

gemeente

HORST A/D MAAS

Ontwerp bestemmingsplan 'Van Douverenstraat 5a Horst'

NL.IMRO.1507.HOVD OuverENSTR5A-BPO1



Bestemmingsplan 'Van Douverenstraat 5a'

Gemeente Horst aan de Maas
Ontwerp

Identificatienummer:	NL.IMRO.1507.HOVDOUVERENSTR5A-BPO1
Rapportnummer:	P03107
Ontwerp:	13 juli 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Horst aan de Maas
Projectteam BRO:	ROs, SDr
Trefwoorden:	Woningbouw, Van Douverenstraat 5a, Horst, gemeente Horst aan de Maas
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie aan de Van Douverenstraat 5a in Horst.

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

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	9
2.3.1 Historische ontwikkeling	9
2.3.2 Cultuurhistorie	9
3. BELEID	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2.4 Wet milieubeheer	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.4 Regionaal beleid	16
3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	16
3.5 Gemeentelijk beleid	17
3.5.1 Structuurvisie Horst aan de Maas	17
3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	20
3.5.3 Welstandsnota	21
3.5.4 Nota Parkeernormen Horst aan de Maas	22
3.6 Conclusie	22
4. PLANBESCHRIJVING	23
4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	23
4.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten	24

5. SECTORALE ASPECTEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Milieuaspecten	25
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
5.2.2 Geluid	26
5.2.3 Luchtkwaliteit	27
5.2.4 Geur	28
5.2.5 Bedrijven en milieuzonering	29
5.2.6 Externe veiligheid	31
5.2.7 M.e.r.-beoordeling	34
5.3 Waterparagraaf	38
5.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen	38
5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie	39
5.3.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten	39
5.3.4 Wateradvies	41
5.4 Kabels en leidingen	41
5.5 Ecologie	41
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	44
5.7 Verkeer en parkeren	45
6. UITVOERBAARHEID	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Handhaving	47
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.3.1 Omgevingsdialoog	48
6.3.2 Wettelijk vooroverleg	48
6.3.3 Zienswijzenprocedure	48
6.3.4 Procedure bestemmingsplan	49
7. JURIDISCHE TOELICHTING	50
7.1 Planstukken	50
7.2 Toelichting op de verbeelding	50
7.3 Toelichting op de regels	50

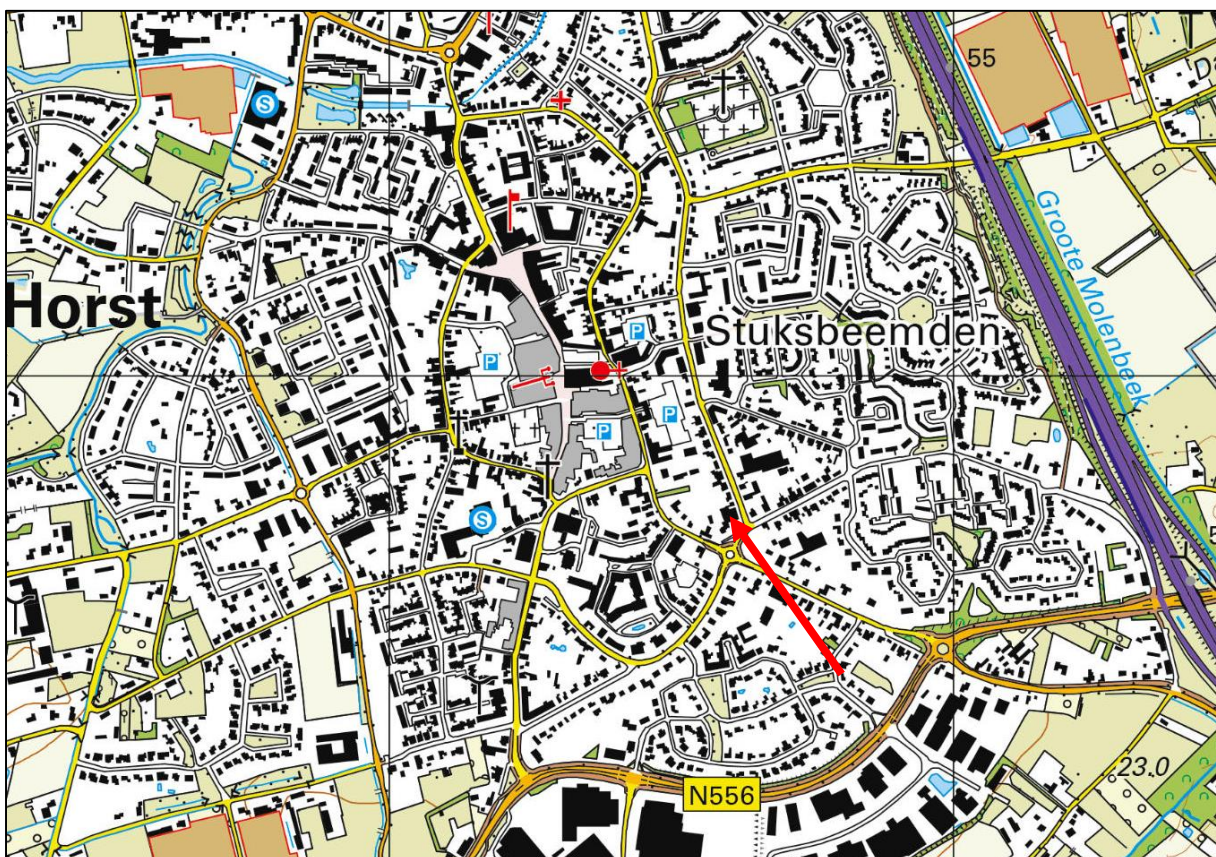
SEPARATE BIJLAGEN

- Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Verkennd onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-2, 18 mei 1998
- Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Nader onderzoek naar omvang grondwaterverontreiniging ter plaatse van twee deellocaties aan de Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-4, 16 juli 1998
- Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Werkplan grond- en grondwatersanering ter plaatse van de Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-8, 2 september 1998
- M-tech Nederland BV, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Van Douverenstraat te Horst*, rapportnummer Dou.Hor.20.AO BP-02, 8 juli 2020
- Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Onderbouwing wateraspect Van Douverenstraat 5A te Horst*, projectnummer AM20228, 26 mei 2020
- BRO, *Quickscan flora en fauna 'Van Douverenstraat 5a' te Horst*, projectnummer P03107, 23 april 2020
- BRO, *AERIUS-berekening Van Douverenstraat 5a Horst*, projectnummer P03107_1, 26 mei 2020
- Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Van Douverenstraat 5a te Horst*, rapportnummer 12873.001, 25 juni 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om woningbouw mogelijk te maken op een locatie aan de Van Douverenstraat 5a in Horst. In de huidige situatie is deze locatie bebouwd met en in gebruik als een autohandel met garagebedrijf. Deze bebouwing zal worden gesloopt en er zal nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een appartementengebouw, waarin 12 levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Horst Centrum' niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 1: Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum in de kern Horst, in de gemeente Horst aan de Maas. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door de Doolgaardstraat en aan de zuidoostzijde

door de Van Douverenstraat. Ten zuiden van het plangebied ligt een rotonde. Ten noorden en westen van het plangebied liggen bestaande woningen met tuinen.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie grotendeels bebouwd en verhard en in gebruik door een autobedrijf. Het noordelijk deel van het plangebied is bebouwd met een bedrijfsloods. Het zuidelijk deel is verhard en in gebruik als parkeerterrein voor het autobedrijf. Deze bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het plangebied omvat het perceel, kadastraal bekend als Horst, sectie B, nummer 7901.

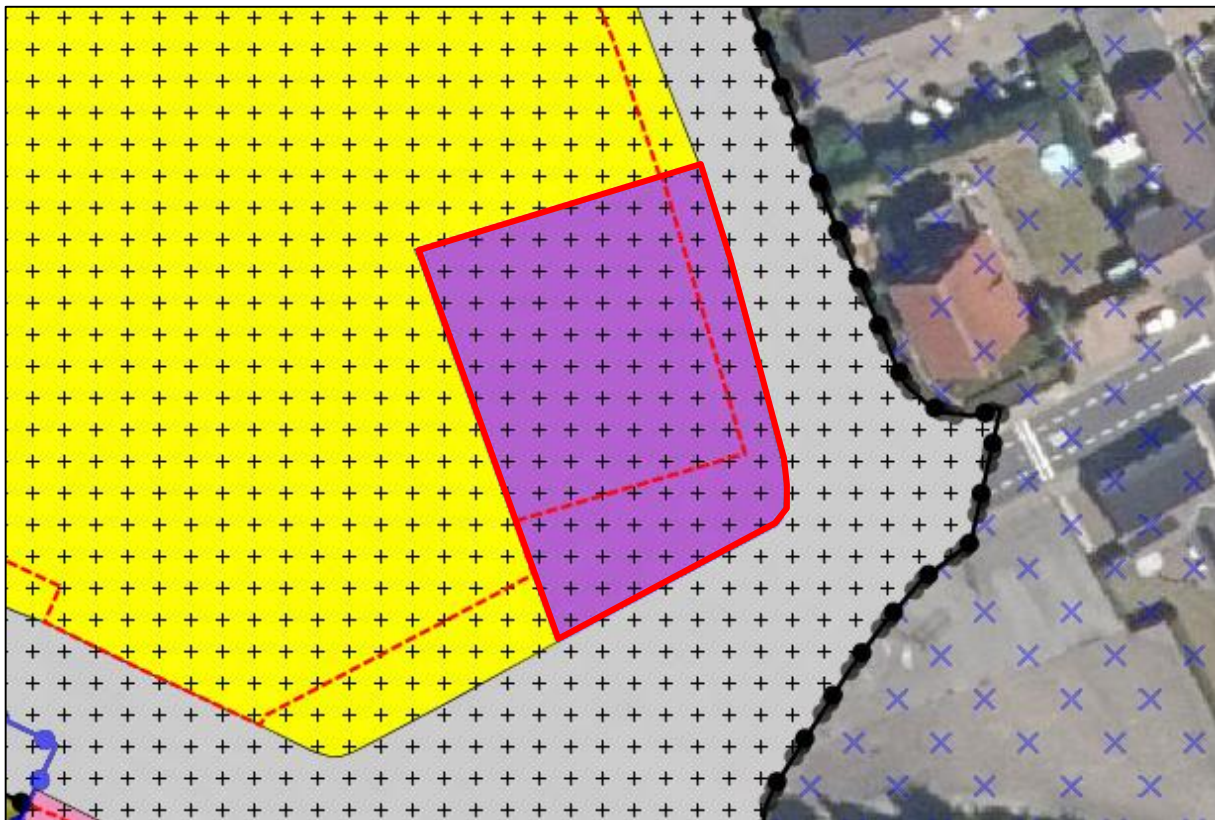


Figuur 2: Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (blauw omlijnd)

In de omgeving van het plangebied zijn in noordelijke en westelijke richting voornamelijk woningen gelegen. Verder richting het noordwesten ligt het centrum van Horst, waar een mix van diverse functies aanwezig is. Ten zuiden en oosten van het plangebied is sprake van een mix van wonen met enkele verspreid gelegen bedrijfslocaties.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Horst Centrum', zoals dat op 4 juni 2013 door de gemeenteraad van Horst aan de Maas is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Bedrijf'. Ter plaatse van de voor- en zijgevelrooilijn van de bestaande bebouwing is de figuur 'gevellijn' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen weliswaar toegestaan, maar uitsluitend in bestaande legale woningen. Aangezien het voorliggende initiatief de nieuwbouw van appartementen betreft, is deze ontwikkeling niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Horst Centrum' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Daarnaast heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij de realisatie van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 40 cm. Voor overige bodemingenrepen (geen bouwwerkzaamheden zijnde) geldt een onderzoeksplicht indien sprake is van een diepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m². In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de beoogde woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. Daarom is besloten om het voorliggende nieuwe bestemmingsplan op te stellen, waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

Daarnaast is het ontwerp bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' van toepassing op het plangebied. Middels dit plan is de 'Nota Parkeernormen Horst aan de Maas' (vastgesteld op 3 juli 2019) van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van de gemeente. De voorliggende ontwikkeling moet dan ook getoetst worden aan deze gemeentelijke parkeernormen. In de paragrafen 3.5.4 en 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren bij deze ontwikkeling. Vooruitlopend op de vaststelling van dit paraplubestemmingsplan zijn in het voorliggende bestemmingsplan de van toepassing zijnde parkeerregels opgenomen overeenkomstig dit parapluplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven en in hoofdstuk 4 het beoogde woningbouwplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante milieu- en onderzoeksaspecten en tot slot komen in de hoofdstukken 6 en 7 respectievelijk de uitvoerbaarheid en de juridische toelichting aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied ligt in de kern Horst, ten zuidoosten van het centrum, in de gemeente Horst aan de Maas. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard en in gebruik als autohandel met garagebedrijf.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en verhard. Het noordelijk deel van het plangebied is bebouwd met een bedrijfsloods. Het zuidelijk deel is verhard en in gebruik als parkeerterrein ten behoeve van het autobedrijf. Deze bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt om het beoogde woningbouwproject mogelijk te kunnen maken.



Figuur 4: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het plangebied is gelegen op een transformatielocatie nabij het centrum van Horst. Aangrenzend aan het plangebied en in de omgeving zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Het voorliggende woningbouwplan past daarmee functioneel goed binnen de bestaande woonomgeving.

2.3 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

2.3.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Horst is in de middeleeuwen (ca. 500 tot ca. 1500 NC) ontstaan op de hogere zandgronden tussen de Peel en de Groote Molenbeek. De oorspronkelijke naam was Berkele. In de 11^e eeuw was er in Berkele al een kapel. Rondom deze kapel vestigden zich winkeliers en handelaren. Van de gehuchten Berkele, Hegelsum, Meldersloo, Meterik, Middelijk, Oostenrijk en Schadijk was Berkele door zijn centrale ligging het belangrijkste. Door het ontstaan van het kasteel Huys ter Horst (ca. 1300) neemt de centrale nederzetting Berkele waarschijnlijk de naam Horst aan.

Horst en de andere dorpen van de gemeente Horst aan de Maas behoorden tot het Overkwartier van Gelre of Spaans Opper-Gelre. Tijdens de Spaanse Successieoorlog werd het door Staatse troepen bezet, waarna het in 1713 werd overgedragen aan de Pruisische bondgenoot. Zo bleef het als deel van Pruisisch Opper-Gelre ongeveer een eeuw lang Duits (tot 1814).

Volgens divers historisch kaartmateriaal (bron: topotijdreis.nl) was het plangebied tot medio 20^e eeuw onbebouwd en in agrarisch gebruik. In de directe omgeving waren enkele verspreid gelegen boerderijen aanwezig. Ter plaatse van de Van Douverenstraat, Doolgaardstraat en de Venloseweg zijn reeds vanaf medio 19^e eeuw wegen gelegen. In de jaren '50 en '60 is het merendeel van de bebouwing in de langs deze doorgaande wegen rond het plangebied opgericht. Het plangebied zelf is eind jaren '70 bebouwd met de huidige bebouwing.

2.3.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zelf zijn geen monumenten of karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. De omliggende wegen Doolgaardstraat en Van Douverenstraat zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg aangewezen als 'andere weg ouder dan 1806'. Aan deze wegen vinden geen wijzigingen plaats. Het woningbouwproject heeft dan ook geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van deze wegtracés. Daarnaast zijn diverse panden in de omgeving geïnventariseerd in het kader van het Monument Inventarisatie Project (MIP). Op deze gebouwen wordt evenmin invloed uitgeoefend als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidsaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Er geldt op grond van de SVIR uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Voor wat betreft de ontwikkeling van het plangebied is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie direct in het geding zijn.

3.2.2 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 zorgvul-

dige 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.¹

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).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de toevoeging van 12 levensloopbestendige appartementen mogelijk. Het toevoegen van maximaal elf woningen is in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Bij het voorliggende initiatief wordt deze ondergrens overschreden, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook vereist.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van twaalf levensloopbestendige appartementen op een transformatielocatie nabij het centrum van Horst. Middels deze ontwikkeling wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Horst, met name in de behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Deze behoefte wordt in de navolgende paragrafen nader toegelicht. Bovendien blijkt uit de toetsing aan het gemeentelijk afwegingskader voor het toevoegen van woningen (zie paragraaf 3.5.1) dat het plan ruim voldoende scoort en daarmee sprake is van de toevoeging van de juiste woningen op de juiste plek. Aangezien sprake is van een behoefte, waarin invulling wordt gegeven binnen het bestaand stedelijk gebied, voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹ 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).

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. Hierna zijn nog enkele wijzigingen in werking getreden.

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

Vanuit het Barro zijn er voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en schaal van het project, geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

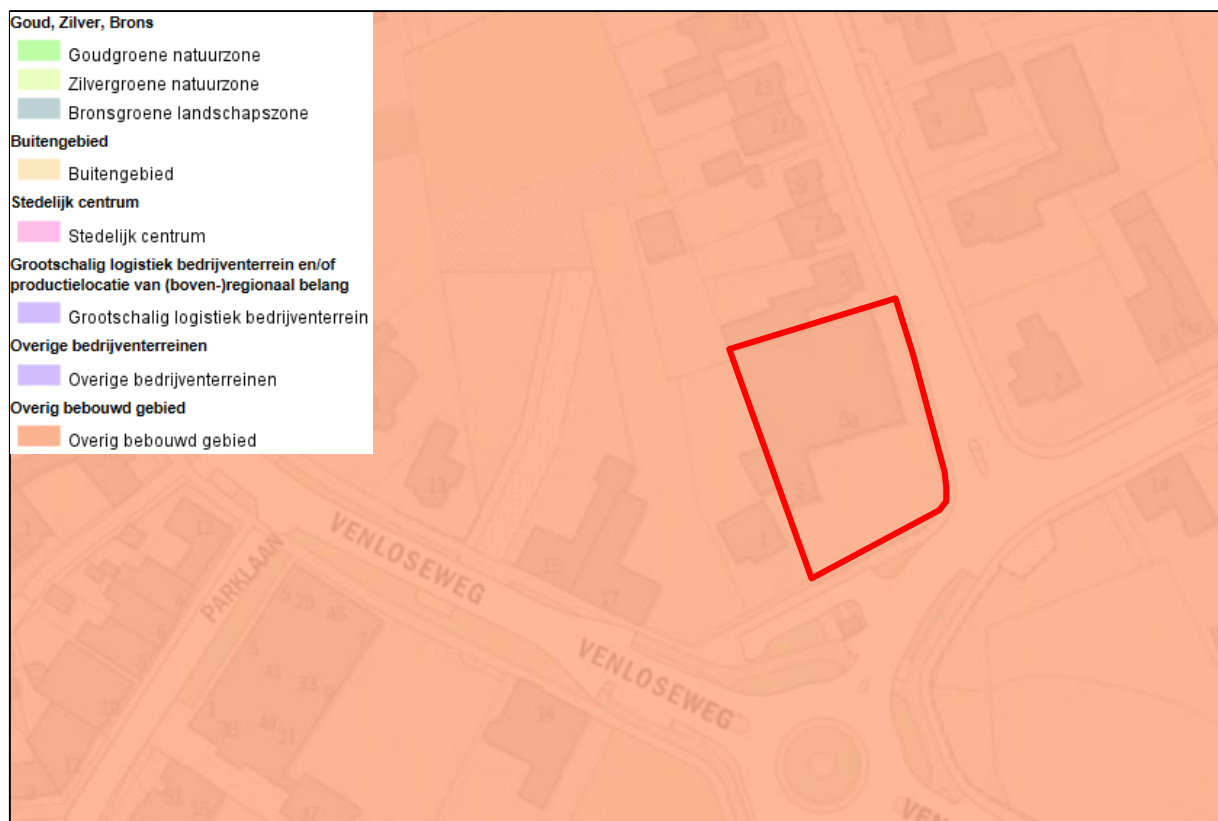
De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plicht van dit plan is opgenomen in paragraaf 5.2.7.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied binnen de zone 'overig bebouwd gebied'. Overige bebouwde gebieden zijn gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter. Woningbouw dient bij uitstek binnen deze zone plaats te vinden.



Figuur 5: Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging plangebied (rood omlijnd)

Op het gebied van wonen is de provinciale ambitie een voortreffelijk woon- en leefklimaat, waar mensen zich prettig voelen. De Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. De woningvoorraad biedt voldoende mogelijkheden voor doorstromingen, is toekomstbestendig en kan flexibel inspelen op (veranderende) woonwensen.

In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. Voor woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels geldt dat er daarvan in Limburg genoeg zijn, in toenemende mate zelfs te veel. Maar tegelijkertijd liggen er op al deze gebieden nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. De sleutel ligt in dynamisch voorraadbeheer. Op basis van een goede visie en een actueel overzicht van de voorraad worden per regio afspraken gemaakt. Deze afspraken gaan over het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, het schrappen van plannen en ideeën maar ook van harde plancapaciteit of nog uitgeefbare terreinen waar achteraf minder behoefte aan blijkt te bestaan en mogelijk ook de aanpak van leegstand. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.

Blijkens de kaarten bij het POL2014 is het plangebied gelegen binnen een voorkeursgebied voor windturbines. Gelet op de ligging binnen een bestaande kern zijn er feitelijk geen mogelijkheden om binnen het plangebied windturbines op te richten. De beoogde woningbouw heeft daarmee geen verdere beperkingen voor de ontwikkeling van windturbines tot gevolg. De ligging in het voorkeursgebied vormt hiermee geen belemmering.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast het POL2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 op 12 december 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Woningbouw

In artikel 2.2.2 van de verordening 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 voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met

de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen.

De gemeente Horst aan de Maas heeft een regionale structuurvisie vastgesteld in de vorm van de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg'. In paragraaf 3.4.1 wordt hier nader op ingegaan.

Milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet binnen beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap of (milieu)beschermingsgebieden ligt.

Wel ligt het plangebied binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP 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. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering. Wel zijn de regels uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 vertaald in dit bestemmingsplan middels de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' die is opgenomen voor het gehele plangebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

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

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

De inhoudelijke pijlers zijn:

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

Volgens de structuurvisie zijn er in de gemeente Horst aan de Maas in de periode 2015-2030 nog 1.295 woningen nodig om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. Tevens is er sprake van een bestaande plancapaciteit (harde en zachte plannen) van 1.234 woningen. Er bestaat bovenop deze plancapaciteit dus nog ruimte voor de ontwikkeling van 61 woningen. Wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte is sprake van een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen in de nabijheid van voorzieningen.

Het voorliggende plangebied is niet opgenomen in de bestaande plancapaciteit voor de gemeente Horst aan de Maas (bijlage 5 bij de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg). Middels het voorliggende bestemmingsplan worden twaalf levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt op een transformatielocatie nabij het centrum van Horst. Deze woningen zijn nodig om te voorzien in de woningbehoefte in Horst, onder andere in de behoefte aan levensloopbestendige appartementen. De beoogde woningen in de nabijheid van het centrum van Horst geven hiermee invulling aan de woningbehoefte in Horst. Het beoogde initiatief past daarmee binnen de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Omdat sprake is van de ontwikkeling van meer dan tien woningen, heeft regionale afstemming plaatsgevonden over het plan. De regiogemeenten hebben aangegeven dat het plan aan de Van Douverenstraat 5a in Horst past in de kaders voor woningbouwontwikkeling en stemmen in met het plan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Horst aan de Maas

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

- 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 verblijfsgebied 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 landbouwonwikkelings- 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 dichtheid 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.

Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 6A 'Centrumdorpen'. Voor projectmatige woningbouw in uitleggegebieden geldt hiervoor een positieve grondhouding (ja). Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling wenst en stimuleert. Dit betekent dat volgens de structuurvisie en het Gemeentelijk kwaliteitsmenu daarin, sprake dient te zijn van een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie. Vanwege de ligging binnen gebied met een positieve grondhouding dient dit bedrag te worden vermenigvuldigd met een factor 1. Dit betekent een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m² plangebied. Middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt de afdracht van deze kwaliteitsbijdrage geregeld.

Evaluatie structuurvisie

Bij de vaststelling van de structuurvisie is besloten om deze na een jaar te evalueren. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in de periode augustus 2014 – juli 2015 en heeft op onderdelen geleid tot een aanpassing van de structuurvisie. De module 'Projectmatige woningbouw' is daarbij gewijzigd in de module 'woningbouw in exploitatiegebieden'.

Afwegingskader toevoegen woningen

Op 26 november 2019 is een herziening van de structuurvisie vastgesteld, waarbij onder andere het afwegingskader 'Het toevoegen van een woning in de kern' is toegevoegd aan de structuurvisie. Door middel van dit afwegingskader wordt op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke criteria bepaald of woningbouwplannen voorzien in een type woningen waar op basis van het Masterplan Wonen behoefte aan is. Indien een plan 8 of meer punten scoort, dan is sprake van een juiste woning op de juiste plek.

Ten aanzien van het ruimtelijke kader blijkt dat het planvoornemen scoort op de navolgende aspecten:

- Inbreiding of uitbreiding: score 2
Het plangebied betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied nabij het centrum van Horst.
- Hergebruik bestaand vastgoed: score 0
De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw.
- Herontwikkelingslocatie: score 4
Het plangebied betreft een verouderde bedrijfslocatie met in de omgeving voornamelijk woningen. Bovendien wordt de aanwezige bodemverontreiniging bij uitvoering van de plannen gesaneerd.

Ten aanzien van het volkshuisvestelijk kader scoort het planvoornemen op de navolgende aspecten:

- Levensloopbestendige woning: score 2

Het voorliggende plan voorziet volledig in de realisatie van levensloopbestendige appartementen.

- Huurwoning: score 0
Het voorliggende plan bestaat uit koopappartementen in het luxere segment.
- Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens): score 0
Het plan voorziet deels in de realisatie van appartementen voor kleine huishoudens, aangezien de gebruiksoppervlakte van de appartementen tussen 100 en 140 m² ligt.
- Bijzondere doelgroepen: score 0
Onderhavig plan voorziet niet in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Flexibel: score 0
Het voorliggende plan voorziet niet in een woningbouwconcept dat op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn.
- Gevarieerde wijkopbouw: score 2
De realisatie van de beoogde levensloopbestendige appartementen zorgt voor een gedifferentieerde wijkopbouw, aangezien de appartementen een andere doelgroep hebben dan de in de omgeving gelegen grondgebonden (eengezins)woningen.
- Duurzaamheid: score 2
De appartementen worden duurzaam en zeer energiezuinig uitgevoerd.

In totaliteit scoort het planvoornemen 12 punten, waardoor op basis van het afwegingskader positief geadviseerd worden ten aanzien van de uitvoering van dit woningbouwplan.

In het afwegingskader is daarnaast bepaald welke GKM-bijdrage van toepassing is op het betreffende woningbouwplan. Bij woningbouwplan waarbij 8 of meer punten worden gescoord, geldt een GKM-bijdrage van € 0,-. Bij het voorliggende woningbouwplan is dat het geval. De GKM-bijdrage voor dit initiatief bedraagt kortom € 0,-.

Afweging

Het plangebied is gelegen binnen gebied waarvoor een positieve grondhouding (ja) geldt volgens de structuurvisie. Aan de voorwaarden in het gemeentelijk kwaliteitsmenu voor de module 'woningbouw in exploitatiegebieden' wordt voldaan. Daarnaast scoort het plan meer dan 8 punten op basis van het afwegingskader voor woningbouw. Hierdoor bedraagt de vereiste kwaliteitsbijdrage conform het GKM € 0,-. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

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

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde;
2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn;

3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en dorpen door verduurzaming in brede zin.

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

- Streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Horst aan de Maas. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente (doorstroming) en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- Ter bevordering van een evenwichtige bevolkingsopbouw besteedt gemeente in haar programma wonen extra aandacht aan woningen (huur en koop) voor jongeren, starters en senioren.
- Voor senioren is het van belang dat de woning zorggeschikt is en dat zij daar kunnen blijven wonen ook als ze zorg behoeven.
- In de bestaande particuliere woningvoorraad kan nog een flinke slag gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid en het toekomstbestendig maken. Met name woningen uit de periode 1950-1985 vragen om (energetische) verduurzaming om deze toekomstbestendig en courant te houden.
- Realiseren van de nieuwbouw hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing en in vrijkomend vastgoed in de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden.
- Het stimuleren van de starters naar de bestaande voorraad, de realisatie van tijdelijke huurwoningen en de bewustwording van langer zelfstandig wonen.

Volgens de bevolkingsprognoses van Etil groeit het aantal huishoudens in Horst aan de Maas nog tot 2030 met 1.295. Het woningbouwprogramma is daarop afgestemd. De bestaande plancapaciteit wordt tegen het licht gehouden voor wat betreft de kwalitatieve invulling. Er dient met name aandacht te zijn voor (huur)woningen voor jongeren en levensloopbestendige woningen voor ouderen.

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. De voorliggende locatie aan de Van Douverenstraat is weliswaar niet aangewezen als woningbouwlocatie in het Masterplan Wonen, maar het voorliggende plan draagt wel bij aan het invullen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave voor de kern Horst. De ontwikkeling vindt plaats op een transformatielocatie nabij het centrum van Horst, en voorziet in de groeiende behoefte aan levensloopbestendige appartementen. Het plan voldoet dan ook aan het gemeentelijk woningbouwkader zoals opgenomen in het Masterplan Wonen Horst aan de Maas.

3.5.3 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 deze locatie zal een welstandstoets plaatsvinden.

3.5.4 Nota Parkeernormen Horst aan de Maas

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas vastgesteld. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor het merendeel zijn deze richtlijnen gebaseerd op landelijke kencijfers (CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In afwijking van de CROW-publicatie is in de Nota Parkeernormen voor alle type appartementen en woonhuizen, ongeacht de prijsklasse en eigendomssituatie, één parkeernorm opgenomen. Vanwege de landelijke 'setting' van de gemeente Horst aan de Maas heeft het type woning en prijsklasse van de woning nauwelijks invloed op het autobezit. Wel is onderscheid gemaakt tussen woonhuizen en appartementen. Op het voorliggende initiatief is de categorie 'appartement' van toepassing. Basis blijft dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden twaalf nieuwe appartementen mogelijk gemaakt. Hierbij dient conform de Nota Parkeernormen te worden voorzien in 1,8 parkeerplaatsen per appartement. In totaal zijn ($12 \times 1,8 =$) 21,6 parkeerplaatsen benodigd voor deze appartementen. In het bouwplan voor het appartementengebouw zijn 21 parkeerplaatsen geprojecteerd in de kelder. Dit aantal is voldoende om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Omdat sprake is van levensloopbestendige woningen, wordt bovendien verwacht dat het autobezit in deze doelgroep lager ligt dan de veronderstelde 1,8 parkeerplaatsen per huishouden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn tevens parkeerregels opgenomen, ter waarborging dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.6 Conclusie

De gewenste woningbouwontwikkeling binnen het plangebied past, met uitzondering van de kaders van het vigerende bestemmingsplan, binnen de beleidskaders van zowel het Rijk, de provincie, de regio als de gemeente Horst aan de Maas zelf.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Binnen het plangebied wordt een appartementengebouw met daarin twaalf levensloopbestendige appartementen mogelijk gemaakt. Dit gebouw zal bestaan uit drie bouwlagen en een parkeerkelder. In de kelder vindt het parkeren van auto's plaats en worden bergingen gerealiseerd. Op de begane grond en de eerste verdieping worden elk vijf appartementen gerealiseerd. Op de tweede verdieping worden twee penthouses gerealiseerd. Elk appartement krijgt een eigen terras of balkon. Het gebouw wordt modern vormgegeven met traps opgebouwde gevels en een plat dak. Door deze gevelopbouw wordt het gebouw 'opgeknipt' in kleinschalige bouwblokken en oogt het niet als één grote bouwmassa. De penthouses op de bovenste etage worden terugliggend geplaatst ten opzichte van de onderliggende verdiepingen. Qua hoogte wordt aangesloten bij de naastgelegen woningen, waarvoor een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter geldt. De ligging van de naar de weg gekeerde gevellijnen zijn eveneens in lijn met de naastgelegen woningen. In de navolgende afbeelding is een impressie van het beoogde gebouw opgenomen.



Figuur 6: Impressie bouwplan

Het terrein rond het appartementengebouw wordt groen ingericht met een entree op de begane grond, die is georiënteerd op de Doolgaardstraat. Aan de noordwestzijde van het plangebied is de inrit naar de parkeerkelder geprojecteerd, die ontsluit op de Doolgaardstraat.

Het bouwplan is afgestemd op de omgeving en de omliggende woonpercelen. Tussen het appartementengebouw en de erfgrenzen met de belendende percelen wordt voldoende afstand in acht genomen. Ten opzichte van de bestaande bebouwing treedt hierin een verbetering op, aangezien de huidige bebouwing in de perceelsgrenzen is gelegen. In het actuele bouwplan is het appartementengebouw aan de westzijde op 2 meter afstand van de erfgrens geprojecteerd en aan de noordzijde op 3 meter afstand. Wat betreft de ligging van de gevels is rekening gehouden met de voorgevelrooilijnen van de westelijk en noordelijk gelegen woningen. Het appartementengebouw komt in lijn met deze voorgevelrooilijnen te liggen. Bij de uitwerking van het bouwplan is kortom aangesloten bij de bestaande bebouwing en de belangen uit de omgeving. De omwonenden zijn over het algemeen positief over de beoogde plannen, zoals blijkt uit de omgevingsdialog. In paragraaf 6.3.1 wordt nader ingegaan op deze omgevingsdialog.

4.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een appartementengebouw met twaalf levensloopbestendige appartementen mogelijk. Vanuit functioneel opzicht is woningbouw passend op deze locatie, gezien de ligging nabij het centrum van Horst binnen een gebied waar voornamelijk woningen zijn gelegen. Middels deze ontwikkeling wordt een transformatielocatie te midden van de bestaande woningen op een passende manier ingevuld. Verder sluit de bebouwing qua hoogte en ligging van de gevellijnen in grote mate aan bij de woningen in de omgeving.

De bestaande, verouderde bedrijfsbebouwing in het plangebied wordt gesloopt en vervangen voor moderne, kwalitatief hoogwaardige bebouwing. Dit heeft een positieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw die ervoor in de plaats komt is van hogere kwaliteit en past beter in het straatbeeld.

Er zijn dan ook geen negatieve stedenbouwkundige of ruimtelijke effecten voor de omgeving te verwachten en de appartementen worden goed ingepast in de omgeving.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten (bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, milieu-effectrapportage, waterparagraaf, kabels en leidingen, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en verkeer en parkeren).

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In het plangebied is in het verleden een verkennend en een nader bodemonderzoek³ uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is geconcludeerd dat ter plaatse een bodemverontreiniging aanwezig is. Om deze verontreiniging te verwijderen, is een saneringsplan⁴ opgesteld.

Gelet op de ouderdom van de uitgevoerde onderzoeken en het saneringsplan heeft een actualisatie hiervan plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat de situatie ter plekke weliswaar is verbeterd, maar dat sanering noodzakelijk blijft. Om de gronden geschikt te maken voor woondoeleinden, dient de aangetroffen verontreiniging volledig te worden verwijderd. Deze sanering zal plaatsvinden na de sloop van de huidige bebouwing en alvorens de beoogde nieuwbouw in het plangebied wordt gerealiseerd.

Om de uitvoering van de sanering planologisch te waarborgen, is in het voorliggende bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, op basis waarvan de gronden uitsluitend bebouwd en gebruikt mogen worden ten behoeve van woondoeleinden, nadat de sanering conform het saneringsplan heeft plaatsgevonden. Het saneringsplan wordt hiertoe als bijlage bij de regels gevoegd.

Na uitvoering van de sanering is de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt voor het beoogde gebruik voor woondoeleinden en vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor het planvoornemen.

³ Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Verkennend onderzoek naar bodemverontreiniging ter plaatse van Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-2, 18 mei 1998

Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Nader onderzoek naar omvang grondwaterverontreiniging ter plaatse van twee deellocaties aan de Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-4, 16 juli 1998

⁴ Ingenieursbureau Van Limborgh Zuid B.V., *Werkplan grond- en grondwatersanering ter plaatse van de Van Douverenstraat 5 te Horst*, rapportnummer 3-38-257-8, 2 september 1998

5.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) dient toetsing aan geluid van wegrail en industrielawaai plaats te vinden. Wat betreft wegverkeerslawaai geldt dat voor 30 km/h wegen en woonerven in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai noodzakelijk is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan een dergelijk onderzoek wel worden vereist.

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken in het plangebied. Het plangebied is wel gelegen binnen de wettelijke onderzoekszone van omliggende 50 km/uur-wegen. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai⁵ uitgevoerd, waarin tevens de omliggende 30 km/uur-wegen worden meegenomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

De geluidbelasting vanwege de Venloseweg bedraagt ten hoogste 48 dB op de voorgevel van de meest zuidelijke woning en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanwege de Doolgaardstraat bedraagt ten hoogste 57 dB op de voorgevel van de meest zuidelijke woning. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. De geluidbelasting vanwege de Doctor van Meerendonkstraat voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde.

In de rapportage heeft een maatregelenafweging plaatsgevonden om de berekende gevelbelasting als gevolg van de Doolgaardstraat terug te brengen. De cumulatieve geluidbelasting zonder de correctie volgens artikel 110g van de Wgh bedraagt ten hoogste 62 dB. Het bevoegd gezag wordt verzocht hogere waarden te verlenen op basis van bovenstaande resultaten. In het kader van het Bouwbesluit dient aangetoond te worden dat aan de gestelde eisen voor geluidwering van de buitengevels voldaan wordt en hiermee het binnenniveau wordt gerespecteerd. Hiervoor dient een geluidwering berekening uitgevoerd te worden. Uitgaande van een binnenniveau van 33 dB dient de minimaal vereiste geluidwering van de buitengevels van de woningen minimaal $62 - 33 = 29$ dB te zijn. Een dergelijke geluidwering van de gevels is technisch prima haalbaar.

Gelet op de bovenstaande onderzoeksresultaten vormt het aspect geluid, na verlening van de hogere grenswaarden en het realiseren van voldoende geluidwerende buitengevels, geen belemmering voor het beoogde plan.

⁵ M-tech Nederland BV, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Van Douverenstraat te Horst*, rapportnummer Dou.Hor.20.AO BP-02, 8 juli 2020

5.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

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

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningbouwlocaties gelden op basis van de Regeling NIBM de volgende grenswaarden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van twaalf appartementen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast te worden beschouwd of de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (PM_{2,5}) is een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³ als grenswaarde.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ beneden de 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Conclusie

De ontwikkeling van de woningen is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.2.4 Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Horst aan de Maas beschikt niet over een geurverordening. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Horst aan de Maas van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

- De norm van 3 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- De norm van 14 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen het buitengebied;
- Een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom;
- Een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Het voorliggende bestemmingsplan maakt hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Dit betekent dat toetsing aan de geurnormen van nabijgelegen veehouderijen noodzakelijk is.

In de wijde omgeving rond het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen veehouderij is gelegen op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter tot geurgevoelige objecten.

Daarnaast blijkt uit de kaart 'Huidige situatie geur' bij de plan-MER⁶ die is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' dat het woon- en leefklimaat in het plangebied wordt beoordeeld als 'zeer goed' (0,0-3,0 OU/m³).

Vanuit het aspect geurhinder van veehouderijen zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. In de appartementen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden veehouderijen in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de ontwikkeling, vanwege de grote tussenliggende afstand en omdat reeds woningen dicht bij zijn gelegen.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde appartementen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand hebben ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Op circa 12 meter ten noordwesten van het plangebied, aan de overzijde van de Doolgaardstraat, ligt een maatschappelijke bestemming. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse maatschappelijke voorzieningen toegestaan, waaronder wordt begrepen educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. Dit betreffen activiteiten van milieucategorie 1 en 2, waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter wordt geadviseerd ten

⁶ BugelHajema, *PlanMER bestemmingsplan buitengebied Horst*, projectnummer 934.00.00.01.00, 24 november 2017, te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1507.HMBUITENGEBIED-BPV1/b_NL.IMRO.1507.HMBUITENGEBIED-BPV1_tb4.pdf

opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen. Deze richtafstand is gebaseerd op een ligging in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. De omgeving van het plangebied kan echter worden aangemerkt als een gemengd gebied, omdat in de omgeving diverse functies gelegen, zoals woningen, bedrijven, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de ligging in gemengd gebied mag de richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien liggen bestaande woningen reeds dicht bij deze voorziening, waardoor deze woningen als maatgevend worden beschouwd. Hierdoor zal in de nieuwe appartementen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en wordt de maatschappelijke voorziening niet in haar mogelijkheden beperkt.

Op circa 16 meter ten zuidoosten van het plangebied, aan de overzijde van de Van Douverenstraat, is een bedrijfsbestemming gelegen. Ter plaatse zijn volgens het vigerende bestemmingsplan bedrijven in van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Hiervoor wordt, op basis van de ligging in gemengd gebied, een maximale richtafstand van 10 meter geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Verderop, op circa 110 meter ten zuidoosten van het plangebied, ligt eveneens een bedrijfsbestemming waar bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Voor dit bedrijf wordt ruimschoots aan de geadviseerde richtafstand voldaan.

Op circa 39 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt een bestemming 'Dienstverlening'. Ter plaatse zijn volgens het vigerende bestemmingsplan onder andere reis- en uitzendbureaus, stomeerijen, wasserettes, makelaars, kappers en pedicures toegelaten. In de huidige situatie is een reisbureau aanwezig op deze locatie. Dergelijke activiteiten vallen in milieucategorie 1, waarvoor op basis van de ligging in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter wordt geadviseerd. De ligging van de nieuwe appartementen ten opzichte van deze bestemming vormt hiermee geen belemmering.

Verder in noordwestelijke richting, op circa 75 meter van het plangebied, begint het centrum van Horst. Deze gronden kennen een gemengde bestemming, waar onder andere kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven van categorie 1 en 2 en wonen zijn toegelaten. Deze activiteiten vallen in milieucategorie 1 en 2, waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten plaats waarvan de hindercontour tot het plangebied reikt. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt als gevolg van de voorliggende ontwikkeling, doordat reeds bestaande woningen dicht bij de betreffende bedrijven zijn gelegen. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er hiermee geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het woongebied.

5.2.6 Externe veiligheid

Beleid

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van twaalf appartementen mogelijk. Op basis van paragraaf 1, artikel 1 van het Bevi zijn woningen (waaronder appartementen) kwetsbare objecten. In het kader van dit plan moet daarom bekeken worden of er sprake is van risicovolle activiteiten in de nabijheid (zoals Bevi-inrichtingen, BRZO-bedrijven en/of transportroutes) of dat in het plangebied zelf risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Risicovolle inrichtingen

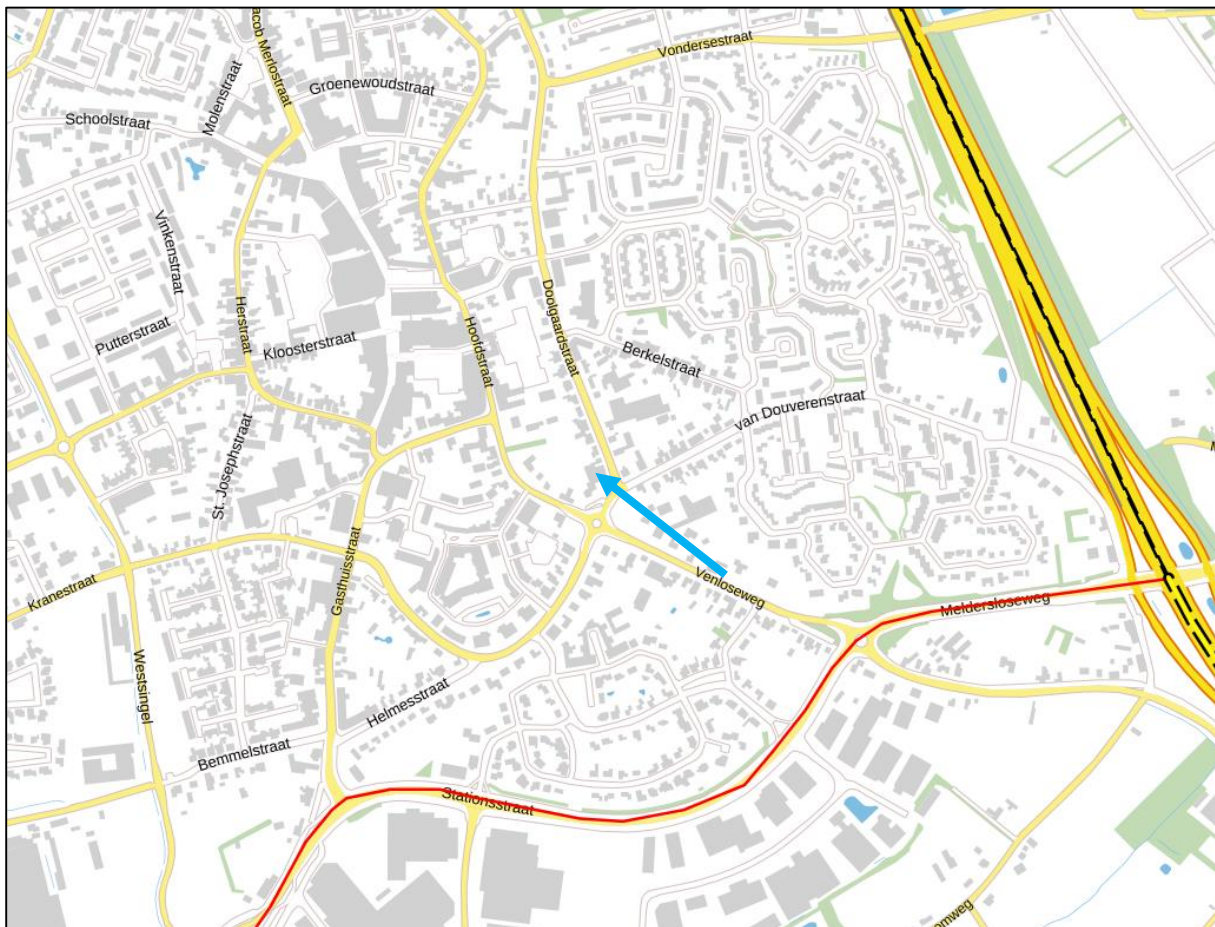
Op basis van de risicokaart zijn er in de wijde omgeving rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen inrichting betreft een LPG-tankstation op circa 950 meter ten zuiden van het plangebied. Het plan ligt gelet op deze grote tussenliggende afstand en het beperkte invloedsgebied van deze inrichting niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

Buisleidingen

In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Het plan ligt hiermee niet binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het spoor of over het water. Wel vindt in de omgeving van het plangebied risicovol transport plaats over de weg. Op circa 400 meter ten zuiden van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N556. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging ten opzichte van deze weg levert daarom geen belemmeringen op. Gezien de beperkte mate waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de N556, in combinatie met de grote tussenliggende afstand, ligt het plangebied ook niet binnen het invloedsgebied van deze weg.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauwe pijl)

Daarnaast ligt op circa 650 meter ten oosten van het plangebied de A73, waarover risicovol transport plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg bedraagt 1 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De ligging van het plangebied ten opzichte van de A73 levert hierdoor geen directe belemmeringen op. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied voor toxische stoffen die over deze weg worden vervoerd. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk volgens artikel 7 en 8 van het Bevt. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A73 is gelegen, kan op basis van artikel 8, lid 1 worden volstaan met een beperkte verantwoording. Bij een dergelijke verantwoording dient op basis van artikel 7 van het Bevt aandacht te worden besteed aan de volgende items:

- De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.
- De mogelijkheden van personen binnen het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (zelfredzaamheid).

In de onderstaande tabel is deze beperkte verantwoording weergegeven:

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	<p>Voor wat betreft de A73 bestaan er met name risico's in verband met ongelukken met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). Gezien de grote tussenliggende afstand tussen het plangebied en deze transportas zullen calamiteiten met brandbare vloeistoffen en brandbaar gas (BLEVE⁷) geen effecten hebben die tot het plangebied reiken.</p> <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p> <p>De bestrijding vindt voor zover mogelijk plaats bij de risicobron. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied bij eventuele calamiteiten over het algemeen goed bereikbaar is voor de hulpdiensten.</p>
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<p>Bij het beschrijven van de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is het van belang om in te gaan op de verschillende soorten calamiteiten, zijnde calamiteiten met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario).</p> <p>Voor blootstelling aan een toxische gaswolk (het bepalende scenario), biedt "schuilen" in combinatie met het sluiten van ramen en deuren de eerste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.</p> <p>Vluchten is een andere wijze van zelfredzaamheid bij een toxische gaswolk. Het plangebied is goed ontsloten en er zijn vluchtroutes in meerdere richtingen aanwezig.</p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.</p>

Tevens is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Limburg-Noord vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de A73.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding, spoor- of vaarweg. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van

⁷ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof-gasexpansie-explosie).

de A73. Aan de benodigde beperkte verantwoording van het groepsrisico is in de voorgaande paragraaf invulling gegeven en er wordt advies opgevraagd bij de veiligheidsregio. Vanuit externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.7 M.e.r.-beoordeling

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied vindt woningbouw plaats in de vorm van een appartementengebouw met daarin twaalf appartementen. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

De voorgenomen ontwikkeling van twaalf appartementen valt onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. in de categorie D11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. Deze drempelwaarden worden bij de voorliggende ontwikkeling bij lange na niet overschreden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
 - Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied
 - Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
-

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het aantal woningen ruimschoots onder de drempelwaarde valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een appartementengebouw met daarin twaalf levensloopbestendige appartementen en een parkeerkelder.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de voorliggende ontwikkeling van een appartementengebouw.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie par. 5.2.3). Geluid: uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden vanwege de Doolgaardstraat. Vanwege de overige omliggende wegen wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd. In het kader van de planologische procedure dienen hogere waarden aangevraagd te worden. Daarnaast dient in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het binnenniveau van maximaal 33 dB conform het Bouwbesluit. Technisch is het prima haalbaar om een voldoende geluidwerende gevel te realiseren. Tot slot zijn er geen spoorwegen of gezoneerde

	<p>industrieterreinen in de omgeving gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken in het plangebied (zie par. 5.2.2).</p> <p>Geur: er is geen sprake van geurhinder van veehouderijen in het plangebied, gezien de grote afstand tot omliggende veehouderijen (zie par. 5.2.4).</p> <p>Milieuzonering: er is geen sprake van hinder in het plangebied als gevolg van omliggende bedrijvigheid en er worden geen bedrijven in hun functioneren beperkt als gevolg van de ontwikkeling (zie par. 5.2.5).</p>
Risico van ongevallen	<p>Het voorliggend plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Daarnaast zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanwege risicovolle inrichtingen en transportroutes in de omgeving.</p>

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten. In de nieuwe woningen is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het perceel is momenteel bebouwd met en in gebruik door een autohandel met garagebedrijf. Deze bestaande bebouwing wordt gesloopt en de bodem ter plaatse wordt gesaneerd.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	<p>Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.</p> <p>Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.</p>
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied maakt geen deel uit van een landschap van historisch of cultureel belang (zie par. 5.6). Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd nadat de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing heeft plaatsgevonden (zie par. 5.6).

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied⁸ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied (zie par. 5.5). Gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging binnen bestaand bebouwd gebied worden geen negatieve effecten verwacht op Natura 2000-gebieden in de omgeving. Door middel van een Aeries-berekening is aangetoond dat negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermde monument	Er is geen sprake van een beschermd monument.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

Conclusie

1. De ontwikkeling van woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r..
Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;

⁸ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde drempelwaarde wordt bij lange na niet overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Waterparagraaf

In het kader van de voorgenomen plannen heeft Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een onderbouwing van het wateraspect opgesteld. De belangrijkste bevindingen hieruit zijn samengevat in de voorliggende waterparagraaf. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage⁹.

5.3.1 Ligging plangebied in relatie tot waterbelangen

Het plangebied ligt volgens de Omgevingsverordening Limburg 2014 binnen de boringsvrije zone Venloschol. Het is in de boringsvrije zone Venloschol verboden om beneden 5 meter boven NAP een boorput of een gesloten bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren. Daarnaast is het verboden om beneden 5 meter boven NAP 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. Aangezien geen grondboringen van een dergelijke diepte voorzien zijn, vormt de ligging in de Venloschol geen belemmering.

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. Binnen het plangebied en de omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig waarvan de beschermingszone tot binnen het plangebied reikt.

⁹ Aeres Milieu, *Infiltratieonderzoek Onderbouwing wateraspect Van Douverenstraat 5A te Horst*, projectnummer AM20228, 26 mei 2020

5.3.2 Waterhuishoudkundige situatie

Grondwater

Het grondwater is ten tijde van het veldwerk op circa 2 m-mv. aangetroffen. Voor zover bekend is ter plaatse geen (grond)waterverontreiniging aanwezig. Bij de nieuwbouw dient gebruik gemaakt te worden van duurzame of niet uitlogende bouwmaterialen. Hierdoor is door het planvoornemen (woningbouw) geen potentiële verontreiniging van de bodem of grondwater te verwachten.

Bodemopbouw

Globaal is binnen het plangebied onder de verharding een fijne zandlaag van ca. 20-50 cm als ophooglaag aanwezig. Hieronder is een fijne, zwak siltige, humeuze zandlaag van ca. 80 cm aangetroffen. Daaronder is tot ca. 2 meter een zeer fijn, zwak siltige lichtgrijs zand waargenomen welke tot de verkende einddiepte van 3 m-mv uit een matig siltige, grijsbeige bodem bestaat.

5.3.3 Planvoornemen in relatie tot waterhuishoudkundige aspecten

Hemelwater

Voor het plangebied wordt gestreefd naar afkoppeling van regenwater en infiltratie op het eigen perceel. Het beleid van de gemeente is erop gericht om hemelwater afkomstig van de daken zoveel mogelijk te hergebruiken. Hemelwater afkomstig van andere oppervlakteverhardingen wordt bij voorkeur op het eigen terrein opgevangen of indien mogelijk afgevoerd op oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. De gemeente Horst aan de Maas 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. Het Waterschap Limburg hanteert als uitgangspunt dat toekomstige hemelwatervoorzieningen (vereist vanaf een verhardingstoename >2.000 m²) gedimensioneerd dienen worden op een bui van 100 mm met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur.

Om te bepalen welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van infiltratie van hemelwater zijn, is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het uitgevoerde infiltratieonderzoek is een matig tot slechte infiltratiesnelheid aanwezig. De verticale doorlatendheid is beperkt. Ter plaatse treedt voornamelijk horizontale verspreiding op (0,5-0,72 m/dag). Bij toepassing van een hemelwatervoorziening dient tevens rekening gehouden te worden met de optredende grondwaterstanden op ca. 1-2 m-mv. Als een voorziening noodzakelijk is voor de herontwikkeling, zal dit voornamelijk een bergende voorziening zijn.

Voor de nieuwbouw wordt een vloerpeil van bij voorkeur 20 cm boven de kruin van de weg geadviseerd (ca. 24,4 m +NAP of hoger). Deze ophoging dient ook in de inrit van de parkeerkelder aangelegd te worden om instroom te vermijden.

Middels een vergelijking tussen de bestaande bebouwing en verhardingen en de toekomstige situatie op basis van het schetsontwerp is een afname aan verharding te verwachten. Bij de voorgenomen

nieuwbouw zal het hemel- en afvalwater binnen het plangebied gescheiden worden. Door de afname van het verhard oppervlak en de kleine herontwikkeling (<2.000 m²) is vanuit Waterschap Limburg geen aanvullende hemelwatervoorziening vereist. Dit wordt wel geadviseerd.

Ter plaatse is een matige doorlatendheid aanwezig, waardoor de aanleg van een bergende hemelwatervoorziening geadviseerd wordt met een overloopvoorziening naar het gemeentelijk stelsel. Voor de herontwikkeling bedraagt de benodigde retentie voor een bui van 30 mm ca. 30 m³ (met overloopvoorziening).

Voor de verwerking van het hemelwater zijn slechts beperkte mogelijkheden inpasbaar op het perceel:

- Aanleg waterbak, kratten of waterkelder in het talud nabij het gebouw;
- Aanleg van collectieve daktuin (of plantenbakken) noordwestelijk op de parkeerkelder;
- Aanleg sedumdak op plat dak (effectiviteit met overlopen aangeven).

Een bovengrondse voorziening is behoudens in het talud moeilijk inpasbaar. In het talud wordt bij voorkeur ondergronds de waterberging ingepast. Dit kan middels een betonnen waterkelder, kratten of een grindkoffer (ca. 75 m³ grind). Hierbij dient rekening gehouden te worden met benodigde gronddekking en de verwachte GHG op ca. 1 m-mv). Een sedumdak werkt naast waterbergende voorziening tevens isolerend en het vermindert de hittestress. De vertraagde leegloop kan dan eenvoudig middels een kolk naar het gemeentelijk stelsel plaatsvinden.

De afstroming kan bovengronds (lijngoten) of ondergronds (hemelwaterleiding) plaatsvinden. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Alle afgekoppelde neerslag binnen het plangebied zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. In het stelsel dienen voorzieningen getroffen worden om bladeren af te vangen. Op de voorziening kan eenvoudig een bovengrondse overloop naar de weg aangelegd worden. Door het hogere bouwpeil (halfverdiepte kelder) is bij excessievere buien geen wateroverlast te verwachten. Overloop vindt dan plaats op de openbare weg.

Door de het hogere bouwpeil, het bijkomende groen en de aanleg van een bergende voorziening van ca. 30 m³ op eigen terrein wordt hemelwaterpositief herontwikkeld en is geen wateroverlast te verwachten. De definitieve keuze voor een hemelwatervoorziening hangt af van de uiteindelijke verharding, de kostprijs, de nadere inrichting en de eigen voorkeur. De nadere uitwerking van een watervoorziening en afvoerstelsels dient bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen aangeleverd te worden bij de gemeente.

Afvalwater

Bij de nieuwbouw is het gescheiden houden van waterstromen eenvoudig realiseerbaar (en tevens verplicht). Het afvalwater van de nieuwbouw dient op het gemeentelijk stelsel aangesloten te worden. Door de voorgenomen bouw van 12 appartementen is een lichte toename aan afvalwater uit het plangebied te verwachten. De totale afvoerhoeveelheid bedraagt dan ca. 0,36 m³/uur. Gezien de bestaande situatie zal deze lichte toename via het bestaande rioolstelsel verwerkt kunnen worden. De rioolaansluiting van de nieuwbouw dient aangevraagd te worden bij de gemeente Horst aan de Maas.

5.3.4 Wateradvies

Het plangebied is in de huidige situatie reeds grotendeels bebouwd en verhard. Hierdoor is er per saldo dan ook geen sprake van een toename van de hoeveelheid verhard oppervlak. Voor het overige zijn er evenmin waterschapsbelangen in het geding, waardoor het voorliggende bestemmingsplan niet hoeft te worden voorgelegd aan het Waterschap Limburg.

5.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen leidingen of kabels met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone voor dat deze gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan. Vanuit dit aspect zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

5.5 Ecologie

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

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 vergunningplichtig.

De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Beschermde houtopstanden vanuit de Wet natuurbescherming

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

scherming 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 vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en die- ren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen nega- tief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermd soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Om te kunnen beoordelen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de Wet natuurbe- scherming en het natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft BRO een quickscan flora en fauna¹⁰ uit- gevoerd in het plangebied. De resultaten van de quickscan zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, ‘Maasduinen’, bevindt zich op circa 8,5 ki- lometer ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een ex- tern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 12 levensloopbestendige appartementen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te

¹⁰ BRO, *Quickscan flora en fauna ‘Van Douverenstraat 5a’ te Horst*, projectnummer P03107, 23 april 2020

verwachten. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs niet aan de orde, waardoor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied is uitgesloten. Dit wordt ook onderschreven in de 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid. Volledige zekerheid omtrent het aspect stikstof is echter alleen verkrijgbaar middels een berekening in AERIUS Calculator.

In het kader van de voorgenomen plannen is daarom een AERIUS-berekening¹¹ uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een uitgebreide toelichting op de berekeningen wordt verwezen naar de volledige notitie, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone, zilvergroene natuurzone of bronsgroene landschapszone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het deze natuur- en landschapszones ligt ongeveer 500 meter ten oosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de natuur- of landschapszones niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Bovendien zijn er geen bomen binnen het plangebied aanwezig. Hierdoor is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het plangebied bevat geen essentieel leefgebied of geschikte rust- of verblijfplaatsen voor beschermde soorten. De voorgenomen plannen hebben hierdoor geen negatieve invloed op beschermde soorten. Het vogelhuisje op de bovenverdieping dient buiten het broedseizoen of na een controle op een actief nest te worden verwijderd. Tot slot dient ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten de algemene zorgplicht in acht te worden genomen.

Conclusie

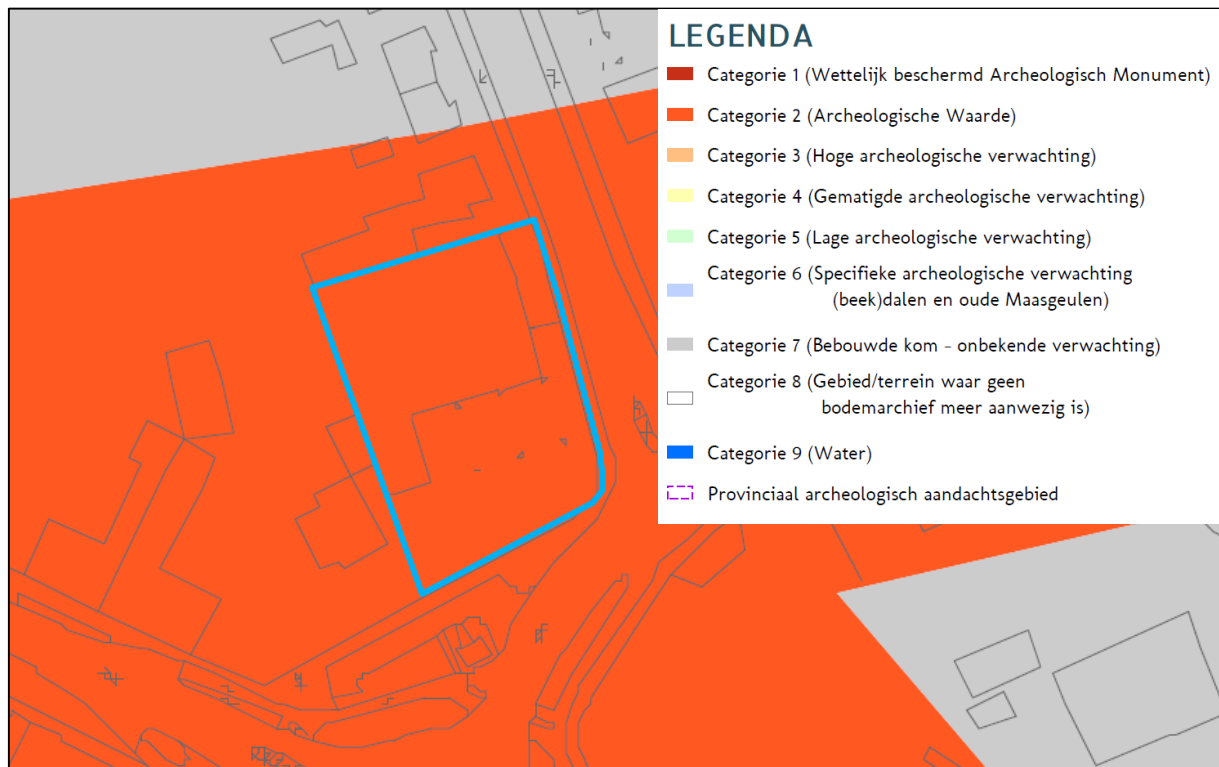
Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Het plan kan kortom in overeenstemming met de Wet natuurbescherming en het natuurbeleid worden uitgevoerd.

¹¹ BRO, AERIUS-berekening Van Douverenstraat 5a Horst, projectnummer P03107_1, 26 mei 2020

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de geactualiseerde Archeologische Maatregelenkaart van de gemeente Horst aan de Maas (oktober 2015) is het plangebied aangewezen als een gebied met archeologische waarde (categorie 2). In deze gebieden geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een opper-



Figuur 8: Uitsnede Archeologische Maatregelenkaart met ligging plangebied (blauw omlijnd)

vlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 30 cm. Aangezien deze ondergrenzen bij de beoogde ontwikkeling worden overschreden, is een archeologisch bureauonderzoek¹² uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage.

Op basis van de landschappelijke situatie en bekende archeologische waarden binnen en in de directe omgeving van het plangebied is er een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld voor het plangebied. Deze is laag voor de aanwezigheid van archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en hoog voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd. De verwachting wordt wel enigszins getemperd door recente bodemverstoringen die hebben plaatsgevonden in het plangebied, vooral buiten de huidige bebouwing waar vijf ondergrondse opslagtanks voor brandstoffen waren ingegraven maar reeds zijn gesaneerd. Ook bij de bouw van het bestaande pand is door de

¹² Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek Van Douverenstraat 5a te Horst*, rapportnummer 12873.001, 25 juni 2020

aanleg van de funderingen, de mogelijke smeerpuit en het plaatsen van een ondergrondse opslagtank de bodem verstoord.

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Dit vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd na de bovengrondse sloop van de huidige bebouwing in de vorm van een inventariserend veldonderzoek, fase verkennend booronderzoek, om vast te stellen in hoeverre recente bodemingrepen eventueel aanwezige archeologische waarden hebben verstoord.

Het bevoegd gezag, de gemeente Horst aan de Maas, heeft ingestemd met het bovenstaande advies.

In het voorliggende bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. Het benodigde onderzoek zal worden uitgevoerd nadat de sloop van de huidige bebouwing heeft plaatsgevonden. Hieruit zal blijken of het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden.

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er binnen het plangebied zelf zijn geen monumenten of karakteristieke c.q. beeldbepalende elementen aanwezig. De omliggende wegen Doolgaardstraat en Van Douverenstraat zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als 'andere weg ouder dan 1806'. Aan deze wegen vinden geen wijzigingen plaats. Het woningbouwproject heeft dan ook geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van deze wegtracés. Daarnaast zijn diverse panden in de omgeving geïnventariseerd in het kader van het Monument Inventarisatie Project (MIP). Op deze gebouwen wordt evenmin invloed uitgeoefend als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor de appartementen geldt op basis van de op 3 juli 2019 vastgestelde Nota Parkeernormen Horst aan de Maas een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per appartement. Hierbij is uitgegaan van de categorie 'appartement' in de rest van de bebouwde kom. Dit betekent dat voor de voorliggende twaalf appartementen voorzien dient te worden in 21,6 parkeerplaatsen. In het bouwplan voor het appartementengebouw zijn 21 parkeerplaatsen geprojecteerd in de kelder. Dit aantal is voldoende om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Omdat sprake is van levensloopbestendige woningen, wordt bovendien verwacht dat het autobezit in deze doelgroep lager ligt dan de veronderstelde 1,8 parkeerplaatsen per huishouden.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn parkeerregels opgenomen, waarmee wordt gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. In het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvragen zal worden getoetst aan de 'Nota parkeernormen gemeente Horst aan de Maas'

(of de op het moment van indiening van de omgevingsvergunningaanvraag van toepassing zijnde actualisatie/opvolger).

Verkeersaantrekkende werking

De realisatie van de appartementen binnen het plangebied zal een bepaalde verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. Het plangebied wordt ontsloten via de Doolgaardstraat, die aan de oostzijde van het plangebied is gelegen. Aan deze zijde wordt een inrit naar de parkeerkelder gerealiseerd.

Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' is de verkeersgeneratie voor de beoogde twaalf appartementen berekend. Hierbij is voor de twaalf levensloopbestendige appartementen uitgegaan van de categorie 'koop, etage, middelduur'. Wat betreft het gebiedstype is de rest van de bebouwde kom van de gemeente Horst aan de Maas (niet-stedelijke gemeente) als uitgangspunt genomen. Volgens de CROW-rekentool hebben de appartementen een verkeersgeneratie van 71 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag tot gevolg.

Vergeleken met de verkeersgeneratie van de bestaande autohandel en garagebedrijf is slechts sprake van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW-rekentool bedraagt de verkeersgeneratie van dit bedrijf circa 65 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf, met een brutovloeroppervlakte van 650 m².

De Van Douverenstraat, de Doolgaardstraat en overige omliggende wegen kunnen dit aantal verkeersbewegingen zonder problemen verwerken. Omdat slechts sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen, zal er geen sprake zijn van een toename van geluidhinder op omliggende bestaande woningen. Vanuit verkeerskundige aspecten zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen als het een bouwplan betreft voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

De kosten van de benodigde sanering van de bodem zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De saneringskosten zijn niet dermate hoog dat de haalbaarheid van de plannen hierdoor in het geding komt.

6.2 Handhaving

Sinds 1 april 2005 werkt de gemeente Horst aan de Maas samen met de gemeente Venray als het gaat om handhaving. Onder deze samenwerking valt niet alleen de uitvoering, maar ook alle juridische, administratieve en beleidsmatige ondersteuning. In 2017 is het Beleidsplan VTH Horst aan de Maas 2017-2020 in werking getreden.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie: de gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid, waarbij preventief belang voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de

preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijk handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog in een vroeg stadium overleg gevoerd over de plannen met de burens en overburens van het plangebied. In zijn algemeenheid geldt dat de voorgenomen realisatie van 12 luxere koopappartementen als positief ervaren wordt door de omgeving. Middels deze ontwikkeling komt een einde aan een garagebedrijf en de verhuuractiviteiten aan huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse werknemers ter plaatse. Omwonenden hebben de verwachting dat de beoogde woonfunctie beter passend is in hun woonomgeving dan de huidige functie. Positief wordt ervaren dat het parkeren ondergronds wordt opgelost. Omwonenden hebben het op prijs gesteld dat de initiatiefnemer over zijn plannen contact gezocht heeft met de omgeving en de (gevraagde) informatie heeft versterkt. Een van de omwonenden heeft zorgen geuit over de inkijk in de tuin. De initiatiefnemer heeft aangegeven maatregelen te treffen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, om de inkijk in de tuin ten opzichte van de huidige vergunde situatie te verminderen. Initiatiefnemer zal met de betrokkene indien de omgevingsvergunning aan de orde is dit direct kortsluiten met als doel te komen tot een aanvaardbare oplossing.

Gelet op de overwegend positieve reacties uit de omgeving wordt verwacht dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is en op draagvlak vanuit de omgeving kan rekenen.

6.3.2 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De daaruit naar voren gekomen opmerkingen zijn waar van toepassing verwerkt in de planstukken.

De provincie Limburg heeft in het kader van het vooroverleg opgemerkt dat sprake is van de realisatie van meer dan 10 woningen. Hierdoor dient dit initiatief regionaal te worden afgestemd. Deze afstemming heeft plaatsgevonden en de regiogemeenten hebben met het plan ingestemd.

6.3.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

6.3.4 Procedure bestemmingsplan

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

De wettelijke procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

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

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, planregels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

7.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming. Op de verbeelding zijn de toegekende bestemmingen weergegeven, in dit geval uitsluitend de bestemming 'Wonen'.

7.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begripsomschrijvingen en de wijze van meten opgenomen. Het artikel 'Begrippen' bevat een aantal noodzakelijke begripsbepalingen die worden gebezigd in de regels. In het artikel 'Wijze van meten' wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Wonen

Voor het gehele plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd, waarbij maximaal twaalf wooneenheden zijn toegestaan. Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen, waarvan de gevellijnen (bouwvlakgrenzen) aansluiten op de voorgevellijnen van de naastgelegen woningen aan de Van Douverenstraat en de Doolgaardstraat.

Binnen de woonbestemming zijn tevens onder meer tuinen en erven, parkeer-, groen- en waterhuis-houdkundige voorzieningen toegelaten. Daarnaast zijn aan huis verbonden bedrijven en beroepen en een bed & breakfast toegestaan binnen de daarvoor gestelde regels. Qua goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de omliggende woningen, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 7 en 11 meter. Omdat het appartementengebouw wordt afgedekt met een plat dak is alleen de maximum bouwhoogte opgenomen in de bouwregels.

Waarde – Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan voornamelijk opgenomen voor het gehele plangebied. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In de algemene regels is een aantal artikelen opgenomen die van toepassing zijn op het gehele plangebied, te weten de anti-dubbelregel, de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkings- en wijzigingsregels en de overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel is opgenomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het ontstaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten een regeling omtrent ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers en balkons, en een regeling omtrent ondergronds bouwen. Middels deze laatstgenoemde regeling wordt o.a. de te realiseren parkeerkelder mogelijk gemaakt.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen wat in ieder geval verstaan dient te worden onder strijdig gebruik. Daarnaast zijn regels voor het toestaan van een bed & breakfast opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de regeling omtrent de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' opgenomen.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

De algemene afwijkings- en wijzigingsregels verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de mogelijkheid om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

De overige regels bevatten de regeling omtrent het stellen van nadere eisen en een verwijzing naar de geldende wet- en regelgeving. Tevens zijn de parkeerregels in dit artikel opgenomen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In de bepaling 'Overgangsrecht' zijn de overgangsregels ten aanzien van bebouwing en gebruik opgenomen. De slotregel bevat de titel hoe het plan aangehaald dient te worden.