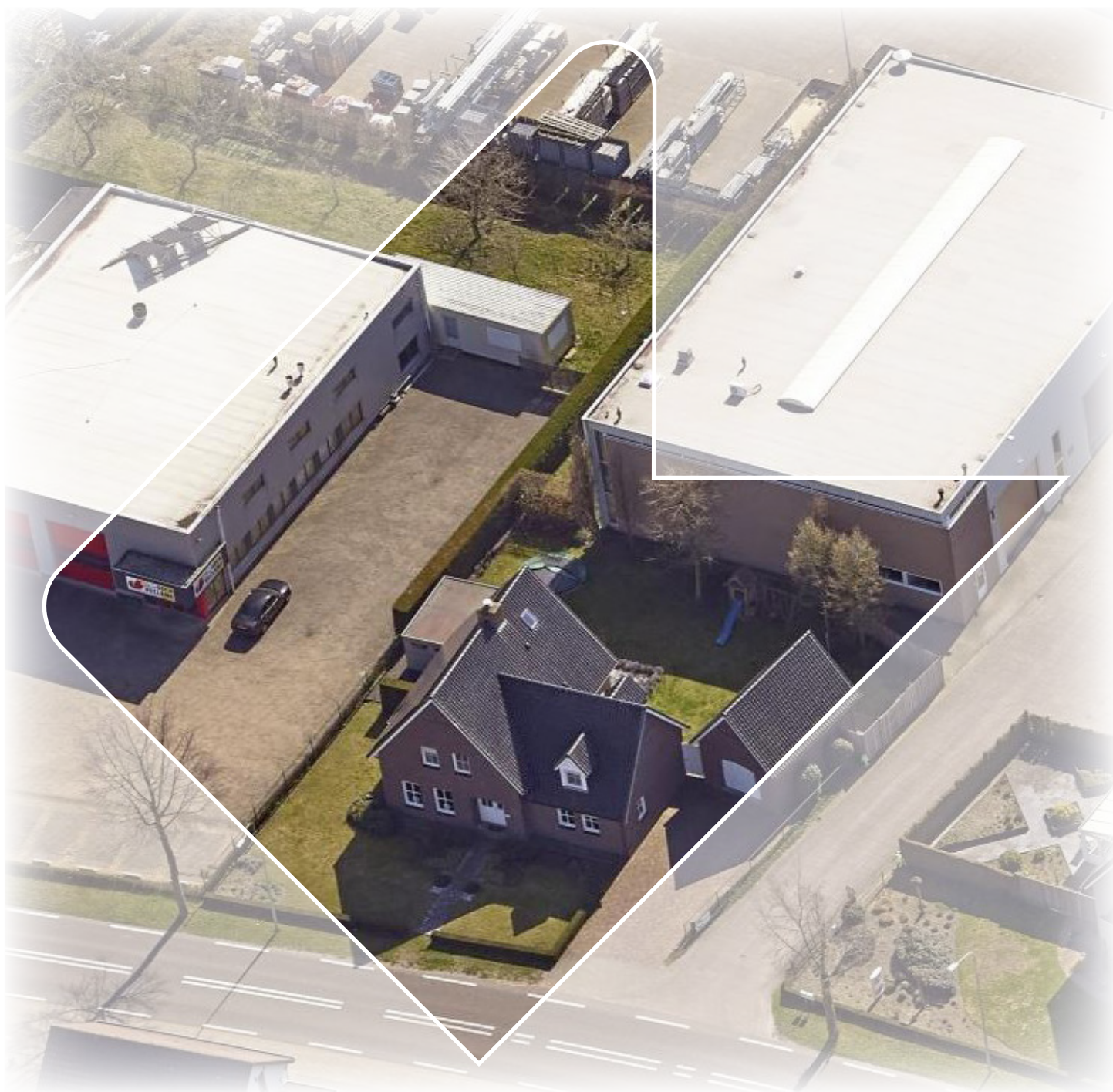


gemeente

HORST A/D MAAS

Vastgesteld bestemmingsplan “Venloseweg 70-72 te Horst”

NL.IMRO.1507.HOVENLOSEWEG7072-BPV1



gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

bestemmingsplan

Venloseweg 70-72 te Horst

20 september 2022

BEUSMANS & JANSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	4
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	9
2.1 Algemeen	9
2.2 Ruimtelijke structuur plangebied e.o.	9
2.3 Functionele structuur plangebied e.o.	9
2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie	10
2.5 Feitelijke staat plangebied	10
HOOFDSTUK 3 BELEID	12
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.5 Conclusie	21
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING	22
HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Milieuaspecten	24
5.3 Waterparagraaf	31
5.4 Overige sectorale aspecten	31
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Handhaving	33
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.4 Procedure	34
HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	36
7.1 Planstukken	36
7.2 Toelichting op de verbeelding	36
7.3 Toelichting op de regels	36
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	39

bijlage 1: vooronderzoek bodem

bijlage 2: akoestisch – en milieuzoneringsonderzoek

bijlage 3: eindverslag OGD

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de bestemming van een drietal bedrijfswoningen om te zetten in een reguliere woonbestemmingen. Op deze wijze verandert de status van de betreffende woningen van bedrijfswoning naar burgerwoning. Het betreft hier de volgende woningen:

- Venlosweg 70A;
- Venloseweg 70B;
- Venloseweg 72A.

Hiertoe is door de initiatiefnemers van dit plan in 2019 een verzoek tot principe medewerking ingediend. Op 16 december 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Horst aan de Maas (hierna ook te noemen: B&W) besloten om mee te werken aan de ontwikkeling mits aan een aantal voorwaarden werd voldaan.

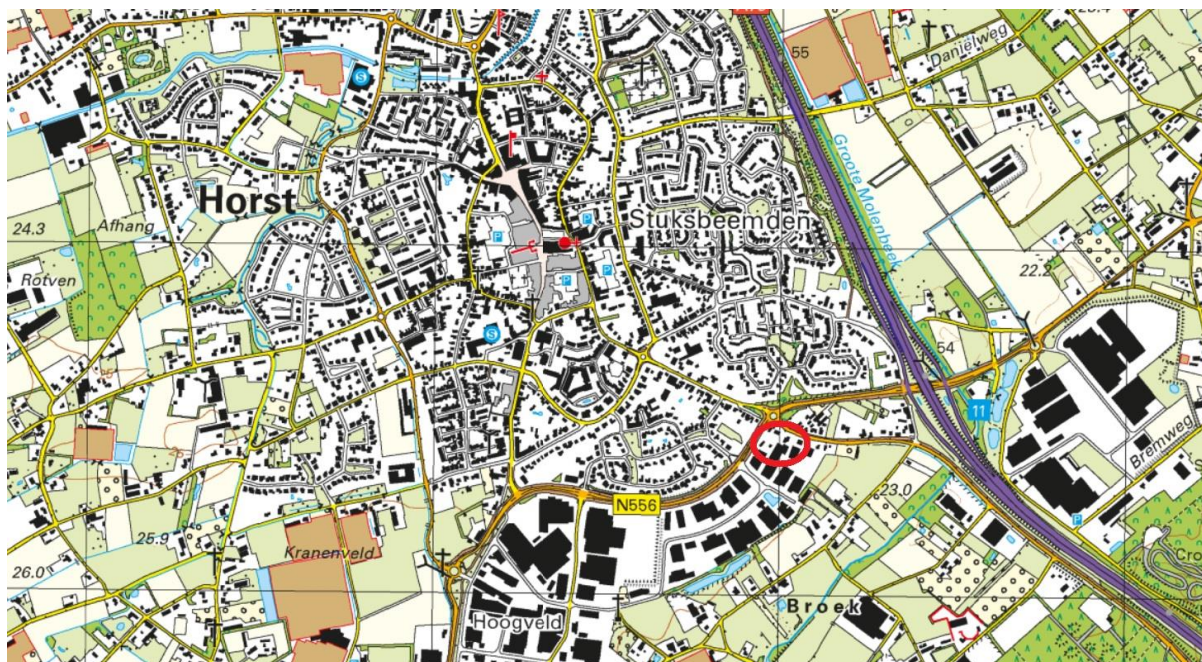
B&W heeft een positieve grondhouding ingenomen en is bereid om mee te werken aan het omzetten van de huidige bedrijfswoningen naar burgerwoningen via het wijzigen van de bestemming naar "Wonen", als aan de volgende voorwaarde werd voldaan: Via onderzoeken wordt aangetoond dat er geen belemmeringen zijn om de bestemming te wijzigen naar "Wonen". Dit betekent onder andere dat de milieucategorieën behorend bij de percelen Venloseweg 70A, 70B en 72/72A teruggebracht moeten worden naar een lagere milieucategorie 1 dan wel 2 én dat de percelen Venloseweg 70A, 70B en 72A alle drie tezamen worden gewijzigd naar "Wonen". Het perceel aan de Venloseweg 70A zal verder van een dusdanige bestemming moeten worden voorzien dat een ambulancepost mogelijk is én dat deze geen belemmering oplevert voor de nieuwe woonpercelen. Inmiddels is door B&W vastgesteld dat aan alle voorwaarden is – dan wel – kan worden volstaan.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Venloseweg 70-72 te Horst' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling waarmee de beoogde functiewijzigingen van de drie woningen, de afwaardering van de toegelaten bedrijven (qua milieucategorie) en de regeling van de ambulancepost mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan 'Venloseweg 70-72 te Horst' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

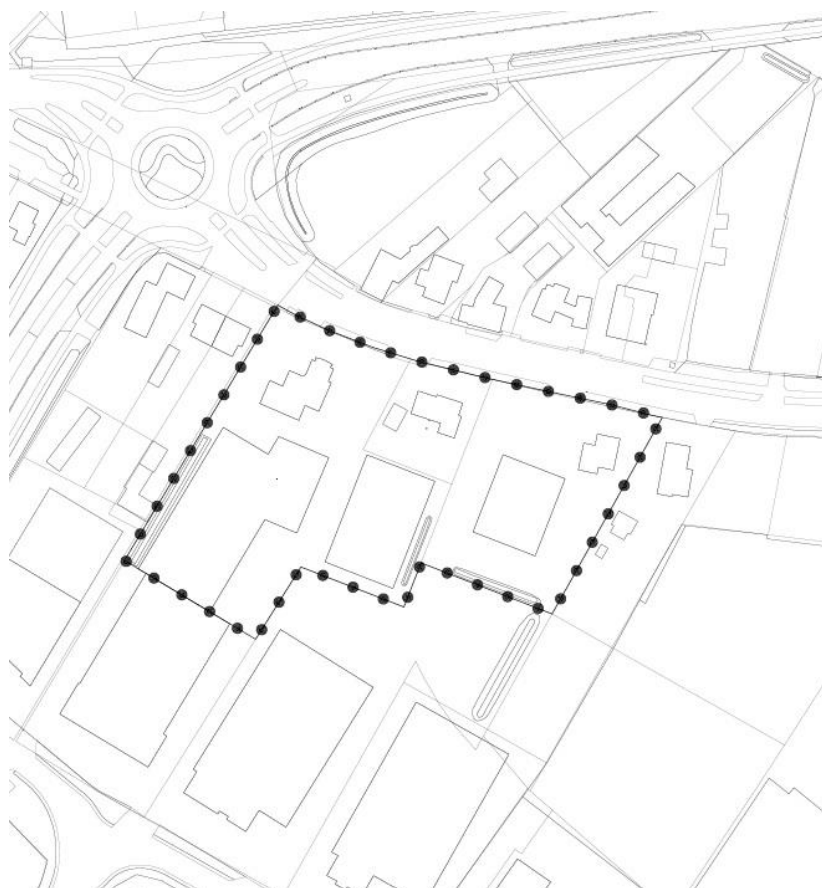
Het plangebied is gelegen binnen de kern Horst. Dit is de grootste kern van de gemeente Horst aan de Maas. Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Horst, tussen de Venloseweg, de Expeditiestraat en de N556 (Stationsstraat). Het plangebied maakt deel uit van het bedrijventerrein Hoogveld en ligt binnen bestaande stedelijk en binnen de verkeers- en stedenbouwkundige bebouwde kom.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie T nummers 1067, 1275 (ged.) en 1276 en is plaatselijk bekend als Venloseweg 70A t/m 70D en 72 en 72A, 5961 JD Horst. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9517 m².



locatie plangebied

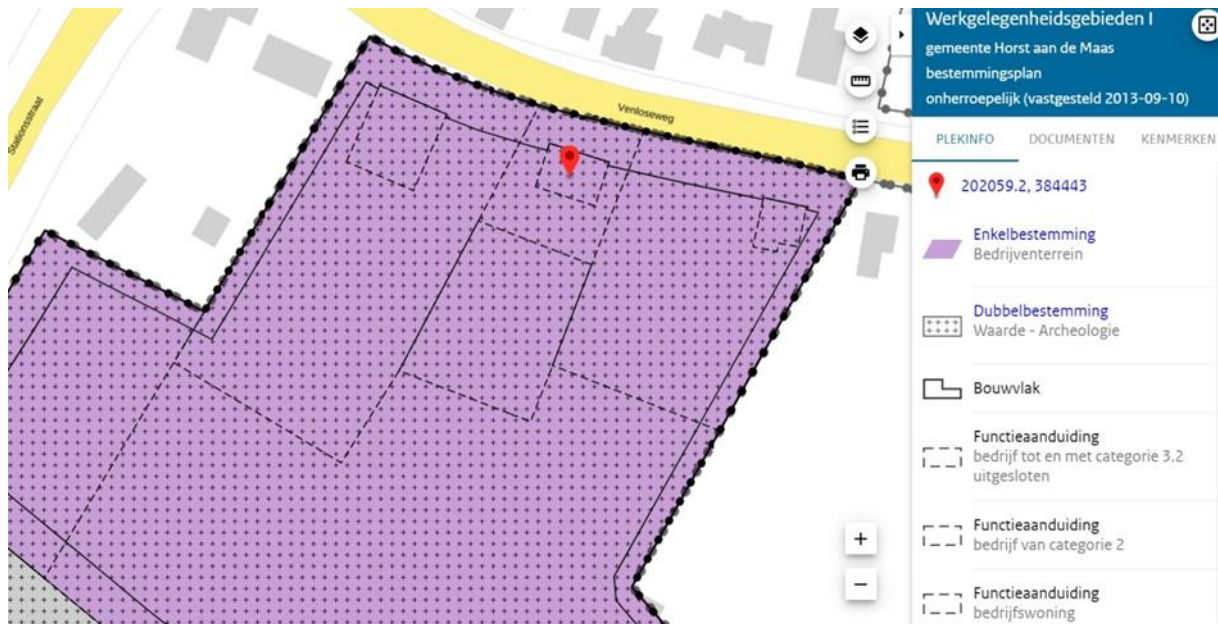
De kadastrale situatie is op nevenstaande weergegeven. Tevens is de grens van het plangebied ingetekend. De plangrens is zodanig getrokken dat deze samenvalt met openbare ruimte (zoals straten) en perceelsgrenzen. Verder is de plangrens zodanig getrokken dat er ten opzichte van de plangebieden van het vigerende bestemmingsplan geen 'gaten' vallen.



plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De woningen zijn gelegen in het bestemmingsplan **'Werkgelegenheidsgebieden I'**. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 september 2013. Het gebied tussen de Venloseweg en Expeditiestraat heeft de bestemming 'Bedrijventerrein'. De drie te herbestemmen woningen hebben daarin de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder geldt voor het hele gebied nog de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.



uitsnede bestemmingsplan 'Werkgelegenheidsgebieden I'

Binnen het bovenstaande bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' zijn de volgende specifieke functie-aanduidingen opgenomen:

- 'bedrijf van categorie 2';
- 'bedrijf tot en met categorie 3.2 uitgesloten'.

Binnen dit gebied zijn ook bedrijven van categorie 3.1 en 4.1 mogelijk, doch uitsluitend ter plaatse van specifiek aangeduide gebieden (zie onderstaande afbeelding).



zonering bedrijventerrein

De planregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' maken het enerzijds mogelijk dat overal binnen het bestemmingsvlak tussen de Venloseweg en Expeditiestraat categorie 2-bedrijven zich mogen vestigen en anderzijds dat zich nergens binnen dat vlak categorie 3.2-bedrijven mogen vestigen. Alleen op specifiek aangeduide delen binnen het bestemmingsvlak mogen zich dan nog categorie 3.1 en 4.1-bedrijven vestigen (namelijk op Venloseweg 70D resp. Venloseweg 70C). De drie bestaande woningen (Venloseweg 70A, 70B en 72A) mogen alleen gebruikt worden als bedrijfswoning en niet als burgerwoning. De planregels kennen geen afwijkings-of wijzigingsbevoegdheden om bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoning dan wel om de bestemming 'Bedrijventerrein' te wijzigen in 'Wonen'.

Daarnaast wordt de woning Venloseweg 70A op dit moment gebruikt als ambulancepost. Het betreft hier een gebruik van de (bedrijfs)woning ten behoeve van een maatschappelijk functie. Dit is echter in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Het is expliciet verboden gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en) (artikel 14.1 planregels).

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het plangebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het plangebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied en omgeving.

2.2 Ruimtelijke structuur plangebied e.o.

Landschap

Het bedrijventerrein Hoogveld grenst aan het beekdal van de Grote Molenbeek. Van oorsprong had het plangebied een agrarische functie. De bodem is te classificeren als oud bouwland. Door toedoen van de mens is het gebied aanzienlijk opgehoogd.

Natuur

De omgeving van Hoogveld bestaat uit gebieden met een belangrijke natuurwaarde, te weten het beekdal van de Grote Molenbeek. De Grote Molenbeek vormt een ecologische verbindingszone. Het plangebied zelf heeft nauwelijks enige natuurwaarde.

Bebouwing

De huidige bebouwing binnen het bedrijventerrein is divers. Het betreft zowel grootschalige als kleinschalige bebouwing maar ook zowel gedateerde bedrijfsloodsen als moderne bedrijfsgebouwen. Verspreid over het bedrijventerrein zijn tevens nog bedrijfswoningen gesitueerd. Drie van de bedrijfswoningen (Venloseweg 70A, 70B en 72A) worden in dit plan herbestemd.

Verkeer

Het bedrijventerrein Hoogveld is ten zuiden en oosten van de Stationsweg gelegen. De Stationsweg wordt via de Meldersloseweg ontsloten op de A73. Deze vormt de belangrijkste verbindingsweg tussen Limburg en het oosten en noorden van Nederland. Het plangebied zelf wordt direct ontsloten op de Venloseweg. De wegen Venloseweg en Expeditiestraat zijn direct verbonden met de Meldersloseweg/ Stationsweg (de Venloseweg via een rotonde). Deze weg verbindt de kern Horst met andere kernen, zoals Melderslo in het noorden en Hegelsom en Sevenum in het zuiden.

2.3 Functionele structuur plangebied e.o.

Het bedrijventerrein Hoogveld is een gemengd bedrijventerrein dat volgens het segmenteringsbeleid van de gemeente Horst aan de Maas geschikt is als bovenregionale vestigingslocatie voor toeleverende en verwerkende bedrijven ten behoeve van de agrarische sector. Daarnaast richt het bedrijventerrein zich op lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid en maakindustrie. Zelfstandige kantoren zijn uitgesloten. Voor wat betreft perifere detailhandel vormt de weg tussen Horst en Sevenum (de Stationsstraat) een goede mogelijkheid om zaken te clusteren. Het bedrijventerrein vormt uit economisch oogpunt een geschikte locatie omdat:

- voldoende ruimte is voor grootschalige bedrijven;
- goede bereikbaarheid en ontsluiting op het hoofdwegennet;
- geringe afstand tot het centrum van Horst en de woonwijken;
- ontbreken van milieugevoelige objecten.

Wonen

In het plangebied zijn drie bedrijfswoningen aanwezig.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied zijn de diverse bedrijven aanwezig. Binnen het hele plangebied zijn milieucategorie 2 bedrijven toegestaan en op specifiek aangeduide plaatsen ook bedrijven van milieucategorie 3.1 en 4.1. Het reclamebedrijf aan de Venloseweg 72 is specifiek bestemd door middel van de aanduiding 'kantoor'. Zie ook de afbeelding die opgenomen is in paragraaf 1.3 van deze plandoelichting.

Voorzieningen

Binnen het plangebied is een maatschappelijke voorziening aanwezig in de vorm van een ambulancepost van AmbulanceZorg Limburg-Noord.

2.4 Historische ontwikkeling en cultuurhistorie

Volgens divers historisch kaartmateriaal (bron: topotijdreis.nl) was de omgeving van het plangebied tot de jaren '30 van de vorige eeuw onbebouwd. Ter plaatse van de huidige Venloseweg is wel al sinds circa midden 19^e eeuw een weg gelegen. In de jaren '30 is de eerste bebouwing langs de Venloseweg gebouwd. In de loop der jaren nam de bebouwing langs de Venloseweg toe. Het gebied is vanaf eind jaren '70 van de vorige eeuw ontwikkeld als bedrijventerrein. In eerste instantie hebben de bedrijven zich gevestigd in de oksel van de Stationsstraat en is het terrein doorontwikkeld naar de Energiestraat, Fabrieksstraat en Nijverheidsstraat. Vanaf het begin jaren van de jaren '90 van de vorige eeuw is het bedrijventerrein in zuidelijke richting uitgebreid (gebied Handelstraat). Eind jaren '90 was er nog een tekort aan bedrijventerreinen binnen de gemeente en werd besloten om het bedrijventerrein ook in oostelijke richting, tot aan de Venloseweg uit te breiden.

Cultuurhistorie

De wegen grenzend aan het bedrijventerrein Hoogveld zijn van cultuurhistorische betekenis. De aanwezige waarden, vooral gelegen in de oorspronkelijke tracés van de wegen, blijven intact. De aan de orde zijnde ontwikkeling heeft hiervoor geen consequenties. Verdere cultuurhistorisch waardevolle objecten en/of patronen zijn binnen het plangebied zelf niet aanwezig.

2.5 Feitelijke staat plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel drie (bedrijfs)woningen met bijgebouwen op drie afzonderlijke woonpercelen. Verder bestaat het plangebied uit bedrijfsgebouwen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, in- en uitrit en een eigen weg.



woning + ambulancepost Venloseweg 70A



woning Venloseweg 70B



woning Venloseweg 72A (boven) en woning en reclamebedrijf Venloseweg 72 (onder)



HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de randvoorwaarden die vanuit het beleid gelden betreffende onderhavige ontwikkeling. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komen het rijks-, provinciaal-, regionaal- en het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)** vastgesteld. Het NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld:

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- a. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- b. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Afweging

Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Daarmee is het plan, op nationaal niveau, dermate kleinschalig dat het geen wezenlijke invloed heeft op nationale belangen. Verstedelijkings- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk grotendeels over aan de provincies en gemeenten zelf. De realisatie van dit project leidt niet tot strijdigheden met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de *nieuwe* Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat:

- a. een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en,
- b. 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.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als **stedelijke ontwikkeling** wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Voor 'andere stedelijke voorzieningen' (naast wonen) wordt in een overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) gesteld, dat voor deze stedelijke functies als bedoeld in artikel 1.1.1 artikel 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke voorziening uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m²

Afweging

Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van drie bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en geen nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat het plan geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Dit plan hoeft derhalve niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, 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.

Voor een aantal van de genoemde Barro-onderwerpen, waaronder de uitbreiding van het hoofdwegennet, het hoofdspoorwegennet en het functioneren van militaire vliegbases, geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Rarro.

Laagvlieggebied

In de AMvB Ruimte wordt een klein deel van de militaire gebieden en objecten begrensd. Militaire objecten dienen een militaire bestemming te krijgen en de opgenomen bestemmingen en gebruiksregels mogen geen belemmering vormen voor de functionele bruikbaarheid van het object en de uitoefening van de defensietaak. Daarnaast gelden er militaire laagvlieggebieden. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden onder een laagvlieggebied, bevat over een breedte van 3.704 m (2 nautische mijlen) geen bestemmingen of regels omtrent het gebruik van die gronden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 m mogelijk maken.

In het Rarro is een mogelijkheid opgenomen voor de minister (Ministerie van Defensie in overleg met Minister van Infrastructuur en Milieu) om uit eigen beweging, dan wel op verzoek van GS of het college van B&W, ontheffing te verlenen van de bij of krachtens het besluit gestelde regels indien redenen van groot openbaar belang daartoe nopen.

Afweging

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het laagvlieggebied De Peel (GLV-VIII, zie nevenstaande afbeelding). In het plangebied wordt bebouwing mogelijk gemaakt tot een hoogte van maximaal 15 m. Daardoor heeft dit plan geen consequenties voor het laagvlieggebied.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 is het nieuwe provinciaal omgevingsplan Limburg vastgesteld. Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

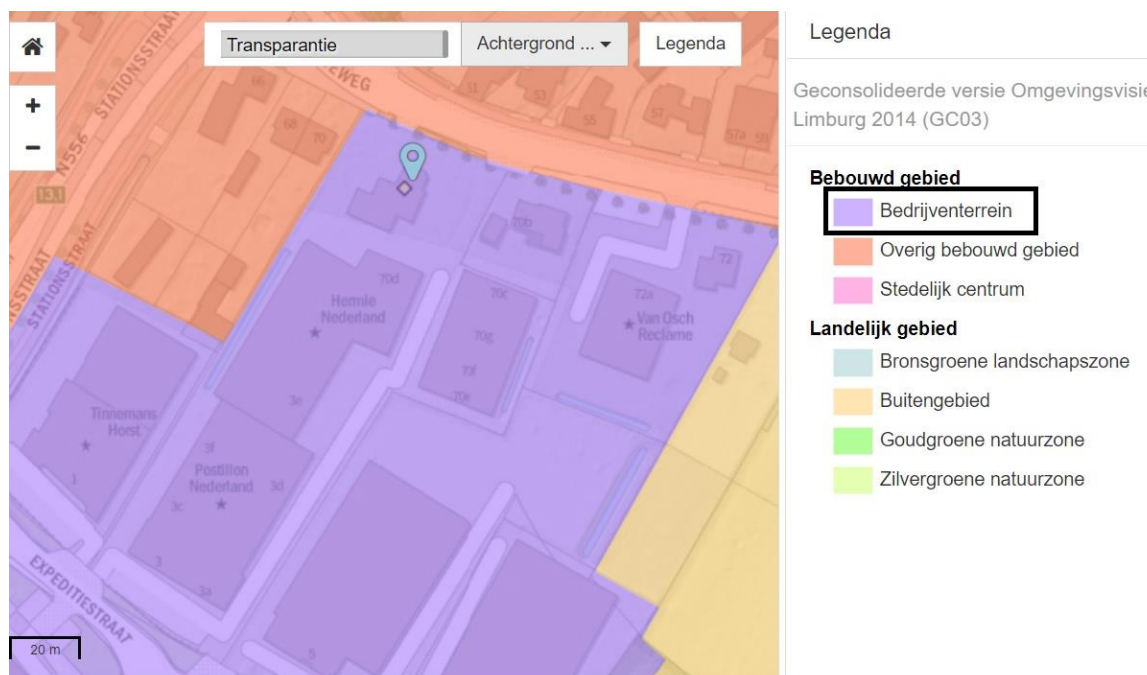
1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes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

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. Het betreft hier specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid, waarbij de volgende accenten worden gelegd:

- Ruimte voor bedrijvigheid;
- Optimale bereikbaarheid;
- Duurzame inrichting en gebruik.

Deze POL-zone omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde bedrijventerreinen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor wat betreft economie en mobiliteit (werklocaties) met name binnen deze zones ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden voor een duurzame inrichting en beheer.

Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen.



uitsnede POL-kaart 1

Afweging

Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en bedrijfsgebouwen gerealiseerd doch veeleer wordt het bestaande gebruik (burgerbewoning i.p.v. bedrijfswoning en gebruik als ambulancepost) gelegaliseerd. Verder behelst dit plan de milieu-planologische afwaardering van toegelaten bedrijven - direct aansluitend aan de betreffende 3 woonpercelen - naar maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten;

Hoewel deze zone niet direct bedoeld is voor woondoeleinden, zijn functiewijzigingen ten behoeve van woondoeleinden *we*/toegestaan, mits een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd kan worden en huidige en toekomstige bedrijven niet onevenredig belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

3.3.2 Ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie Limburg

De ontwerp-Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) lag ter inzage van 7 september t/m 18 oktober 2020. Dit document bevat de ambities en beleidsdoelen van de provincie Limburg voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn (2030-2050). De POVI, voorheen het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), beschrijft niet alleen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de land- en tuinbouw. Ook onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed worden behandeld. Daarnaast wordt het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving in deze Omgevingsvisie meegenomen.

Na een uitgebreid participatief proces is het ontwerp-POVI op 15 december 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vervolgens vindt volgens de huidige planning de definitieve vaststelling van de POVI plaats in de 2^e helft van 2021 (door Provinciale Staten).

Afweging

Uit het ontwerp-POVI blijkt dat de provincie Limburg de bestaande beleidsambities ten aanzien van verstedelijking en bedrijventerreinen handhaaft. Zie het gestelde in paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting.

3.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet 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 Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat verder een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande.

Afweging

Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van drie bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en geen nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd. In deze plantoelichting (paragraaf 3.2.2) is aangetoond dat door dit plan niet voorzien wordt in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Een toetsing van het plan aan de Ladder duurzame verstedelijking en aan de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 is niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

Op 9 april 2013 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de structuurvisie 'Horst aan de Maas' vastgesteld. 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.

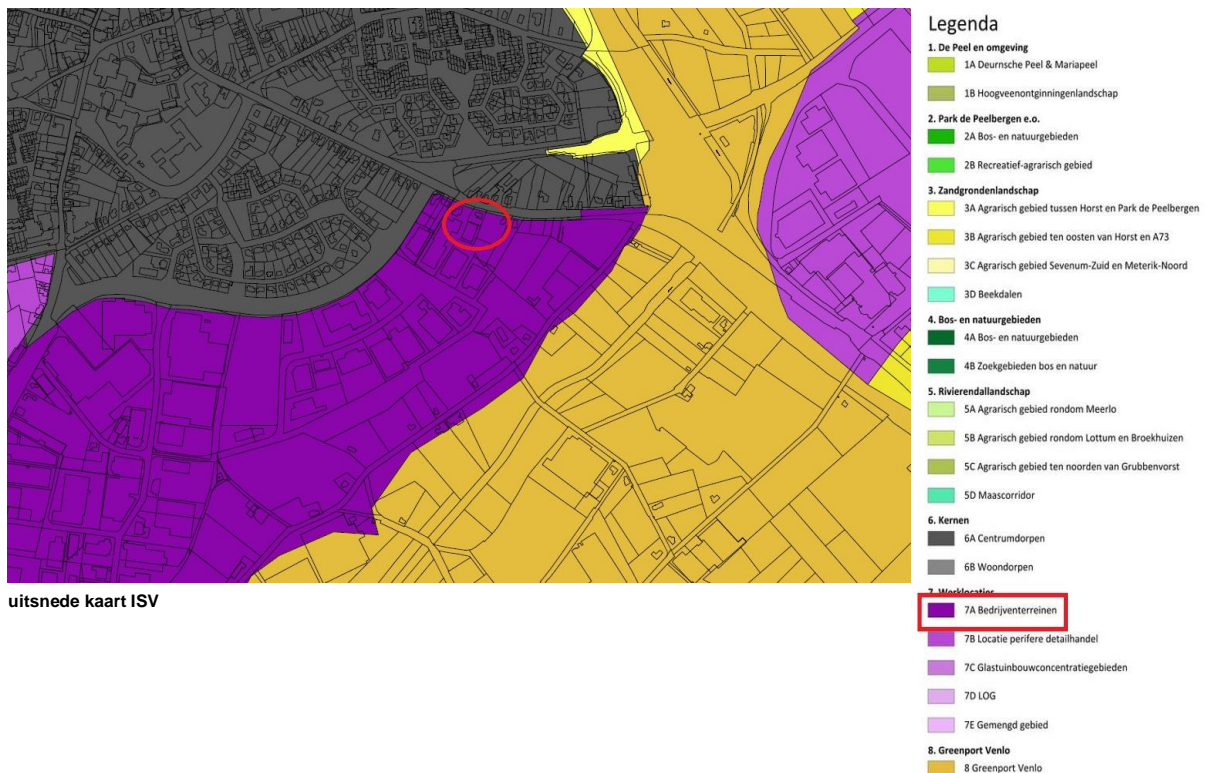
Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. Het plangebied maakt deel uit van het **werklocaties 7A 'Bedrijventerreinen'**. Voor wat betreft het te voeren beleid voor bedrijventerreinen, sluit de gemeente aan bij de ambitie (en afspraken) van de Greenport Plus Regio. Economische activiteiten worden met name geconcentreerd in Greenport Venlo. De gemeente beschikt (momenteel) over 8 bedrijventerreinen, die zich primair richten op het bieden van kwantitatief en kwalitatief voldoende ruimte voor twee doelgroepen:

- Agribusiness: Horst aan de Maas als (onderdeel van het) agrologistiek centrum Noord-Limburg;
- Lokaal en regionaal verzorgende bedrijvigheid en maakindustrie.

Aanleg van nieuwe bedrijventerreinen op haar grondgebied staat de gemeente - gelet op de afspraken in de Greenport Plus Regio - derhalve niet voor. Wel kunnen bestaande bedrijventerreinen op kleine schaal nog uitgebreid worden op voorwaarde dat het terrein c.q. de individuele bedrijven daarbinnen, landschappelijk goed ingepast worden in de omgeving. Voor bedrijventerrein Hoogveld geldt een geprioriteerde herstructureringsopgave.



uitsnede kaart ISV

Afweging

Het onderhavige plan heeft uitsluitend betrekking op een functieverandering van drie bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, een milieu-planologische afwaardering van de toegelaten bedrijven direct aansluitend aan deze woonpercelen naar maximaal milieucategorie 2 en de legalisatie van een bestaande ambulancepost.

Deze ontwikkelingen vallen als een 'niet commerciële maatschappelijke voorziening' en een 'functieverandering naar wonen' onder de module 'Overige (gebouwde) functies'. Ten aanzien van dergelijke ontwikkelingen binnen het gebied 'werklocaties 7A Bedrijventerreinen' geldt een **'ja-benadering'** (positieve grondhouding). Beleidsmatig kan er dus zonder meer worden meegewerkt aan dit plan.

GEBIEDEN		MODULES																
		NIEUWE LANDOEDEREN	GEDEBDEGEN R&T 1 Woningmarkt	GEDEBDEGEN R&T 1 Overig	NIET GEDEBDEGEN R&T	AGRARISCHE NIEMWVESTING Interne verhouding	AGRARISCHE NIEMWVESTING Grongebonden bedrijf	AGRARISCHE UITBREIDING Interne verhouding *	AGRARISCHE UITBREIDING Grongebonden bedrijf	GLASTUINBOUW Uitbreiding *	GLASTUINBOUW Nieuwvestiging	UITBREIDING GEBOUWTEREINEN	UITBREIDING SOLITARE BEBOUWEN	NIEUWE (SOLITARE) WONINGEN	PROJECTMATIGE WONINGBOUW IN UITLEGGEBIEDEN *	VERVOLGDE AGRARISCHE BEBOUWING	GROTERE BOUWEN (V-LOG) (VERVOLGING)	OVERIGE (GEBOUWDE) FUNCTIES
1. DE PEEL EN OMGEVING	A Deurnsche Peel & Mariapeel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Hoogveenontginning/landschap	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
2. PARK DE PEELBERGEN E.O.	A Bos- en natuurgebieden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Recreatief-agrarisch gebied	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
3. ZANDGRONDENLANDSCHAP	A Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Agrarisch gebied ten oosten van Horst en A73	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	C Agrarisch gebied Sevenum-Zuid en Meterik-Noord	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	D Beekdalen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4. BOS-EN NATUURGEBIEDEN	A Bos- en natuurgebieden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Zoekgebieden bos- en natuur	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5. RIVERDALLANDSCHAP	A Agrarisch gebied rondom Meerlo	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Agrarisch gebied rondom Lottum en Broekhuizen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	C Agrarisch gebied ten noorden van Grubbenvorst	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	D Maascorridor	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
6. KERNEN	A Centrumdorpen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Woondorpen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
WERKLOCATIES	A Bedrijventerreinen	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	B Locatie perifere detailhandel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	C Glasuinbouwconcentratiegebieden	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	D LOG	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

modules ISV en grondhouding

3.4.2 Masterplan Wonen 2021-2025

De gemeenteraad heeft op 20 april 2021 het ‘Masterplan Wonen 2021-2025; voor iedereen iets te kiezen’ vastgesteld. Het Masterplan Wonen geeft een visie voor de komende 5 jaren. De woningmarkt in Horst aan de Maas staat onder druk en is onvoldoende in balans: de vraag naar woningen is vele malen groter dan het aanbod. Om deze balans het herstellen heeft de gemeente Horst aan de Maas de beleidsambitie om 1000 woningen tussen 2021 en 2025 te realiseren. Deze ambitie vraagt om een aanpak die pragmatisch en voortvarend is en waarbij de gemeente altijd in dialoog is met inwoners en samenwerkingspartners. In het Masterplan Wonen is een actieprogramma met 6 speerpunten opgenomen voor de realisatie van 1000 woningen in 5 jaar:

1. Duidelijke kaders als basis voor mogelijkheden;
2. Zicht op de (veranderende) vraag en voortgang;
3. Maatwerk per kern;
4. Samenwerken met ontwikkelaars op basis van vertrouwen;
5. Minder regels, snelle doorloop van processen;
6. Participatie en communicatie.

Naast deze 6 speerpunten bevat het Masterplan ambities voor de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Het betreft hier de realisatie van een kwaliteitsverbetering gericht op het verduurzamen van de woningvoorraad en het geschikt maken van woningen voor (mantel)zorg.

Tenslotte bevat het Masterplan Wonen belangrijke beleidsuitspraken over de realisatie van huisvesting in de gemeente Horst aan de Maas voor specifieke doelgroepen, zoals statushouders, begeleid wonen en internationale werknemers.

Afweging

Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van drie bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en geen nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd.

3.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

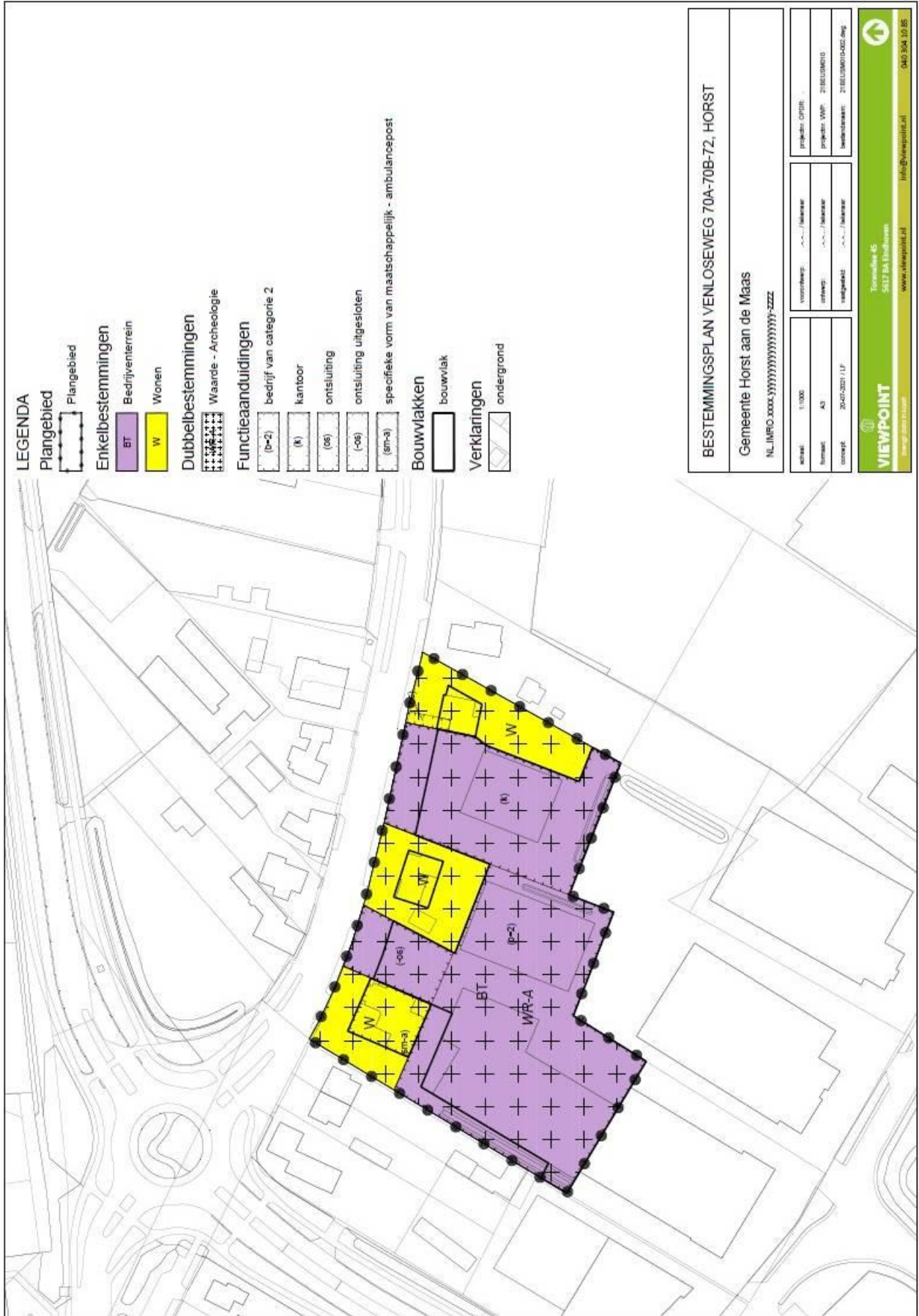
Het onderhavige plan heeft uitsluitend betrekking op een functieverandering van drie bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen (Venloseweg 70A, 70B en 72A), een milieu-planologische afwaardering van de toegelaten bedrijven direct aansluitend aan deze woonpercelen naar milieucategorie 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan) en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven en/of activiteiten (Venloseweg 70C en 70D) en de legalisatie van de bestaande ambulancepost van AmbulanceZorg Limburg-Noord (Venloseweg 70A).

De ontsluiting van de 'nieuwe' woonpercelen en de (bestaande) ambulancepost vindt plaats via de Venloseweg. Dat gebeurt nu ook al. Daarin verandert dus niets. Het bewoners- en bezoekersparkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden, wederom, zoals nu ook al het geval is.

Verder bevat dit plan een specifieke regeling waarmee de huidige ontsluiting van het bedrijventerrein Hoogveld vanaf de Venloseweg (tussen nrs. 70A en 70B) grotendeels wordt beëindigd. De ontsluiting van dit deel van bedrijventerrein Hoogveld zal in de toekomst plaatsvinden via de Expeditiestraat. De ontsluiting aan de Venloseweg mag alleen nog gebruikt worden:

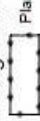
- door de ambulancepost;
- door andere hulpdiensten in geval van calamiteiten;
- ten behoeve van de periodieke afvalinzameling;
- door ter plaatse aanwezige bedrijven ten behoeve van incidentele ontsluiting indien door aard en/of omvang en/of tijdsduur van het laden of lossen redelijkerwijs ontsluiting via de Expeditiestraat niet mogelijk is of voor ernstige belemmeringen of hinder voor andere bedrijven en bewoners zorgt.

De volgende pagina bevat een afbeelding van de verbeelding met daarop de nieuwe planologisch-juridische regeling voor het plangebied.



LEGENDA

Plangebied



Enkelbestemmingen



BT
Bedrijventerrein



W
Wonen

Dubbelbestemmingen

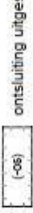


Waarde - Archeologie

Functionaanduidingen



(b-2) bedrijf van categorie 2



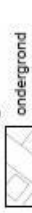
(M) kantoor



(oe) ontsluiting



(oe) ontsluiting uitgesloten



(em-a) specifieke vorm van maatschappelijk - ambulancepost

Bouwvlakken



bouwvlak

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPAN VENLOSEWEG 70A-70B-72, HORST

Gemeente Horst aan de Maas

NL.IMFO.0000.yyyyyyyyyyyyyyy-zzzz

status	1:000	voorstap	1/1	toetsing	1/1
formaat	A3	ontwerp	1/1	toetsing	1/1
concept	2007-2021 / LP	voorgesteld	1/1	toetsing	1/1
projectnr. ZPTB		projectnr. WVP	218120M10	bestemmingsnr.	218120M10-002-00g

Torenallee 45
 5817 BA Eindhoven
 www.viewpoint.nl
 info@viewpoint.nl
 040 354 10 85

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (namelijk bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering) het plan getoetst of dit voldoet aan de criteria van deze aspecten. Andere sectorale aspecten zijn – gelet op de (ruimtelijke) aard, omvang en invloed van het plan – niet aan de orde.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming. In het voorliggende geval is sprake van de functiewijziging van de bestaande bedrijfswoningen naar een burgerwoningen, waarbij de woningen worden bestemd tot 'Wonen'. Voor het plangebied is weliswaar sprake van een bestaande woonfunctie, maar omdat de bestemming wijzigt van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen' is sprake van een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Een bodemonderzoek is dan ook noodzakelijk.

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie in gebruik is als bedrijventerrein met diverse loodsen en bijbehorende bedrijfswoningen. De locatie is grotendeels verhard met klinkers, tegels en stelconplaten waar hoogstwaarschijnlijk puin onder is gelegen (van het puin zijn vooralsnog geen gegevens bekend). Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een septic-tank gelegen en zijn sloten voor hemelwateropvang aanwezig. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat er in het verleden een (onverharde) weg dwars over de locatie heeft gelopen. Tussen 1990 en 2003 is een boomgaard op de locatie aanwezig is geweest. Deze periode is niet verdacht voor het voorkomen van bestrijdingsmiddelen.

Uit de gegevens van de gemeente Horst aan de Maas blijkt dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie diverse bodembedreigende stoffen zijn opgeslagen (geweest). De tanks aan de achterzijde van de loods Venloseweg 70c-70g zijn niet meer aanwezig.

In de toekomstige situatie zal er enkel een functiewijziging plaatsvinden van de bestaande bedrijfsverbouwingen naar burgerwoningen annex ambulancepost. Hierbij zal de indeling alsmede bebouwing van de percelen niet veranderen. Ter plaatse van de bedrijfswoningen hebben in het verleden geen verdachte activiteiten plaatsgevonden.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem zijn de in de onderstaande tabel weergegeven deellocaties vastgesteld.

Deellocatie		Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A	Gehele locatie	± 9.857 m ²	metalen, minerale olie, PAK en asbest	VED-HE-NL
B	Woningen	± 2.560 m ²	-	ONV-NL
C	Bovengrondse tank/ mobiele opslagtanks oliën, zuren (Venloseweg 70c-70g)	<100 m ²	VOCL, minerale olie en BTEX	VEP
D	Opslag thinner, ontvettingsmiddelen en verf/inkt (Venloseweg 72a)	<100 m ²	metalen, BTEXN en alcoholen	VEP

Onderzoeksstrategieën volgens NEN 5740 / NEN 5707/ NEN 5897:

ONV-NL : Onverdacht, niet lijnvormig

VED-HE-NL: Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig

VEP: Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks

tabel deellocaties

Conclusie en advies

Uit het onderzoek blijkt dat aanvullend onderzoek uitsluitend dient te worden verricht wanneer het gebruik van de onderzoekslocatie wijzigt of wanneer er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden.

Ten aanzien van de bedrijfswoningen wordt geconcludeerd dat hier geen bodembedreigende activiteiten plaats hebben gevonden. Daarnaast zijn er geen wijzigingen in het gebruik en de inrichting gepland. Derhalve is het niet noodzakelijk om feitelijk onderzoek uit te voeren in het kader van de voorgenomen wijziging van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 29 november 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

5.2.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrialawaai). In casu speelt hier alleen **wegverkeerslawaai**.

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonef aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Conclusie

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestische onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

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

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

Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

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

Het onderhavige project ziet uitsluitend op de functiewijziging van 3 bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Het aantal woningen verandert niet als gevolg van dit plan. Hierdoor is er geen sprake dat het plan in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing fijn stof en stikstofdioxide afkomstig van verkeersbewegingen ambulancepost

Ook verkeersbewegingen zorgen voor emissies van fijn stof en daarnaast ook voor de emissie van stikstofdioxide. In dit plan wordt de ambulancepost die gevestigd is in de woning Venloseweg 70A gelegaliseerd.

Zowel de emissie van stikstofdioxide als van fijn stofemissie afkomstig van de verkeersbewegingen vanwege de ambulancepost¹ zijn, zijn nagenoeg nihil. Dit blijkt uit de berekening met de NIBM-tool van Infomil. Uit deze berekening is gebleken dat de bijdrage van de emissie van fijn stof en stikstofdioxide aan de achtergrond, afkomstig van verkeersbewegingen van en naar de inrichting Venloseweg 70A, niet in betekenende mate is en derhalve als niet-significant is aan te merken.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Achtergrondluchtkwaliteit

Op basis van de NSL Monitoringstool² en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2020 ter plaatse van het plangebied e.o. ten hoogste:

- 12,93 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂);
- 15,42 µg/m³ fijn stof (PM₁₀);
- < 10 µg/ m³ fijn stof (PM_{2,5}) betreft.

De grenswaarden voor de luchtkwaliteitseisen voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ zoals opgenomen in de Wet milieubeheer zijn in navolgende tabel weergegeven.

Component	Grenswaarden	Norm
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	24-Uurgemiddelde	50 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 35 overschrijdingen)	
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	25 µg/m ³
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde	200 µg/m ³
	(jaarlijks maximaal 18 overschrijdingen)	

De totale concentratie ter plaatse van de drie burgerwoningen en de ambulancepost voldoen ruimschoots aan de geldende normstelling.

¹ bron: Akoestisch onderzoek Venloseweg te Horst, Econsultancy, rapportnr. 12125.001-D4, d.d. 26 maart 2021, pagina's 9 en 10.

² <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>

Conclusie

Aangezien ter plaatse van het plangebied sprake is van woon- en maatschappelijke functies die niet in betekenende mate bijdragen en de achtergrondconcentraties ruimschoots voldoen aan de wettelijke normstelling, is voor het aspect luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies of gebieden. Om deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt doorgaans gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Vooruitlopend op de komst van de nieuwe Omgevingswet in 2022 heeft de VNG echter ook een nieuwe publicatie opgesteld ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)). De nieuwe Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder worden geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt.

Een belangrijke vraag bij de integratie van ruimte en milieu is hoe om kan worden gegaan met bedrijvigheid. Binnen het programma 'Aan de slag met de Omgevingswet' is hiervoor door de VNG de staalkaart 'bedrijfsmatige activiteiten' voor het omgevingsplan opgesteld. De staalkaart bevat een aantal mogelijkheden voor de wijze van regulering van bedrijfsmatige activiteiten.

De VNG ziet goede kansen om onderdelen van de staalkaart nu al toe te passen. Dit heeft geleid tot de nieuwe publicatie ('Rapport Milieuzonering nieuwe stijl' (mei 2019)); het met een 'milieuzonering nieuwe stijl' reguleren van bedrijven in omgevingsplannen en – vooruitlopend daarop – nu al in bestemmingsplan verbrede reikwijdte in het kader van de Crisis- en herstelwet. Voor de reguliere bestemmingsplannen en buitenplanse omgevingsvergunningen blijft de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bruikbaar. De nieuwe VNG-publicatie is dan ook een *alternatief* naast de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In het kader van het onderhavige plan wordt gekozen om de afwegingen rondom milieuzonering te doen plaatsvinden met behulp van de toepassing van de bestaande VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)'

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

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

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

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

Gebiedstypering

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De woningen zijn momenteel aangeduid als bedrijfswoningen aan de rand van een bedrijventerrein en gelegen binnen de wettelijke geluidzone¹ van de A73. Daarom wordt het gebied getypeerd als gemengd gebied.

Milieubelastende inrichtingen

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende relevante milieu- en dan met name - geluidbelastende inrichtingen gelegen die invloed kunnen hebben op het woon-en leefklimaat van de tot burgerwoningen her te bestemmen bedrijfswoningen:

1. **Ambulancepost Venloseweg 70A.** Het betreft hier een ambulancestandplaats van AmbulanceZorg Limburg-Noord waarvandaan de ambulances vertrekken en waar voorzieningen zijn voor ambulancepersoneel en -materiaal. Er zijn ter plaatse twee ambulances gestationeerd en de ambulancepost is 24/7 operationeel.
2. **Hermle Nederland BV, Venloseweg 70D.** Het betreft hier een vestiging van een Duits bedrijf voor machine-en werktuigbouw (vooral freezmachines). De onderhavige Hermle vestiging in Horst doet echter vooral dienst als kantoorfaciliteit en trainingscentrum. Ter plaatse vindt dus geen productie plaats.
3. **Reclame-en beletteringsbedrijf van Osch Reclame, Venloseweg 72.** Het betreft hier een beletteringsbedrijf dat is gespecialiseerd in het vervaardigen en uitvoeren van beletteringen van o.a. vrachtauto's, bedrijfswagens, reclameborden, gevelbeletteringen, spandoeken, bouwborde, winkelreclame, dekkleedbeletteringen, reclamezuilen, lichtbakken etc.

Econsultancy BV te Swalmen heeft een **akoestisch – en milieuzoneringsonderzoek** verricht naar (1) de geluidsdruk vanuit deze inrichtingen op de beoogde burgerwoningen en (2) het huidige en toekomstige woon-en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

Toetsing

De herbestemming van de bedrijfswoningen Venloseweg 70A, 70B en 72A en de aanwezigheid van een ambulancepost op nummer 70A is in beginsel in strijd met de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Geluid blijkt maatgevend te zijn. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te borgen, is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De realisatie van een ambulancepost aan de **Venloseweg 70A** leidt in geval van het voeren van licht- en geluidssignalen op de ambulance in de dagperiode tot overschrijding van de richtwaarden. Het personeel van de ambulancepost is geïnstrueerd de overlast naar de omgeving zo veel mogelijk te beperken. In het kader van algemeen belang wordt het maximale geluidniveau als gevolg van waarschuwingssignalen niet getoetst aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Omdat de ambulancepost sinds 2013 middels een gedoogconstructie op deze locatie aanwezig is, wordt voorgesteld op basis van klachten uit de omgeving vast te stellen of sprake is van een acceptabele situatie met betrekking tot het woon- en leefklimaat.

De inrichting van Hermle, gevestigd aan de **Venloseweg 70D**, is een inrichting in milieucategorie 3.1. Uitgaande van de representatieve bedrijfssituatie en rekening houdend met planologische mogelijkheden is ter plaatse van Venloseweg 70A, gelegen binnen de richtafstand tot de inrichting, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De overige inrichtingen gevestigd op **Venloseweg 70C en 70D** zijn inrichtingen van ten hoogste milieucategorie 2. Deze vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen Venloseweg 70A en 70B. Wanneer de betreffende percelen begrensd worden op ten hoogste milieucategorie 2, blijft het woon- en leefklimaat ook in de toekomst geborgd.

Venloseweg 70B en 72A zijn gelegen binnen de richtafstand van de inrichting van Van Osch aan de **Venloseweg 72**. Op basis van de representatieve bedrijfssituatie en rekening houdend met de vigerende voorschriften in het kader van de planologisch maximaal mogelijke invulling wordt echter gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er kunnen maximale geluidniveaus optreden die de richt- en grenswaarde overschrijden. Deze overschrijdingen kunnen worden gemitigeerd door toepassing van afscherming op de perceelsgrenzen. Daarnaast leidt de herbestemming van beide woningen tot reguliere woning niet tot een beperking van de activiteiten van deze inrichting. Zeker niet wanneer wordt geanticipeerd op het in werking treden van de Omgevingswet.

Tot slot wordt geconcludeerd dat elk van de woningen Venloseweg 70A, 70B en 72A beschikt overeen woon- en leefklimaat dat volgens de kwalificatie van de milieukwaliteitsmaat wordt getypeerd als 'redelijk'.

Voor het volledige akoestisch – en milieuzoneringsonderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 bij de plantoelichting is gevoegd en daar integraal deel van uit maakt.

5.2.5 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied vindt uitsluitend een functiewijziging plaats van drie bestaande bedrijfswoningen naar drie burgerwoningen, een milieu-planologische afwaardering van toegelaten bedrijven naar milieucategorie 2 en een legalisatie van een bestaande ambulancepost. Er worden geen woningen toegevoegd. Deze activiteiten komen **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 onderdeel D van de bijlage bij 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.

In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarbij de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer, of een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen (categorie D11.2).

Aangezien in dit geval geen sprake is van de toevoeging van woningen of bedrijfsgebouwen is bij dit initiatief geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is ook geen sprake van een verplichting om een m.e.r. beoordelingsprocedure te doorlopen.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding. Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg.

Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer heeft het Waterschap Limburg onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 – 2021' en 'Toetsingspunten waterparagraaf in de toelichting van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem

Het bestaand afvoerend verhard oppervlak binnen het plangebied verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan ziet uitsluitend op een functiewijziging van drie bestaande woningen en van bestaande bedrijfsgebouwen. Er worden geen nieuwe woningen en geen nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd.

Ter plaatse van de Venloseweg ligt een gemengd rioolstelsel.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

5.4 Overige sectorale aspecten

Door de ruimtelijke aard, omvang en invloed van het plan zijn andere milieu-planologische-, veiligheids- en ecologische aspecten redelijkerwijs niet aan de orde. Het plan heeft namelijk uitsluitend betrekking op in pandige functiewijzigingen van de huidige bedrijfswoningen (Venloseweg 70A, 70B en 72A) naar burgerwoningen alsmede gebruikswijzigingen naar een lagere milieucategorie dan de huidige en de legalisatie van het bestaande gebruik van gronden en de woning aan de Venloseweg 70A als ambulancepost.

Het plan heeft geen betrekking op de bouw van extra woningen, op het roeren/verstoren van de bodem en ziet ook niet op het uitvoeren van sloop-en/of bouwwerkzaamheden. Hierdoor is er geen sprake van een toename van verkeersbewegingen en/of extra parkeerdruk en ook stikstofconsequenties, ecologische en archeologische gevolgen zijn niet aan de orde.

Het bestaande aantal woningen, het bestaande aantal mensen dat ter plaatse wonen en werken en de bestaande - milieu-planologische en veiligheidsmatige relevante - gebruiksfuncties blijven onveranderd, zodat het plan ook niet ziet op een toename van geurgevoelige objecten (geurhinder), beperkt kwetsbare objecten en toename van groepsrisico (externe veiligheid).

.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van particuliere initiatiefnemers. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. De gronden zijn inmiddels hun eigendom.

Kostenverhaal zal geregeld worden in een tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefnemers af te sluiten anterieure overeenkomst. Door de vaststelling van deze anterieure overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd, alsmede het gebruik van enkele parkeerplaatsen.

Tenslotte wordt ook een planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijze hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

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

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt, volgt daadwerkelijk handhavend optreden (repressieve inzet).

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

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie;
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij ervan uitgegaan dat men, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente Horst aan de Maas aan de initiatiefnemers verzocht om met betrekking tot dit plan een zorgvuldige omgevingsdialoog te voeren met omwonenden en evt. andere belanghebbenden. Hierbij geldt dat de uitkomst van de omgevingsdialoog geen toetsingsgrond vormt voor het wel of niet meewerken aan dit plan. De gemeente beoordeelt *uitsluitend* of de omgevingsdialoog op een (voldoende) zorgvuldige wijze is gevoerd.

Communicatie en dialoog

Op 1 juli 2021 hebben omwonenden een informatiebrief over dit plan ontvangen. Zij zijn op de hoogte gesteld van dit plan. Zij hebben vervolgens 2 weken de tijd gekregen om vragen te stellen en/of te reageren op dit plan. Er zijn diverse reacties ontvangen. Er is door de initiatiefnemers een eindverslag gemaakt waarin een volledige verantwoording is opgenomen omtrent de gevoerde omgevingsdialoog.

Het eindverslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 3 bij deze plantoelichting gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

6.4 Procedure

6.4.1 Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zendt het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

6.4.2 Vooroverleg

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

6.4.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben met ingang van 29 april 2022 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingeval het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

7.3 Toelichting op de regels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het plan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels waarin de op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels, alsmede overige regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Wabo/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig uit de SVBP 2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012.

7.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen. Er gelden de enkelbestemmingen '**Bedrijventerrein**' (**artikel 3**) en '**Wonen**' (**artikel 4**) alsmede een dubbelbestemming '**Waarde-Archeologie**' (**artikel 5**).

Bedrijventerrein

De gronden met bedrijfsfunctie worden onder de bestemming 'Bedrijventerrein' gebracht. Binnen deze bestemming worden de bestaande bedrijven gehandhaafd en is nieuwvestiging van bedrijven mogelijk. De bedrijfsbestemming voorziet in het oprichten van gebouwen. De uiterste grenzen van de bebouwing zijn door middel van een gevellijn aangeduid. Deze gevellijn mag richting de wegzijde niet de bebouwing worden overschreden. Het bouwperceel mag per bedrijf voor 80% bebouwd worden. De maximale bouwhoogte van gebouwen is voor Hoogveld vastgelegd op 12 meter.

De bestaande bedrijfswoningen zijn wegbestemd. Nieuwe bedrijfswoningen mogen niet worden opgericht.

Buitenopslag is niet toegestaan op het voorterrein (voor de voorgevelrooilijn). Opslag op het zij- of achterterrein is wel toegestaan, echter slechts tot een hoogte van 3.00 m. Daar waar zij- of achterterreinen direct zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, dient in het geval open opslag plaatsvindt, het terrein door een (dichte) terreinafscheiding te zijn omgeven.

Binnen de bedrijfsbestemming is tevens de ‘omgevingsafstemming’ geregeld, die de maximaal toelaatbare milieubelasting van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving bepaalt. Afhankelijk van de ligging binnen de uitgezette contouren zijn bepaalde milieucategorieën, zoals opgenomen in een als bijlage toegevoegde toegesneden lijst van bedrijfstypen, al dan niet toegestaan.

Wonen

De burgerwoningen binnen het plangebied worden bestemd als “Wonen”. Binnen de bestemming is behalve wonen het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep dan wel bedrijf onder voorwaarden toegestaan. Binnen het plangebied mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, behoudens vervangende nieuwbouw, waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Woningen mogen worden gebouwd in maximaal 2 bouwlagen.

Woningen dienen in de op de verbeelding aangeduide ‘bouwlak’ te worden gebouwd. Dit bouwlak mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid mag een woning onder voorwaarden ook voor, dan wel achter de gevellijn worden gebouwd. Voorts is voorzien in een passende regeling voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, afgestemd op het gemeentelijk beleid op dit punt.

Voor beide bestemmingen (artikelen 3 en 4) is van belang dat de planegels een aantal duidelijke voorwaardelijke verplichtingen bevatten die de initiatiefnemer dwingen om:

- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en te behouden;
- waterbergende en – infiltrerende voorzieningen op eigen terrein aan te leggen en te behouden.

Waarde-Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden, waarvoor ter plaatse van het plangebied een hoge verwachtingswaarde geldt, is voorzien in de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Deze dubbelbestemming borgt dat bij bodemingrepen (bouwen dan wel het uitvoeren van een werk c.q. werkzaamheden) met een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 40 cm onderzoek wordt verricht naar aanwezige archeologische waarden. Op basis van de bevindingen kan het bevoegd gezag vervolgens voorwaarden verbinden aan de vergunning.

7.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn de overschrijdingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen opgenomen, alsmede regels ten aanzien van parkeernormen.

De Algemene gebruiksregels geven weer welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden gezien.

In de algemene regels zijn ook de Algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

7.3.4 Overgangs-en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

bijlage 1: Vooronderzoek bodem

bijlage 2: Akoestisch – en milieuzoneringsonderzoek

bijlage 3: Eindverslag OGD

