



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Hoofdstraat74 Meerlo

Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 74 Meerlo

Rapportnummer: NL.IMRO.1507.MRHOOFDSTRAAT74-OVV1

Vastgesteld: 10 oktober 2025

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

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

© 2025 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie	12
3.3.2 Omgevingsverordening Limburg	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	15
3.4.2 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	18
3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	19
3.4.4 Dorpsplan Meerlo	20
3.4.5 Bestemmingsplan	21
3.5 Conclusie	21
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	22
4.1 Uitgangspunten en stedenbouwkundige aspecten	22
4.2 Landschappelijke inpassing en water	25
Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten	26
5.1 Inleiding	26
5.1.1 Milieueffectrapportage	26
5.2 Milieuaspecten	27
5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
5.2.2 Geluid	28
5.2.3 Luchtkwaliteit	30
5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen	31
5.2.5 Geurhinder	33
5.2.6 Externe veiligheid	36
5.3 Waterparagraaf	38
5.4 Kabels en leidingen	41



5.5	Gebiedsbescherming	41
5.6	Soortenbescherming	44
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	45
5.8	Verkeer en parkeren	47
5.8.1	Verkeer	47
5.8.2	Parkeren	47
5.9	Duurzaamheid	48
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	50



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige horecagelegenheid Brugeind op de locatie Hoofdstraat 74 te Meerlo te transformeren naar een woongebouw waarin 10 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over 2 bouwlagen: 4 seniorenwoningen en 5 starterswoningen en een gezinswoning.

De locatie Hoofdstraat 74 Meerlo valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Meerlo'. Ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'Horeca Dh' van toepassing.

De verbouw en het gebruik van de locatie ten behoeve van wonen is, met uitzondering van één bedrijfswoning behorende bij de horecafunctie, in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming "Horeca Dh" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden W", mits deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar ná beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt, danwel de eigenaar eerder een verzoek dienaangaande heeft gedaan.

De wijzigingsbevoegdheid is niet toepasbaar omdat met de nieuwe invulling niet wordt voldaan aan de regels van de bestemming Woondoeleinden, vanwege het feit dat deze bestemming gestapelde woningen niet toestaat.

Om de nieuwe woning passend juridisch-planologisch te regelen, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' hoort.

Op 18 januari 2023 heeft het college van Horst aan de Maas besloten om aan de realisatie van 5 seniorenwoningen en 6 starterswoningen op deze locatie in principe medewerking te verlenen, onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt een omgevingsdialoog gevoerd en aangetoond dat deze heeft plaatsgevonden. De richtlijnen voor het voeren van een omgevingsdialoog zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.
2. Er wordt samenwerking gezocht met de Werkgroep dorpshuis Meerlo voor het maken van een parkeerplan dat voldoet aan de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019, adequate maatregelen om wateroverlast ten gevolge van het bouwplan te voorkomen en een passende oplossing voor de entree van de sporthal te onderzoeken.
3. Aangetoond wordt dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
4. Aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het vastgestelde Dorpsplan Meerlo (60% koopwoningen, 30% sociale huur en 10% markthuur) en er wordt inzicht gegeven in de betaalbaarheid van de woningen.
5. Aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de toetsingscriteria zoals opgenomen in de 'Herziening Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas 2019: het toevoegen van een woning in de kern' en het daaraan verbonden Lokaal Afwegingskader. Aan de hand daarvan zal worden bepaald of er een financiële bijdrage op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dan wel een bijdrage aan de Reserve bovenwijkse voorzieningen aan de orde is en hoe groot die bijdrage dan is. Dit zal worden vastgelegd in een met de initiatiefnemer te sluiten

6. Er wordt een rapport van een onderzoek naar wegverkeerslawaai en een rapport van een verkennend bodemonderzoek ingediend,
7. Er wordt een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend.
8. Ten behoeve van het plan zal voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase een stikstofonderzoek gedaan moeten worden. de berekeningen met de AERIUS-calculator moeten worden aangevuld met een toelichtende tekst waarin de invoergegevens en de uitgangspunten van de berekening worden onderbouwd. De uitkomst van het onderzoek kan gevolgen hebben voor de procedure.
9. Er wordt een quickscan flora en fauna ingediend.
10. Het plan wordt uitgewerkt rekening houdend met het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
11. Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing zal aan al deze voorwaarden worden getoetst.

Het perceel Hoofdstraat 74 te Meerlo ligt aan de doorgaande weg door Meerlo en is kadastraal bekend als gemeente Meerlo, sectie G, nummers 751, 821 (ged.) en 304 (ged.). Het perceel heeft een omvang van 1318 m².

Figuur 1: projectgebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie is gelegen aan de Hoofdstraat 74 te Meerlo (gemeente Horst aan de Maas) en op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Meerlo', vastgesteld op 25 juni 2007. Ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'Horeca Dh' van toepassing.



Figuur 2: uitsnede vigerende verbeelding

Het oprichten van een woning is in strijd met het bestemmingsplan omdat er ingevolge de regels behorende bij de bestemming 'Horeca Dh' slechts een bedrijfswoning aanwezig mag zijn en de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid niet voldoende mogelijkheden biedt om de gewenste woningbouw hier mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied

2.1 Algemeen

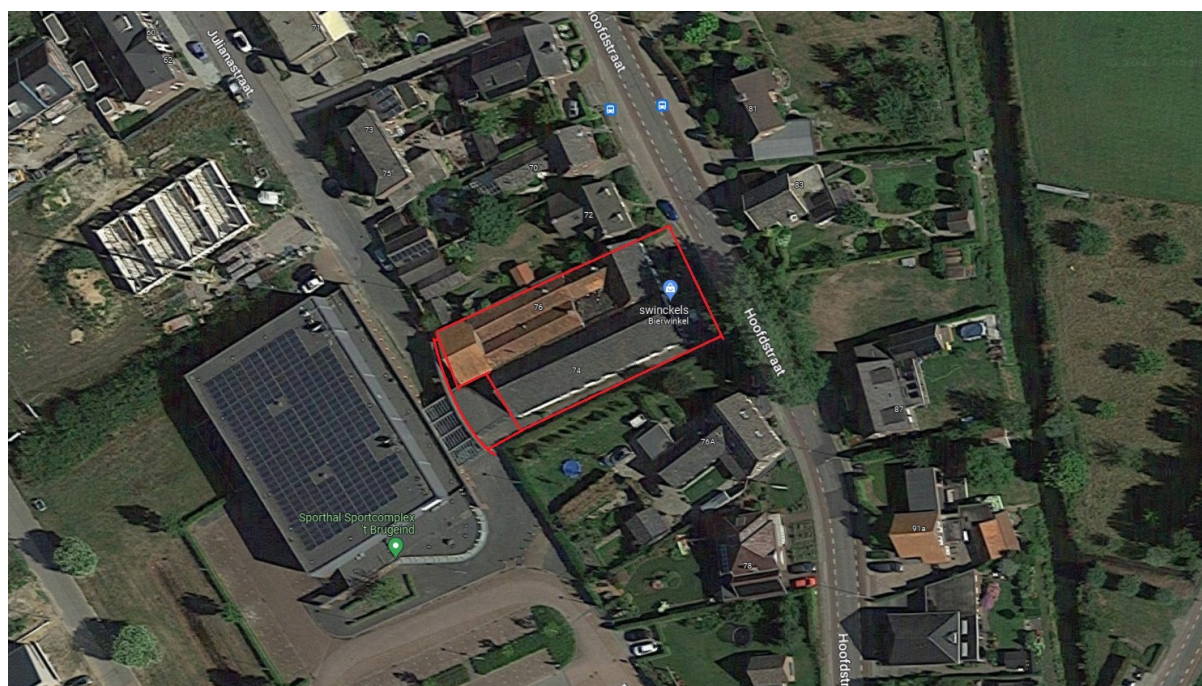
In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het perceel Hoofdstraat 74 ligt in de zuidelijke rand van de kern Meerlo, wordt aan drie zijden omsloten door burgerwoningen en is kadastraal bekend als gemeente Meerlo, sectie G, nummer 751. De Hoofdstraat is de ontsluitingsweg door Meerlo in de richting van de kernen Tienray en Wanssum. De locatie is voor 67% bebouwd; de bebouwing dateert van 1910 en was tot voor kort in gebruik als restaurant Brugeind. Aan de rechter zijde van het restaurant ligt de bedrijfswoning.

Ook een deel van ter plaatse van het deels te slopen tussenlid naar de sporthal behoort tot het projectgebied.

Op onderstaande luchtfoto is deze situatie weergegeven.



Figuur 3: Luchtfoto

Aan de achterzijde van het projectgebied ligt sporthal 't Brugeind. Beide gebouwen zijn met elkaar verbonden door een tussenlid dat zich over de Julianastraat uitstrekt, waardoor de Julianastraat doodlopend is geworden. Deuropeningen vanuit de huidige horecalocatie naar het tussenlid zorgen ervoor dat er 24/7 toegang is tot de sporthal, vandaar dat een gebouwelijke loskoppeling noodzakelijk is.

Bij de ombouw van de horecalocatie naar woningen zal deze doorgang (gelegen op perceel G821)

geheel gesloopt worden, onder voorbehoud van de financiële uitvoerbaarheid.

Het huidige straatbeeld van en rondom het projectgebied ziet er als volgt uit:



Afbeelding: vooraanzicht Hoofdstraat 74 (wittegevels)



Afbeelding: achteraanzicht Hoofdstraat 74 met verbindingsstuk tussen horecagelegenheid en sporthal



Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld op 11 september 2020) is een onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot een strategische visie op de fysieke leefomgeving. Het doel is om alle onderdelen van de fysieke leefomgeving met elkaar in samenhang te brengen. Ook gemeenten en provincies maken een omgevingsvisie vanwege deze nieuwe wet.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie

Het klimaat verandert. De gevolgen hiervan worden steeds duidelijker merkbaar. Denk aan de steeds drogere zomers, de heviger regenvall en stijgende zeespiegel. Op deze en andere gevolgen van de klimaatverandering moet tijdig worden ingespeeld. Tegelijkertijd moet de overstap worden gemaakt naar duurzame energie. Het is de bedoeling dat ons land in 2050 een duurzame energievoorziening heeft. Iedereen draagt hier zelf aan bij door bijvoorbeeld zoveel mogelijk woningen aardgasvrij te maken. Maar er zullen ook aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld met windenergie, die moeten worden ingepast in het landschap. Mensen in de omgeving moeten ook voordelen ervaren van geplaatste windmolens.

- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden

Nederland heeft een sterke internationale concurrentiepositie. Vanuit die positie wordt gewerkt aan een nieuw economisch verdienmodel dat duurzaam is en circulair. Door grondstoffen te hergebruiken in de bouw bijvoorbeeld. De overstap naar duurzame energie en het zorgen voor een gezond milieu zijn belangrijk. Ook zullen bedrijven zich hier goed moeten kunnen vestigen met voldoende ruimte voor bedrijvigheid. Daarvoor is het zaak alle verschillende aspecten te betrekken die hierbij een rol spelen, zodat duurzaam geld kan blijven verdienen.

- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken

Veel mensen zijn op zoek naar een geschikte, betaalbare woning. Iedereen wil graag wonen in een prettige omgeving. Een omgeving met voldoende groen en met aandacht voor veiligheid en gezondheid. Denk bijvoorbeeld aan groen en fontein op plekken waar het erg warm kan worden (hittestress). Tegelijkertijd is het belangrijk dat de woningen goed bereikbaar zijn door goede fiets- en wandelpaden en aansluiting op het wegennet en het openbaar vervoer. Kortom, het gaat niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een aantrekkelijke woonomgeving.

- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen



In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog wordt gebracht, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd moeten de kwaliteiten van het landschap worden behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing zullen de aspecten duurzaamheid, kwaliteit van leefomgeving, bereikbaarheid, groen en water uitgebreid aan de orde worden gesteld. Tevens kan, in relatie met hoofdstuk 5, gesteld worden dat in onderhavig project voldoende aandacht is voor de afwegingen die op basis van de nationale omgevingsvisie dienen te worden gemaakt, waardoor er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied.

Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

3.2.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat:

- 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

In casu is er sprake van een toevoeging van 9 woningen waarbij de bedrijfswoning zal worden losgekoppeld van het bedrijf en dus een reguliere woning wordt. Daarom betreft het geen stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

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

In het Barro zijn een aantal onderwerpen opgenomen waarvoor het rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ruimtelijke regels stelt:

- rond rijkswaarwegen wordt ruimte geborgd voor de veiligheid van scheepvaart;
- rond de Maastakken wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige rivierverruiming;
- rond verschillende hoofdwegen en op enkele locaties wordt ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreiding van het hoofdwegenet en hoofdspoorwegenet;
- op verschillende locaties wordt ruimte gereserveerd voor (kern)energiecentrales en zones



- onder hoogspanningsverbindingen worden gevrijwaard;
- de provincies wordt opgedragen de ecologische hoofdstructuur te beschermen;
 - primaire waterkeringen buiten het kustfundament krijgen ruimtelijke bescherming;
 - in het IJsselmeer wordt verstedelijkingsruimte beperkt mogelijk gemaakt;
 - het erfgoed van de Stelling van Amsterdam, de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes worden ruimtelijk beschermd;
 - rond militaire radarposten worden voorwaarden gesteld aan windmolens en hoge bebouwing.

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

Op onderhavig project werken geen van de in het Barro genoemde rijksbelangen rechtstreeks door.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-) water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven).

De Omgevingsvisie is op 1 oktober 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. Met betrekking tot het aspect Wonen is de volgende ambitie in de Omgevingsvisie neergelegd:

Omdat de woonbehoeften veranderen, maar ook omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van wonen en leefomgeving, zijn deze meer gericht uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk. Vanuit de wetgever is onze provinciale rol wat betreft dit thema beperkt. Vanwege het brede maatschappelijke belang van de opgave kiest de provincie voor een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol.

Wij bekijken woningbouwontwikkelingen vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij onze keuzes houden we rekening met samen hangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast bezien we de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid. Met het stimuleren van de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen zien wij meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en klimaatadaptieve woonomgeving.

We vinden het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dat



betekent dat eerst leegstaand vastgoed hergebruikt en herbestemd wordt in lijn met de Limburgse principes. Daarvoor werken we samen met andere beleidsvelden.

Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied. Hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van flexibele woonvormen. Tijdelijk permanente bewoning toestaan in recreatieparken voor de huisvesting van internationale werknemers en/of woonurgente voor de duur van maximaal tien jaar en onder (nader te bepalen) voorwaarden als verdienmodel voor toekomstige herontwikkeling of sanering van het park, of het herbestemmen van monumentale bebouwing in het buitengebied zijn hiervan voorbeelden.

Bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad wordt de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent gehanteerd.

Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn, maar moeten in veel gevallen ook gepaard gaan met sloop, zodat de kwantitatieve verhouding in balans blijft.

Projectspecifiek:

Onderhavig initiatief is gelegen in het bestaand bebouwd gebied (ook in de feitelijke bebouwde kom). Er is sprake van een transformatie/herbestemming van een horecalocatie naar een wooncomplex, waarbij nagenoeg geheel binnen de bestaande bouwmassa 5 starters-, 4 seniorenwoningen en 1 gezinswoning worden gerealiseerd. Een deel van de bebouwing zal worden gesloopt, waardoor er een gezamenlijke binnentuin ontstaat waar hemelwater kan infiltreren en natuur zal worden toegevoegd, onder andere om hittestress tegen te gaan.

Hierdoor is er geen strijdigheid met de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

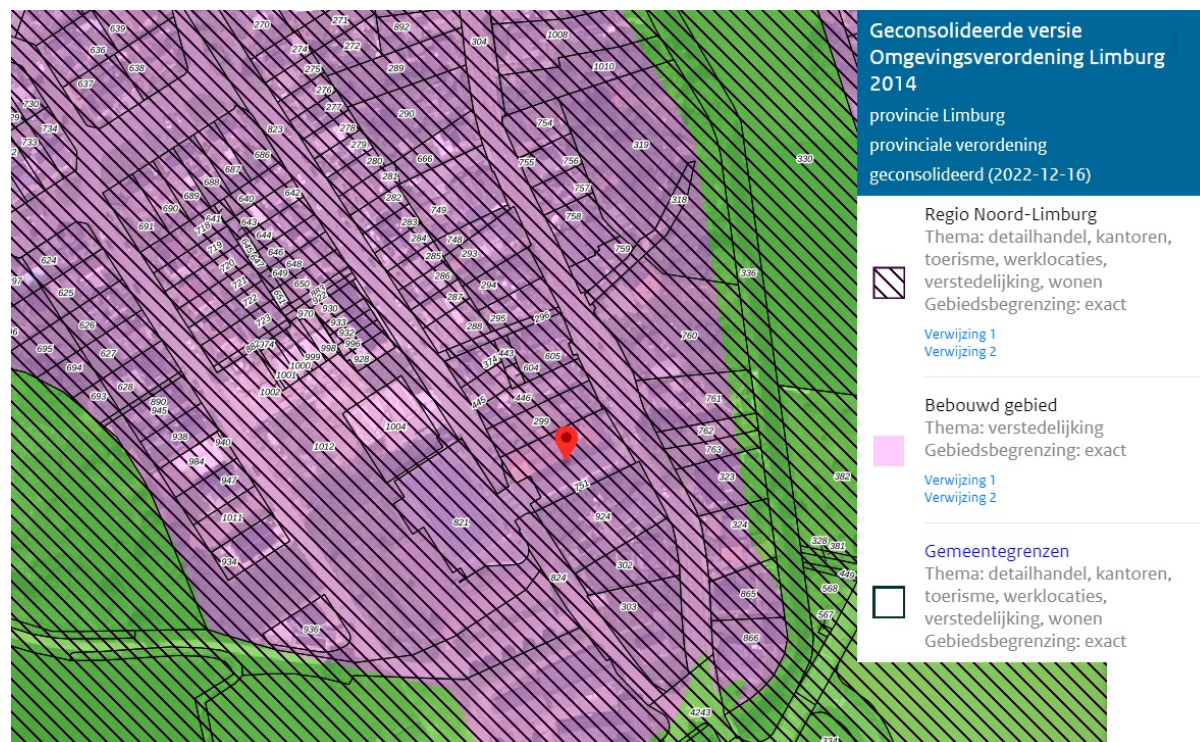
Hoewel de op 17 december 2021 vastgestelde Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Artikel 12.1 van de omgevingsverordening heeft betrekking op de planvoorraad 'wonen'. Hierin is bepaald dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

- a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;

d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.



Figuur 4: uitsnede kaart uit Omgevingsverordening

De omgevingsvisie bepaalt dat bij planvorming voor uitbreiding van de woningvoorraad de ladder voor duurzame verstedelijking en de voorkeur voor gebruik van leegstaand vastgoed consequent wordt gehanteerd. Toevoegingen aan de Limburgse woningmarkt moeten niet alleen van de juiste soort zijn (voldoen aan de specifieke lokale woningbehoefte) en op de juiste locatie zijn.

Projectspecifiek:

De nieuwe woningen (5 starters-, 4 seniorenwoningen en 1 gezinswoning) worden gerealiseerd in de voormalige horecagelegenheid die met dit doel wordt omgebouwd. Deze woningen zullen allemaal in de verkoop gaan, waarbij de prijzen variëren van € 122.500,- voor de kleinste starterswoning tot € 335.000,- voor de gezinswoning (V.O.N.). De woningen vallen daarmee onder de categorie 'betaalbare koopwoningen'. De projectlocatie is gelegen in het bebouwd gebied en betreft geen stedelijke ontwikkeling waarop de ladder duurzame verstedelijking van toepassing is. Verder zijn er geen beperking in de omgevingsverordening opgenomen.

Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg.

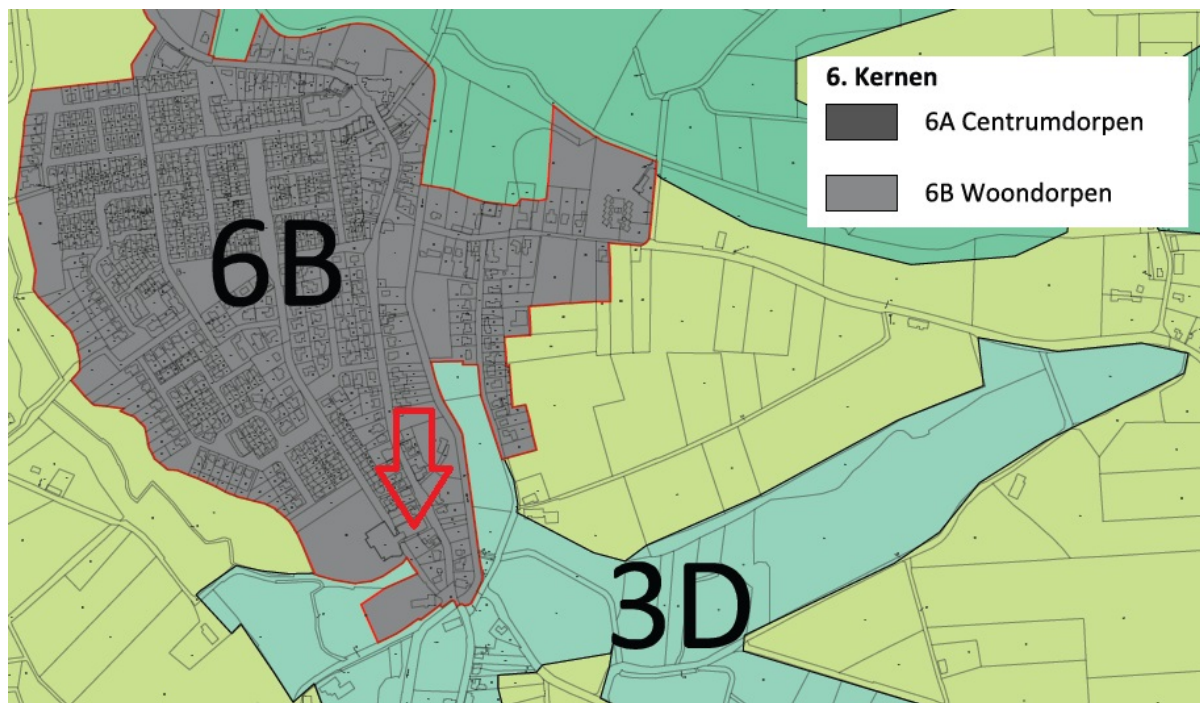
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

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

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

Zoals op onderstaande uitsnede uit de structuurvisiekaart (figuur 5) is te zien, valt het projectgebied aan de Hoofdstraat 74 te Meerlo binnen de contour van het woondorp Meerlo.



Figuur 5: uitsnede uit kaart structuurvisie

Ten aanzien van nieuwe, solitaire woningen hanteert de structuurvisie een 'ja, mits' benadering (meedenkende grondhouding).



Op 10 september 2019 is beleid vastgesteld inhoudende een nadere verdieping voor wat betreft de wenselijkheid van het toevoegen van woningen in de kernen en de bijbehorende afdracht in het kader van het kwaliteitsmenu. Met het Lokaal Afwegingskader wordt bepaald of het plan een woningtype betreft waar op grond van het Masterplan Wonen (zie paragraaf 3.4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing) behoefte aan is. Er zijn zowel ruimtelijke als volkshuisvestelijke criteria waarop punten gescoord kan worden. Indien het plan 8 of meer punten scoort binnen het afwegingskader dan is er sprake van een juiste woning op de juiste plek. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte binnen de betreffende kern.

Op onderstaand schema van het puntensysteem is aangegeven aan welke onderdelen in ieder geval punten worden toegekend:

**Ruimtelijk kader**

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
1	inbreiding of uitbreiding	inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de in de structuurvisie aangewezen kernen)	inbreiding, 2 punten 2
2	hergebruik bestaand vastgoed met behoud van het pand	zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed en het splitsen van woningen; Indien het een monumentaal of karakteristieke gebouw betreft, 8 punten, mits de karakteristiek behouden blijft. Ter beoordeling aan de CRK	3 punten 3 8 punten
3	Herontwikkelingslocatie	zijnde: locaties waar bijv. sprake is van het oplossen van langdurige leegstand/verpaupering woningen, ruimtelijk ongewenste bedrijvigheid, parkeren, bodemverontreiniging, overlastsituaties wateroverlast etc.	4 punten

⊕ Volkshuisvestelijk kader

	Omschrijving	nadere uitleg	Ja = punten
	LET OP!	Indien het plan meerdere woningtypes bevat moeten deze types het afwegingskader afzonderlijk doorlopen	
4	Levensloopbestendige woning	Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn danwel	2 punten 2
5	huurwoning	Betreft het een bouwplan met huurwoningen die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur	In kleine kern = 5 punten In groeikern* = 2 punten
6	Kleine huisvesting (eenpersoonshuishoudens)	Het gebruiksoppervlakte** bedraagt maximaal 120m²	2 punten 2
7	Flexibel	Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?	1 punt
8	Gevarieerde wijkopbouw	Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw voor wat betreft het type woningen en verdeling huur/koop.	2 punten 2
9	Duurzaamheid	Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (gpc hoger dan het geldende Bouwbesluit) of het aanleggen van een sedumdak	2 punten

* De groeikernen zijn: Horst, Sevenum, Grubbenvorst, Meterik en Hegelsom

** Gebruiksoppervlakte: het totale vloeroppervlakte binnen de omsluitende wanden van één woning. Vloeroppervlakte met een vrije hoogte onder 1,5m telt niet mee. Berging en garage worden niet bij de berekening betrokken.

In casu kan worden gesteld dat de realisatie van de woningen op een locatie midden in een woongebied een ontwikkeling is welke past in de (herziening van de) structuurvisie. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen anno 2023 en worden levensloopbestendig vormgegeven. Volgens bovenvermelde puntentelling kunnen hier ten minste 11 punten aan worden toegekend.



Concluderend kan worden gesteld dat op deze inbreidings- en herstructureringslocatie wordt voldaan aan het bepaalde in de integrale structuurvisie.

Bij splitsing van een gebouw in meerdere woningen wordt op basis van de Nota reserve bovenwijkse voorzieningen een vast bedrag per nieuwe woning in rekening gebracht. Dit bedrag is bepaald op € 3.000,- per woning. Omdat één woning al bestaand is (huidige bedrijfswoning) geldt deze bijdrage derhalve voor 9 woningen.

3.4.2 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

Op 8 september 2020 heeft de gemeente Horst aan de Maas de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld.

In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Het 'wonen' is steeds meer verweven met andere beleidsvelden in het economische én het sociaal domein. In het hoofdstuk 'analyse: trends en ontwikkelingen' wordt aangegeven wat de huishoudensontwikkeling is.

Demografie blijft immers een belangrijke onderlegger voor het woonbeleid. Prognoses geven een handvat om in te spelen op de toekomstige ontwikkeling van onze bevolking. Hierbij gaat het zeker niet alleen om aantallen, maar ook om de samenstelling van onze bevolking. Uit de analyse die inzicht geeft in de sterke en zwakke segmenten van de woningvoorraad, blijkt dat de aandacht met name moet uitgaan naar de bestaande voorraad. Ook zijn allerlei trends en ontwikkelingen die de context waarbinnen wordt gewerkt, beïnvloeden en de druk op de leefbaarheid vergroten. Denk hierbij aan grote ontwikkelingen zoals de energietransitie en de vergaande extramuralisering van de zorg.

Vanuit deze analyse is er dan ook een aantal opgaven dat kan worden samengevat in:

- **Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad:** Het gaat hierbij om zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Er wordt geconstateerd dat de samenstelling van onze bevolking verandert. Men wordt ouder en er is een grote toename van het aantal 1-persoonshuishoudens. Dit brengt een andere woonvraag met zich mee. Deze vraag sluit maar deels aan op wat we in de bestaande voorraad hebben. De opgave ligt dan ook bij het aanpassen van de bestaande voorraad. De nieuwbouw die wordt toegevoegd dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Hierbij wordt nog meer dan voorheen gekeken naar de kwalitatieve vraag en het bevorderen van de doorstroming op de regionale woningmarkt. Bij nieuwbouw is de kwalitatieve toets daarom leidend en in mindere mate de kwantitatieve toets.
- **Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt:** In onze regio komen verschillende doelgroepen nadrukkelijker naar voren. Die moeten allemaal een plek krijgen binnen onze woningmarkt en maatschappij. Denk hierbij aan zorgdoelgroepen (vanuit beschermd wonen naar de reguliere woningmarkt) en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd willen vestigen. Voor een deel zijn bijzondere doelgroepen afhankelijk van de sociale huursector. De druk op dit segment lijkt dan ook toe te nemen. Niet alleen qua aantallen, maar juist door een concentratie van mensen die door allerlei oorzaken hun weg maar moeilijk kunnen vinden in onze maatschappij. Dit brengt druk op de leefbaarheid met zich mee.



Toets aan regionale Woonvisie:

De uitgangspunten van deze woonvisie betreffen:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen
- Koppelkansen
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte
- We streven sociaal duurzame woonconcepten na
- We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn. In de regio Noord-Limburg bedraagt het verschil tussen nieuwbouwplancapaciteit en huishoudensgroei in de periode 2015-2030 32%. Momenteel kent elke gemeente meer capaciteit dan huishoudensgroei, behalve Horst aan de Maas, waar dus nog ruimte voor groei is.

In casu is er sprake van bouwen naar reële behoefte (aantonbare woonbehoefte aan kleine koop en huurwoningen, welke blijkt uit de huidige woningmarkt) en worden 9 woningen toegevoegd en de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, die qua woningtype, grootte en prijssegment zeer aantrekkelijk zijn voor starters en senioren, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend zijn binnen de structuur van de omliggende woningen.

3.4.3 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Op 20 april 2021 is het Masterplan Wonen vastgesteld. De belangrijkste kaders voor ontwikkeling van woningen zijn:

- Dat het plan voorziet – kwalitatief en kwantitatief – in de behoefte van inwoners. Type woningen en bijbehorende aantallen sluiten aan bij de opgave zoals omschreven in het Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners.
- Een programma met 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop waarbij maatwerk mogelijk is bij kleine locaties of een aangetoonde andere behoefte aan sociale huur.
- Nieuwe woningen voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).
- Nieuwe woningbouwlocaties worden klimaat adaptief gebouwd zodat geen nieuwe knelpunten, wateroverlast en hittestress ontstaan.
- Inbreiding (ontwikkelen binnen bebouwd gebied) waar mogelijk, uitbreiding (ontwikkelen aan de rand van bebouwd gebied) indien nodig.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.

Uit het 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas' kan worden geconcludeerd dat er in Horst aan de Maas behoefte is aan extra woonruimte.

In casu worden op een inbreidings-/herstructureringslocatie binnen de bebouwde kom nieuwe woningen gebouwd naar reële behoefte (aantonbare woonbehoefte aan kleine koop en huurwoningen, welke blijkt uit de huidige woningmarkt) en worden 9 woningen toegevoegd en de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, die qua woningtype, grootte en prijssegment zeer aantrekkelijk zijn voor starters en senioren, en vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend zijn binnen de structuur van de omliggende woningen.



De verhouding koop-huur is echter anders dan opgenomen in het masterplan, maar voldoet wel aan het Dorpsplan Meerlo, waarover meer in de volgende paragraaf.

Het project is voor het overige niet strijdig met het Masterplan Wonen Horst aan de Maas.

3.4.4 Dorpsplan Meerlo

Op 27 september 2022 is het Dorpsplan Meerlo vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Uit de analyse blijkt dat er voor Meerlo sprake is van een huishoudensgroei van ongeveer 39 tot 65 woningen tot 2030. Voor Meerlo is het daarom wenselijk om ongeveer 65 woningen toe te voegen.

Hiervan zijn nu 34 woningen in aanbouw (Leeuwerik en Burgveld Zuid). Dit is te weinig in verhouding tot de huishoudensgroei. Er is op dit moment nog ruimte voor ongeveer 30 nieuwe woningen. Hoewel in het Masterplan Wonen een verdeling wordt voorgesteld van 30% sociale huur, 30% markthuur en 40% koopwoningen blijkt uit de analyse die ten grondslag ligt aan het Dorpsplan Meerlo dat voor Meerlo het percentage koopwoningen 60% moet bedragen. Aanvullend is behoefte aan 30% sociale huur en 10% markthuur (volledig levensloopbestendig). Deze markthuur is middenhuur, met een maximale huurprijs van € 1.000,- per maand.

Uit het onderzoek bleek verder dat sprake is van vergrijzing binnen Meerlo, net als op gemeenteniveau. Aan deze vraag kan worden voldaan door levensloopbestendige woningen te bouwen. Daarnaast groeit, in mindere mate, het aantal starters en jonge gezinnen in Meerlo.

Binnen Meerlo dienen daarom voornamelijk grondgebonden levensloopbestendige woningen voor ouderen gebouwd te worden. De levensloopbestendige woningen kunnen ook door andere doelgroepen bewoond worden. Ook dienen betaalbare starterswoningen voor jongeren en jonge gezinnen gebouwd te worden. In het kader van de leefbaarheid is een mix aan woningtypologieën wenselijk, waarbij met name behoefte is aan woningen in de prijs categorie €200.000,- tot €400.000,-.

In het kader van de leefbaarheid is het van belang dat inwoners binding hebben met het dorp en dat de jeugd in de kern blijft wonen. Starters hebben met name behoefte aan betaalbare woningen. Woningen voor ouderen zouden in de kern van het dorp, dicht bij de voorzieningen moeten worden gerealiseerd. De woningen van de starters kunnen gebouwd worden aan de rand van het dorp.

Projectspecifiek:

Van de 10 te realiseren woningen (inclusief de bedrijfswoning die burgerwoning wordt en deel uitmaakt van het project), zullen 5 woningen specifiek voor starters geschikt zijn, 4 voor senioren (allen op de begane grond dus zonder trappen) en 1 gezinswoning. Om het project financieel uitvoerbaar te krijgen, zullen alle woningen voor de verkoop zijn, waarbij de koopprijzen ruim onder de grens van de betaalbare koopwoningen (welke grens is bepaald op € 405.000,- in 2025) liggen.

Het wooncomplex ligt in de rand van het dorp en primaire winkels (bakker, slager) bevinden zich op loop-/fietsafstand. De meest nabijgelegen supermarkt ligt in Tienray, op 2 km ten zuiden van het projectgebied.

Met onderhavig project wordt invulling gegeven aan de vraag om extra woningen in de kern van

Meerlo.

3.4.5 Bestemmingsplan

De locatie is gelegen aan de Hoofdstraat 74 te Meerlo (gemeente Horst aan de Maas) en op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Meerlo', vastgesteld op 25 juni 2007. Ingevolge de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'Horeca Dh' van toepassing.

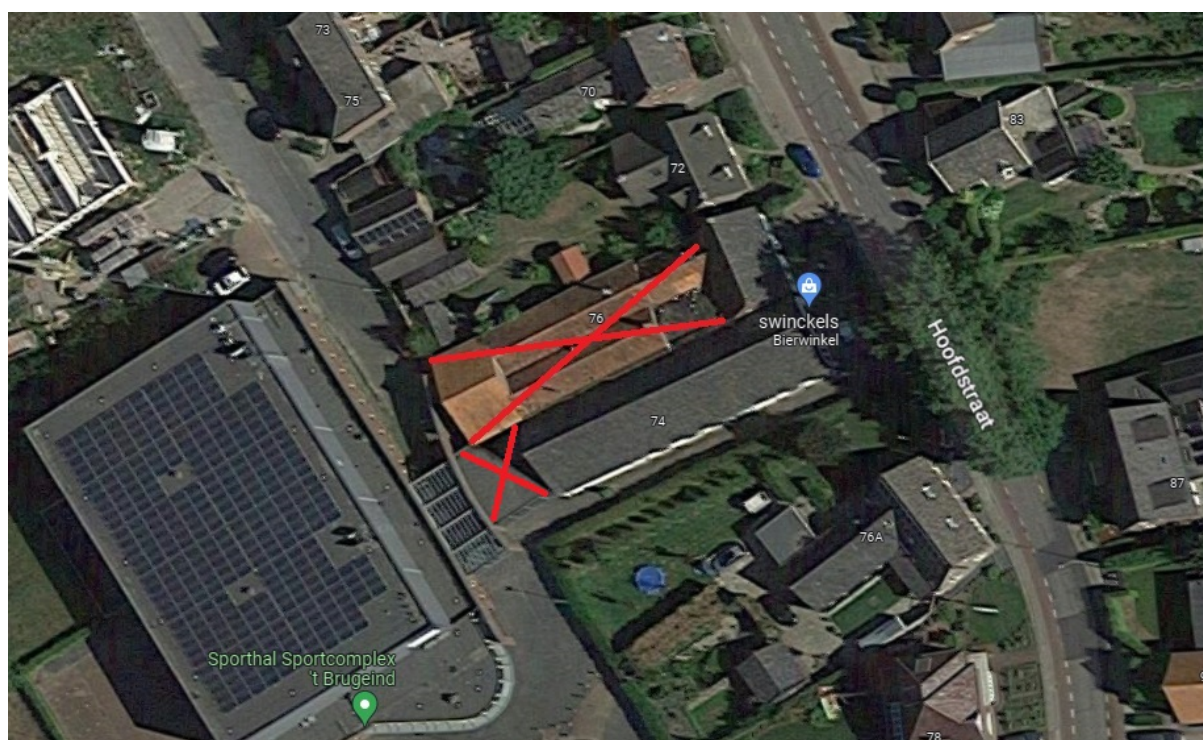


Figuur 6: uitsnede vigerende verbeelding

Het oprichten van een woning is in strijd met het bestemmingsplan omdat er ingevolge de regels behorende bij de bestemming 'Horeca Dh' slechts een bedrijfswoning aanwezig mag zijn en de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid niet voldoende mogelijkheden biedt om de gewenste woningbouw hier mogelijk te maken.

3.5 Conclusie

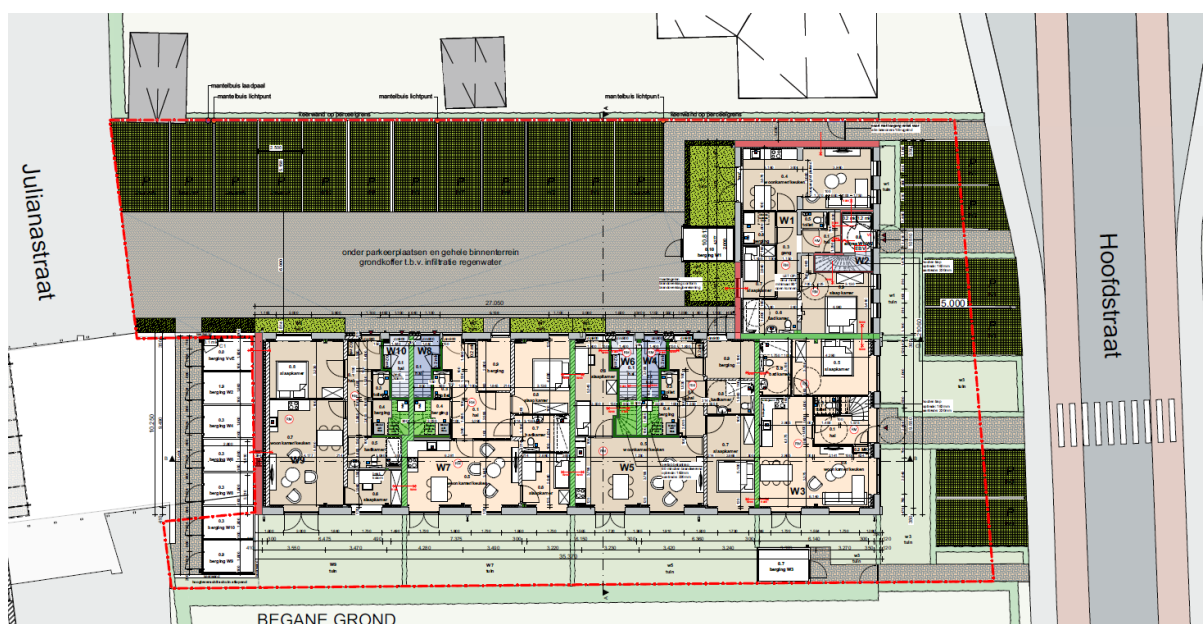
Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde ontwikkeling voldoet aan het nationaal beleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid voor wat betreft de structuurvisie (zowel gemeentelijke als de door de gemeenteraad vastgestelde regionale structuurvisie), Masterplan Wonen en het Dorpsplan Meerlo.



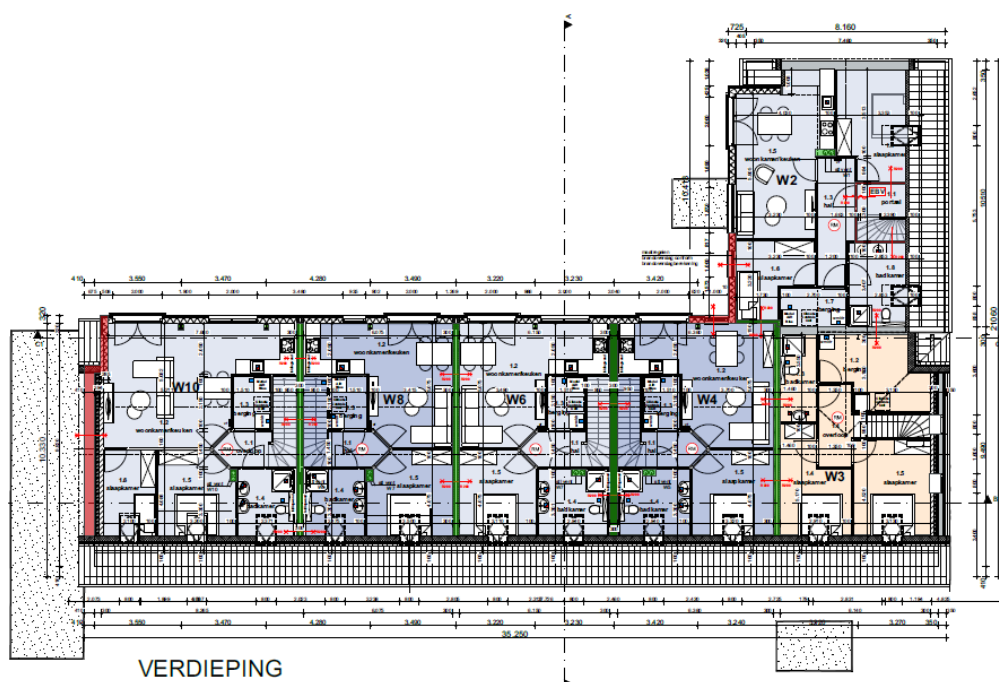
Figuur 8: te slopen bebouwing

Het tussenlid is qua gebouw en ondergrond eigendom van de gemeente; de sloop en correcte afwerking van de gevels komen voor rekening van initiatiefnemer. De opengewerkte gebogen muur zal worden verwijderd.

Voor de invulling van de bebouwing en het binnenterrein zijn onderstaande schetsen gemaakt:



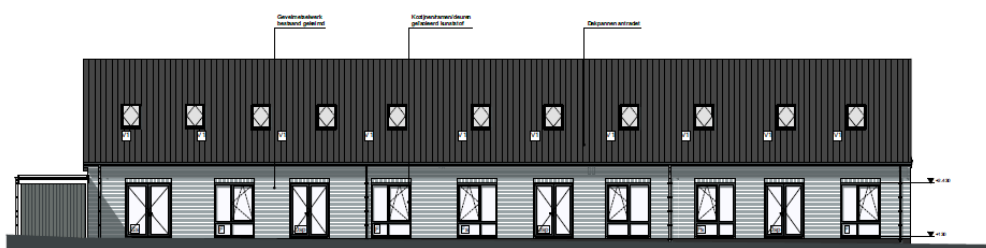
figuur 9: situering bebouwing op perceel met indeling begane grond



Figuur 10: indelingwoningen op verdieping



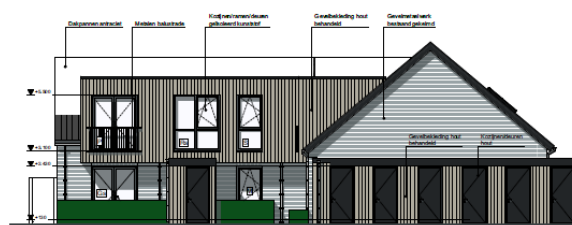
RECHTERGEVEL



LINKERGEVEL



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

Figuur 11: gevelaanzichten woongebouw

Vanaf de Hoofdstraat gezien, zal er qua vormgeving niets wijzigen aan de bouwmassa. Het te



slopen deel is vanuit de Hoofdstraat niet waarneembaar. Na de sloop van een deel van de bebouwing, zal als het ware één grote dakkapel aan de naar het binnenterrein georiënteerde zijde van het resterende pand worden gerealiseerd, waardoor op de verdieping een volwaardige woonlaag ontstaat. Hierdoor krijgt het pand ook een modernere uitstraling. Deze 'dakkapel' zal in hout worden uitgevoerd en voorzien worden van ramen die uitzien op het gezamenlijke binnenerf.

Aan de rand van de binnentuin zullen parkeerplekken en tegen de kopgevel aan de achterzijde bergingen (individueel en gemeenschappelijk) worden gerealiseerd.

Het tussenlid tussen de huidige bebouwing en de sporthal zal worden gesloopt, zodat beide eenheden van elkaar worden losgekoppeld.

4.2 Landschappelijke inpassing en water

Doordat er een substantiële oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt (circa 375 m²) ontstaat er veel extra ruimte welke ingericht wordt als gemeenschappelijk binnenterrein met parkeerplekken en een plek om fietsen te stallen. Tegen de naar het binnenterrein gerichte achtergevels zullen kleine tuintjes worden ingericht; rondom de buitenranden (oost- en zuidzijde van het pand) zullen tuinen worden ingericht welke zodanig met groene hagen worden afgescheiden dat er voldoende privacy ontstaat voor de bewoners van betreffende appartementen. Op deze wijze wordt hittestress tegengegaan en wordt de mogelijkheid voor hemelwaterinfiltratie vergroot.

De parkeerplekken zullen worden gerealiseerd met grasbetontegels welke waterdoorlatend zijn en waardoor toch een groene uitstraling kan worden bewerkstelligd.



Hoofdstuk 5 Sectorale aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit verschillende sectorale aspecten (o.a. milieu, veiligheid, water, natuur en archeologie) het initiatief getoetst of men zal voldoen aan de criteria van deze aspecten.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit dat wordt genoemd in kolom 1 en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 1 1.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Uit bijlage onderdeel D, Besluit milieueffectrapportage.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D en wordt gekeken in kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2000 of meer woningen'.

Blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648)) dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In casu behoeft er geen m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. De activiteit voor de realisatie van 9 extra woningen welke in de plaats komt van een horecabedrijf, valt niet binnen



de definitie van kolom 1, 'een stedelijk ontwikkelingsproject' waarbij de drempelwaarde van 2000 woningen of 100 ha (kolom 2) wordt overschreden.

Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied.

Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Overigens worden alle relevante milieuaspecten ook aan de orde gesteld in onderhavige plantoelichting, zodat de milieueffecten op die manier altijd afdoende worden beoordeeld.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van woningen.

Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Hoewel ook de horecabestemming bodemgevoelig is, is op 14 juni 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil (rapportage is als bijlage aan de planstukken toegevoegd). Op basis van het hiervan is het volgende geconcludeerd:

'Uit het onderzoek volgt dat de asfalthoudende grond uit de bovenlaag (0,1-0,4 m-mv) licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, minerale olie en PAK's. De matig puin- en baksteenhoudende grond uit de bovenlaag (0,08-0,50 m-mv) is licht verontreinigd met cadmium, lood, PAK en minerale olie. De resterende en sporen baksteenhoudende grond uit de bovenlaag (0-0,50 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de onderlaag (0,4-1,9 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat de grond uit de asfalthoudende bovenlaag van de oprit niet herbruikbaar op een andere locatie zal zijn. Of de puinhoudende bovenlaag elders herbruikbaar zal zijn dient te worden vastgesteld.

De diffuus verhoogde concentraties in het grondwater geven geen aanleiding het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Bodemsanering. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.'

5.2.2 Geluid

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

Aan de Hoofdstraat zelf geldt een snelheidsregime van 50 km/uur; de wegen in de directe omgeving van het projectgebied betreffen allemaal wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Het projectgebied ligt dus alleen in de geluidzone van de Hoofdstraat en zal de gevelbelasting dienen te worden bepaald.

Op 19 juni 2023 is door K-Plus een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd, dat integraal als bijlage bij de planstukken is gevoegd. In het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

'De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt: "de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaai)".

Hoofdstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Hoofdstraat is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

- Bij de gemeente Horst aan de Maas kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen worden gerealiseerd in een voormalige horecagelegenheid.

- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren.

De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde.

Daarnaast worden de kosten voor dergelijke maatregelen geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te



beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens tabel 4.1 t/m 4.4 is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel.

- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Hogenbos

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 29 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Vestraat

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 30 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen

De Leeuwerik

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 40 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 35 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Julianastraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 34 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.'



Hieruit kan worden geconcludeerd dat wegverkeerslawaai niet leidt tot een te hoge gevelbelasting en bij een gemiddelde gevelisolatie de binnenwaardes in de woningen niet worden overschreden. Wel is het noodzakelijk dat in verband met de gevelbelasting als gevolg van het verkeer over de Hoofdstraat een hogere grenswaarde wordt toegekend. Hiertoe is ook de gevelisolatiewaarde bepaald, welke als bijage bij deze onderbouwing is gevoegd. Hieruit blijkt dat het binnenniveau in de appartementen voldoet aan de normstelling.

Spoorweglawaai

In de nabijheid van de plangebieden is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Nijmegen bevindt zich op een afstand van ruim 1,5 km van het projectgebied.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Kleine en grote projecten

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

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

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

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

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



Het onderhavige project is met 9 extra nieuwe woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Hoofdstraat dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De woningen zijn echter ook objecten die moeten voldoen aan het blootstellingscriterium. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM is de actuele concentratie PM_{10} in Horst aan de Maas rond $15 \mu g/m^3$, en de concentratie NO_2 rond $11 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

De daggemiddelde norm van $50 \mu g/m^3$ voor PM_{10} mag maximaal 35 dagen per jaar overschreden worden en is voor PM_{10} belangrijker dan de jaargemiddelde norm van $40 \mu g/m^3$. De daggemiddelde norm komt overeen met ongeveer $32 \mu g/m^3$ jaargemiddeld (Bron: www.rivm.nl).

Met een actuele waarde (d.d. 14 maart 2023) onder de $16 \mu g/m^3$ wordt bij nieuwe gevoelige ontwikkelingen, ook voor deze daggemiddelde norm voor PM_{10} , ruimschoots aan deze lagere norm voldaan. Dit wordt bevestigd door de resultaten uit de NSL-monitoringstool (Bron: www.nsl-monitoring.nl) waarbij ter hoogte van het projectgebied voor 2021 wat betreft het aantal overschrijdingsdagen voor PM_{10} ook sprake is van minder dan 35 overschrijdingsdagen; het aantal overschrijdingsdagen bedraagt 6.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit in Meerlo goed te noemen.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.4 Bedrijven en milieuzoneringen

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

Bedrijven en milieuzonering

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



gehanteerd:

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

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

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

Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern van Meerlo en wordt (in een straal van 100 meter) omringd door burgerwoningen en de sporthal. Binnen de woonfuncties kunnen aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten plaatsvinden welke passend zijn binnen een woonomgeving. Er is sprake van een redelijk rustige woonwijk.

In een straal van 100 m vanaf het projectgebied is het volgende bedrijf gelegen:

adres	soort bedrijf	richtafstand	afstand tot projectgebied/woning
De Leeuwerik 33	sporthal 't Brugeind	50 m	circa 9 m vanuit de entree

De VNG normen voor sporthallen maken geen onderscheid in sporthallen van verschillende omvang. Er wordt uit gegaan van een sporthal van 'gemiddelde' omvang. Sporthal 't Brugeind is echter een sporthal van relatief beperkte omvang. Het gebouw heeft een omvang van circa 25 x 45 meter. Het is gezien deze beperkte omvang niet noodzakelijk om een afstand van 50 meter aan te houden en het is dan ook mogelijk een afstandsstep lager te doen. De aan te houden afstand bedraagt hiermee 30 meter.

Hiermee wordt ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen nog steeds niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Vanuit de sporthal zelf zal naar verwachting geen geluidsoverlast worden veroorzaakt. Het meeste geluid zal afkomstig zijn van het parkeren en van de entree.

Het grootste deel van het parkeerterrein van de sporthal is gelegen ten zuiden en westen van het gebouw, op een afstand van 30 meter van de te realiseren woningen. Voor wat betreft het parkeergeluid wordt hiermee voldaan aan de aan te houden afstand van 30 meter tot de nieuw te realiseren woningen.

De hoofdingang van de sporthal is gelegen aan de oostzijde van het gebouw, op 9 meter afstand van de te realiseren woningen. Het stemgeluid afkomstig van in- en uitlopende mensen en eventueel aanwezige apparatuur zijn aspecten die nader onderzocht dienen te worden middels een akoestisch onderzoek naar inrichtingsgerelateerd lawaai.

Op 28 februari 2024 is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidimmissie vanwege sporthal 't Brugeind. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de



maximale geluidniveaus zijn getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

'Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in zowel de dag- als avondperiode bedraagt 48 dB(A). Hiermee wordt voor de dagperiode voldaan aan de geluideisen conform stap 3 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van woning 10 is op de westgevel voor de avondperiode een langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bepaald die hoger is dan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is plaatselijk hoger dan vereist volgens het Activiteitenbesluit. Om de bedrijfsvoering van de sporthal niet te belemmeren dienen maatregelen te worden getroffen. De betreffende gevel wordt doof uitgevoerd, waardoor de eisen conform het Activiteitenbesluit niet meer gelden. Indien dit wordt geaccepteerd door het bevoegd gezag, wordt geadviseerd om ervoor te zorgen dat de geluidwering van de westgevel voldoende is om een binnenniveau van 35 dB(A) en daarmee een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Uitgaande van de minimale karakteristieke geluidwering van 20 dB voor de gevels is voornoemd binnenniveau gewaarborgd.

Voor de woningen waar niet voldaan wordt aan stap 2 van de VNG dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij dient tevens de cumulatie van eventueel reeds aanwezige geluidbelasting te worden betrokken. Ter plaatse van deze gevels is geen relevante bijdrage van wegverkeerslawaai, waardoor de cumulatieve geluidbelasting op deze gevels gelijk is aan de geluidbelasting ten gevolge van de sporthal.

De maximale geluidniveaus bedragen in de dag- en avondperiode ten hoogste 63 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de geluideisen conform stap 2 van de VNG handreiking en het Activiteitenbesluit.'

Het akoestisch onderzoek naar inrichtingsgerelateerd lawaai is als bijlage bijgevoegd.

Er kan derhalve worden gesteld dat qua milieuzonering wordt voldaan aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

5.2.5 Geurhinder

De dichtstbijzijnde (intensieve) veehouderijbestemming (Veestraat 5 Meerlo) ligt op een afstand van 260 meter. Volgens de Kernregistratie Diervverblijven worden hier 50 schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg gehouden. De volgende intensieve veehouderij begint zich op ruim 770 m vanuit het projectgebied.

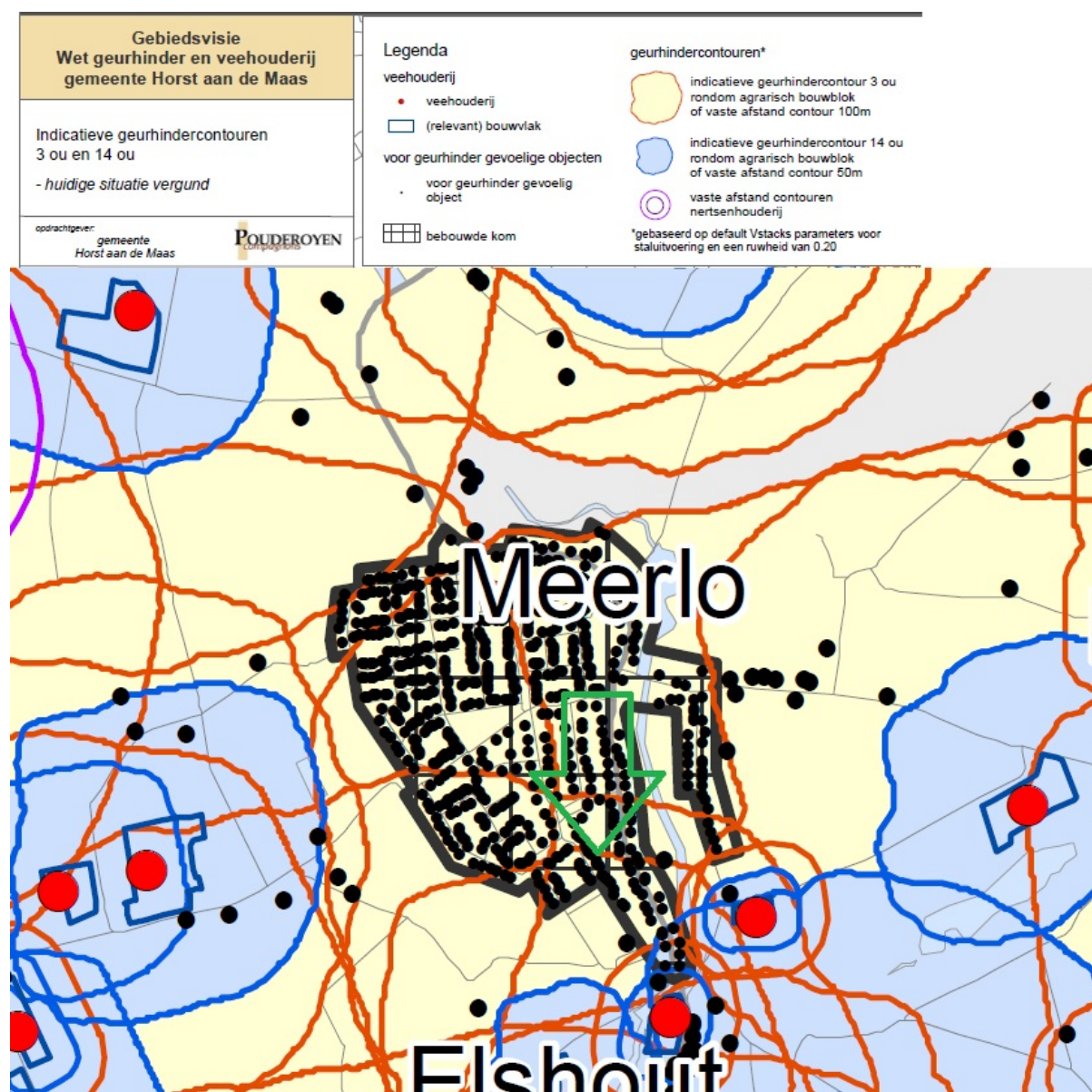
Op 24 juli 2020 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, gemeente Horst aan de Maas vastgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin de afdeling aangeeft dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een beoordeling van de geurhinder moet plaatsvinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat en alleen een toets aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij niet volstaat. De beleidsregel ziet toe op de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting uit stallen van veehouderijen.

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen waar er sprake is van een nieuw voor geurhinder gevoelig object zoals aangeduid in de Wet geurhinder en veehouderij c.q. de uitvoeringsregels van de Omgevingswet, worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van

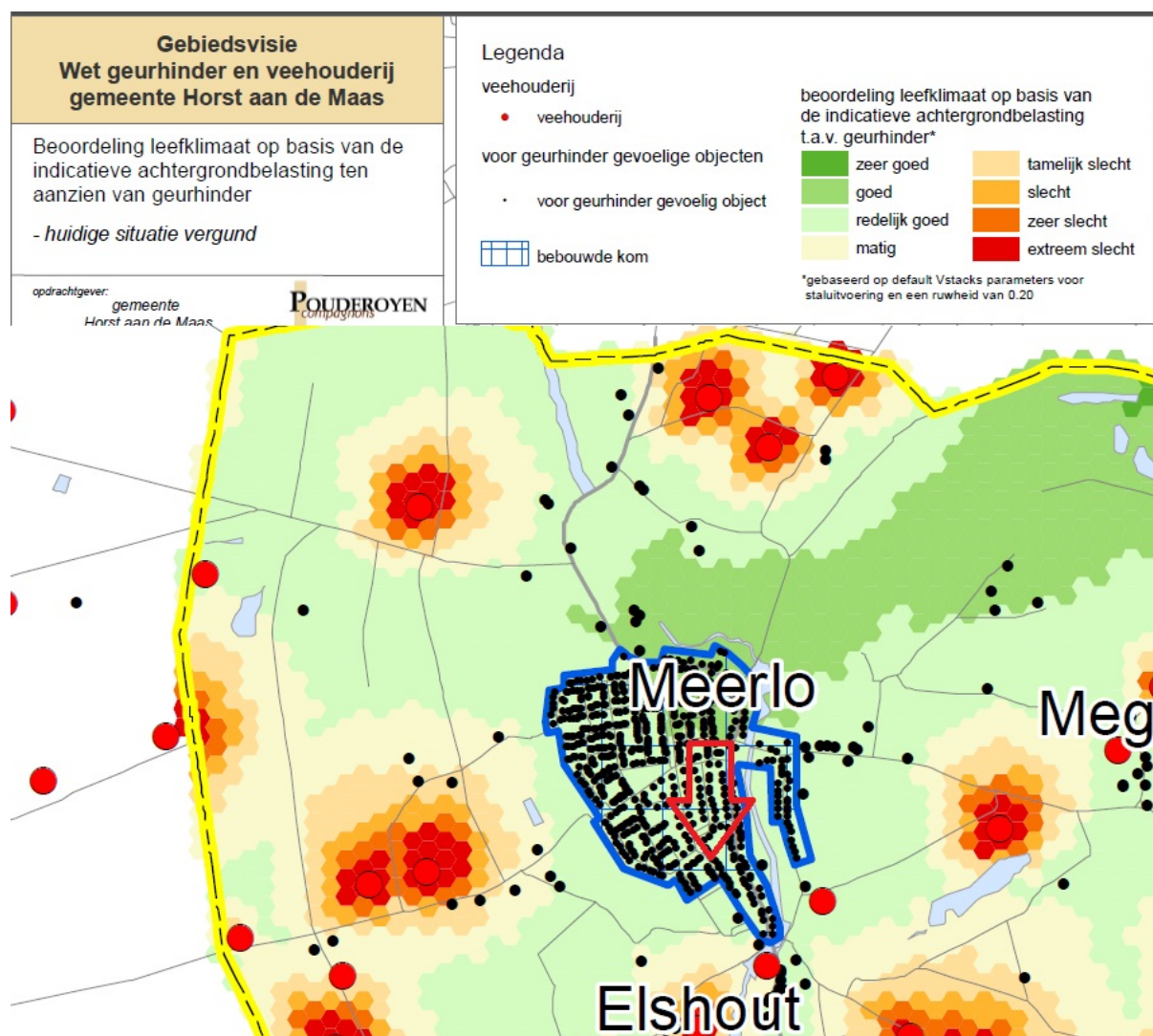
veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ou_E):

Toetswaarde achtergrondbelasting (Ou's cumulatief)	Buitengebied Bedrijventerreinen Klavertje 4 gebied Plangebied Meerlo (voorggrondnorm 6 of 14)	Overige woon- en werkgebieden (voorggrondnorm 3)
Voldoende	< 20	< 10
Onvoldoende	> 20	> 10

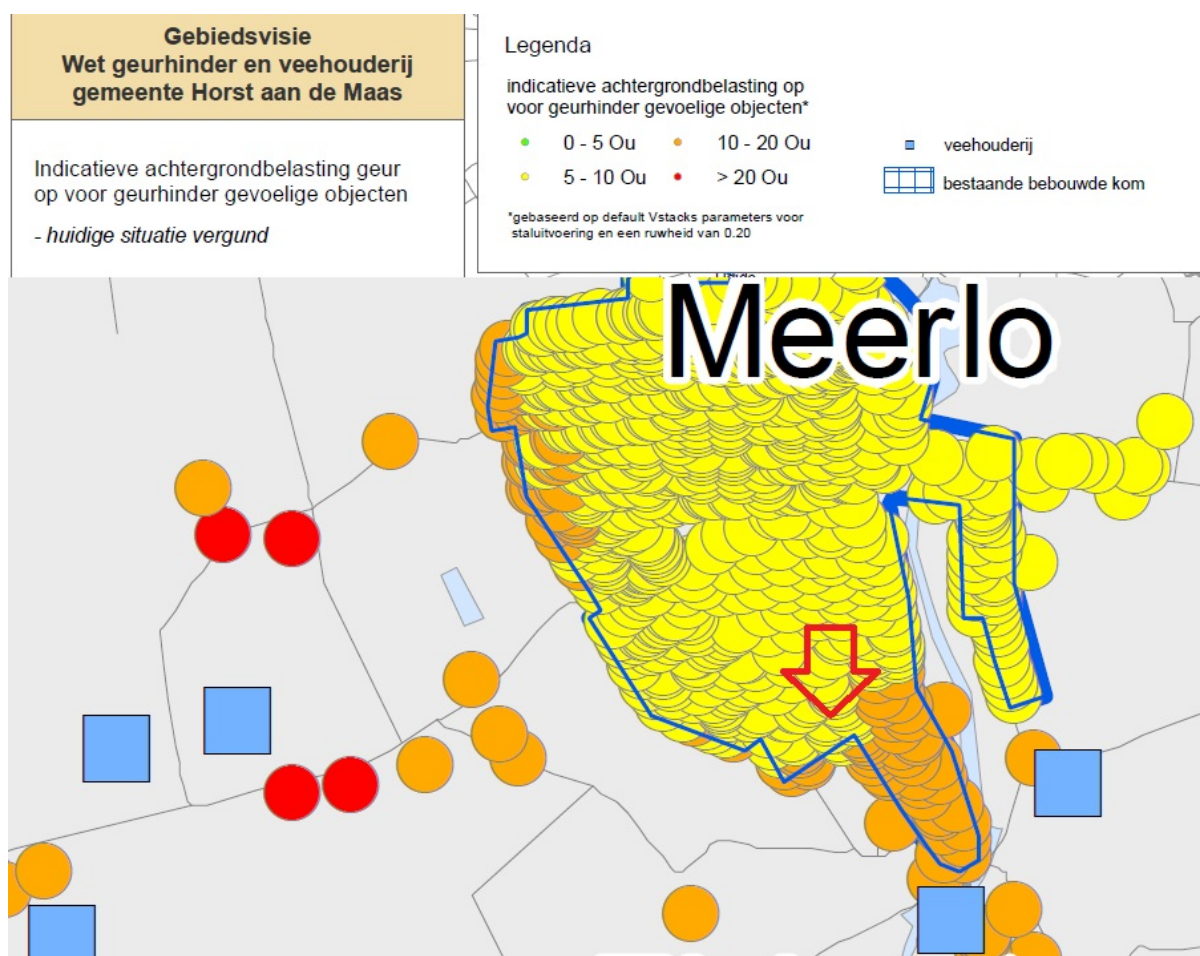
Bij de beleidsregel zijn kaarten opgenomen waarop de geurhindercontouren en de achtergrondbelastingen zijn weergegeven. Uitsneden van deze kaarten zijn onderstaand opgenomen (figuur 12-14); het projectgebied is met een pijl aangeduid:



Figuur 12



Figuur 13



Figuur 14

Ter plaatse van de Hoofdstraat 74 wordt het woon- en leefklimaat als redelijk goed beoordeeld en bedraagt de indicatieve achtergrondbelasting op voor geur gevoelige objecten tussen de 5 en 10 Ou.

De toetswaarde van 10 Ou wordt derhalve niet overschreden zodat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied en kan worden gesteld dat er qua geurhinder geen overbelaste situatie is.

De nieuwe woningen binnen het projectgebied vormen geen extra belemmering voor intensieve veehouderijen omdat er al woningen dichterbij betreffende bedrijven zijn gelegen.

Veehouderijen in de omgeving vormen dus geen belemmering voor het initiatief en vice versa.

5.2.6 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen (bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe



kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelcentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

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

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

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

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg ligt in de omgeving (in een straal van 500 m) van het projectgebied één risicovolle inrichting. Het betreft Maatschap Cornelissen-Peelen, waar zich een opslagtank voor propaan bevindt. Het projectgebied bevindt zich op 350 meter buiten de plaatsgebonden risicocontour behorende bij deze inrichting en buiten de contour waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd. Daarmee wordt de opdracht aan het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten nadrukkelijk vastgelegd om rekening te houden met de risico's van transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. In het basisnet is de omvang voor de verschillende transportmodaliteiten vastgelegd.

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. De A73 is gelegen op een afstand van 3,75 kilometer, de N270 op 2,6 km van het projectgebied en de N554 (die op 15 maart 2023 vanuit de provincie is overgedragen aan de gemeente Horst aan de Maas) strak langs het projectgebied. Gezien deze afstanden vormt het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de A73 en de N270 geen belemmering. Voor wat betreft de Hoofdstraat (N554) kan gesteld worden dat over deze weg geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs deze weg worden er geen risicovolle inrichtingen ontsloten. Hierdoor vormt het aspect externe veiligheid in verband met vervoer van gevaarlijke



stoffen over de weg geen belemmering voor het project.

Het projectgebied bevindt zich verder op een afstand van ongeveer 1,6 km van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Over deze spoorlijn vindt geen risicovol transport plaats. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen over het spoor is gelegen.

Er is in de omgeving van de projectgebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

5.3 Waterparagraaf

Waterbeleid

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

1. Circa 10% van het projectgebied reserveren voor water.

Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of projectgebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in projectgebied en omgeving.

Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het projectgebied en andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.

Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Schoonhouden, scheiden, zuiveren.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een



beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur.

Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.

8. Beheer en onderhoud regelen.

Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

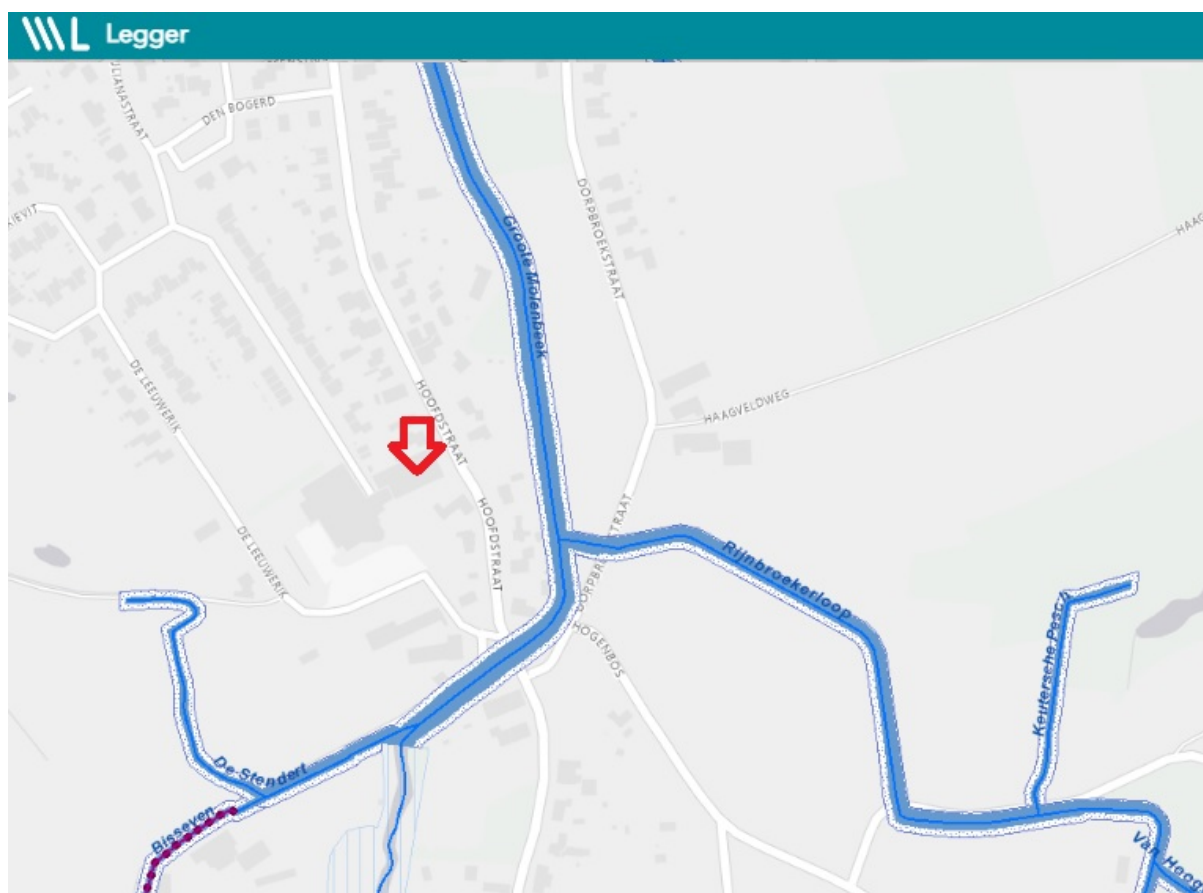
Binnen het projectgebied vindt een afname van het afvoerend verhard oppervlak plaats, maar omdat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling zal het binnen het projectgebied aanwezige afvoerend verhard oppervlak geheel worden afgekoppeld. Dit afvoerend verhard oppervlak heeft een omvang van ongeveer 955 m² (bebouwing circa 578 m² én erfverharding circa 377 m²).

Grondwater

De bodem op de locatie bestaat uit zandige beekdalgronden. De grondwaterstand zit op 100-150 cm -mv.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich een primaire waterlopen in de vorm van de Groote Molenbeek, welke aan de oost- en zuidzijde langs het projectgebied stroomt, zoals ook uit onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap blijkt. Op grotere afstand stroomt de Rijnbroekerloop en de Stendert.



Figuur 15: uitsnede legger waterschap

Het projectgebied ligt op een afstand van ten minste 50 meter vanaf de Groote Molenbeek, zodat gesteld kan worden dat het project geen effect heeft op deze waterloop.

Hemel- en afvalwater

Infiltratie van hemelwater:

Binnen het projectgebied zal een afvoerend verhard oppervlak van circa 955 m² worden afgekoppeld. De K-waarde (geeft de mate van infiltratiegeschiktheid aan) van het projectgebied bedraagt voor het grootste deel van het projectgebied 0,75 - 1,5 m/dag. Deze gronden zijn geschikt voor hemelwaterinfiltratie.

Bij de bepaling van de capaciteit/kwantiteit van de infiltratievoorziening dient voor het projectgebied te worden uitgegaan van een neerslaggebeurtenis van 53 mm.

Kwantiteitsberekening per deelgebied

Neerslag T=100	-> 53 mm neerslag/m ²
Te verwerken	-> 955 m ² x 0,053 m = 50,6 m ³

Voor deze hoeveelheid hemelwater zullen binnen het projectgebied grindkoffers en infiltratiekragen worden aangebracht. Door beide voorzieningen samen kan 50,6 m³ geborgen



worden.

Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

Bouwmaterialen

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

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

5.4 Kabels en leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer (artikelen 5.1 lid 1, 5.2 lid 1, 5.3 lid 1 en 2 en 9.2.2.1) en de Wet ruimtelijke ordening (artikelen 3.37 en 4.3 lid 1 en 2). Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi en bevat, analoog aan het Bevi, normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen buisleidingen.

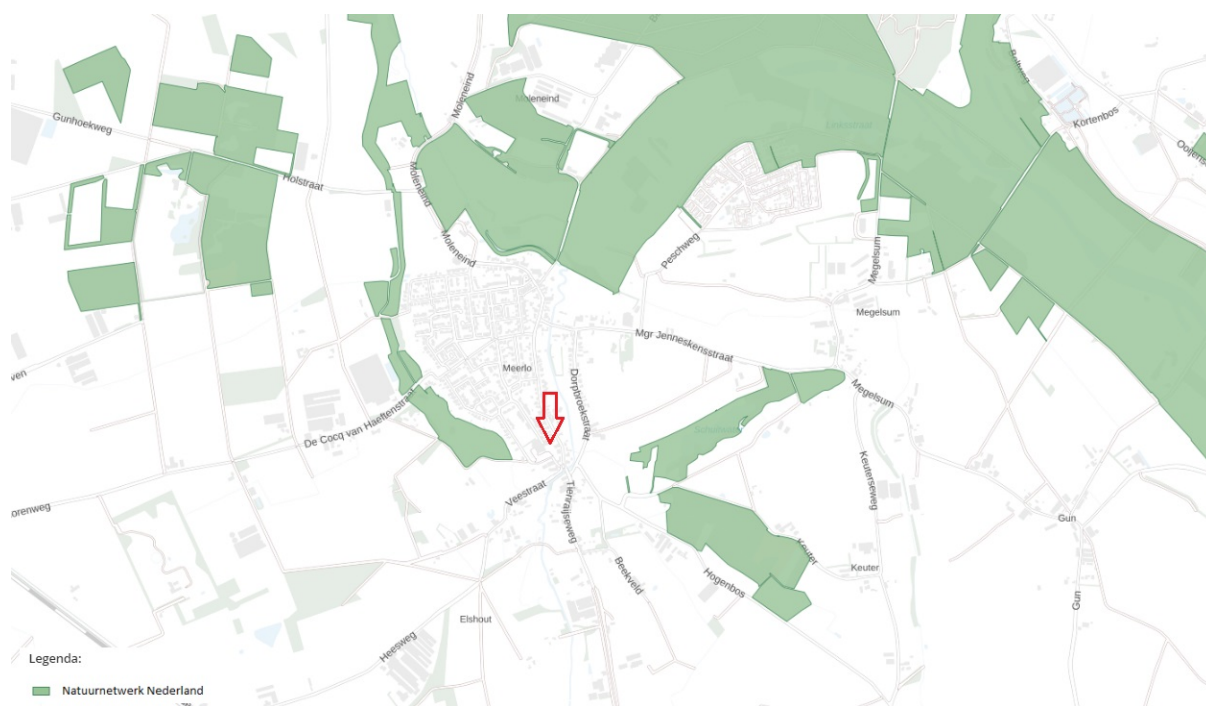
Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen voor olie of water en hoogspanningsleidingen. Voordat met eventuele (lichte) graafwerkzaamheden een aanvang wordt gemaakt, zal initiatiefnemer een Klic-melding doen, zodat ook rekening gehouden kan worden met de ligging van de gebruikelijke leidingen en kabels.

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

5.5 Gebiedsbescherming

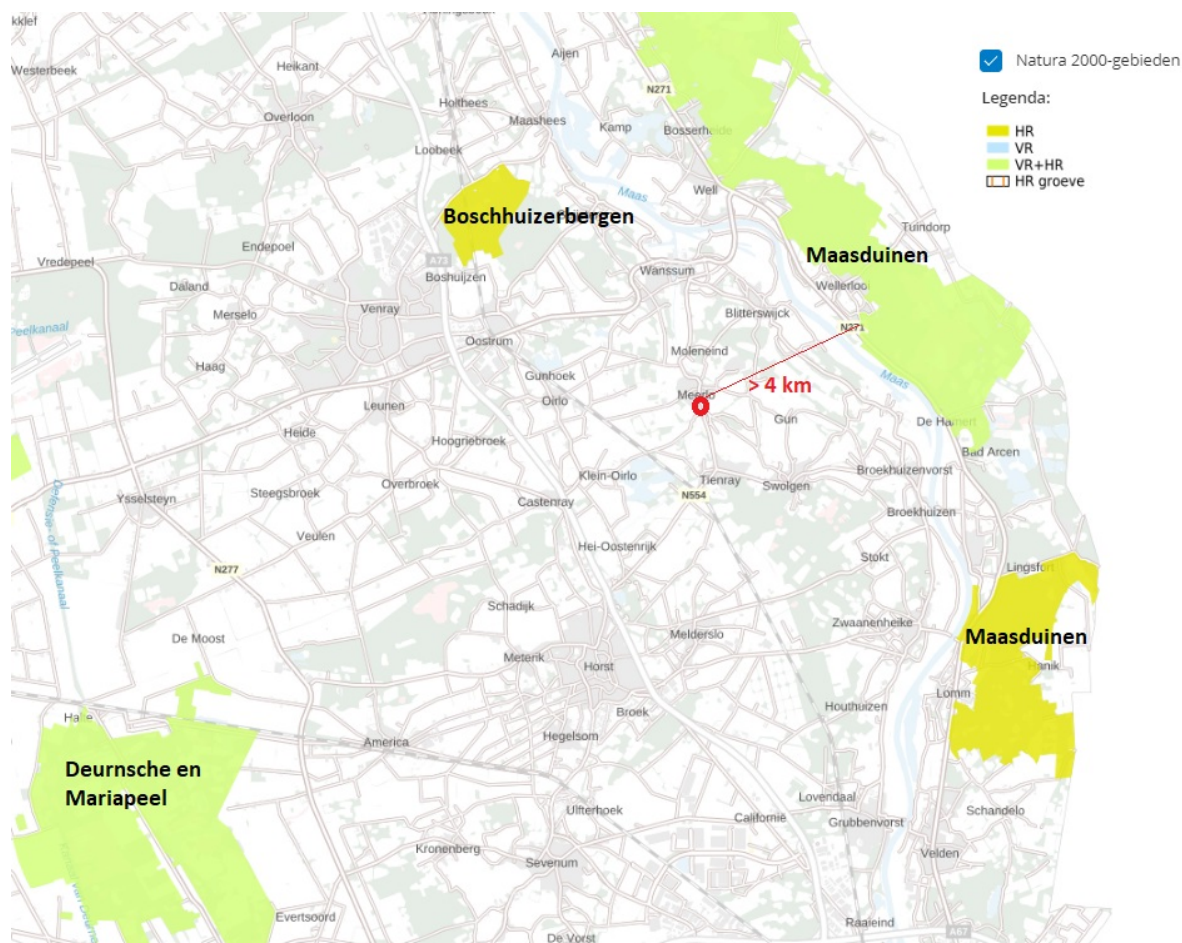
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied te zien ten opzichte van het NNN.



Afbeelding 16: natuurnetwerk Nederland

Tevens zijn de Natura 2000-gebieden in de wijde omgeving van het plangebied in beeld gebracht:



Afbeelding 17: Natura 2000-gebieden

Het betreft de Maasduinen (op circa > 4 km), de Boschhuizerbergen (op een afstand van ongeveer bijna 6 km) en de Deurnsche en Mariapeel op ruim 13 km vanuit het projectgebied.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Wanneer het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar dient een vergunning te worden aangevraagd en is nader aanvullend onderzoek noodzakelijk. De vergunning kan alleen worden verleend indien de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de bouwphase vinden plaats voor inzet van machines op de bouwplaats, sloopwerkzaamheden en aan- en afvoerbewegingen van bouwmaterialen en personeel; in de gebruiksfase vinden emissies plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan door bewoners en bezoekers.

De berekening van het projecteffect in de aanleg- en de gebruiksfase dient te worden verricht met behulp van het programma Aerius Calculator. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. In dat geval is er geen vergunning benodigd voor het aspect stikstof. De aeriusberekening waaruit blijkt dat het



projecteffect kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar, is als bijlage toegevoegd aan de ze ruimtelijke onderbouwing.

Enige andere aantasting van Natura 2000-gebieden op deze ruime afstand zal als gevolg van het project ook niet plaatsvinden.

In de volgende paragraaf zal ingegaan worden op mogelijke aantasting van flora en fauna.

5.6 Soortenbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. De gebiedsbescherming wordt geregeld in hoofdstuk 2 van de Wn. Met de Wn wordt een eind gemaakt aan de discussies over de implementatie van de Europese richtlijnen.

In artikel 3.1 Wn wordt direct een link gelegd met de Vogelrichtlijn. Alle vogels die beschermd zijn op grond van artikel 1 Vogelrichtlijn vallen onder het beschermingsregime van de artikel 3.1 Wn, voor zover deze vogels van nature in Nederland voorkomen. Artikel 3.1 eerste lid Wn ziet op het verbod om vogels te doden of vangen. De verboden in de Wn zijn vrijwel letterlijk overgenomen uit de artikelen 5 en 6 Vogelrichtlijn. Net als de in de Vogelrichtlijn zijn de verboden beperkt tot opzettelijke handelingen.

Het beschermingsregime voor vogels is iets versoepeld ten opzichte van het systeem onder de Flora en faunawet. Het verbod op het opzettelijk verstoren van vogels is beperkt tot verstoringen die van “wezenlijke invloed” zijn op de staat van instandhouding van de soort.

Onder wezenlijke invloed wordt verstaan: “een wezenlijke negatieve invloed op een beschermde soort”. Of daar sprake van is hangt af van de populatie van de diersoort. Hoe zeldzamer de soort hoe groter de kans dat naar bijvoorbeeld een lokale populatie moet worden gekeken. Daarnaast is van belang of de populatie een negatief effect zelf teniet kan doen, bijvoorbeeld of er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn naar een volwaardig leefgebied elders.

Als een populatie het effect niet zelf teniet kan doen is de kans groter dat het effect als wezenlijke invloed kan worden aangemerkt.

Bij vogels is verstoring tijdens het broedseizoen niet langer verboden als de gunstige staat van instandhouding niet in gevaar is.

De wet voorziet in ruime mogelijkheden voor het verlenen van vrijstellingen, ook voor vogels en strikt beschermde soorten. Bij het verlenen van de vrijstelling moet aan dezelfde voorwaarden worden voldaan als bij het verlenen van de vroegere ontheffing.

Een ontheffing van een verbod ex artikel 3.1 Wn kan slechts worden verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing voorhanden is;
- er geen sprake is van verslechtering van de staat van instandhouding van de soort;
- en er een limitatief opgesomde ontheffingsgrond aan de ontheffing ten grondslag kan worden gelegd.

Quickscan flora en fauna

Een deel van de bebouwing binnen het projectgebied zal worden gesloopt. Gezien het feit dat



het gebouw dateert van begin vorige eeuw, moet er rekening mee worden gehouden dat er randen en kieren zijn die geschikt zijn als schuilplaats of nestgelegenheid voor dieren.

Op 29 juni 2023 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door M&A Advies; dit onderzoek is als bijlage aan de planstukken toegevoegd. Hierin is het volgende geconcludeerd:

'In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in juni 2023 geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 19 juni 2023, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet.

Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De afstanden tot de ecologische verbindingzones en Natura 2000 gebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden.

Door de verbouwing van het pand op de locatie, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

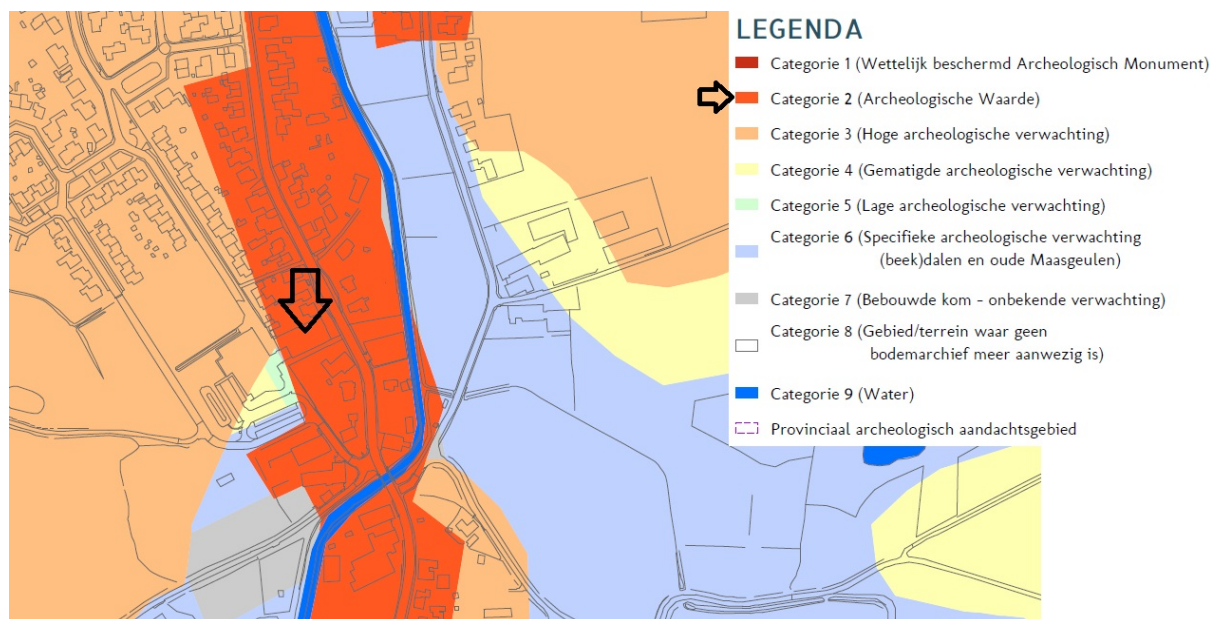
Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. '

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is- door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

De raad van Horst aan de Maas heeft op 26 mei 2015 de 'Archeologische Maatregelenkaart Horst aan de Maas' vastgesteld. Het gemeentelijk grondgebied wordt hier opgedeeld in verschillende

categorieën. Per categorie maakt het gemeentelijk archeologie beleid inzichtelijk of, en zo ja waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden.



Figuur 18: Archeologische Maatregelenkaart

Uit bovenstaande uitsnede van de maatregelenkaart (figuur 16) blijkt dat het projectgebied is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 2, met een archeologische waarde.

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m2)	Diepte (cm)
1	Wettelijk beschermde archeologische monumenten/gemeentelijke monumenten	altijd vergunningsplichtig (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	-
2	Gebied/terrein van archeologische waarde (inclusief AMK-dorpskernen)	100	30
3	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Gebied/terrein met een gematigde archeologische verwachting	2.500	50
5	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	geen onderzoeksverplichting	50
6	Gebied/terrein met een specifiek archeologische verwachting (beekdalen/oude Maasgeulen)	2.500	50
7	Bebouwde kom (onbekende archeologische verwachting buiten historische kern)	500	50
8	Gebied/terrein waar geen bodemarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Figuur 19: tabel met maatregelen per categorie

Voor deze categorie 2 is een maximaal verstoringsoppervlak van 100 m² opgenomen, en een maximale verstoringdiepte van 30 cm.

Hieruit volgt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de bodem voor 100 m² of meer bij een diepte van ten minste 30 cm onder maaiveld wordt geroerd.



Het te slopen deel van het gebouw heeft een omvang van meer dan 100 m² en het gebouw zal dieper dan 30 cm onder maaiveld zijn gefundeerd, dus dat de grondroering beide drempels overschrijdt, moge duidelijk zijn. Echter, er staat een gebouw waarvan bij de bouw de bodem op de schop is gegaan. Het verwijderen van dat gebouw zal nimmer een ernstigere verstoring kunnen vormen van de archeologische waarden dan de bouw heeft gedaan. Omdat bij de nieuwbouw van bergingen en de aanleg van erfverharding geen nieuwe of diepere verstoring van de bodem zal plaatsvinden, heeft het uitvoeren van een archeologisch onderzoek geen meerwaarde.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Hoofdstraat en de Julianastraat/De Leeuwerik. Via de Hoofdstraat/De Leeuwerik en de Tienraijseweg is er een directe verbinding met de kern Tienray en via het Moleneind in noordelijke richting met de kern Wanssum. Via de Julianastraat en Den Bogerd voegt het verkeer van deze zijde uit in op de Hoofdstraat. Het gemotoriseerde bewonersverkeer gaat op de Hoofdstraat meteen op in de reguliere verkeersstroom.

De omgeving van de Hoofdstraat is als 30 km/u gebied ingericht, met uitzondering van de Hoofdstraat zelf, waar 50 km/u mag worden gereden.

Nabij het projectgebied zijn ook openbaar vervoersmogelijkheden; de bushaltes (lijn 88) bevinden zich pal voor het projectgebied.

Verder kan gebruik worden gemaakt van het treinstation Horst-Sevenum (treinverkeer Venlo-Eindhoven), dat vanaf het projectgebied op een afstand van bijna 12 km ligt en het station Oostrum (Nijmegen-Venlo) dat op ruim 7 km ligt.

Zoals uit de volgende paragraaf blijkt, zal de parkeerdruk met 85% afnemen in vergelijking met de parkeerdruk welke wordt toegerekend aan de horecafunctie. Dit leidt onherroepelijk ook tot een substantiële afname van de verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. Ook de tijdstippen waarop de verkeersbewegingen plaatsvinden, zullen wijzigen. Daar waar een horecagelegenheid laat in de avond/begin van de nacht nog veel verkeersbewegingen tot gevolg heeft, ligt dit bij woningen in de ochtend en namiddag (woon-werkverkeer) en de vroege avond (boodschappen, recreëren).

Het project heeft hierdoor geen negatieve consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid en de verkeersintensiteit zal afnemen.

5.8.2 Parkeren

Op basis van de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2019 is onderstaand een vergelijking gemaakt van de huidige parkeerdruk bij de horecafunctie en de toekomstige parkeerdruk na uitvoering van het project tot in pandige functiewijziging naar 10 wooneenheden.

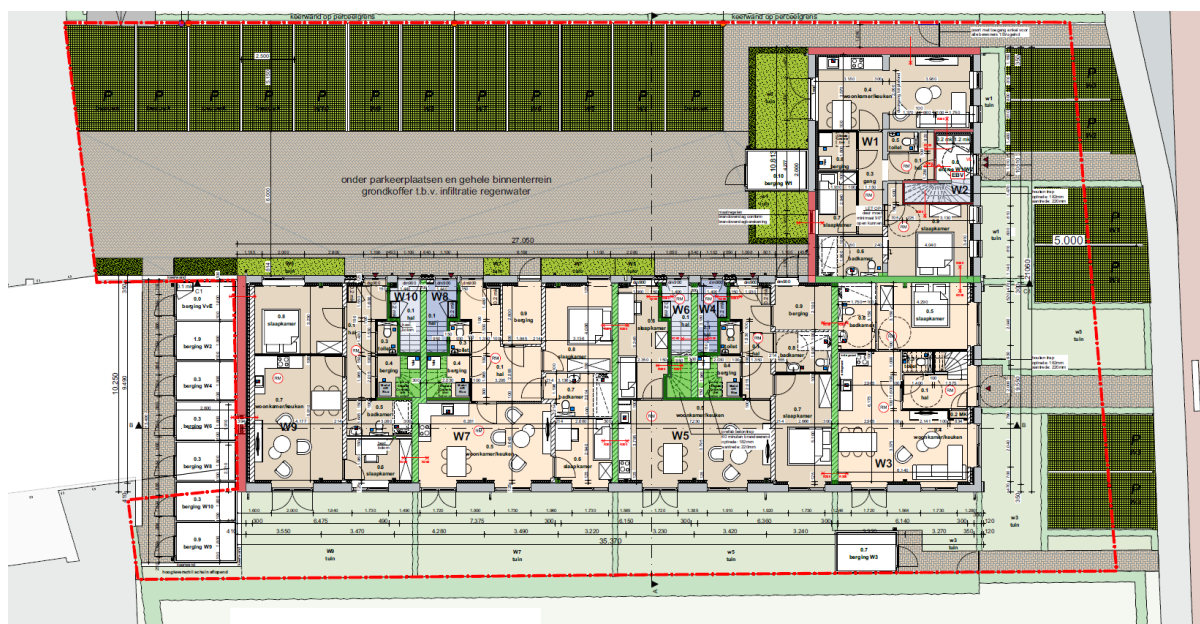
Functie	Parkeernorm (rest bebouwde kom)	Eenheid	parkeerdruk
Horeca (Bruggeind)	15 pp/100 m ² BVO	722,7 m ²	108,4 pp

Bedrijfswoning bij horeca	2 pp/woning	1	2 pp
Sporthal	2,9/100 m ² BVO	2143 m ²	62,2 pp
Totaal bestaande situatie			172,6 pp

Functie	Parkeernorm (rest bebouwde kom)	Eenheid	parkeerdruk
Appartementen	1,8 pp/appartement	10	18 pp
Totaal nieuwe situatie			18 pp

Hieruit blijkt dat de parkeerdruk met circa 90% afneemt. Hierbij dient wel vermeld te worden dat bij de horecafunctie dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvindt, doordat bezoekers niet de hele dag een parkeerplaats bezet houden doch slechts enkele uren, waarna deze weer door een volgende bezoeker kan worden gebruikt. Bij de woonfunctie is de parkeervraag stabiel van aard en heeft elk appartementen behoefte aan 1,8 vaste parkeerplaatsen. Per saldo is het echter evident dat de druk op de openbare parkeerplaatsen fors zal afnemen.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat deze 18 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd, waarmee voldaan wordt aan de parkeereisen.



Figuur 20: parkeerplaatsen op eigen terrein

5.9 Duurzaamheid

De ambitie om duurzaam te bouwen is grotendeels wettelijk verankerd. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, en energie die nog nodig is komt uit groene bronnen.

De te realiseren woning zal in ieder geval energieneutraal zijn. De gemeente Horst aan de Maas zal het aspect 'duurzaamheid' en 'energieeneutraalheid' opnemen in de met initiatiefnemer af te



sluiten te komen anterieure overeenkomst.

In onderhavig project zijn de volgende duurzaamheidsmaatregelen voorzien:

- de woningen worden niet aangesloten op gas (elektrisch koken);
- de woningen zullen worden aangesloten op een luchtwarmtepomp ter verwarming en koeling van de woning;
- in de woningen wordt balansventilatie toegepast (warmte-terugwin-installatie);
- de woningen zullen een substantiële hoeveelheid energie opwekken middels zonnepanelen;
- de woningen wordt zeer goed geïsoleerd en heeft een zeer lage warmtevraag;
- hemelwater wordt opgevangen en binnen het projectgebied geïnfiltreerd;
- de gemeenschappelijke tuin zal aangeplant worden met gras-bloemenmengsel waardoor de biodiversiteit wordt bevorderd;
- door het toevoegen van (hoogstam)bomen wordt gezorgd voor een groene omgeving met voldoende schaduw in de zomer waardoor hittestress wordt verminderd.



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 onderdeel c jo. artikel 2.12 eerste lid, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft omwonenden in kennis gesteld van zijn bouwplan en heeft hiervan een verslag gemaakt dat ter hand is gesteld aan de gemeente Horst aan de Maas.

