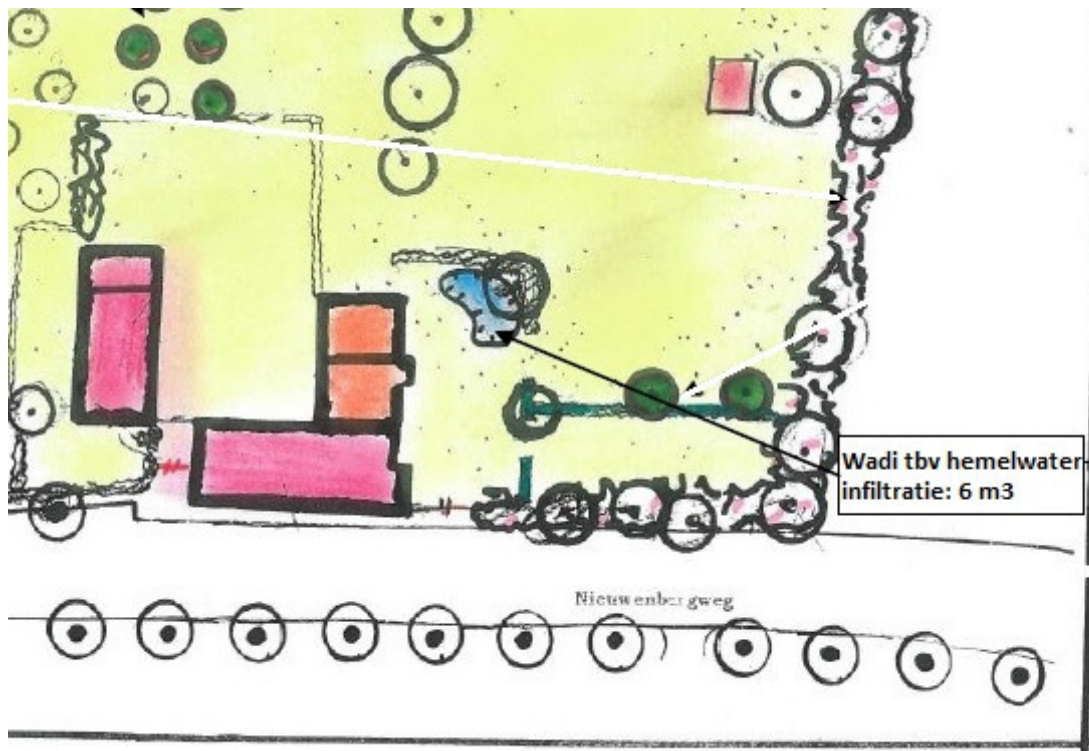
Neerslag T=10 > 43 mm neerslag/m²

Neerslag T=100 > 84 mm neerslag/m²

Te infiltreren > 122 m² x 0,043 m = 5 m³

Te infiltreren > 122 m² x 0,084 m = 10 m³

Gekozen wordt voor een infiltratievoorziening waardoor een neerslaggebeurtenis T=100 kan worden opgevangen. Deze infiltratievoorziening heeft een capaciteit van circa 6 m³ en zal onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing en ervoor zorgen dat het hemelwater dat neerslaat op de nieuwbouw geheel kan worden geborgen. Bij zeer hevige regenval (T=100) kan het overtollige water van de bebouwing af wegstromen en infiltreren in de tuin. Op onderstaande tekening is de wadi weergegeven.



Figuur 11

Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsstelsel.

Bouwmaterialen

De gemeente Horst aan de Maas streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt daarom, voorzover relevant, gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

4.2.3 Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het project leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak van meer dan 2500 m². Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Kabels en leidingen

4.3.1 Inleiding

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwaterttransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

4.3.2 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Bij brief van 3 oktober 2005 van het ministerie van VROM aan de Gasunie geeft het ministerie het volgende aan: "Ten aanzien van de risiconormering voor buisleidingen gelden de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Deze uitgangspunten liggen onder meer vast in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan en voorzien in het bieden van een basisveiligheidsniveau door het stellen van een grenswaarde aan het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het beleid gaat daarbij uit van het op termijn opheffen van het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties, maar houdt daarbij wel rekening met de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van maatregelen. Deze beleidslijn is voor inrichtingen inmiddels wettelijk vastgelegd."

In de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM, vastgesteld op 26 november 1984, is de zonering langs hogedruk transportleidingen aangegeven met als doel zowel voor de leidingeigenaar als de ruimtelijk ordenaar de risicoruimte vast te stellen. In onderhavig projectgebied komen geen gastransportleidingen voor die onder het bereik van genoemde circulaire vallen.

Er liggen verder geen andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben.

4.3.3 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied

Het projectgebied is verder niet gelegen binnen een obstakelbeheer- of radarverstoringgebied van een civiel of militair luchtvaartterrein en over het plangebied loopt geen straalpad van telecomaandieners.

4.4 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermden soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten

Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling,

geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Quickscan flora en fauna

Een klein gedeelte van het projectgebied is op dit moment in gebruik voor opslag van openhaardhout en andere spullen. Deze overkapping zal gesloopt worden en vanaf hier zal de nieuwe kantoorruimte zich uitstrekken.



Figuur 12

Water is binnen het projectgebied niet aanwezig, anders dan een wadi aan de linker zijde van de woning, welke meestal droog staat. Door het bestaande gebruik en inrichting van het projectgebied en de omgeving daarvan – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (menselijke activiteiten), vormt het projectgebied e.o. geen geschikte biotoop voor streng- en overige beschermde zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en reptielen. Gelet hierop is de aanwezigheid van beschermde broedvogelsoorten en plantensoorten niet aannemelijk; het gebied vormt geen veilig leefgebied voor beschermde dieren noch een permanente voedingsbodem voor plantensoorten. Als fourageergebied is de locatie echter wel geschikt.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van www.waarnemingen.nl. Hieruit blijkt dat in in het afgelopen kalenderjaar (juni 2013-juni 2014) in de omgeving van het projectgebied geen 'zeer zeldzame' soorten zijn waargenomen, maar wel een 'zeldzame' soort in de vorm van een kraanvogel, weliswaar op een afstand van circa 700 meter. Binnen en grenzend aan het projectgebied zijn verder nog de volgende 'vrij algemene' soorten aangetroffen: steenuil, toendrarietgans, grote zilverreiger en spotvogel. Op een afstand van ongeveer 260 meter zijn de oeverloper en de zwarte roodstaart aangetroffen. Alle waargenomen dieren zijn aangetroffen in de houtopstanden.

Tevens is gekeken naar de broedvogelgegevens van de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied één broedvogelsoort is aangetroffen, te weten de zwarte roodstaart, in 2003.

Daarnaast zijn de vegetatiegegevens van de provincie Limburg onderzocht. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied en omgeving geen beschermde planten zijn aangetroffen.

Gelet op het bovenstaande en het feit dat de bouwlocatie zich bevindt op het deel van het woonperceel dat als achtertuin actief in gebruik is, is een verstoring van (beschermenswaardige) flora en fauna door onderhavig project niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets als bedoeld in de Flora- en faunawet.

In de Flora- en faunawet is wel een algemene zorgplicht opgenomen.

Artikel 2, lid 1 luidt:

Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

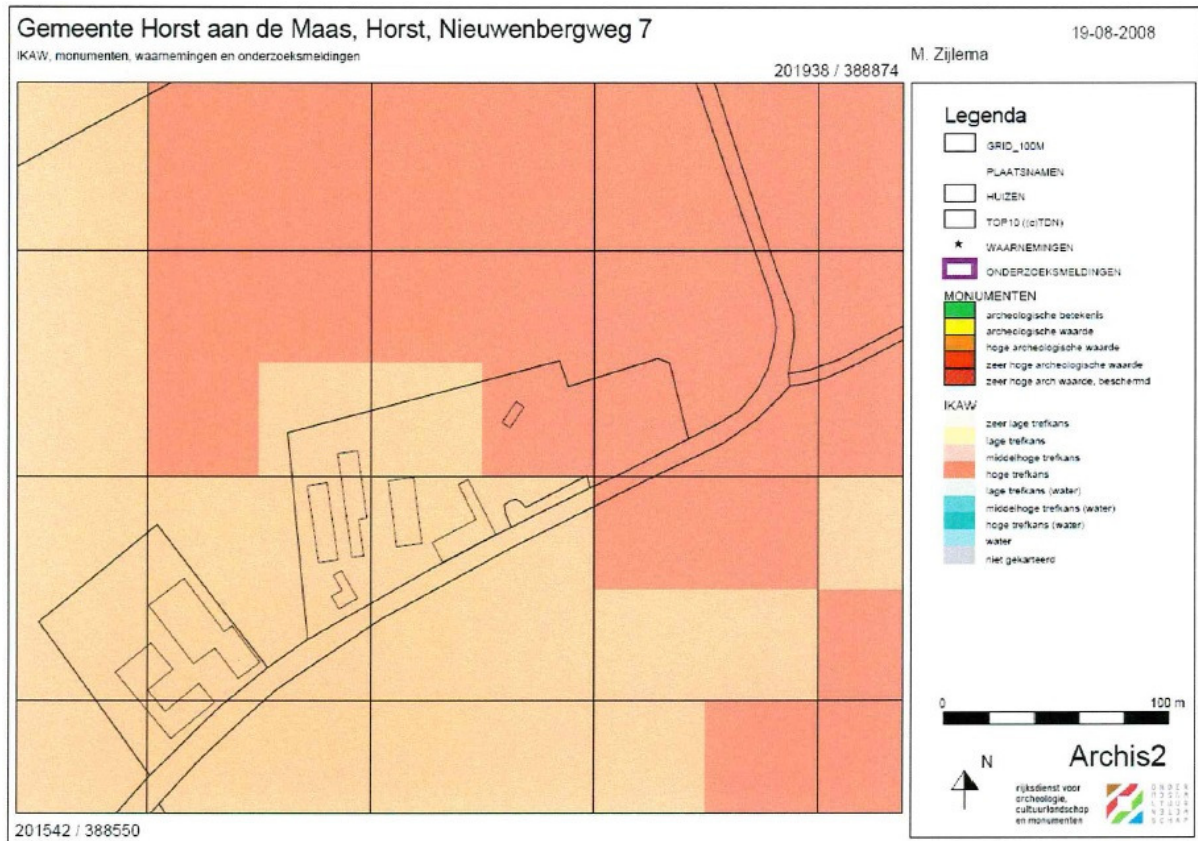
Artikel 2, lid 2 luidt:

De zorg, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden geveerd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geveerd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Kaart 4g van het POL 2006 geeft de cultuurhistorische waarden van gronden in Limburg aan. Deze cultuurhistorische waarden worden bepaald door de aanwezigheid van historisch bouwkunst (rijks – en/of gemeentelijke monumenten), historische stedenbouw (historische ruimtelijke structuren), oude of jonge cultuurlandschappen, archeologische vindplaatsen en/of archeologische verwachtingswaarden. Volgens de genoemde kaart is het plangebied een gebied met gemiddelde tot hoge cultuurhistorische waarden. Het project betreft geen rijks- of gemeentelijk monument. Het projectgebied kent geen specifieke historisch-stedenbouwkundige waarde. Het plangebied maakt wel deel uit van een overwegend jong cultuurlandschap. Het gebied heeft middelhoge archeologische verwachtingswaarden volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg.



Figuur 13

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) of een archeologische begeleiding van de bouw.

Het projectgebied is niet gelegen in een archeologisch aandachtsgebied en er bevindt zich geen archeologisch terrein/monument binnen een afstand van 50 meter. De oppervlakte van de versterking bedraagt veel minder dan 2500 m² (circa 122 m²), waardoor in dit gebied met middelhoge archeologische waarde volgens het 'stroomschema archeologische onderzoeksverplichtingen' geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.6 Verkeer en parkeren

Het projectgebied zal op gelijke wijze ontsloten blijven als bestaand; via de Nieuwenbergweg en Kreuzelweg is de Tienrayseweg bereikbaar welke leidt naar het centrum van Horst en Tienray en welke tevens de toerit naar de A73 vormt.

De verkeersaantrekkende werking van het onderhavig project wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie en wordt veroorzaakt door bezoekersverkeer. Gelet op het feit dat in het kantoor een aan huis verbonden beroep wordt gevestigd (verplaatsing van kantoorruimte in de woning naar nieuwe kantoorruimte op het woonperceel) is het bezoekersverkeer beperkt; immers het aantal medewerkers is zodanig klein dat de woonfunctie op het perceel dominant is en ook in de toekomst zal blijven.

Voor het bepalen van de parkeernorm is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Voor een (regulier, niet aan huis verbonden) kantoor (zonder baliefunctie) in het buitengebied wordt gerekend met een parkeernorm van 2,3-2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak. Bij een oppervlakte van 122 m² komt dit dus neer op maximaal 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze 4 parkeerplaatsen te realiseren. Aan de rechterzijde van de nieuwe kantoorruimte zal hiertoe de gelegenheid worden ingericht, waarbij bestaande bomen geheel behouden zullen worden.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Eventueel te vergoeden planschade komt niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas maar voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro. Overigens is de kans op een vergoedbare planschadeclaim niet aannemelijk, omdat de nieuwe kantoorruimte qua functie reeds aanwezig is en qua gebouw aan de achterzijde van de bestaande en naar de weg gekeerde bebouwing wordt gesitueerd, zodat het vanaf de openbare weg bijna niet waarneembaar is. Verder zijn er geen omwonenden die zicht hebben op de nieuwbouw, noch anderszins hiervan hinder zullen ondervinden. Inmiddels is ook een overeenkomst met betrekking tot kwaliteitsverbetering gesloten in verband met de financiële kwaliteitsbijdrage en de landschappelijke inpassing

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Peel en Maasvallei en provincie Limburg. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd hieronder opgenomen worden.

HOOFDSTUK 6 PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.

HOOFDSTUK 7 AFWEGING EN EINDCONCLUSIE

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit plan geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen de woning en ook geen belemmeringen voor omliggende functies. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemer en financiële risico's voor de gemeente Horst aan de Maas als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een planschadeverhaalsovereenkomst.

Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Schetsen van nieuwe situatie