

gemeente

# HORST A/D MAAS

## Vastgesteld bestemmingsplan “Langstraat 7 / Kogelstraat 25, Hegelsom”

*NL.IMRO.1507.HSLANG7KOGEL25.BPV1*



### **Colofon**

Bestemmingsplan: Langstraat 7 en Kogelstraat 25 Hegelsom

Rapportnummer: 2020.1121

Status: Vastgesteld

Datum: 24 maart 2022

### **Projectlocatie**

Langstraat 7

5963 NT Hegelsom

Kogelstraat 25

5963 AN Hegelsom

### **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

### **Projectleiding**

Reland

Drs. F.H.M. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

[frank@reland.nl](mailto:frank@reland.nl)

© maart 2022 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

## Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	5
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Doel.....	5
1.3 Plangebied .....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
<b>2. Gebieds- en projectprofiel</b> .....	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Gebiedsprofiel.....	7
2.3 Huidige situatie plangebied.....	8
2.4 Bestemmingsplan .....	9
<b>3. Beoogde situatie</b> .....	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Ontwikkeling.....	10
3.3 Toekomstige situatie plangebied .....	10
<b>4. Beleidskader</b> .....	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Rijksbeleid.....	12
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	12
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	12
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling .....	13
4.3 Provinciaal beleid.....	13
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI).....	13
4.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 .....	14
4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	14
4.4 Regionaal beleid .....	15
4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024 .....	15
4.5 Gemeentelijk beleid .....	15
4.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas .....	15
<b>5. Omgevingsaspecten</b> .....	19
5.1 Milieu.....	19
5.1.1 M.e.r. plicht .....	19
5.1.2 Bodem.....	20
5.1.3 Lucht.....	20
5.1.4 Geluid.....	21

5.1.5 Externe veiligheid.....	22
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen.....	26
5.2 Water.....	26
5.2.1 Waterwet.....	27
5.2.2 Nationaal Waterplan 2016-2021.....	27
5.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.....	27
5.2.4 Omgevingsverordening Limburg 2014.....	28
5.2.5 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg.....	28
5.2.6 Waterhuishoudkundige situatie plangebied.....	28
5.2.7 Overleg Waterschap.....	28
5.3 Natuur.....	29
5.3.1 Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2 Soortenbescherming.....	30
5.4 Archeologie.....	30
5.5 Landschap en cultuurhistorie.....	32
5.6 Verkeer en parkeren.....	32
5.6.1 Mobiliteit.....	32
5.6.2 Parkeren.....	32
<b>6. Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>33</b>
6.1 Inleiding.....	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

## BIJLAGEN

Bijlage I	Stedenbouwkundige analyse
Bijlage II	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage III	Stikstofdepositieberekening
Bijlage IV	Omgevingsdialoog

## **1. Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

Op de locatie aan de Langstraat 7 en Kogelstraat 25 in Hegelsom is een voormalig bedrijf gelegen. De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfskavel te splitsen, de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en een nieuw woningbouwkavel te ontwikkelen. De bestaande woning is gelegen aan de Kogelstraat 25 en de locatie voor de beoogde nieuwbouwwoning is gelegen tussen de twee bestaande woningen aan Langstraat 3 en 9.

Conform het geldende bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Bedrijf', waardoor het niet rechtstreeks is toegestaan om ter plaatse (burger)woningen te realiseren of een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren wordt een separate bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

### **1.2 Doel**

Dit bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. Tevens wordt de realisatie van een tweede woning aan de Langstraat 7 planologisch mogelijk gemaakt.

### **1.3 Plangebied**

Het plangebied is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Horst, sectie M, nummer 237 en heeft een totale oppervlakte van circa 770 m<sup>2</sup> (figuur 1).



*Figuur 1. Luchtfoto met plangebied blauw gearceerd.*

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.



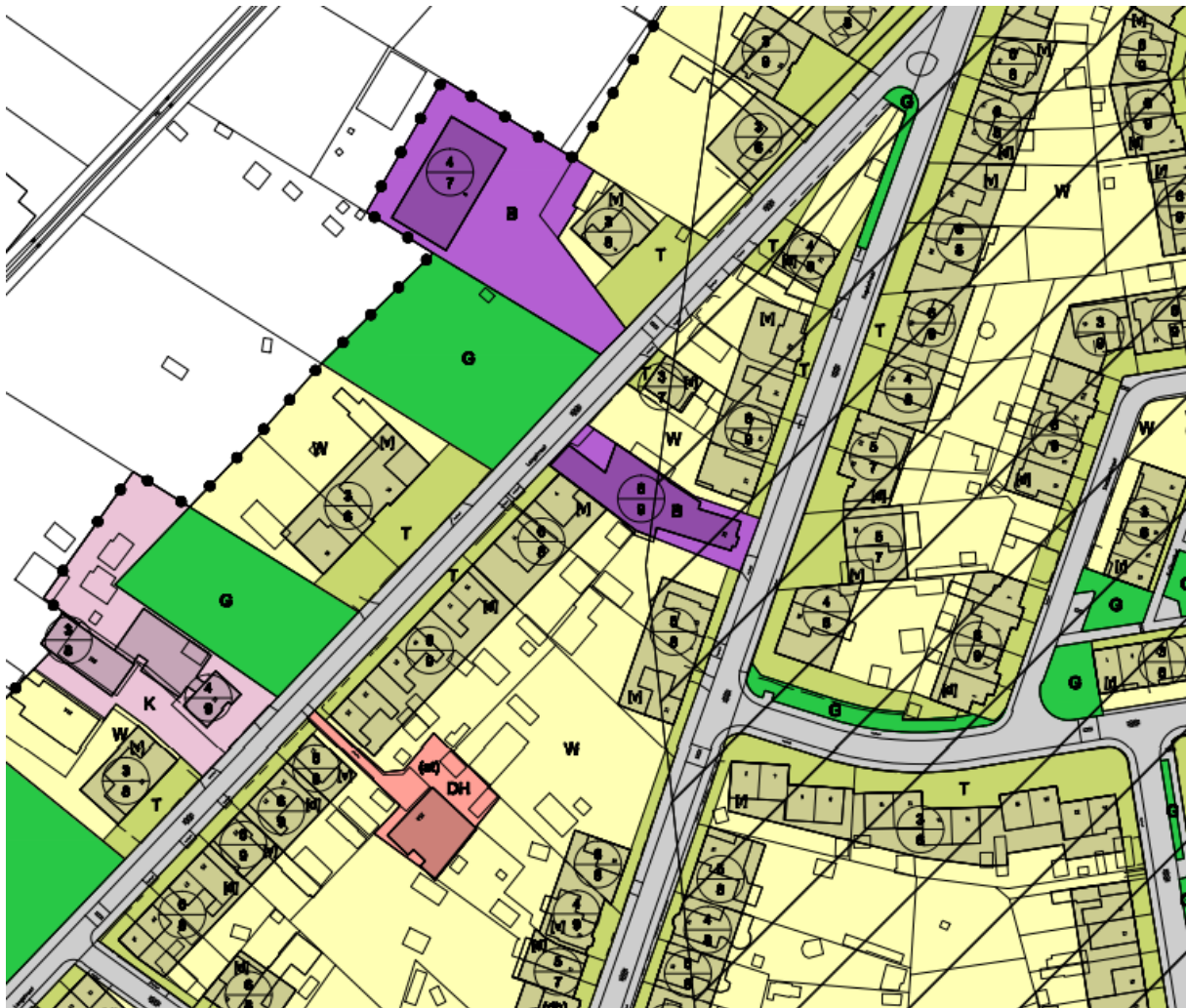
## 2. Gebieds- en projectprofiel

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

### 2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen tussen de Langstraat en Kogelstraat in Hegelsom. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Hegelsom. In de directe omgeving en direct aangrenzend aan het besluitgebied staan voornamelijk burgerwoningen. Daarnaast zijn er in de omgeving ook enkele bedrijfs-, kantoor-, en detailhandelsfuncties aanwezig. Aan de westzijde vormt een strook van diverse functies en bestemmingen de overgang naar het buitengebied. De opbouw is herkenbaar voor die van een kleine kern waarin voornamelijk woonfuncties liggen.



Figuur 2. Functies in de omgeving.

### 2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest t.b.v. een bedrijf. In de huidige situatie bestaat een groot gedeelte van het plangebied uit bebouwing (figuur 3). Op het oostelijke deel van het plangebied, aan de Kogelstraat, is de (voormalige) bedrijfswoning gelegen. Op het westelijke gedeelte is een bedrijfsgebouw gelegen. De overige gronden zijn ingericht als voortuin bij de bedrijfswoning en als inrit/verharding.



Figuur 3. Huidige situatie plangebied (rood omkaderd) met bebouwing (blauw omkaderd).

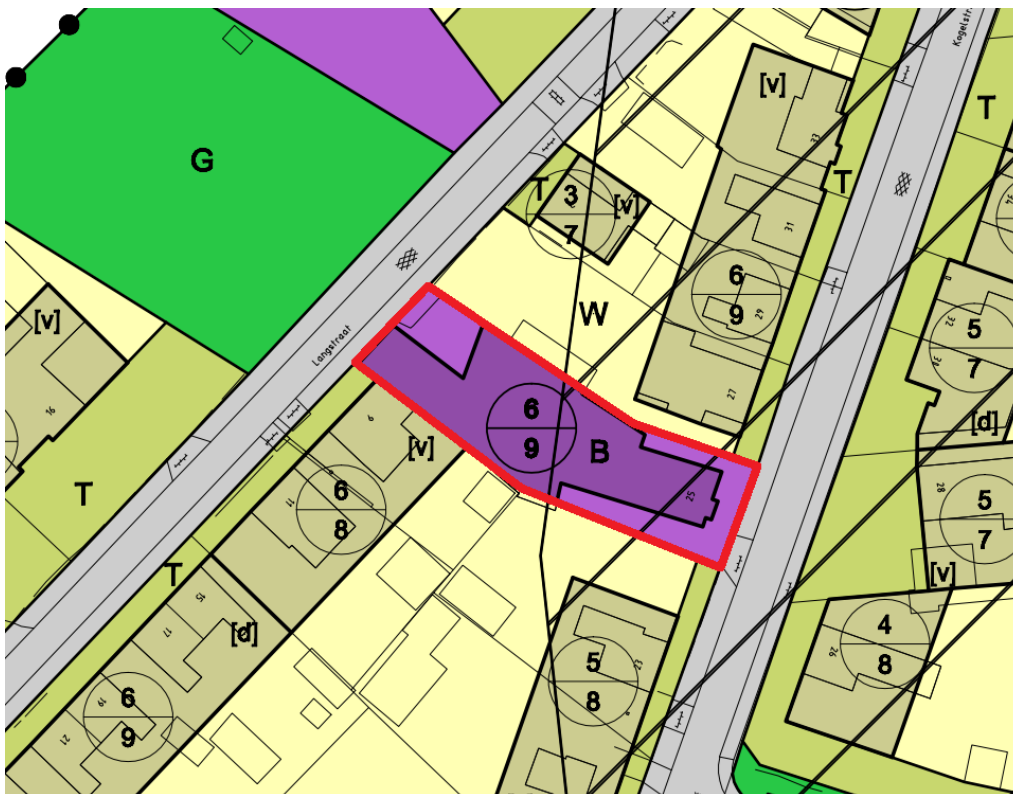


Figuur 4. Zicht op het plangebied gezien vanuit de Langstraat.



## 2.4 Bestemmingsplan

Het vigerend/geldend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Peelkernen" dat door de gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas op 10-11-2009 is vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf' en is er op een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Veiligheidszone opslag' gelegen. Daarnaast zijn de maatvoeringen 'maximum bouwhoogte: 9 m' en 'maximum goothoogte: 6 m' op het perceel gelegen en is er een bouwvlak opgenomen. In figuur 5 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven en is het plangebied met een rood kader aangegeven. Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is het niet rechtstreeks toegestaan om de



Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplan 'Peelkernen' (vastgesteld 10-11-2009). Plangebied rood omkaderd.

bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en een nieuwbouwkavel te realiseren. Ook ontbreken hiervoor wijzigingsbevoegdheden. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken is dan ook een ruimtelijke procedure noodzakelijk. De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen middels een herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure zorgt voor een nieuw planologisch kader waarin het gebruik van de bestaande woning als burgerwoning en het oprichten van een nieuwe burgerwoning mogelijk is.

### **3. Beoogde situatie**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

#### **3.2 Ontwikkeling**

De initiatiefnemer heeft de wens om op de planlocatie de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, een gedeelte van de bedrijfsbebouwing te slopen en op het westelijk gedeelte van het perceel, aan de Langstraat, een woningbouwkavel te realiseren. Om de omzetting naar burgerwoning en de realisatie van de woningbouwkavel mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

#### **3.3 Toekomstige situatie plangebied**

Met betrekking tot de omzetting van de bestaande woning zal de huidige bebouwing niet veranderen. Het bestaande hoofdgebouw met bijbehorend bijgebouw zal in z'n huidige vorm behouden blijven. Ook de inrit en de voortuin blijven ongewijzigd.

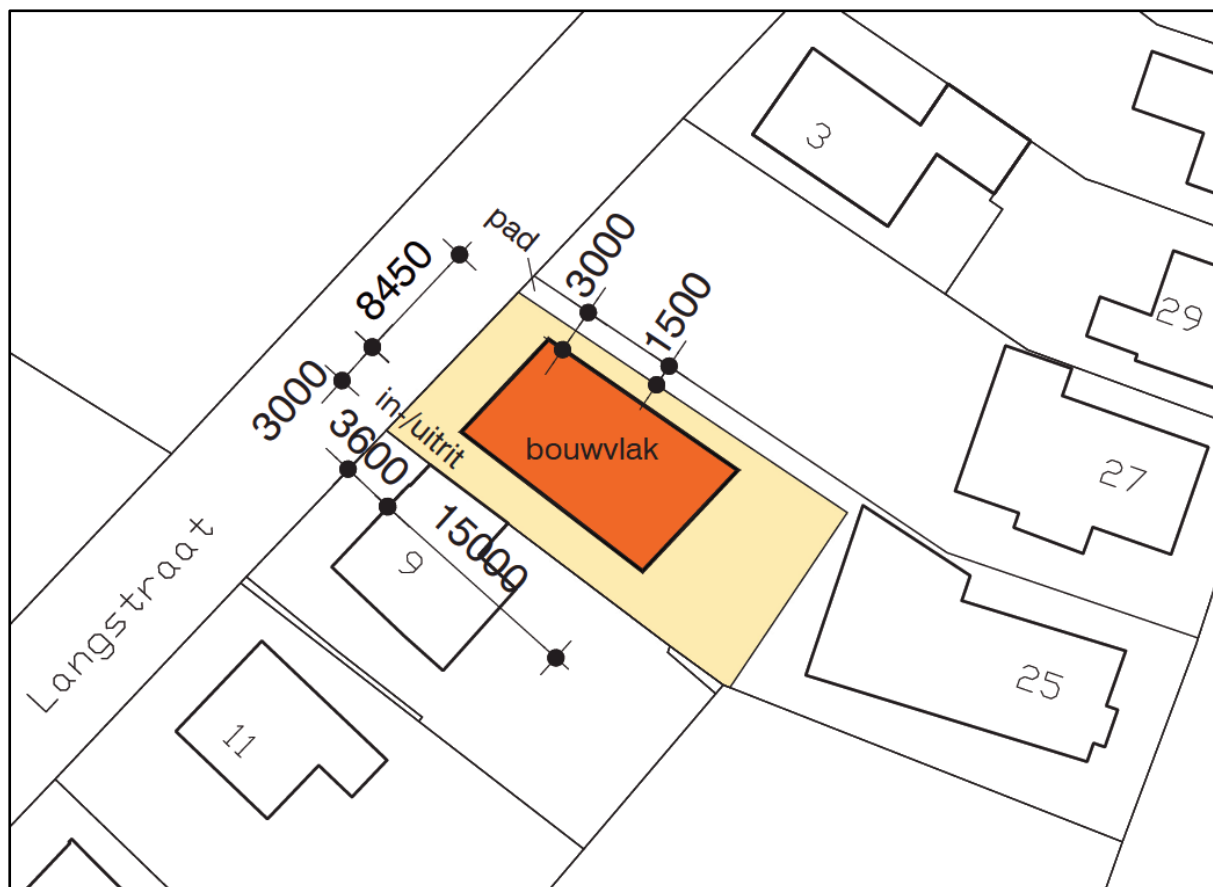
Op het westelijke deel van het plangebied, op de locatie waar de woningbouwkavel wordt gerealiseerd, zal de bestaande bebouwing en verharding verwijderd worden. Om een goed beeld te krijgen van de beoogde woning en ligging van de kavel in de bestaande structuur is hieronder een situatietekening met een toelichting weergegeven. Voor de volledige stedenbouwkundige analyse wordt verwezen naar bijlage I.

De betreffende kavel biedt ruimte om de aanwezige begeleidende lintbebouwing aan de Langstraat enigszins te verdichten. De vrije kavel biedt mogelijkheid tot het inpassen van één vrijstaande woning.

Vanuit de aanwezige nokrichtingen in de straat op het huidige perceel Langstraat 3, is het denkbaar dat een vrijstaande woning met de nok haaks op de straat op het nieuwe kavel geprojecteerd wordt. Daarnaast is het doortrekken van de rooilijn vanuit Langstraat 9 een uitgangspunt voor het continueren van de zone met voortuinen.

Het planvoornemen betreft het splitsen van het huidige kavel Kogelstraat 25 in 2, waardoor er een kavel met adres aan de Langstraat ontstaat. Aan de noordzijde zal er een anderhalve meter brede doorgang gehandhaafd blijven voor de toegang naar de achtertuin van Kogelstraat 25 vanuit de Langstraat.

De positie van de rooilijn en het bouwvlak volgen uit de contouren van de bestemmingsplankaart voor de belendende percelen (figuur 6).



Figuur 6. Beoogde situering woningbouwkvael.

## **4. Beleidskader**

### **4.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

### **4.2 Rijksbeleid**

#### **4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de omzetting van de bedrijfskavel (welke gelegen is in een woonwijk) en de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woning bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

#### **4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze

zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

#### **4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling wordt slechts één extra woning toegevoegd waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

### **4.3 Provinciaal beleid**

#### **4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast



dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert. Onderhavig planvoornemen, waarin een bedrijf in een woonwijk wordt gesaneerd en plaats maakt voor een woningbouwkavel, is dan ook een passende ontwikkeling en is niet in strijd met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

#### 4.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in zeven soorten gebieden met elk eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor verschillende zones liggen er veel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Conform de kaart 'zoning Limburg' is het plangebied gelegen binnen de zone 'overig bebouwd gebied' (figuur 7). Gebieden in deze zone zijn gemengde woon- en werkgebieden met deels een stedelijk karakter en deels een dorps karakter.



Figuur 7. Uitsnede kaart 'Zoning Limburg' POL2014. Planlocatie wit omkaderd.

Volgens het POL2014 is het realiseren van nieuwe woningen binnen het overig bebouwd gebied toegestaan, mits dit passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. In paragraaf 4.4 wordt het regionale beleid aangehaald. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied in een omgeving die zich kenmerkt door hoofdzakelijk woonfuncties. Op het gebied van omliggende functies zijn de woningen passend in deze omgeving en is dan ook niet in strijd met het beleid conform het POL2014.

#### 4.3.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december heeft de provincie Limburg de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin zijn regels opgenomen die nodig zijn om het omgevingsbeleid van

POL2014 juridische binding te geven. Het plangebied is volgens de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening niet gelegen binnen milieubeschermingszones of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn er hiermee geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

## **4.4 Regionaal beleid**

### **4.4.1 Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024**

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Horst aan de Maas, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Uit deze structuurvisie blijkt dat in de regio een dominante vraag is naar het wonen in grotere kernen waar voorzieningen aanwezig zijn. Gezamenlijk zijn binnen de regio Noord-Limburg een aantal kansrijke en risicovolle segmenten gesignaleerd. Een van de kansrijke segmenten is de groeiende behoefte aan woningen (toegankelijk, comfortabel en betaalbaar) in de nabijheid van voorzieningen. De kern Hegelsom ligt op korte afstand van de verzorgingskern Horst met een veelheid aan voorzieningen en een regionale functie. Dit maakt dat kernen als Hegelsom in de afgelopen decennia steeds verder gegroeid zijn tot echte woonkernen, die door de zeer korte afstand tot alle voorzieningen in Horst, zeer aantrekkelijk zijn als woonkern. Het planvoornemen voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Het is dan ook het omzetten van bestaand commercieel vastgoed in een woonfunctie en in lijn met de woonvisie. De toevoeging van de nieuwe woning vindt binnen de bestaande woonkern plaats in een kern waar nog steeds veel vraag is naar woningen. Ook dit deel van het planvoornemen past daarmee binnen de woonvisie. Met onderhavige ontwikkeling wordt slechts één woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De realisatie van de beoogde woning sluit aan bij de bestaande woningen op de naastgelegen percelen. Het ontwikkelen van de woning is daarmee in lijn met de structuurvisie waardoor er geen belemmeringen te verwachten zijn.

## **4.5 Gemeentelijk beleid**

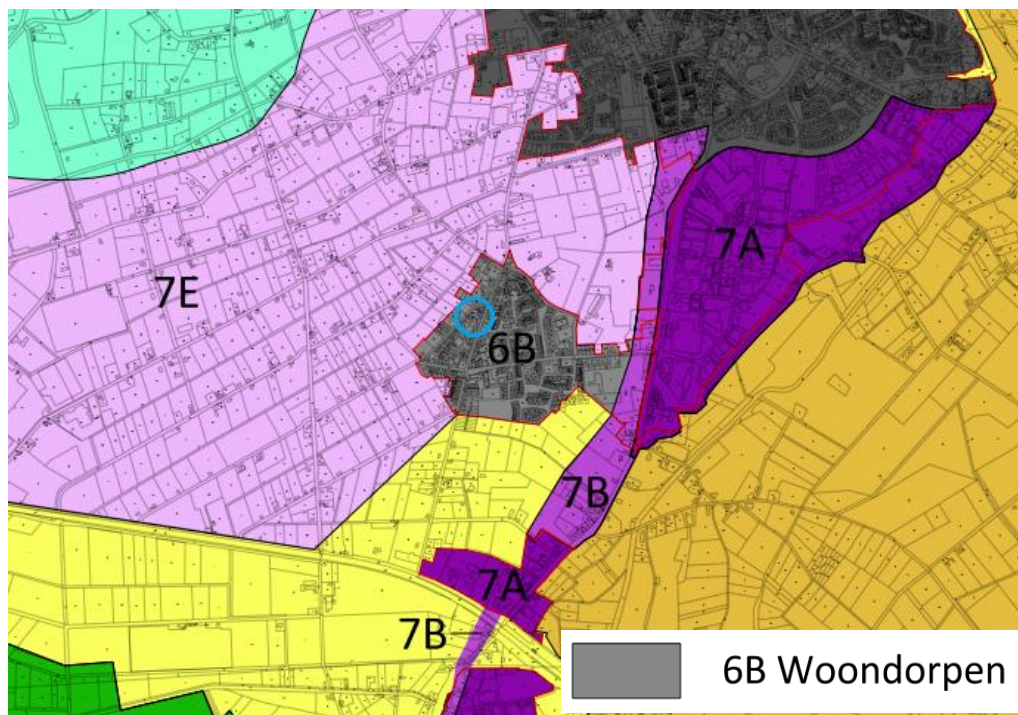
### **4.5.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas**

De Structuurvisie Horst aan de Maas is 26 november 2019 vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De

structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal dat de nieuwe Wro biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

Volgens de bij de structuurvisie behorende visiekaart ligt het plangebied binnen het de zone 'Woondorpen' (figuur 8). In de gemeente Horst aan de Maas zijn 16 dorpen gelegen die ieder behalve een geheel eigen identiteit ook onderlinge verbondenheid kennen. Het behoud en waar mogelijk versterken van die eigen identiteit vormt een belangrijk speerpunt voor de gemeente evenals het versterken van de onderlinge samenhang.

Op gebied van wonen streeft de gemeente naar bouwen naar behoefte in de dertien woondorpen en in de drie centrumdorpen (Horst, Grubbenvorst en Sevenum). Particulier opdrachtgeverschap (collectief en individueel), (permanente) huisvesting van arbeidsmigranten en zorgfuncties verdienen hierbij bijzondere aandacht.



Figuur 8. Uitsnede Integrale beleidsvisiekaart Structuurvisie Horst aan de Maas. Plangebied blauw omcirkeld.

Onderhavige ontwikkeling bestaat uit de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de toevoeging van één nieuwbouwwoning op een reeds bebouwd perceel. De beoogde locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Hegelsom in een omgeving die zich kenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woonfuncties. De beoogde woning past dus ruimtelijk/functioneel in de bestaande omgeving. Daarnaast is uit paragraaf 4.4 reeds gebleken dat de ontwikkeling passend is binnen de regionale afspraken over woningbouw. Tot slot wordt de ontwikkeling in particulier opdrachtgeverschap mogelijk gemaakt waardoor voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Integrale structuurvisie Horst aan de Maas.

### Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat 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.

In het kader van de evaluatie van de structuurvisie is een bijlage opgesteld waarin de voorwaarden voor het toevoegen van woningen in de gemeente Horst aan de Maas zijn opgenomen. In deze bijlage wordt een onderscheid gemaakt in vier manieren om woningen toe te voegen, te weten "nieuwe woningen", "splitsen van woningen", "herontwikkelen van behoudenswaardig vastgoed bij een reeds bestaande woning" en "herontwikkelen van al het andere behoudenswaardig vastgoed". Van de derde categorie is in dit geval sprake.

Om te stimuleren dat woningen eerst binnen de kern worden gerealiseerd is het noodzakelijk dat de gevraagde kwaliteitsbijdrage gunstiger is dan de kwaliteitsbijdrage in het buitengebied. Bij het toevoegen van een nieuwe woningen is de kwaliteitsbijdrage vastgesteld op € 40.000,-

Door deze kwaliteitsbijdrage kan echter niet gestuurd worden op de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Daarom heeft de gemeente Horst aan de Maas de structuurvisie wat dat betreft herzien in september 2019. Indien voldaan wordt aan het Lokaal Afwegingskader en dus een woning wordt toegevoegd waaraan op basis van het gemeentelijk woonbeleid behoefte is, behoeft de kwaliteitsbijdrage van € 40.000,- niet voldaan te worden. Dit wordt bepaald middels een puntensysteem. Er zijn zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kunnen worden. Indien een initiatief 8 of meer punten scoort binnen het Lokaal Afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op een juiste plek.

Omschrijving	Mogelijke score	Score bouwplan	Motivatie
<i>Inbreiding</i>	2	2	De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Hegelsom, aan de Langstraat. De Langstraat bestaat in de huidige situatie uit een bebouwingslint van burgerwoningen. De woning wordt tussen twee bestaande woningen gerealiseerd en zal in stedenbouwkundig opzicht aansluiten op deze bestaande bebouwing. Gesteld kan worden dat met het oprichten van een nieuwe woning op deze locatie sprake is van inbreiding.
<i>Hergebruik bestaand vastgoed</i>	3	0	N.v.t.
<i>Hergebruik monumentaal vastgoed</i>	8	0	N.v.t.
<i>Herontwikkelingslocatie</i>	4	4	Binnen het plangebied wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en worden de overige bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter plaatse van deze te

			slopen bedrijfsgebouwen wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Er is dus sprake van een herontwikkelingslocatie.
<i>Levensloopbestendige woning</i>	2	2	De woning wordt levensloopbestendig ingericht waardoor de woning ideaal is voor bewoning door ouderen.
<i>Huurwoning kleine kern</i>	5	0	N.v.t.
<i>Huurwoning groeikern</i>	2	0	N.v.t.
<i>Kleine huisvesting</i>	2	0	N.v.t.
<i>Flexibel</i>	1	0	N.v.t.
<i>Gevarieerde wijkopbouw</i>	2	0	N.v.t.
<i>Duurzaamheid</i>	2	2	De woning wordt duurzaam en zeer energiezuinig uitgevoerd.
<b>Totaal punten</b>		<b>10</b>	

Aan de hand van deze motivatie is aangetoond dat het initiatief meer dan 8 punten behaald heeft. Een afdracht in het kader van de structuurvisie is in dit geval niet aan de orde.



## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

#### 5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning en wordt er één woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De omzetting van de bestaande woning en de realisatie van één nieuwbouwwoning betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Op woningbouw is onderdeel D (11.2) van toepassing.: Deze categorie betreft: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van één nieuwbouwwoning. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

### **5.1.2 Bodem**

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik is er op 2 september 2021 een verkennend bodemonderzoek door Aeres Milieu uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage II.

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

In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen, PAK en som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zware metalen (barium, cadmium en zink) en vluchtige aromaten (xylenen en naftaleen).

De aangetoonde licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het freatisch grondwater vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (definitief) uit te sluiten wordt aanbevolen om na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en verwijdering van de betonverhardingen een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uit te voeren.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

### **5.1.3 Lucht**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen

uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Ter plaatse van de bestaande en de te realiseren woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

#### *Fijnstof*

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt 50 µg/m<sup>3</sup>. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor de planlocatie blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa 15,74 µg/m<sup>3</sup> (PM<sub>10</sub>) bedraagt. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

#### *Stikstof*

Voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) geldt een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m<sup>3</sup> voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 12,14 µg/m<sup>3</sup>. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.

#### *Initiatief*

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat het huidige bedrijf zal verdwijnen en er slechts één woning wordt toegevoegd, zal er sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Doordat er slechts één wooneenheid wordt toegevoegd, heeft de ontwikkeling naar verwachting geen dusdanige negatieve invloed op de luchtkwaliteit dat de grenswaarden zullen worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

### **5.1.4 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woningbouwkavel wordt gerealiseerd, is gelegen aan een weg welke een maximumsnelheid van 30 km/uur kent. Daarnaast betreffen de overige omliggende wegen eveneens wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'geluid' in het kader van de Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 5.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

#### Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de  $10^{-6}$  contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de  $10^{-6}$  contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de

verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

#### *Wanneer verantwoorden?*

<b>Bron</b>	<b>Wanneer groepsrisicoverantwoording?</b>
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen <sup>1</sup> .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

#### *Overige wet- en regelgeving*

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

#### Toetsing

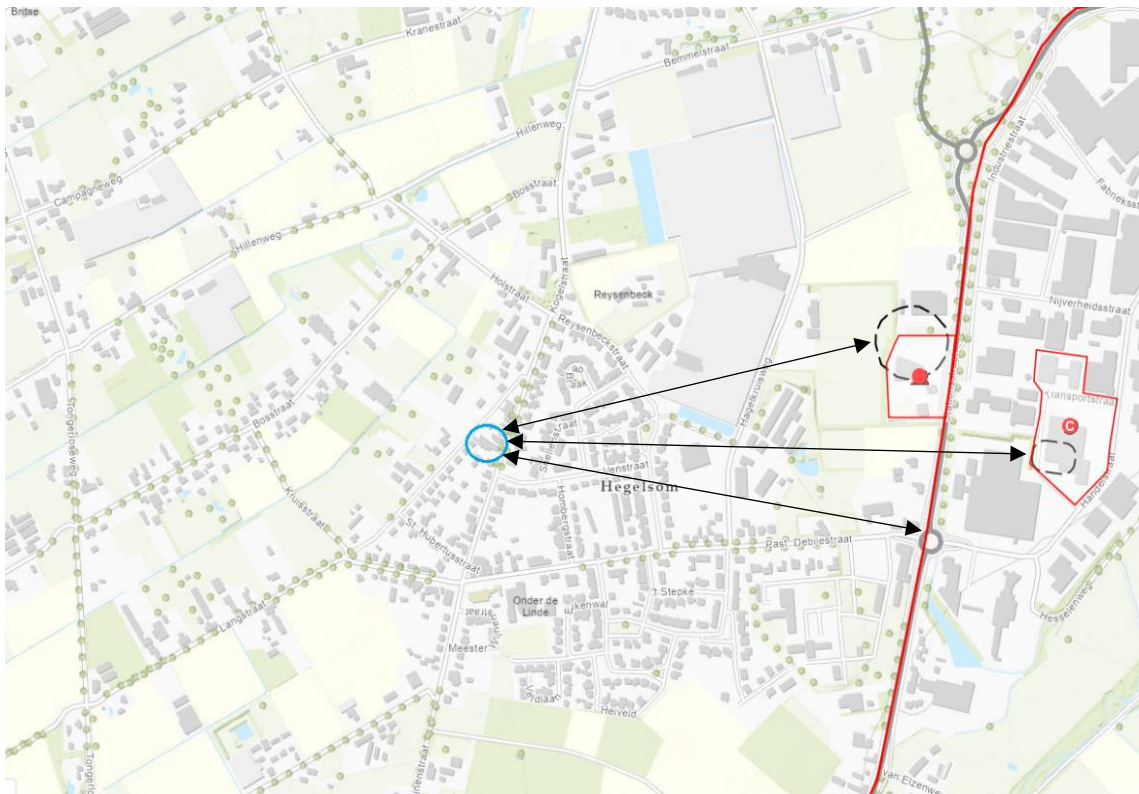
Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

<sup>1</sup> Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.





Figuur 9. Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Ten oosten van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen gelegen. Op de locatie aan de Stationsstraat 90 is het bedrijf Vissers Oliehandel B.V. gelegen. Dit betreft een tankstation waar een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie aanwezig is. De risicocontouren behorende bij de LPG-afleverinstallaties bedragen ten hoogste 15 meter. De risicocontouren behorende bij het LPG-reservoir en -vulpunt bedragen respectievelijk 25 en 40 meter. Gezien de ligging van het plangebied op een afstand van circa 650 meter van dit tankstation, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen. Ten aanzien van het vulpunt en het reservoir is tevens sprake van een invloedsgebied. Deze invloedsgebieden reiken tot een afstand van 150 meter. Hier is het plangebied niet binnen gelegen waardoor het groepsrisico niet verantwoord dient te worden.

Daarnaast is op de locatie aan de Handelstraat 6 een groothandel in akkerbouwproducten gelegen waarbij ook sprake is van opslag van zeer giftige stoffen. De risicocontour behorende bij deze risicovolle inrichting bedraagt 20 meter en het invloedsgebied reikt tot een afstand van 90 meter. Gezien de ligging van het plangebied op een afstand van circa 910 meter van deze risicovolle inrichting, is het plangebied buiten de risicocontouren gelegen en hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.

#### *Risicovol transport over wegen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke

stoffen. Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hier langs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over die vervoerskant.

Het plangebied is op een afstand van circa 730 meter van de provinciale weg N556 gelegen. Overige vormen van vervoer (waterwegen, spoorlijnen) zijn op een dermate grote afstand gelegen dat deze niet van invloed zijn op de ontwikkeling. Zo is de afstand van het plangebied tot de Maas circa 8 kilometer en de afstand tot de dichtstbijzijnde spoorlijn 1,1 kilometer.

Redelijkerwijs kan er vanuit worden gegaan dat over de N556 slechts beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt voornamelijk plaats via de A73. Daarnaast zijn er geen jaarintensiteiten van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg bekend. Uit de risicokaart blijkt dat de risicocontour bij deze weg 0 meter bedraagt en de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde betreft. Op basis van de zeer lage externe veiligheidsrisico's en de ruime afstand tot deze weg geldt dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

#### *Buisleidingen*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### **5.1.6 Bedrijven en milieuzonering**

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woningen betreffen geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied'

kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen, waardoor gesproken kan worden van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden.

Adres	Nu aanwezige functie	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Langstraat 8	Autobedrijf	30 meter	60 meter	Ja
Langstraat 25a	Cadeauwinkel	10 meter	80 meter	Ja
Langstraat 20	Kantoren	10 meter	110 meter	Ja
Kogelstraat 37	Statische opslag	30 meter	140 meter	Ja

In de tabel is te zien dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande vormen de geprojecteerde woningen dan ook geen belemmering voor de omliggende aanwezige bedrijfsfuncties in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

### 5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

#### *Kabels en leidingen*

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

## 5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

### **5.2.1 Waterwet**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen, zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

### **5.2.2 Nationaal Waterplan 2016-2021**

In het Nationaal Waterplan worden de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid voor de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050, beschreven. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan heeft het kabinet, vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem, de volgende principes verankert:

- integraal waterbeheer
- voorkomen afwenteling
- verbinden water en ruimte

### **5.2.3 Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021**

Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 zoals vastgesteld op 11 december 2015. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2010-2015 en een uitwerking van het strategisch waterbeleid in POL2014, teneinde te voldoen aan de vereisten van de Europese Kaderrichtlijn Water en aanvullende nationale kaders, waaronder het Nationaal Waterplan en het Deltaprogramma.

De bescherming van de watervoorraden, een goede watervoorziening, een goede water- en natuurkwaliteit en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast behoren tot de basistaken van de overheid. Duurzaamheid, publieke participatie, draagvlak en integraliteit zijn derhalve belangrijke uitgangspunten bij deze actualisatie van het provinciaal waterbeleid. Met dit beleidsplan wordt de uitdaging aangegaan door de provincie om met haar uitvoeringpartners, zijnde het waterschap, WML, Rijk, gemeenten, terreinbeheerders en derden, de realisatie van onze ambities voor de komende plantermijn 2016-2021 gezamenlijk en op een integrale wijze gestalte te geven.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen een belangrijk uitgangspunt en worden de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten gestimuleerd. De watertoets wordt hierbij als afwegingskader gebruikt. De watertoets doorloopt het gehele ruimtelijk planproces waarin waterbelangen meegewogen worden. Het zorgt ervoor dat de waterbelangen al vanaf het begin van het planproces meegenomen worden en het biedt de mogelijkheid om gezamenlijk

kansen te benutten om de wateropgaven en doelen op gebied van ruimtelijke ordening optimaal op elkaar af te stemmen.

#### **5.2.4 Omgevingsverordening Limburg 2014**

Conform de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie december 2019) is een deel van de gemeente Horst aan de Maas gelegen binnen de boringsvrije zone Venloschol. Voor gebieden binnen deze zone gelden regels voor onder andere boringen dieper dan 5 meter boven NAP. Onderhavig plangebied is buiten deze zone gelegen waardoor deze regels niet van toepassing zijn.

#### **5.2.5 Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg**

Per 1 januari 2017 zijn Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas gefuseerd tot Waterschap Limburg. In 2012 is vooruitlopend op de fusie door de twee waterschappen één gezamenlijk plan opgesteld: Waterbeheerplan 2016-2021 'Water in beweging'. Het waterbeheerplan beschrijft de wateropgaven binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Dit integrale beleids- en uitvoeringsplan betreft vooral het voortzetten en voortborduren van het vigerende beleid. Door het waterschap wordt ingezet op het gewenste resultaat:

- veilige dijken
- droge voeten
- voldoende en schoon water in Limburg

Het waterschap is verantwoordelijk voor een correcte inpassing van water en de belangen van waterbeheer en waterveiligheid in ruimtelijke plannen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het waterschap betrokken dient te worden in het voortraject van het opstellen van ruimtelijke plannen, de zogenaamde Watertoets.

#### **5.2.6 Waterhuishoudkundige situatie plangebied**

Binnen de plangebieden moet een duurzaam waterhuishoudkundig systeem worden aangelegd om de hoeveelheid regenwater te verwerken die gelet op het ter plaatse aan de orde zijnde (nieuw) afvoerend verhard oppervlak (bebouwing inclusief erfverhardingen) binnen de plangebieden valt. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt. Afvoer van huishoudelijk afvalwater dient plaats te vinden via het aanwezige rioleringsstelsel.

#### **5.2.7 Overleg Waterschap**

Vooroverleg met en advies van het Waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het Waterschap Limburg heeft middels een reactie aangegeven dat bij plannen waarbij de oppervlakte aan verharding toeneemt geen ondergrens meer wordt gehanteerd. Daarnaast wordt in dit geval geadviseerd om klimaatneutraal te bouwen/verbouwen, het verhard oppervlak af te koppelen en een berging te realiseren van 100 mm/24 uur. De wijze



waarop de voorziening(en) voor de waterberging worden gedimensioneerd, zal nader worden uitgewerkt in de uiteindelijke aan te vragen omgevingsvergunning Bouwen.

## 5.3 Natuur

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermisting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

#### *Natura 2000*

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Maasduinen' welke op een afstand van respectievelijk ca. 7,1 en ca. 9,3 kilometer van de planlocatie zijn gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 15 oktober 2020 beschikbaar. Middels deze nieuwe versie kan voor een aantal initiatieven weer gerekend worden, waaronder onderhavig initiatief. Uitkomsten tot 0,00 mol per ha/jaar zijn de basis om te kunnen concluderen dat het plan niet vergunningsplichtig is voor de Wet natuurbescherming (Wnb), wat betreft het onderdeel stikstof.

Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli, geldt de bouwvrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is het uitvoeren van

stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase van voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Voor de gebruiksfase dient daarentegen, gezien de toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woning en het (mogelijke) gebruik van een CV-installatie in de nieuwe woning, wel een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. De stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase is bijgevoegd als bijlage III.

### **Conclusie**

Uit de resultaten van de AERIUS berekening volgt dat er als gevolg van de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

#### *Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is op 1,05 kilometer ten oosten van het plangebied gelegen. Gezien de kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, zijn significante negatieve effecten uit te sluiten.

### **5.3.2 Soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

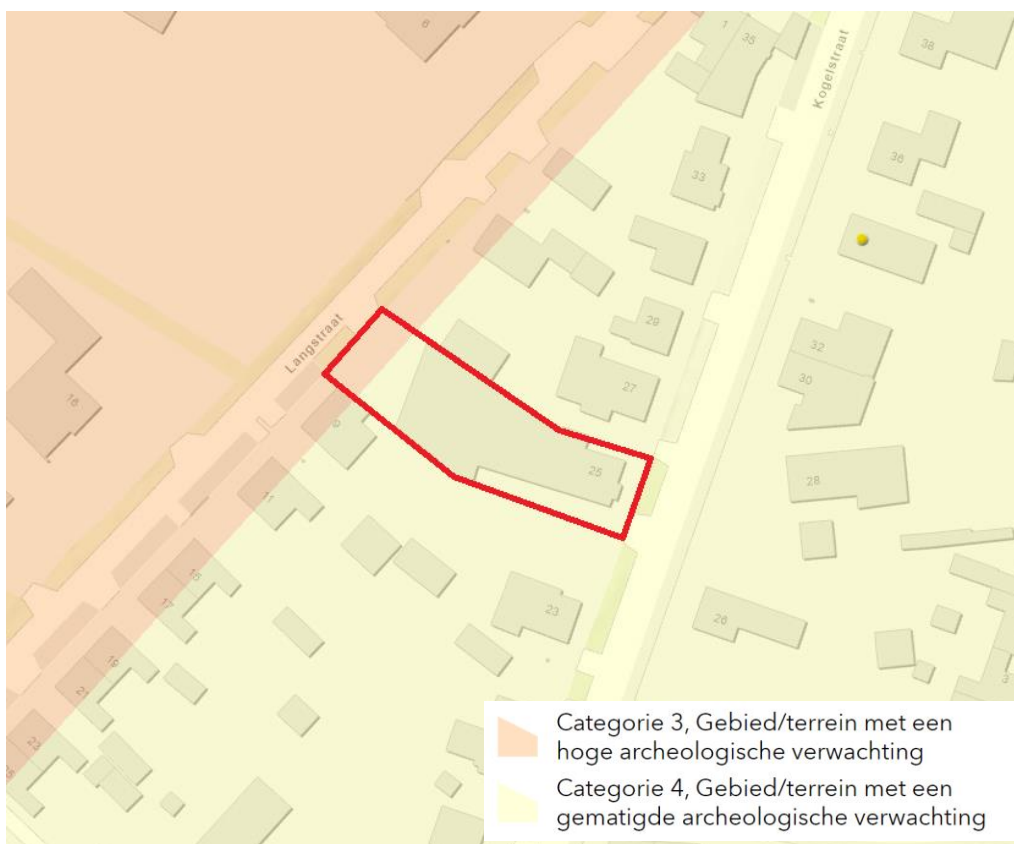
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit bebouwing, verharding en tuin. De bestaande woning met bijbehorende voortuin blijft in de beoogde situatie onveranderd. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning zal een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing en verharding verwijderd worden. In dit geval is het niet te verwachten dat diersoorten het te slopen pand gebruiken als verblijfsplaats. Het pand is namelijk gelegen in stedelijk gebied, bevat geen kieren en gaten welke als verblijfsplaats kunnen dienen en wordt in de huidige situatie gebruikt voor bedrijfsactiviteiten waardoor het niet geschikt wordt geacht als verblijfsplaats. Daarnaast zijn er op dit gedeelte van het plangebied geen groenelementen aanwezig waardoor dit niet als foerageergebied kan dienen voor dieren. Onderhavige ontwikkeling zal geen belemmeringen opleveren in het kader van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek naar soortenbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Om eventueel verstarend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten is het wel van belang dat de bouwwerkzaamheden overdag plaatsvinden.

### **5.4 Archeologie**

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform de gemeentelijke Inventarisatiekaart waardevolle objecten (2015) van de gemeente Horst aan de Maas is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen een gebied met een gematigde archeologische verwachting en gedeeltelijk gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting (figuur 10).



Figuur 10. Archeologische beleidskaart met planlocatie rood omcirkeld.

Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien een bodemingreep dieper dan 50 cm over een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> plaatsvindt. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied binnen de zone met een hoge archeologische verwachting gelegen. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter of een minimale verstoringsoppervlakte van 500 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien de oppervlakte van de beoogde woning de ondergrens van beide zones niet overschrijdt, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## **5.5 Landschap en cultuurhistorie**

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart van de gemeente Horst aan de Maas zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

## **5.6 Verkeer en parkeren**

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

### **5.6.1 Mobiliteit**

In de huidige situatie bedraagt het aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfsbebouwing aan de Langstraat 7 gemiddeld 17,2 verkeersbewegingen per dag (arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf in rest bebouwde kom matig stedelijk gebied). Conform de kencijfers van het CROW (publicatie 381) kan bij de toevoeging van één koopwoning in matig stedelijk gebied uitgegaan worden van een toename van maximaal 7 motorvoertuigbewegingen per dag. De ontwikkeling zal dus zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast wordt ter plaatse van de nieuwe woningbouwkwavel een extra ontsluiting aan de zijde van de Langstraat gerealiseerd. De huidige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het verkeer te verwerken waardoor het aspect mobiliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

### **5.6.2 Parkeren**

Conform de Nota parkeernormen van de gemeente Horst aan de Maas, dient er bij een woonhuis in de bebouwde kom te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Voorwaarde voor parkeren op eigen terrein is dat de inrit voldoet aan de maatvoering uit artikel 2.5 uit de Nota Parkeernormen 2019. Dat houdt in dat de maatvoering van de nieuwe inrit aan de Langstraat (ingeval van 2 parkeerplaatsen) minimaal 2,5 meter breed en minimaal 12 meter diep moet zijn. In dit geval is de inrit breed genoeg (3 meter) en is het perceel voldoende diep om te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. In figuur 6 is de beoogde situering van de woningbouwkwavel weergegeven. Ten zuiden van de beoogde woning is op eigen terrein een inrit gesitueerd die voldoende ruimte biedt om in het benodigde aantal parkeerplaatsen te voorzien. Er kan dus worden voldaan aan het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen volgens gemeentelijk beleid. Daarnaast is er aan de zijde van Langstraat reeds een inrit aanwezig om de woning te ontsluiten. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmering op.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen dient op grond van artikel 3.6.1 van Bro in de plantoelichting de economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Wanneer sprake is van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van Bro, dient er conform 6.12 van Wro een exploitatieplan te worden opgesteld.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De woning past ruimtelijk-functioneel bij de aanwezige woningen aan de Langstraat en omgeving. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds in het plangebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

In het kader van de procedure heeft de initiatiefnemer de omgeving op 1 november 2021 op de hoogte gesteld van de plannen via een omgevingsdialog. De direct omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Onderhavig ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij belanghebbendengelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.