

gemeente

HORST A/D MAAS

Bestemmingsplan “Westerholtstraat ong. – Horst”

NL.IMRO.1507.HOWESTERHOLTSTRONG-BPV1



gemeente

**HORST
A/D
MAAS**

Bestemmingsplan “Westerholtstraat ong. – Horst”

Vastgesteld – 17 maart 2015

NL.IMRO.1507WESTERHOLTSTRONG-BPV1



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.1	Algemeen.....	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	7
3.	BELEID	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.3	Provinciaal beleid.....	9
	Provinciaal beleid – Provinciaal Omgevingsplan Limburg	9
	Provinciale woonvisie 2011-2015.....	10
	Provinciaal beleid: Kwaliteitsmenu.....	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
	Structuurvisie.....	11
	Vigerend bestemmingsplan.....	12
3.5	Conclusie	12
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	13
4.2	Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten	13
4.3	Landschappelijke inpassing	13
5.	SECTORALE ASPECTEN	14
5.1	Inleiding.....	14
5.2	Milieuaspecten	14
	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	14
	Geluid	14
	Luchtkwaliteit.....	15
	Geur	15
	Bedrijven en milieuzoneringen	15
	Externe veiligheid	16
5.3	Waterparagraaf.....	17
	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006).....	18
	Kenmerken watersysteem.....	18

Afkoppeling afval- en hemelwater	18
Overleg waterbeheerder.....	18
5.4 Kabels en leidingen	19
5.5 Natuurbeschermingswet	19
Ecologische Hoofdstructuur	19
5.6 Flora en fauna.....	20
Soortenbescherming	20
Flora	20
Fauna	20
Gebiedskenmerken	20
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	21
5.8 Verkeer en parkeren.....	21
5.9 Duurzaamheid	21
6. UITVOERBAARHEID	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Vooroverleg	22
Ingebrachte zienswijze	22
7. JURIDISCHE TOELICHTING	23
7.1 Planstukken	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Zanders Holding B.V., gevestigd aan de Westerholtstraat 24 te Horst, is voornemens een woonkavel te realiseren aan de Westerholtstraat ong. kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1405. De woning is gelegen tussen de woningen op de percelen Westerholtstraat 24 en 26.

Huidige situatie

Het perceel is gelegen tussen twee bestaande woningen. Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd is de voormalige tuin van de woning aan de Westerholtstraat 24. De achterzijde van het perceel maakte deel uit van het tuindersbedrijf van Zanders Holding B.V. Ter plekke is nog steeds de verharding aanwezig die bij de in- en uitrit van het agrarisch bedrijf hoorde. Deze wordt bij de bouw van de nieuwe woning verwijderd.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Peelkernen" van de gemeente Horst aan de Maas. Dit bestemmingsplan is op 10 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Binnen dit plan is de gewenste ontwikkeling ter plaatse niet mogelijk. De gemeente Horst aan de Maas wil echter medewerking verlenen aan het verzoek middels het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Gewenste situatie

Zanders Holding B.V. is bezig met het saneren en slopen van het agrarische bedrijf (glastuinbouw) aan de achterzijde van het perceel. Het onderhavige perceel aan de Westerholtstraat is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Horst en past qua omvang bij de al bestaande woonkavels aan de noordelijke zijde van de Westerholtstraat. De wens is om een nieuwe woning te realiseren tussen de bestaande woningen aan de Westerholtstraat (nr. 24 en 26).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Figuur 1: luchtfoto plangebied Westerholtstraat

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde en binnen de bebouwde kom van de kern Horst. Het betreft een perceel gelegen tussen twee bestaande woningen aan de Westerholtstraat 24 en de Westerholtstraat 26.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Algemeen

Het plangebied aan de Westerholtstraat is gelegen aan de noordelijke rand van de kern Horst. Achter de Westerholtstraat begint het agrarische achterland. Het bedrijf van Zanders Holding B.V. is net buiten de bebouwde kom gelegen, waarbij de toegangsweg naar het bedrijf wel binnen de bebouwde kom ligt. Als gevolg hiervan is er binnen de kern sprake van agrarisch bedrijfsverkeer, terwijl de ontsluitingsstructuur hier niet op is ingericht.

De Westerholtstraat is een drukke weg voor fietsers die op weg zijn van en naar de nabijgelegen scholen. De combinatie met vrachtverkeer kan dan voor gevaarlijke situaties zorgen. Derhalve heeft de gemeente Horst aan de Maas samen met de eigenaar van het agrarische bedrijf besloten om het bedrijf te saneren in ruil voor een woningbouwcontingent.

2.2 Ruimtelijke structuur

De Westerholtstraat is een straat die gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen aan de noordzijde en verschillende soorten woningbouw (vrijstaande en twee-onder-een-kappers) aan de zuidzijde. Het agrarische bedrijf, met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen, past niet binnen dit, huidige straatbeeld en de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Wanneer de kassen en agrarische bedrijfsgebouwen worden vervangen door een nieuwe (burger)woning sluit het gebruik en de bebouwing van de locatie beter aan bij de aanwezige ruimtelijke structuur.

De Westerholtstraat kan worden gekarakteriseerd als een perceelontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. Er is sprake van één rijbaan, zonder gescheiden rijstroken en zonder verdere voorzieningen voor (langzaam)verkeer.

De bebouwing aan de Westerholtstraat bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen in diverse stijlen. Het merendeel van de hoofdbebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap.

2.3 Functionele structuur

De Westerholtstraat kenmerkt zich door bijna uitsluitend woonfuncties. Het agrarische bedrijf dat met dit bestemmingsplan gesaneerd wordt, is één van de laatste niet woonfuncties in deze straat. Functioneel gezien sluit een nieuwe woning goed aan bij de bestaande functionele structuur in de Westerholtstraat.

3. BELEID

3.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de verschillende relevante beleidsaspecten behandeld. Dit betreft zowel het beleid van centrale als decentrale overheden. De verschillende beleidsstukken van rijk, provincie en gemeente samen creëren het kader waarbinnen de ontwikkeling, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, moet passen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In deze Structuurvisie 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.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

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 Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

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

Voor onderhavig besluitgebied geldt dat er, gezien de kleinschaligheid van het project, geen nationale belangen uit de Structuurvisie in het geding zijn. Voor wat betreft de afwegingen inzake milieukwaliteit, geluidsoverlast, externe veiligheid en beschermde flora en fauna wordt hier verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken en afwegingen in hoofdstuk 4.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd.

Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen geen gevolgen voor onderhavig plan.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciaal beleid – Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld als vervanger van het POL uit 2001. POL2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidsplan als verkeers- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch en welzijnsbeleid. POL2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening. De laatste actualisatie van het POL op onderdelen dateert uit 2011.

Wonen

Ondanks dat het aantal inwoners afneemt in Limburg, zal het aantal huishoudens tot 2015 niet dalen. Door de gezinsverdunding (eerder en langer zelfstandig wonen van jongeren respectievelijk ouderen, meer gescheiden mensen) zal vooral het aantal 1-persoonshuishoudens toenemen. Een ontwikkeling die nu al speelt is de veranderende vraag naar het type woningen. Zowel door vergrijzing als ontgroening neemt de vraag naar kleinere woningen met comfort toe. Bij de herstructurering van het woningenbestand moeten daarom naast kwantitatieve ook kwalitatieve aspecten in ogenschouw worden genomen. De herstructurering biedt tevens kansen om slim om te gaan met mobiliteit (aansluiting op openbaar vervoer), met energiebesparing in de gebouwde omgeving, bereikbaarheid van (zorg)voorzieningen.

Perspectievenbeleid

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied twaalf perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de perspectievenkaart (POL-actualisatie 2011) wordt het besluitgebied aangeduid als 'Plattelandskern Noord-Limburg' (perspectief 6a).



Figuur 2: Uitsnede Pol-perspectievenkaart Westerholtstraat en omgeving

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal, georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publiekvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen

met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

Provinciale woonvisie 2011-2015

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding voor het geactualiseerde woonbeleid vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort, gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstige actoren mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad, mede gezien de demografische ontwikkelingen, voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en de toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat dit regiobreed afnemen van circa 280.000 inwoners in 2010, naar circa 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing, dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in/bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Afweging provinciale woonvisie

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding. Onderhavige woningbouwontwikkeling betreft een inbreidingslocatie en is gericht op de gemeentelijke woningbouwbehoefte. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk op basis van het beleid.

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief van de huidige en toekomstige eigenaar. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de vraag geacht mag worden te zijn verzekerd.

Provinciaal beleid: Kwaliteitsmenu

Het onderhavige project is gelegen binnen de rode contour. Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is hier daarom niet van toepassing. Daarbij is het LKM verwerkt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat zijn grondslag heeft in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

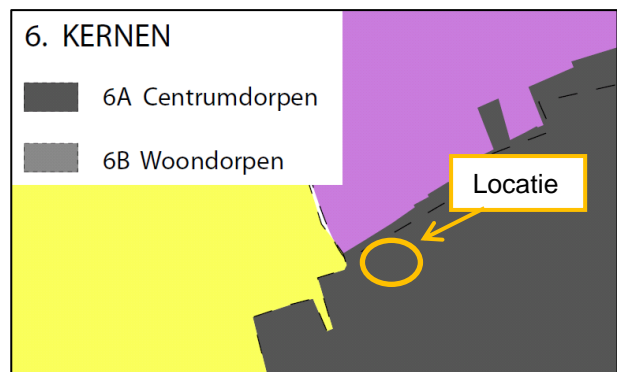
Structuurvisie

De gemeente Horst aan de Maas heeft op 9 april 2013 de structuurvisie van de gemeente Horst aan de Maas vastgesteld met het daarbij horende Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Het betreft een integrale structuurvisie voor nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Enkel het Klavertje 4 gebied is hiervan uitgezonderd. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal dat de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is geïmplementeerd. De structuurvisie is op 9 april 2013 vastgesteld.

In de structuurvisie van de gemeente Horst aan de Maas ligt het perceel in het gebied met het kenmerk "Centrumdorpen". Voor deze gebieden heeft de gemeente in de structuurvisie vastgelegd dat nieuwe woningen binnen de rode contouren niet worden toegestaan, tenzij er met de bouw van deze woning een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost.

De gemeente Horst aan de Maas heeft de afweging gemaakt of het realiseren van een nieuwe woning aan de Westerholtstraat opweegt tegen het niet saneren van de bedrijfsvoering aan de Westerholtstraat en de vele verkeersstromen die daarmee samenhangen. De gemeente Horst aan de Maas is van mening dat onderhavig project een dusdanige verbetering oplevert van de leefbaarheid van de Westerholtstraat en een verbetering van de verkeersveiligheid dat het realiseren van een nieuwe woning binnen de rode contour gerechtvaardigd is.



Figuur 3. Uitsnede structuurvisie gemeente Horst aan de Maas

Het realiseren van deze woning maakt onderdeel uit van het oplossen van het knelpunt rondom het agrarische bedrijf aan de Westerholtstraat ong. te Horst. Het betreffende agrarische bedrijf en haar aan- en afvoerroutes zorgen voor gevaarlijke situaties aan de Westerholtstraat en de agrarische onderneming past qua bedrijfsvoering ook niet (meer) binnen de bebouwde kom. Door de realisatie van één nieuwe woning toe te staan, wordt er dus een ruimtelijk knelpunt opgelost. Afwijking van de hoofdlijnen van de Structuurvisie is dan ook gerechtvaardigd.

Voorwaarde bij de ontwikkeling van één nieuwe woning ter plaatse, zoals ook verwoord in het gemeentelijk principestandpunt (brief gemeente Horst aan de Maas – d.d. 14 januari 2014), is dat een financiële bijdrage van € 20,- / m² woonkavel plaatsvindt en sloop van de kassen op perceel 852. Per m² te slopen kas kan € 4,- in mindering worden gebracht op voornoemd bedrag.

De in voorliggend bestemmingsplan vastgelegde bestemming 'Wonen' heeft een omvang van 532 m². Gezien deze omvang is een financiële tegenprestatie van (bruto) 532 x 20 = € 10.640,- van toepassing.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt 1.300 m² gesloopt. Deze slooppoppervlakte heeft een 'waarde' van $1.300 \times 4 = \text{€ } 5.200,-$.

Naast de overeengekomen sloop, levert initiatiefnemer dan ook nog een financiële (kwaliteits)bijdrage van $\text{€ } 10.640 - \text{€ } 5.200 = \text{€ } 5.440,-$.

Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Peelkernen' van de gemeente Horst aan de Maas. Dit bestemmingsplan is op 10 november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft op basis van dit lopende initiatief de bestemming 'Wonen' gekregen, waarbinnen geen woning is toegestaan wanneer er geen bouwblok is opgenomen. De bestaande woning aan de Westerholtstraat 24 is wel voorzien van een bouwvlak. Het naast gelegen, onbebouwde perceel is niet voorzien van een bouwvlak. Volgens het bestemmingsplan is de bouw van een nieuwe woning ter plaatse dan ook niet mogelijk.



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Peelkernen (bron: gemeente Horst aan de Maas)

3.5 Conclusie

De gewenste ontwikkelingen van initiatiefnemer zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Wat betreft het provinciaal beleid kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling op deze locatie past binnen het POL2006. Daarnaast doet de bouw van een woning, gezien de knelsituatie van het agrarisch bedrijf ter plaatse, geen afbreuk aan het gemeentelijk beleid. Ook het rijksbeleid zorgt niet voor onevenredige belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. De gemeente Horst aan de Maas heeft, naar aanleiding van het ingediende principeverzoek, aangegeven medewerking te willen verlenen aan realisatie van dit plan door middel van het vaststellen van een bestemmingsplan.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Zanders Holding B.V. is bezig met het saneren en slopen van het agrarische bedrijf (glastuinbouw) aan de Westerholtstraat 24 te Horst. Ter compensatie van de bedrijfsbeëindiging wordt aan de Westerholtstraat ong., kadastraal bekend als gemeente Horst, sectie O, nummer 1405, één nieuwe woning ontwikkeld. Het betreffende perceel aan de Westerholtstraat is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Horst en past qua omvang bij de al bestaande woonkavels aan de noordelijke zijde van de Westerholtstraat. Tot op heden is het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd in gebruik als voormalige tuin van de woning aan de Westerholtstraat 24.

Voorliggend bestemmingsplan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om ter plaatse een (burger-)woning te realiseren.

4.2 Stedenbouwkundige/ ruimtelijke aspecten

Op het perceel is in de huidige situatie geen bebouwing aan de voorzijde aanwezig. Aan de voor- en achterzijde van het perceel bevindt zich nog de oude verharding van de aanrijroute van het voormalige agrarische bedrijf. De voorgevelrooilijn van de omliggende woningen wordt gehanteerd als voorgevelrooilijn van de nieuwe woning. Qua omvang moet de woning voldoen aan de regels van dit bestemmingsplan, die gebaseerd zijn op de regels en maatvoering die gehanteerd wordt in het bestemmingsplan "Peelkernen".

Zowel qua gebruik als qua (stedenbouwkundige) uitstraling past de beoogde woonfunctie beter in het gebied aan de Westerholtstraat dan de voormalige agrarische bedrijvigheid.

4.3 Landschappelijke inpassing

Er is geen landschappelijk inpassingsplan gemaakt voor deze woning, omdat er sprake is van een woning binnen de bebouwde kom. De aanleg van de tuin zal geschieden in overleg met de burens links en rechts van de nieuwe woning en de voorgevelrooilijn van de andere woningen wordt aangehouden voor deze nieuwe woning.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere de aspecten kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen per thema toegelicht.

5.2 Milieuaspecten

Bodem- en grondwaterkwaliteit

Ten behoeve van de wijziging in het plan gebied is een bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. De resultaten hiervan luiden als volgt: "In de zintuiglijk schone boven- en ondergrond van de vaste bodem (MM1 en MM2) zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. In het grondwater ter plaatse van Pb1 zijn licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese onverdacht. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoek locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. De onderhavige nieuwe woning betreft een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Op de Westerholtstraat is een maximale snelheid van 30 kilometer toegestaan. Daarbij wordt er een voorgevelrooilijn van 7 meter gehanteerd, waardoor de woning op behoorlijke afstand van de weg ligt. In de Wet geluidhinder zijn geen onderzoekszones opgenomen voor wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. Als gevolg hiervan geldt er voor deze wegen geen onderzoeksplicht.

Het verkeer op deze wegen veroorzaakt meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Uitzonderingen hierop worden gevormd door een klinkerweg of een weg met relatief veel verkeer. Daar is hier geen sprake van omdat het (vracht)verkeer van de achterliggende agrarische bedrijven wordt afgewikkeld via de Molenveldweg. Daarbij is het verkeer dat op de Westerholtstraat rijdt, vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer en betreft het veel fietsers die op weg zijn naar en van de nabijgelegen scholen.

Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) bepaalt, 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:

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

Met het onderhavige project verbetert de luchtkwaliteit. Het agrarische bedrijf wordt gesaneerd waardoor er geen schadelijke stoffen meer geproduceerd worden en door het afnemende vrachtverkeer levert dit project een netto verbetering op van de luchtkwaliteit.

De toename aan verkeer ten opzichte van de nul situatie (dus wanneer het agrarische bedrijf al gesaneerd is) zal gemiddeld 4 verkeersbewegingen per dag zijn (auto). Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Sinds het van kracht worden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in 2009 ligt de grens op 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ en NO₂.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een berekening gemaakt van de verwachte bijdrage van het initiatief.

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)		4
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	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		

Uit de uitgevoerde berekening kan worden geconstateerd dat de ontwikkeling valt onder het Besluit NIBM, waardoor nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Geur

De beoogde woning vormt een geurgevoelige functie op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. In de directe omgeving van de woning zijn echter geen agrarische bedrijven gelegen, waar bedrijfsmatig dieren worden gehouden. Er is dan ook geen sprake van mogelijke geurhinder in het plangebied, waardoor een vervolgonderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk is.

Bedrijven en milieuzoneringen

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. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

De beoogde woningbouw vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', gezoneerd dient te worden 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 woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich, op circa 90 meter afstand een glastuinbouwbedrijf. Op grond van de VNG-publicatie geldt voor deze inrichting een maximale indicatieve zone van 30 meter. Het aspect 'geluid' is hierbij maatgevend.

Voor het overige zijn er geen bedrijven/ inrichtingen gelegen in de directe omgeving van het plangebied, die een negatieve impact op de milieusituatie ter plaatse tot gevolg kunnen hebben.

De nieuwe woning bevindt zich niet binnen de indicatieve zone die geldt vanuit de bedrijfsvoering van het achtergelegen glastuinbouwbedrijf. Voor de nieuwe woning kan derhalve uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat voor de woning. Tevens zullen door de ontwikkeling geen belemmeringen optreden voor het bedrijfsmatig functioneren van de in de omgeving aanwezige inrichtingen.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.¹ Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi

is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De geohydrologische gesteldheid hangt nauw samen met de geohydrologische opbouw van het gebied. De geohydrologische opbouw van de bodem in Midden-Limburg wordt in belangrijke mate bepaald door een zuid-zuidoost noord-noordwest lopend breukensysteem.

De drie hoofdbreuken zijn de Feldbiss, de Peelrandbreuk en de Tegelenbreuk. Door deze breuken is het gebied van west naar oost onderverdeeld in de Roerdalslenk, de Peelhorst en de Slenk van Venlo. De onderzoekslocatie is gelegen in de Roerdalslenk.

Afkoppeling afval- en hemelwater

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Hemelwater

Het planvoornemen richt zich op het oprichten van nieuwe bebouwing op het terrein. Voor een deel gebeurt dit op terrein, dat op dit moment onverhard is. Daarnaast wordt de bestaande verharding, die in het verleden is benut voor de ontsluiting van het bedrijf, verwijderd.

Doordat er een beperkte vergroting is van het verhard oppervlak op dit perceel, zal de uitbreiding van minimale invloed zijn op de waterhuishouding in de omgeving. Het hemelwater zal ter plaatse worden geïnfiltreerd in de tuin.

Overleg waterbeheerder

Een watertoets is noodzakelijk bij de volgende ontwikkelingen:

- nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen /dalbodems van droogdalen;
- nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwater-transportleidingen plus beschermingszones ;
- met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of
- nieuwe aansluitingen en/ of overstorten op primaire oppervlaktewateren; en/ of
- met een bebouwd en/ of verhard oppervlak groter dan 1000 m².

Onderhavig project valt niet onder de bovengenoemde voorwaarden. De watertoets wordt uitgevoerd door de gemeente Horst aan de Maas.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

5.4 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de voorliggende locatie zijn geen boven- of ondergrondse leidingen gelegen met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Bij de bouw van de woning hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

5.5 Natuurbeschermingswet

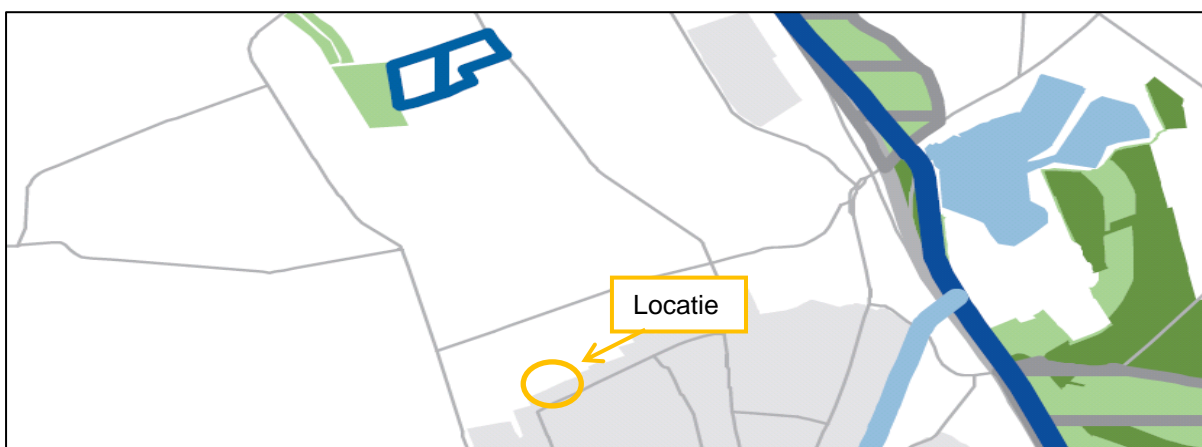
De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR), ook wel Natura2000 genoemd. Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968 en 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming).

Ammoniakdepositie van (agrarische) bedrijven is één van de meest invloedrijke factoren bij veranderingen in natuurgebieden. Voor de meeste agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden, geldt een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet.

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning is geen sprake van potentiële negatieve effecten op NB-wetgebieden. Voorliggend planvoornemen wordt hier dan ook niet door belemmerd.

Ecologische Hoofdstructuur

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)-gebieden zijn gebieden waar natuurrealisatie-doelstellingen zijn geformuleerd. Dit betekent dat deze gebieden op termijn uit natuur zullen bestaan. Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG)-gebieden kunnen worden gezien als zoekgebied voor de aanleg van nieuwe natuur. Uit onderstaand kaartje blijkt dat de locatie niet is gelegen in een POG gebied en/of een EHS-gebied. Ook liggen er in de directe nabijheid van de locatie geen gebieden die als dusdanig zijn aangewezen. Hierdoor zal het initiatief geen negatieve effecten veroorzaken voor (het behoud en de ontwikkeling van) die gebieden.



Figuur 6.: Ligging initiatief ten opzichte van EHS en POG (bron Provincie Limburg)

5.6 Flora en fauna

Soortenbescherming

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen. Om het plangebied en omgeving te kunnen beoordelen op het voorkomen van beschermde dier- en / of plantensoorten is de opgave van de provinciale flora- en faunagegevens geraadpleegd.

Flora

Uit de floragegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen beschermde vegetatie is geïnventariseerd binnen de inrichting of in de (in)directe omgeving.

Fauna

Uit de broedvogelgegevens van de provincie Limburg blijkt dat er geen broedvogels zijn gesignaleerd in de (in)directe omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied bevindt zich geen bebouwing (meer), die geschikt zou zijn als broedgebied van zeldzame soorten.

Gebiedskenmerken

Het terrein waarop de bouw van de woning zal plaatsvinden is momenteel merendeels in gebruik als tuin en voormalige aanrijroute voor het voormalige kassenbedrijf. Deze gronden worden intensief door de mens gebruikt en beheerd. Hierbij wordt onkruid/ beplanting dat ter plekke niet als wenselijk wordt beschouwd, bestreden. Daarnaast is het beheer en onderhoud gericht op het beperken van overlast door diersoorten. Gezien het huidige onderhoud, beheer en gebruik van dit onbebouwde en gedeeltelijk verharde terrein, is het niet te verwachten dat in dit gebied beschermde/ waardevolle planten- en diersoorten voorkomen.

Artikel 2 van de Flora- en faunawet schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Hierbij kent de wet geen compensatieplicht. Op grond van artikel 2 (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt.

De voorgenomen ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige plant- en diersoorten.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

Het plangebied, met een oppervlakte van circa 720 m², is niet gelegen binnen een provinciaal aandachtsgebied. Gezien het feit dat het projectgebied niet is gelegen in een archeologisch aandachtsgebied, er geen archeologisch monument of terrein binnen 50 meter is gelegen en de omvang kleiner is dan 2.500 m² bestaat op basis van het gemeentelijk beleid geen plicht tot nader onderzoek. Mochten tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen dan zal het bevoegd gezag worden ingeschakeld.

5.8 Verkeer en parkeren

De woning is gelegen aan de Westerholtstraat. Op het perceel zelf worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de woning. De parkeerdruk die ontstaat met de voorgenomen ontwikkeling, wordt dan ook op eigen terrein opgevangen.

Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een aanzienlijke verbetering van de verkeerssituatie gerealiseerd. De hoeveelheid zwaar verkeer in het gebied wordt sterk gereduceerd, waardoor de verkeersveiligheid, met name voor langzaam verkeer dat in de straat veel voorkomt, sterk vergroot wordt.

5.9 Duurzaamheid

Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens worden bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en wordt er ruimte gecreëerd voor infiltratie van hemelwater.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Wel is er een anterieure overeenkomst getekend in het kader van het gemeentelijke kwaliteitsmenu en een planschadeovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het betreft het realiseren van een woning tussen de bestaande woningen in. Met het realiseren van deze woning wordt het gedeeltelijk mogelijk gemaakt om het achterliggende bedrijf te saneren. Het ontwerp bestemmingsplan wordt conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. Gedurende 6 weken kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn. Voor onderhavig project is er geen provinciaal belang. Daarnaast is de omvang dermate gering dat de watertoets door de gemeente zelf uitgevoerd kan worden. In de doorlopen procedure heeft dan ook geen vooroverleg plaatsgevonden.

Uiteraard hebben alle (overheids-)partijen de mogelijkheid om in het kader van de inspraak op het plan te reageren door het indienen van een zienswijze.

Ingebrachte zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan "Westerholtstraat ong. - Horst" heeft van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor eenieder de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/ of aanwezige bebouwing vast. De regels zijn geënt op het bestemmingsplan "Peelkernen". Daarbij zijn tevens voorwaardelijke bepalingen opgenomen, waarmee wordt zeker gesteld dat bouw van de nieuwe woning wordt gekoppeld aan sloop van de kas ter plaatse. Daarnaast zijn de regels uit het parapluplan "Huisvesting arbeidsmigranten" doorvertaald in dit plan. Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

