

gemeente

HORST A/D MAAS

Vastgesteld bestemmingsplan Mäöleveld Sevenum

NL.IMRO.1507.SNMAOLEVELD-BPV1



Bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum'

Gemeente Horst aan de Maas

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05082
Idn nr.	NL.IMRO.1507.SNMAOLEVELD-BPV1
Datum:	2 juni 2025
Opdrachtgever:	Gemeente Horst aan de Maas
Projectteam BRO:	IMo, JEn
Trefwoorden:	Woningbouw, Mäöleveld, Sevenum , gemeente Horst aan de Maas
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 84 woningen in Mäöleveld te Sevenum (gemeente Horst aan de Maas).

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



BRO

a movares
company

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3.	BELEID	11
3.1	(Europees) en Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.4	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	13
3.1.5	Wet milieubeheer	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	18
3.2.3	Omgevingsverordening Limburg 2021	20
3.2.4	Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	21
3.2.5	Beleidsnota huisvesting internationale werknemers	22
3.3	Regionaal beleid	23
3.3.1	Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.4.1	Structuurvisie 'Horst aan de Maas'	25
3.4.2	Masterplan Wonen Horst aan de Maas 2021 - 2025	28
3.4.3	Welstandsnota	30
3.4.4	Nota Parkeernormen Horst aan de Maas	30
3.4.5	TAM-voorbereidingsbesluit gemeente Horst aan de Maas voorbeschermingsregels huisvesting internationale werknemers (23 april 2025)	31
3.5	Conclusie	31
4.	PLANBESCHRIJVING	32
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	32
4.2	Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten	33
4.3	Landschappelijke inpassing De Hees 10	35
4.4	Relatie beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig ontwerp	36
5.	SECTORALE ASPECTEN	37

5.1 Inleiding	37
5.2 Milieuaspecten	37
5.2.1 Bodem	37
5.2.2 Geluid	39
5.2.3 Luchtkwaliteit	42
5.2.4 Geurhinder	45
5.2.5 Bedrijven en milieuzonering	47
5.2.6 Externe veiligheid	50
5.2.7 Milieueffectrapportage	54
5.3 Waterparagraaf	58
5.4 Kabels en leidingen	61
5.5 Ecologie	61
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	66
5.6.1 Archeologie	66
5.6.2 Cultuurhistorie	69
5.7 Verkeer en parkeren	69
5.8 Duurzaamheid	73
5.9 Gezondheid	73
5.9.1 Endotoxinen	73
5.9.2 Geitenhouderij	74
5.9.3 Spuitzones	74
 6. UITVOERBAARHEID	 77
6.1 Economische uitvoerbaarheid	77
6.2 Handhaving	77
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	78
 7. JURIDISCHE TOELICHTING	 80
7.1 Planstukken	80
7.2 Toelichting op de verbeelding	80
7.3 Toelichting op de regels	80
7.3.1 Algemeen	80
7.3.2 Artikelsgewijze toelichting planregels	81
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 3: Ladderonderbouwing	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 6: Notitie milieueffecten De Hees	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 8: Onderzoek geurhinder veehouderijen	
Bijlage 9: Advies veiligheidsregio	
Bijlage 10: Quicksan bedrijven en milieuzonering	

- Bijlage 11: Waterparagraaf
- Bijlage 12: Natuurtoets De Hees
- Bijlage 13: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 14: Vervolgonderzoek steenuil
- Bijlage 15: Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 16: Archeologisch onderzoek De Hees
- Bijlage 17: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 18: Onderzoek verkeer en parkeren
- Bijlage 19: Verkennend bodemonderzoek de Hees 10
- Bijlage 20: Selectiebesluit archeologie de Hees 10
- Bijlage 21: Landschappelijke inpassing de Hees 10
- Bijlage 22: Archeologisch onderzoek De Hees 10
- Bijlage 23: Akoestisch onderzoek industrielawaai De Hees

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens om een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken in Mäöleveld te Sevenum. Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van Sevenum. De volledige gebiedsontwikkeling ziet op de realisatie van maximaal 164 woonkavels. De ontwikkeling is opgesplitst in verschillende fases. Onderhavig bestemmingsplan betreft fase 1 en ziet op de realisatie van maximaal 84 woonkavels. Verder wordt de aanleg van verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen en openbaar groen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de reeds gerealiseerde woning met schuur aan De Hees 10 meegenomen aangezien er ter plaatse geen geldende planologische grondslag ligt.

De beoogde woningbouwontwikkeling, alsmede de diverse infrastructurele voorzieningen zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied niet toegestaan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk (conform artikel 3.1 Wro). In het voorliggende bestemmingsplan wordt zodoende de nieuwe bestemming voor de gronden wettelijk geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en onderhavige toelichting.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met een zone rondom de gronden waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Daarvoor zijn 2 regelingen geïntroduceerd:

1. De gronden waar woningbouw gerealiseerd zullen worden zijn nu nog in gebruik als fruitteeltbedrijf. Met het overgangsrecht is het mogelijk het agrarisch gebruik (deels) voort te zetten. Op de woningbouwlocatie is daarom bepaald dat wonen pas is toegestaan als aangetoond is dat binnen 50 meter van de betreffende woningen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is gestopt. Bijvoorbeeld omdat de bedrijfsvoering beëindigd is en de woningbouwontwikkeling is gestart.
2. Omdat een deel van de gronden, waar momenteel fruitteelt plaatsvindt in fase 2 van de ontwikkeling van Mäöleveld pas zal worden ontwikkeld, moet een zone worden aangewezen over fase 2 waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan. Dit ter bescherming van de bewoners van de nieuwe woningen.

Deze twee regelingen dragen er ook aan bij dat op een afstand van het perceel De Hees 10 geen gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt mogen worden. De aanvaardbaarheid van het wonen op deze gronden is daarmee zeker gesteld.

Het bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling heeft vanaf 1 juni 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding van zienswijzen zijn De Hees 4 en De Hees 6 meegenomen in het plangebied, waarna het ontwerp opnieuw in procedure gebracht is.

Deze adressen zijn opgenomen in het plan om twee redenen. De eerste reden is het gelijk maken van de planologische mogelijkheden aan de milieukundige haalbare activiteiten op het perceel. De bedrijfsactiviteiten kunnen namelijk een effect hebben op de nieuwe woningen en visa

versa. Door het bedrijfsperceel (De Hees 4) mee te nemen in dit bestemmingsplan, is het mogelijk om maatregelen te borgen om wederzijdse effecten te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

De tweede reden is het vastleggen van een afspraak van het college. De gemeente heeft het grootste gedeelte van de appelboomgaard tussen De Hees en de Molenveldweg gekocht van de ondernemer en eigenaar van de locatie De Hees 4. Bij de levering van de gronden heeft het college een inspanningsverplichting opgenomen om de internationale werknemers die op dit moment op De Hees 6 wonen, te verplaatsen naar de loods De Hees 4a. Op dit moment huisvest de ondernemer 15 internationale werknemers op De Hees 6. Daarnaast huisvest hij 16 internationale werknemers op De Hees 4a. De eigenaar wil de 15 internationale werknemers van De Hees 6 verplaatsen naar het adres De Hees 4a. In totaal worden de 31 internationale werknemers met behulp van dit bestemmingsplan op De Hees 4a gevestigd. De inspanningsverplichting ziet er op toe dat de gemeente deze mogelijkheid planologisch borgt in een ruimtelijk besluit. Dit bestemmingsplan is zo'n ruimtelijk besluit. Omdat de huisvesting van internationale werknemers verplaatst wordt van De Hees 6 naar De Hees 4a is het nodig beide percelen aan het bestemmingsplan voor het Mäöleveld toe te voegen. Zo kan op de ene plaats de mogelijkheid worden opgenomen 15 arbeidsmigranten toe te voegen en op de andere locatie de mogelijkheid 15 arbeidsmigranten onder te brengen juist weg te nemen.

Er is tevens een planologische samenhang tussen De Hees 4 en De Hees 6 vanwege een verplichting tot realiseren en in stand houden van een landschappelijke inpassing (deels) op De Hees 6 vanwege een ontwikkeling op De Hees 4a. Vanwege deze afhankelijkheid is het nodig dat de percelen in hetzelfde bestemmingsplan zijn ondergebracht.



Figuur 1.1: Uitsnede topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

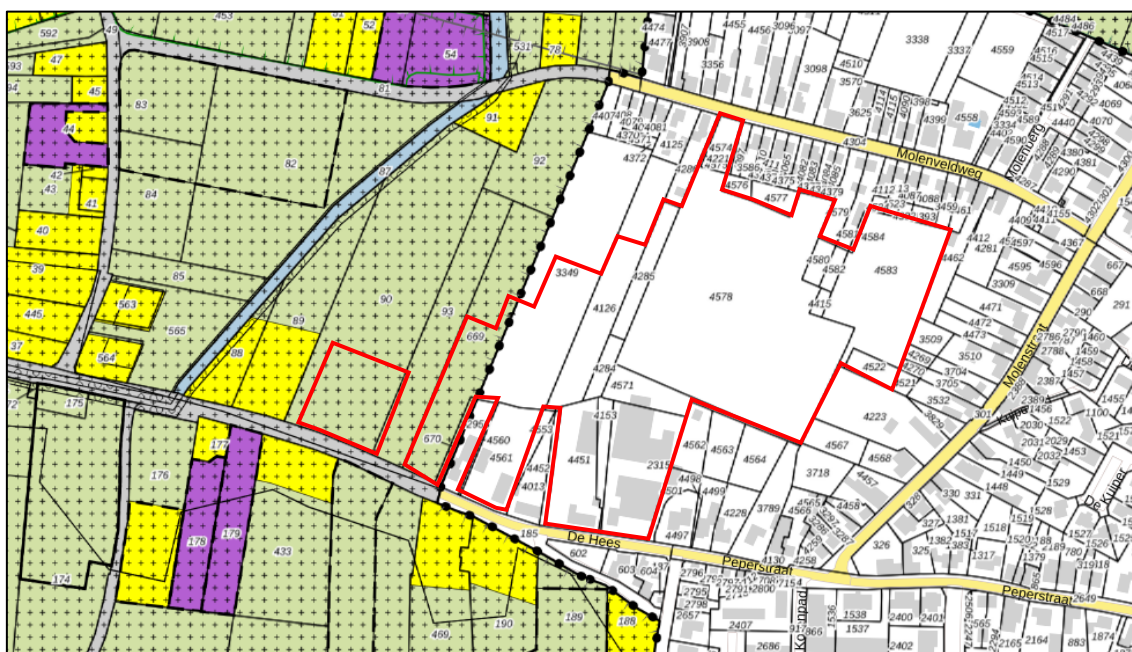
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern van Sevenum. De locatie is deels gelegen in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het overige gedeelte valt binnen de kern van Sevenum. De gronden staan kadastraal bekend als Sevenum G, nummers: 2315, 3349 gedeeltelijk, 4126 gedeeltelijk, 4153, 4284, 4285, 4451, 4522, 4561, 4571, 4574, 4578, 4580, 4582, 4583, en gedeeltelijk Sevenum R 90, 94, 669. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5 hectare.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'

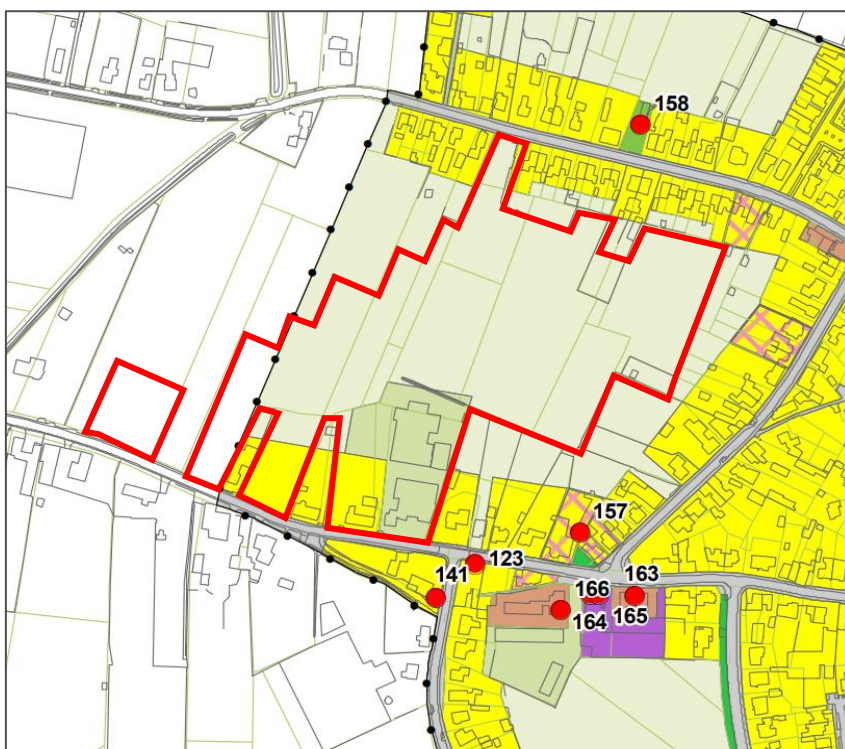
Het plangebied valt gedeeltelijk onder de werking van het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas', vastgesteld op 19 december 2017 en de daarop volgende partiële herziening uit 2020 (Bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas, herziening 2020). Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig grondgebruik. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – velden' aanwezig binnen het plangebied. Het beoogde gebruik van de gronden binnen het plangebied voor woondoeleinden, alsmede de realisatie van diverse infrastructurele ontwikkelingen (en ondergeschikte functies) is derhalve niet rechtstreeks toegestaan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' met ligging plangebied exclusief spuitzone (rood omlijnd)

Beheersverordening 'Kernen Sevenum'

Het overige gedeelte van het plangebied valt binnen de werking van beheersverordening 'Kernen Sevenum', vastgesteld op 4 juni 2016. Het gedeelte dat onder de werking van deze beheersverordening valt, is bestemd tot 'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Wonen'.



Figuur 1.3: Uitsnede vigerende beheersverordening 'Kernen Sevenum' met ligging plangebied exclusief spuit-zone (rood omlijnd)

Paraplubestemmingsplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021

Naast de beheersverordening is voor de gronden ook het paraplubestemmingsplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021 relevant. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2020 en regelt de mogelijkheid internationale werknemers te huisvesten.

De vigerende beheersverordening en het vigerende bestemmingsplan laten het initiatief niet toe en er zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied mogelijk kunnen worden gemaakt. Derhalve is het besluit genomen om het voorliggende nieuwe bestemmingsplan op te stellen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk vindt een beschrijving van het plangebied plaats. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie en wordt tevens ingegaan op het wettelijke onderzoekskader. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de gewenste ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een verantwoording van de diverse sectorale aspecten. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. In hoofdstuk 7 is tot slot de wijze van bestemmen opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie ligt aan de rand van het dorp, op de overgang naar het buitengebied. Ten oosten grenst het plangebied aan Sevenum. Het plangebied grenst op veel plaatsen aan particuliere tuinen. De randen zijn op verschillende manieren vormgegeven: hagen, sloten, bosschages met bomen, gaashekwerken en kleinschalige erfbouw. Ten westen grenst het plangebied aan het buitengebied.

Het plangebied grenst aan twee zijden aan bestaande ontsluitingsstructuren: de Molenveldweg aan de noordzijde en De Hees aan de zuidzijde. Ten westen ligt de watergang Sevenumse Molenveld.

2.2 Functionele structuur

Onderhavig plangebied grenst aan de kern van Sevenum. Sevenum is gelegen ten zuiden van de kern Horst en ten noordwesten van Venlo. In de nabijheid bevinden zich een aantal natuurgebieden: Steegberg in het zuidwesten, De Heesbeemden in het noordwesten en het recent omgevormde Blakterbeekpark ten noorden van de locatie.



Figuur 2.1: Luchtfoto met ligging plangebied exclusief spuitzone (rood omlijnd)



Figuur 2.2: Zicht op het plangebied vanuit De Hees (Google Streetview 2021)

In de huidige situatie bestaat het plangebied ter plaatse van de beoogde woonwijk hoofdzakelijk uit percelen ten behoeve van de fruitteelt. Ter plaatse van de ontwikkellocatie zijn er geen gebouwen aanwezig.

De Hees 4 is het agrarisch bouwperceel behorende bij de fruitteelt ter plaatse van het ontwikkelgebied. Op het perceel De Hees 4 zijn enkele bedrijfsgebouwen aanwezig, alsmede een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. De woning staat in het lint en de bedrijfsgebouwen zijn enigszins teruggelegen gebouwd ten opzichte van de woning. De Hees 6 betreft een woonperceel. Het hoofdgebouw is een reguliere woning met een bijgebouw die geschikt zijn gemaakt voor bewoning door internationale werknemers (totaal maximaal 15).



Figuur 2.3: Luchtfoto De Hees 4 en De Hees 6

De Hees 4a is gelegen achter De Hees 4. Het betreft een grote schuur, bedoeld voor de opslag van appels uit de boomgaard. Aangezien de boomgaard achter De Hees wordt beëindigd, is er minder ruimte voor opslag nodig. In een deel van de schuur zijn nu al internationale werknemers gehuisvest (totaal maximaal 16).

Ter plaatse van De Hees 6 en De Hees 4a dient er landschappelijke inpassing te worden aangebracht en dient dit in stand te worden gehouden. Ter plaatse van De Hees 6 is de landschappelijke inpassing in ontwikkeling. De landschappelijke inpassing ter plaatse van De Hees 4a, is benodigd vanwege de bouw en het in gebruik nemen van de loods.

Ook wordt de bestaande situatie ter plaatse van De Hees 10 meegenomen. Op deze locatie is zijn er een bestaande woning en schuur aanwezig. Daarnaast is er eerder voor het plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld vanwege de ontwikkeling, deze landschappelijke inpassing is net als de bebouwing ook gerealiseerd.



Figuur 2.4: Bestaande woning De Hees 10

3. BELEID

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.2, § 3.3, § 3.4 en § 3.5). Bij het rijksbeleid wordt onder andere ingegaan op de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie 2021 (POVI), een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het regionaal beleid wordt onder andere ingegaan op de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op diverse relevante gemeentelijke beleidsstukken, waaronder de Structuurvisie Horst aan de Maas.

Onderhavig planvoornemen valt op basis van het overgangsrecht nog onder de Wro. Derhalve wordt er in onderhavig hoofdstuk nog gebruik gemaakt van het beleid onder de Wro. Bij een vergunningsaanvraag op basis van onderhavig bestemmingsplan zal er wel gebruik worden gemaakt van de regelgeving en het beleid onder de Omgevingswet.

3.1 (Europees) en Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9).

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaat-bestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agro-productie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-ter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig dat geen nationale belangen in het geding zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam, de uitoefening van defensietaken, veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging

Op dit bestemmingsplan werken geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks door. In het plangebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het plan is dan ook in lijn met het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Horst aan de Maas.

Afweging

Aangezien onderhavig bestemmingsplan geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 114 meter toestaat vormt de ligging binnen het radarverstoringsgebied geen belemmering.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie¹ komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een be-*

¹ o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

schrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien' (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 84 woningen mogelijk. Het toevoegen van maximaal elf woningen is in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Bij het voorliggende initiatief wordt deze ondergrens ruimschoots overschreden, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook vereist.

Door BRO is een laddertoets³ uitgevoerd. Onderstaand wordt de conclusie uit deze toets weergegeven. Het volledig rapport is als separate bijlage (bijlage 3) bij onderhavige toelichting toegevoegd. In de ladderonderbouwing is uitgegaan van het volledige ontwikkelingsgebied.

Passend binnen beleidskader

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Provinciaal, regionaal en gemeentelijk wordt benadrukt dat doorstroming van belang is om een toekomstbestendige woningmarkt te creëren met voldoende woningen van de juiste kwaliteit. Het initiatief 't Mäöleveld creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociale huur, vrije sector huur, koop) als woningtypen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen, erfwoningen, woonschuur). Een deel van de beoogde woningen is bovendien levensloopbestendig.
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk als de woning, zo noemt het provinciaal beleid. In het plan is nadrukkelijk aandacht voor groen, wat ten gunste komt aan de privacy van bestaande en nieuwe woningen, maar ook een positieve bijdrage levert aan ambities op het gebied van gezondheid (ruimte voor ommetjes, spelen) en duurzaamheid (waterberging).
- Sevenum heeft een bovenlokaal voorzieningenniveau, waar wordt gebouwd voor de eigen woningbehoefte. Het plan 't Mäöleveld levert hier een bijdrage aan. Het streven van de gemeente is om 30% sociale huur, 30% vrije sector huur en 40% koop in diverse prijscategorieën te realiseren. Het initiatief zet in op een verhouding van 30/10/60, daarmee worden er relatief gezien meer koopwoningen dan vrije sector huurwoningen gerealiseerd. In het Masterplan Wonen 2021-2025 is vastgelegd dat de gemeente bouwt naar behoefte. Deze behoefte wordt momenteel uitgewerkt in de Dorpsplannen Wonen. Voor Sevenum blijkt uit diverse data, een enquête onder inwoners en een dorpsgesprek een behoefte van 30% sociale huur, 10-20% vrije sector huur en 50-60% markthuur.
- Tot slot geldt dat woningbouw zoveel mogelijk plaats vindt binnen of direct aansluitend aan het bestaande dorpsgebied. Hiervan is sprake bij het initiatief. De locatie van 't Mäöleveld ligt aan de rand van het dorp op de overgang van het buitengebied (zie paragraaf 2.3 voor een uitgebreide toelichting).

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

³ BRO, "Ladder voor Duurzame verstedelijking 't Mäöleveld te Sevenum", projectnr.: P05082, d.d. 7 juli 2022.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 164 (149 + 10%) woningen voorziet nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte:

- De regio Noord-Limburg vindt het van belang dat de plancapaciteit in lijn is met de huishoudensprognose, zodat er wordt gebouwd naar de reële behoefte. Het aantal huishoudens in de gemeente Horst aan de Maas neemt tot 2031 toe met ruim 1.400, een stijging van circa 7,7%. De aanzienlijke behoefte in de gemeente Horst aan de Maas wordt onderschreven in het gemeentelijke Masterplan Wonen. Daarin wordt alleen al tot 2025 ingezet op de vergunning van circa 1.000 extra woningen.
- Het aantal huishoudens neemt relatief meer toe dan het inwonertal, wat betekent dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing (toename van een- en tweepersoonshuishoudens).
- De huishoudensontwikkeling geeft een reëel beeld van de woningbehoefte. Wanneer de actuele woningbehoefte (rekening houdend met opgeleverde woningen in 2021) wordt afgezet tegen de bestaande harde plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Horst aan de Maas onvoldoende harde plancapaciteit is om in de behoefte te voorzien.⁴ Afgezet tegen de harde plancapaciteit is er behoefte (ruimte) aan ruim 900 woningen op gemeenteniveau, waarbij er nog ruimte is voor 218 woningen in de kern Sevenum. Oftewel: er is voldoende planologische ruimte om maximaal 164 woningen toe te voegen.
- Het beeld in de woonregio's Venlo en Venray is vergelijkbaar. Afgezet tegen de harde plancapaciteit bestaat behoefte aan circa 2.350 extra woningen.

Kwalitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling 't Mäöleveld, waarbij verschillende woningtypen worden gerealiseerd in de verhouding 30% sociale huur, 7% vrije sector huur en 63% koop, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Door de demografische ontwikkeling is in heel Noord-Limburg nadrukkelijk behoefte aan woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij kan gedacht worden aan grondgebonden levensloopbestendige woningen (seniorenwoningen), maar ook aan gestapelde levensloopbestendige woningen (appartementen met lift).
- Op de korte termijn is nog altijd sprake van behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, zoals rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Te meer omdat dit de gewenste doorstroom op de woningmarkt bevordert. Deze vraag komt met name van jonge huishoudens en gezinnen, die naar verwachting tot 2030 blijven toenemen. Bovendien is ook een deel van de groeiende groep ouderen nog vitaal en wil graag in een reguliere grondgebonden woning blijven wonen. Met de realisatie van grondgebonden woningen in diverse prijsklassen voorziet het initiatief in deze behoefte.
- Ook de woningbehoefte onder starters is groot. Starters hebben vaak beperkte financiële middelen. De behoefte onder starters varieert van huur- en koopwoningen in het goedkope tot middeldure segment. Een andere manier om de woningmarkt voor starters toegankelijker te maken is om de doorstroom te bevorderen. Dit betekent het toevoegen van woningen voor ouderen of gezinnen, zodat deze kunnen doorstromen en plek vrijmaken voor starters. Het initiatief draagt hier aan bij door vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen (al dan niet levensloopbestendig), erfwoningen en woonschuren te realiseren.

⁴ Fasering projecten d.d. januari 2022, ontvangen via de Gemeente Horst aan de Maas.

- De positie van ‘middeninkomens’ op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas. Deze groep is nu veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. Aan deze behoefte kan invulling worden gegeven door de toevoeging van huur en koopwoningen in het middeldure segment. 7% van de beoogde woningen in het initiatief worden in de vrije sector huur gerealiseerd, 63% in de koopsector. Het is aannemelijk dat een deel hiervan in het middeldure segment zal vallen. Daarnaast wordt 30% van het beoogde programma sociale huur.
- Specifiek voor de kern Sevenum geldt dat er vraag ontstaat naar nultredenwoningen in het koop- en vrije sector huursegment. Ook is er een vraag naar reguliere grondgebonden (huur)woningen mede doordat ouderen vitaal zijn en er een lichte groei is onder de groep jongeren huishoudens. Deze woningen maken onderdeel uit van het initiatief ‘t Mäöleveld , waarmee het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van maximaal 164 woningen bij ‘t Mäöleveld onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte in de gemeente en ook specifiek de kern Sevenum is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving⁵. De gemeente Horst aan de Maas had in 2021 een woningleegstand van 2%. Dit sluit aan op de benodigde frictieleegstand van 2% zoals de provincie Limburg die benoemt.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

- Het plangebied ligt binnen twee bestemmingsplannen. Het oostelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Horst aan de Maas’ (vastgesteld 19-12-2017). Hierin is het gebied bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’. Daarnaast ligt op de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – velden’. Het westelijke deel van het plangebied valt binnen de beheersverordening ‘Kernen Sevenum’ (vastgesteld 04-06-2016). Het plangebied is daarin bestemd tot ‘Agrarisch’.
- Locatie ‘t Mäöleveld ligt aan de westzijde van de kern Sevenum, aan de rand van het dorp en op de overgang naar het buitengebied. Het plan wordt aan drie zijden ingesloten door de bestemming ‘Wonen’, namelijk ten noorden, westen en zuiden. De locatie kan in de toekomst een verbindende schakel zijn tussen natuurgebieden in de omgeving voor zowel het groen, de langzaamverkeerroutes als de waterstructuur. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen in de woningbehoefte in Sevenum, omdat er fysiek ruimte is voor een grote hoeveelheid woningen en deze locatie al grotendeels ingesloten wordt door woningbouw. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.

⁵ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Sevenum, wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente Horst aan de Maas om zoveel mogelijk aansluitend op bestaande dorpen te bouwen.

De verplaatsing van de 15 arbeidsmigranten van De Hees 6 naar De Hees 4a betreft geen stedelijke ontwikkeling. Het initiatief ziet op het verplaatsen van internationale werknemers naar een reeds bestaande locatie. Het aantal werknemers blijft hierin gelijk. Er is daarmee voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.5 Wet milieubeheer

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

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

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

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

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

Afweging

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast is reeds een omgevingsverordening vastgesteld op 17 december 2021 om het beleid juridisch te verankeren. Deze wordt verder behandeld onder paragraaf 3.2.3. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Het thema dat in het kader van onderhavig geval hoofdzakelijk van toepassing is betreft het aspect 'Wonen en leefomgeving'.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wonen

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Leefomgeving

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Afweging

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 84 nieuwe woningen (fase 1) op gronden die direct grenzen aan de kern van Sevenum. Hiermee worden kwalitatief hoogwaardige woningen toegevoegd aan de huidige woningvoorraad (in diverse woningbouwsegmenten), waardoor wordt bijgedragen aan de noodzakelijke transformatie van de woningmarkt. Het initiatief 't Mäöleveld creëert mogelijkheden voor doorstroming en het maken van wooncarrière door een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, zowel qua segmenten (sociale huur, vrije sector huur, koop) als woningtypen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijwoningen, erfwoningen, woonschuur). Een deel van de beoogde woningen is bovendien levensloopbestendig. Daarnaast voldoet onderhavig plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe de uitzetting in paragraaf 3.2.4.) en is de ontwikkeling in lijn met de 'Regionale Woonvisie Noord-

Limburg 2020-2024' en het gemeentelijk 'Masterplan Wonen Horst aan de Maas'. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in de 'Provinciale omgevingsvisie'.

De woning aan De Hees 10 past binnen het beleid omdat de woning een voormalig gat in een lint opvult in de kernrandzone van het centrumdorp Sevenum. Het oprichten van deze woning past binnen het provinciale beleid, althans is niet strijdig met de provinciale ambities in ruime zin, mits hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (kwaliteitsbijdrage) tegenover staat. De kwaliteitsbijdrage heeft in financiële zin plaatsgevonden. Daarnaast is de woning landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan De Hees 10.

Het planvoornemen ter plaatse van De Hees 4 en De Hees 6 voorziet niet in een plan dat de omgevingsvisie van de provincie raakt. Het plan staat de kaders van de visie niet in de weg en op grond van de omgevingsvisie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

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

Op 17 december 2021 heeft Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Deze Omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen. De inwerkingtreding heeft plaatsgevonden 1 januari 2024, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoewel de 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.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied binnen het gebied 'Buiten-gebied' en meer specifiek binnen de thema's detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking en wonen. Conform artikel 12.1 van de omgevingsverordening dient de motivering bij een omgevings-plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen het volgende beschrijven:

- 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 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.

Conform artikel 12.1.7. Huisvesting internationale werknemers moet de huisvesting voldoen aan de SNF-normen. Het stuurt voor dit onderwerp inhoudelijk de belangenafweging die de gemeente moet maken bij het opstellen van een bestemmingsplan.

Het gebruik van de constructie 'rekening houden met ' brengt het belang van integrale belangafweging tot uitdrukking, zonder de uitkomst te sturen. Afwijken van de instructieregel is toegestaan als het college of de gemeenteraad daar goede redenen voor heeft en de afwijking van SNF in AKF goed kan motiveren.

Afweging

In dit bestemmingsplan is in voldoende mate rekening gehouden met de in artikel 12 van de omgevingsverordening opgenomen instructieregels. Zoals volgt uit de paragraaf 'Provinciale omgevingsvisie Limburg (POVI)' past deze ontwikkeling binnen de POVI Limburg. Ook is de ontwikkeling in lijn met de Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024 welke wordt behandeld onder paragraaf 3.4. Bovendien wordt met de bouw van de woningen spoedig een aanvang gemaakt, tenminste binnen 5 jaar na de verleende vergunning. Tot slot wordt het initiatief opgenomen op de Plan capaciteitsmonitor Limburg. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg bestaan kortom geen belemmeringen voor het beoogde planvoornemen met de woningbouw.

Ten aanzien van het initiatief aan De Hees 10, De Hees 4 en De Hees 6 vormt de Omgevingsverordening Limburg 2021 tevens geen belemmering.

3.2.4 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. De verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu wordt in handen van de gemeenten gelegd.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Afweging

De gemeente Horst aan de Maas heeft het LKM 'doorvertaald' naar eigen beleid door in de Structuurvisie Horst aan de Maas een gemeentelijk kwaliteitsmenu op te nemen. Voor een nadere afweging hieromtrent zie paragraaf 3.4.1.

3.2.5 Beleidsnota huisvesting internationale werknemers

De provincie Limburg heeft samen met de gemeenten in de regio Noord-Limburg in 2016 (nieuw) ruimtelijk beleid voor de huisvesting van internationale werknemers gemaakt. De beleidsnotitie kent een aantal algemene uitgangspunten:

- Als algemeen uitgangspunt geldt het provinciale beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.
- Voor alle huisvestingsvormen geldt als basisvereiste dat tenminste wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het is wenselijk dat bij plannen voor huisvesting van internationale werknemers ook een huisvestingsnorm gehanteerd wordt, zoals de uniforme huisvestingsnorm geformuleerd door Stichting Normering Flexwerken.
- Met betrekking tot het beheer van huisvestingslocaties dienen afspraken gemaakt en geborgd te worden tussen de gemeente en verhuurder.
- Huisvesting van internationale werknemers moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen.
- Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van internationale werknemers is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek).
- Huisvesting op recreatieterreinen is conform Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan. Uitzondering hierop is huisvesting van internationale werknemers voor de duur van maximaal 10 jaar op óf te saneren recreatieterreinen óf te revitaliseren recreatieterreinen. Dit is tijdelijk mogelijk onder voorwaarde dat een deel van de inkomsten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering te bekostigen. Deze voorwaarde is geborgd in Omgevingsverordening Limburg 2014.

Afweging

De huisvesting van internationale werknemers vindt momenteel plaats aan De Hees 4 en De Hees 6. Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een van de huisvestingslocatie naar een reeds bestaande locatie mogelijk. De gemeente heeft de appelboomgaard tussen De Hees en de Molenveldweg gekocht van de eigenaar van De Hees 4. Tijdens deze verkoop zijn er tussen de eigenaar en de gemeente afspraken gemaakt over de verplaatsing van een huisvestingslocatie aan De Hees 6 naar het adres De Hees 4a, waar reeds internationale werknemers worden gehuisvest. Dit is vastgelegd in de leveringsakte van de grond. Het college heeft een inspanningsverplichting om opvolging te geven aan deze afspraak via het publiekrechtelijk spoor in een ruimtelijk besluit, zijnde dit bestemmingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

In de 'Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024' geven de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas richting aan de regionale woningmarkt. Een van de centrale opgaven is de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten. De huishoudprognose van E'til (Progneff) dient als referentieprognose ten aanzien van het aantal nog toe te voegen nieuwbouwwoningen. Echter is de kwalitatieve toets leidend. Progneff wordt daardoor als basis gehanteerd, maar er is (indien kwalitatief wenselijk) ruimte om 'goede dingen' te blijven realiseren. Er wordt dus ruimte geboden voor plannen die aansluiten bij de (toekomstige) vraag naar woningen.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelmogelijkheden;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Zoeken naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen.

Analyse bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad voor de toekomst staat er al. Dat maakt dat nieuwbouw slechts een klein deel vormt van de totale woningvoorraad. Inzicht in de kwaliteit van deze woningvoorraad is essentieel om een match met de toekomstige woningvraag te bewerkstelligen. Aan adviesbureau Stec Groep is gevraagd om hierin inzicht te verschaffen. De analyses van Stec Groep geven inzicht in de potentiële kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad. In de 'Regionale Structuurvisie Noord-Limburg (2016)' gaat het vooral om de kwantiteit, terwijl in de nieuwe Regionale Woonvisie de nadruk meer ligt op de kwaliteit. Er wordt vaak gesproken over een woningtekort en vooral landelijk gaat het hierbij om de aantallen. Uiteraard is dat van belang, maar de te verwachten ontwikkeling van huishoudens (in aantal én in type)

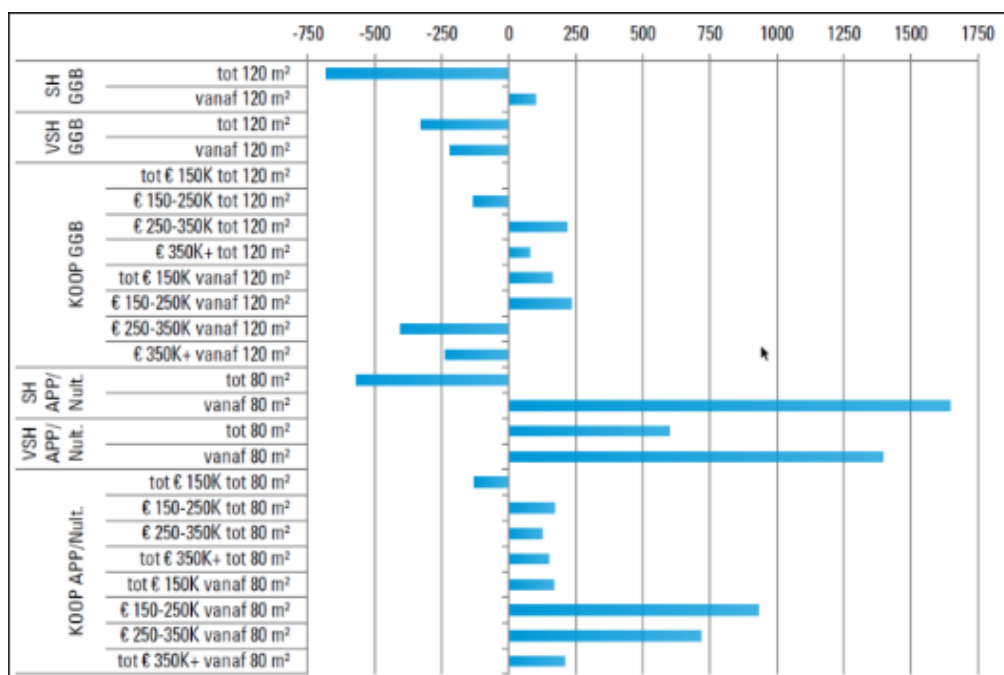
geeft aan dat wel degelijk rekening gehouden dient te worden met de kwaliteit van de woningvoorraad.

In het rapport van Stec Groep wordt een verbinding gemaakt met de demografische ontwikkeling van de regio Noord-Limburg. De woningvoorraad wordt op basis van verschillende indicatoren (voor zowel de woning als de woonomgeving) beoordeeld. Dit vormt een bouwsteen voor beleid rondom de aanpak van de huidige woningvoorraad. Belangrijkste conclusies uit de analyses zijn:

- De komende 10-20 jaar groeit het aantal huishoudens netto met bijna 5.000, deze groei zit op regioniveau in de 65+ doelgroep. Hierdoor ontstaat een groeiende behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- Er ontstaan overschotten in de niet-levensloopbestendige grondgebonden huur-, goedkope koop- en ruime, dure koopsegment.

Op het niveau van individuele gemeenten kunnen er afwijkingen ten opzichte van deze regionale conclusies bestaan.

In de onderstaande afbeelding is een totaaloverzicht voor de regio zichtbaar waar een theoretisch tekort en waar een theoretisch overschot in de woningvoorraad ontstaat. Links van de 0 staat het type woning waarvan een overschot is te verwachten en rechts van de 0 staat het type woning waaraan een tekort is. Opgemerkt dient te worden dat de onderstaande theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuishwensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuishwens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Wel geeft onderstaande afbeelding een goede indicatie van de segmenten waar de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang.



3.1 Theoretische tekorten en overschotten woningvoorraad | Bron: WoON2015, WoON2018, Progneff (2018), bewerking Stec Groep (2019)

Afweging

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 84 nieuwe woningen (fase 1) mogelijk gemaakt aan de rand van de kern Sevenum. Het door Stec opgestelde rapport *'Opgaven en aanpak bestaande woningvoorraad in beeld, Basis voor woonbeleid'* uit 2019 geeft een inzicht in de bestaande regionale woningvoorraad en geeft een richting voor een transformatieopgave. De realisatie van de beoogde woningen zorgt niet voor het vergroten van het kwetsbare woningoverschot. Onderhavig plan is dan ook passend binnen de regionale kwalitatieve behoefte. De realisatie van de nieuwbouw is hiermee niet strijdig met de woonvisie van de gemeenten binnen de regio Noord-Limburg. Vanuit het regionaal beleid bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 'Horst aan de Maas'

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

- De structuurvisie vormt een integraal beeld van de ontwikkelingen die de gemeente voor ogen heeft voor de langere termijn;
- De gemeente verschaft hiermee inzicht hoe zij nieuwe initiatieven afweegt en welke randvoorwaarden hier eventueel bij gelden;
- De structuurvisie biedt kansen optimaal gebruik te maken van mogelijkheden voor het plannen van bovenplans kostenverhaal, zoals die zijn opgenomen in de Wro en de Grex-wet. In deze integrale op uitvoering gerichte structuurvisie heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid gebundeld.

De gemeente streeft ernaar om de omgevingskwaliteiten te behouden en te ontwikkelen conform nationaal en provinciaal beleid. Voor de drie beleidsmatige speerpunten van de gemeente Horst aan de Maas (agribusiness, toerisme & recreatie en leefbaarheid) is het landschap (de omgevingskwaliteit) een belangrijke factor. Het vormt namelijk de productieruimte voor de agrarische sector, het verblijfsgebied voor toeristen en recreanten en de woonomgeving voor de inwoners. Om de speerpunten tot een succes te maken, is het van belang dat de aantrekkelijkheid van het landschap (de omgevingskwaliteit) gewaarborgd blijft en zoveel mogelijk versterkt wordt.

Bestaande plannen die in het gemeentelijk beleid een belangrijke plaats innemen/krijgen zijn: de ontwikkeling van ecologische verbindings- en bufferzones, landschapspark De Peelbergen en natuurontwikkeling in het kader van de Maascorridor. Daarnaast is en wordt ingespeeld op de dynamiek in de land- en tuinbouw, onder meer in het kader van de reconstructie. Dit wordt gedaan door in te zetten op een nieuw te ontwikkelen eigen kwaliteit, in relatie tot de ruimtelijke eisen van de sector. Dit speelt met name in de landbouwontwikkelings- en glastuinbouwgebieden rondom Horst, Meterik, Hegelsom, Melderslo en Grubbenvorst. Ook zet de gemeente in op de verfraaiing van het boerenlandschap en het vergroten van de beleving van het landschap, het realiseren van particulier groen en het beschermen van beschermingswaardige houtopstanden. In de structuurvisie zijn 19 projecten ter verbetering van omgevingskwaliteit benoemd. Geen van deze projecten is gepland in of in de directe omgeving van het plangebied.

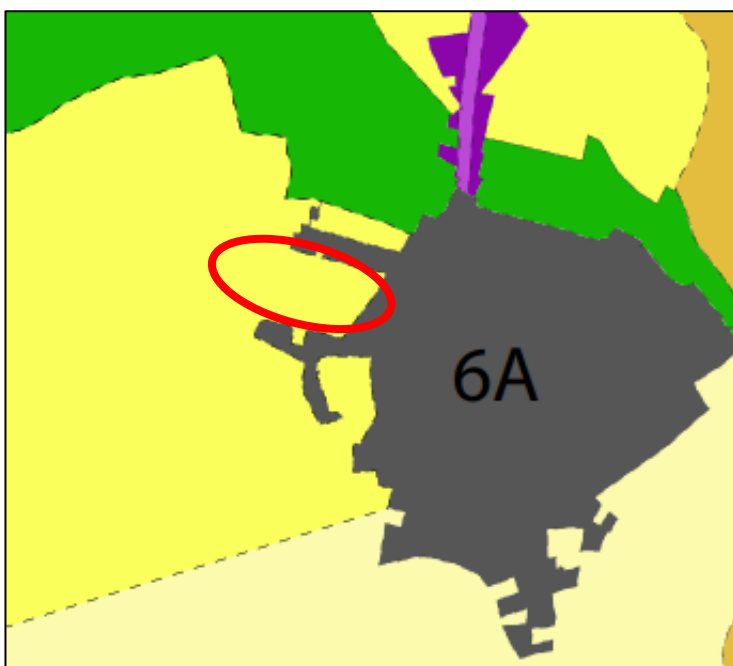
Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen (Gemeentelijk kwaliteitsmenu)

De gemeente Horst aan de Maas is voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de woon-, leef-, en werkkwaliteiten van de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waardeontwikkeling van bestaand als ook nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het aangaan van een overeenkomst inzake de grondexploitatie waar nodig en mogelijk ook een kwaliteitsbijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties binnen en buiten de 'rode contouren'. De doorvertaling van het Limburg kwaliteitsmenu naar een gemeentelijk instrument voor ontwikkelingsplanologie zorgt daarbij voor de opbouw van financiële middelen voor maatschappelijk-ruimtelijke projecten die de kwaliteit van de dorpen en het buitengebied de komende jaren gaan versterken.

Ten behoeve van behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, stelt de gemeente in de structuurvisie een fonds in voor het landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas te vergroten, investeert de gemeente ten laste van dit fonds o.a. in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve voorzieningen, cultuurhistorie en in de concentratie, revitalisering en sloop van intensieve veehouderijen en glastuinbouw (IV en glas). De kwaliteitsverbeterende projecten zijn in de structuurvisie weergegeven in de uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda zal jaarlijks door het college worden geactualiseerd en vastgesteld. Het fonds zal zoveel mogelijk worden gevoed met de opbrengsten van het kostenverhaal dat zal worden gepleegd bij initiatieven die plaatsvinden in het buitengebied.

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is van toepassing indien de ontwikkeling mogelijk moet worden gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging. De locatie van de beoogde ontwikkeling is bepalend voor de planologische toelaatbaarheid en de manier waarop kwaliteitsverbeterende maatregelen ingezet kunnen worden. Per type ontwikkeling is aangegeven in hoeverre deze past binnen het betreffende deelgebied. Er zijn vier mogelijkheden:

- a. De gemeente heeft een positieve grondhouding (ja) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
- b. De gemeente heeft een meedenkende grondhouding (ja, mits) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
- c. De gemeente heeft een voorwaardelijke grondhouding (nee, tenzij) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied;
- d. De gemeente heeft een negatieve grondhouding (nee) ten opzichte van een dergelijke ontwikkeling in het deelgebied. Enkel via maatwerk is medewerking aan het initiatief denkbaar.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart 'Gebiedsindeling Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' uit Structuurvisie 'Horst aan de Maas' met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 3A 'Agrarisch gebied tussen Horst en Park de Peelbergen'. Voor projectmatige woningbouw in uitleggegebieden geldt hiervoor een meedenkende grondhouding (ja, mits). Dit dient echter wel zoveel mogelijk aansluitend op bestaande dorpen plaats te vinden. Gezien de ligging van onderhavig plangebied (direct grenzend aan de kern Sevenum) is dit het geval.

Dit betekent dat volgens de structuurvisie en het Gemeentelijk kwaliteitsmenu daarin, sprake dient te zijn van een kwaliteitsbijdrage van € 5,- per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie. Vanwege de ligging binnen gebied met een meedenkende grondhouding dient dit bedrag te worden vermenigvuldigd met een factor 1,2. Dit betekent een kwaliteitsbijdrage van € 6,- per m² plangebied. Deze kwaliteitsbijdrage wordt meegenomen in de exploitatie van het plan.

Evaluatie structuurvisie

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

De module 'projectmatige woningbouw' is enkel van toepassing in exploitatiegebieden. De exploitatiegebieden zijn opgenomen in het woningbouwprogramma 'Woningbouw Horst aan de Maas 2014-2024'. Het woningbouwprogramma is gebaseerd op bevolkingsonderzoek en voorziet in de woningbehoefte tot 2024. Naast uitbreidingsplannen zijn ook de herontwikkelingslocaties opgenomen in het woningbouwprogramma.

In de structuurvisie is een overzicht opgenomen van de exploitatiegebieden. Wanneer een nieuw woningbouwprogramma vastgesteld wordt, zal ook deze lijst aangepast worden.

Afweging

Het uitbreidingsgebied is gelegen binnen het gebied waarvoor een meedenkende grondhouding (ja, mits) geldt volgens de structuurvisie. Aan de voorwaarden in het gemeentelijk kwaliteitsmenu voor de module 'woningbouw in exploitatiegebieden' wordt voldaan, aangezien in de exploitatie van het plan rekening is gehouden met de vereiste kwaliteitsbijdrage van € 6,- per m² plangebied. Het initiatief aan De Hees 4 en De Hees 6 betreft geen uitbreiding of nieuwbouw van gebouwen en heeft ook geen fysieke verandering van de ruimte tot gevolg.

De Hees 10 is gelegen binnen de contour van de kern Sevenum. De woning is reeds uitgevoerd en voldoet aan de voorwaarden die gelden bij een 'ja, mits' benadering (meedenkende grondhouding). De kwaliteitsbijdrage is daarbij verzekerd in een anterieure overeenkomst.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas 2021 - 2025

Het Masterplan Wonen (lokale woonvisie) 2021-2025, dat in april 2021 door de gemeente Horst aan de Maas is vastgesteld, is een uitwerking van de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg. De hoofdopgaves voor Horst aan de Maas die gebaseerd zijn op het regionale beleid, betreft vooral een nieuwbouwopgave met als hoofddoelen:

1. t/m 2025 1.000 woningen vergunnen;
2. Bouwen naar behoeften.

De genoemde beleidsopgaven resulteren in de volgende speerpunten in het Masterplan Wonen (2021-2025):

- Kaders als basis voor mogelijkheden; Door verwachtingen en eisen aan de voorkant helder te hebben, weten ontwikkelaars, corporaties en inwoners waar ze aan toe zijn. Dit zorgt voor enthousiasme, een gedeelde visie en een snellere doorloop.
- Zicht op de (veranderende) vraag en voortgang; We kennen de woonvragen en -behoeften van onze inwoners: nu, morgen en volgend jaar – op zowel gemeenteniveau als in de individuele kernen. We weten op elk moment in het jaar of we nog op koers liggen.
- Maatwerk per kern; Elke kern heeft zijn eigen karakter. Die eigenheid moet doorklinken in de woningopgave en de invulling ervan.
- Samenwerken met ontwikkelaars op basis van vertrouwen; Partijen die onze gemeente goed kennen, zich vereenzelvigen met onze ambitie en hier ook aantoonbaar naar handelen, hebben een streepje voor. Zij krijgen de ruimte en het vertrouwen om samen met ons Horst aan de Maas aantrekkelijker te maken.
- Minder regels, snelle doorloop van processen; Zorgvuldigheid en snelheid/voortgang kunnen prima naast elkaar bestaan. We verminderen de regeldruk waar mogelijk, organiseren parallelle processen en houden initiatiefnemers aangehaakt.
- Participatie & communicatie; Inwoners voelen zich gehoord, betrokken bij de ambitie en zijn trots. Dat dragen ze ook uit.

Volgens de bevolkingsprognoses van Etil groeit het aantal huishoudens in Horst aan de Maas nog tot 2030 met 1.375. Het woningbouwprogramma is daarop afgestemd. De bestaande plancapaciteit wordt tegen het licht gehouden voor wat betreft de kwalitatieve invulling. Er dient met name aandacht te zijn voor (huur)woningen voor jongeren en levensloopbestendige woningen

voor ouderen. Voor ruimtelijke plannen dienen volgende uitgangspunten daarbij in acht te worden genomen.

- Het plan voorziet, kwalitatief en kwantitatief, in de behoefte van inwoners. Dit betekent concreet dat:
 - De type woningen en bijbehorende aantallen aansluiten bij de opgave zoals omschreven in dit Masterplan én bij de lokale wensen en behoeften van inwoners (zie ook 'maatwerk per kern').
 - Ontwikkelaars/corporaties met inwoners en samen met de gemeentegesprekken hebben gevoerd en de lokale woonwensen als uitgangspunt hebben genomen.
- 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 woningen en woonwijken 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. Ontwikkelen in het buitengebied heeft niet onze voorkeur; woningbouw op industrieterreinen is niet toegestaan.
- Kwalitatief goede, tijdelijke woonconcepten worden omarmd. Deze wordt, indien geschikt, ingezet om snel voor extra aanbod te zorgen.
- In het plan is goed nagedacht over de kwaliteit van de woonomgeving.
- Elk initiatief wordt getoetst op basis van gemeentelijk beleid (onder andere Structuurvisie Horst aan de Maas), bestemmingsplannen, stedenbouwkundige visies, het bouwbesluit en financiële haalbaarheid.

Nieuwbouwplannen worden getoetst op basis van bovenstaand afwegingskader. Plannen die passen bij de ambitie, die voorzien in een behoefte en voldoen aan kwaliteitseisen, kunnen rekenen op medewerking van de gemeente. Anders dan voorheen is dit afwegingskader geen 'toets achter de schermen', maar een vrij beschikbaar en inspirerend document, dat gemeente, corporaties en ontwikkelaars motiveert om al in de eerste, prille fase van conceptontwikkeling de juiste keuzes te maken. De woningbouwambitie is gebaseerd op de woningmarkt anno nu (vraag en aanbod), gecombineerd met prognoses (CBS, Stec) en signalen uit de markt.

Afweging

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in kwalitatief goede woningen. De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een locatie die in het woningbouwprogramma reeds is voorzien als locatie voor woningbouw. Daarnaast speelt het initiatief in op de behoefte. De positie van 'mid-deninkomens' op de woningmarkt staat landelijk onder druk, zo ook in de gemeente Horst aan de Maas. Deze groep is nu veelal aangewezen op de vrije huursector. Om de positie van middeninkomens te verbeteren zijn veel meer betaalbare woningen nodig, zowel huur als koop. Aan deze behoefte kan invulling worden gegeven door de toevoeging van huur en koopwoningen in het middeldure segment. 7% van de beoogde woningen in het initiatief worden in de vrije sector huur gerealiseerd, 63% in de koopsector. Het is aannemelijk dat een deel hiervan in het middeldure segment zal vallen. Daarnaast wordt 30% van het beoogde programma sociale huur. Hierdoor is sprake van een kwalitatieve verbetering ten opzichte van de oude situatie. Vanuit het Masterplan Wonen Horst aan de Maas 2021-2025 zijn geen belemmeringen voor het planvoornemen. Het planvoornemen draagt juist bij aan de gestelde opgave om de bouw van 1.000 woningen te vergunnen tot en met 2025.

De woning aan De Hees 10 is gebouwd naar eigen behoefte. De kopers van de kavel hebben een kwalitatief hoogwaardige woning gerealiseerd geheel naar eigen wens en passend binnen de afspraken met de gemeente Horst aan de Maas, welke verder in de bouwregels van onderhavig bestemmingsplan zijn verwoord. De bestaande woning is als uitgangspunt gebruikt voor de juridische regelingen in het bestemmingsplan.

Het project is derhalve niet strijdig met het Masterplan Wonen.

3.4.3 Welstandsnota

De gemeente Horst aan de Maas heeft op 20 november 2012 de 'Welstandsnota gemeente Horst aan de Maas' vastgesteld. Deze nota is opgesteld om een welstandstoets te kunnen uitvoeren bij aanvragen om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen. De vereenvoudigde welstandsnota bevat de basisvoorwaarden waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. De gemeente onderscheidt twee niveaus van welstand: 'normaal' en 'streng'. Voor reguliere woongebieden geldt het niveau 'normaal' en aangezien binnen het plangebied sprake zal zijn van een regulier woongebied, zal hiervoor het welstandsniveau 'normaal' gaan gelden.

Bij het normaal niveau van welstand wordt getoetst op aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk, de hoofdvormen van het bouwwerk, de schaal en geleding van het gebouw, het materiaalgebruik en de gebruikte kleurstelling. Ook de gevelaanzichten worden beoordeeld. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel en het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van basiskwaliteiten.

Afweging

In het kader van de concrete bouwplannen voor de beoogde woningen binnen het plangebied zal een welstandstoets plaatsvinden. De welstandstoets vindt plaats aan de hand van het welstandbeleid. Voor 't Mäöleveld is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als onderdeel van het welstandbeleid wordt aangemerkt. Het beeldkwaliteitsplan wordt daardoor als beoordelingskader van de welstandstoets betrokken.

3.4.4 Nota Parkeernormen Horst aan de Maas

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas vastgesteld. Op 31 januari 2020 is het ontwerpbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Horst aan de Maas' ter inzage gelegd, waarin de Nota Parkeernormen Horst aan de Maas is opgenomen als Bijlage 1. In deze Nota zijn de nieuwste richtlijnen ten aanzien van het aantal benodigde parkeerplaatsen bij diverse typen voorzieningen opgenomen. Voor het merendeel zijn deze richtlijnen gebaseerd op landelijke kencijfers (CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). In afwijking van de CROW-publicatie is in de Nota Parkeernormen voor alle type appartementen en woonhuizen, ongeacht de prijsklasse en eigendomssituatie, één parkeernorm opgenomen. Vanwege de landelijke 'setting' van de gemeente Horst aan de Maas heeft het type woning en prijsklasse van de woning nauwelijks invloed op het autobezit. Vandaar dat gekozen is voor één categorie 'wonen'. Basis blijft dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

Afweging

Middels het voorliggende bestemmingsplan worden in totaliteit maximaal 84 woningen (fase 1) mogelijk gemaakt. De gemeente Horst aan de Maas kan getypeerd worden als 'weinig stedelijk'. Binnen de Nota Parkeernormen is zodoende uitgegaan van één stedelijkheidsgraad (weinig stedelijk gebied) voor de totale gemeente. Onderhavig plangebied is gezien de ligging te typeren als 'Rest bebouwde kom'. Na realisatie zal het plangebied deel uitmaken van de kern van Sevenum. Voor een nadere afweging ten aanzien van verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van dit bestemmingsplan.

3.4.5 TAM-voorbereidingsbesluit gemeente Horst aan de Maas voorbeschermingsregels huisvesting internationale werknemers (23 april 2025)

Na het 'Parapluplan Internationale werknemers Horst aan de Maas 2021', is de gemeente voornemens het bestaande beleid te herzien. Om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het nieuwe beleid, heeft de gemeente Horst aan de Maas op 22 april 2025 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit houdt in dat alle initiatieven voor de huisvesting van internationale werknemers zijn bevroren. Het is daardoor niet toegestaan om nieuwe huisvestingsprojecten te starten of bestaande initiatieven uit te breiden. Dit algemene verbod geldt voor het volledige grondgebied van de gemeente, met uitzondering van enkele specifiek aangewezen locaties, waaronder De Hees 4, 4a en 6, welke onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied.

Afweging

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan wordt nieuwe huisvesting van internationale werknemers niet mogelijk gemaakt. De locatie De Hees 4, 4a en 6 valt buiten de werking van de voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit. De afspraken die in het verleden zijn gemaakt over verplaatsing van alle internationale werknemers naar De Hees 4a zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

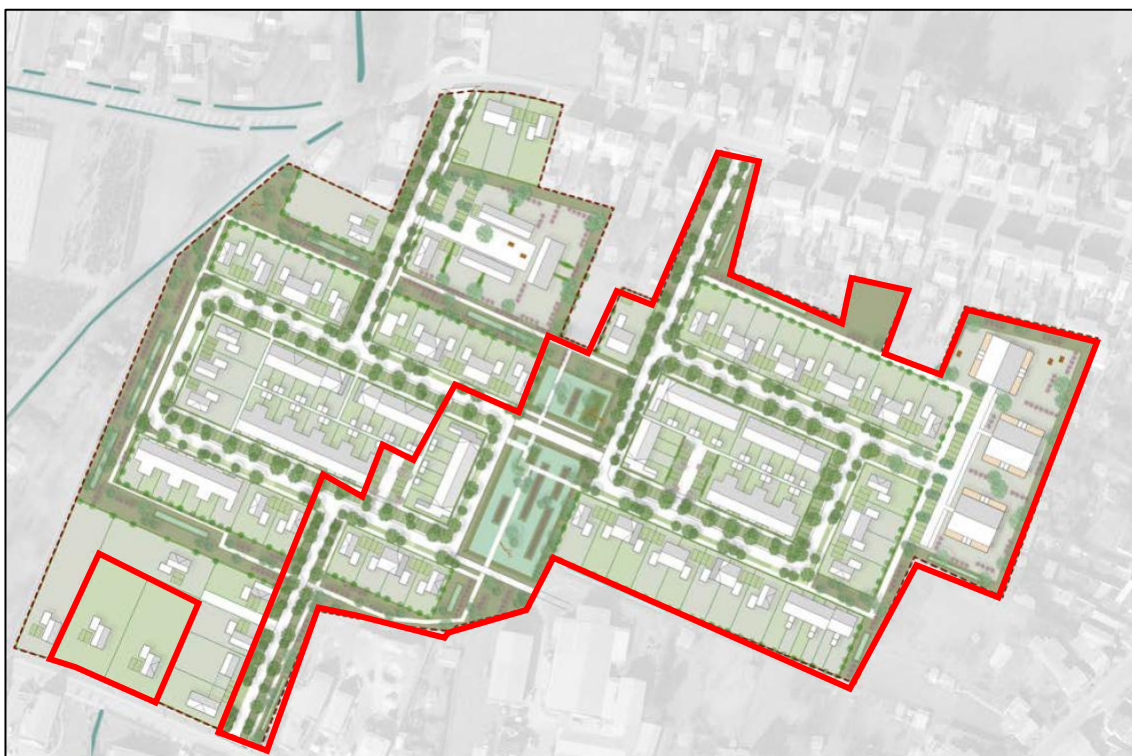
3.5 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningbouwontwikkeling past binnen het plangebied, met uitzondering van de kaders van het vigerende bestemmingsplan waar met onderhavig planvoornemen van wordt afgeweken. Het plan om de internationale werknemers van De Hees 6 en De Hees 4 te verplaatsen is niet volledig in lijn met de beleidskaders, maar het initiatief past binnen de gemaakte afspraken met de eigenaar en het besluit van het college.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Het initiatief ziet op de realisatie van circa 78 woningen. Om flexibiliteit te behouden wordt een marge gehanteerd van 10%. Onderhavig bestemmingsplan maakt derhalve maximaal 84 woningen mogelijk. Het stedenbouwkundig ontwerp ziet op de volledige gebiedsontwikkeling⁶. Deze ontwikkeling is opgesplitst in verschillende fasen. Onderhavig bestemmingsplan ziet op fase 1. In onderstaande afbeelding is te zien welk gedeelte van de gebiedsontwikkeling middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De realisatie ziet op verschillende type woningen bestaande uit 30% sociale huur, 7% vrije sector huur en 63% koopwoningen. De type woningen die zijn voorzien ziet op een mix van vrijstaande, tweekappers, rijwoningen, woonschuren en erfwoningen. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 11,5 meter. De goothoogte van de woningen zal maximaal 6,5 meter bedragen.



Figuur 4.1: Stedenbouwkundig ontwerp, met fase 1 (rood omlijnd)

Het ontwikkelgebied wordt ontsloten met een aansluiting op De Hees en twee aansluitingen op de Molenveldweg. In de overige ruimte wordt zoveel mogelijk ruimte gecreëerd voor voetgangers en fietsers, er wordt zo min mogelijk verharding aangebracht in de openbare ruimte en de beplanting zal gebiedseigen zijn.

⁶ Buro Lubbers, 'Stedenbouwkundig plan 't Mäöleveld, Sevenum' d.d. februari 2022.

De Hees 4 en De Hees 6

Met dit bestemmingsplan wordt eveneens de planologische kaders ter plaatse van De Hees 4 en De Hees 6 die voortkomen uit de overeenkomst, vastgelegd. Het gebouw op het perceel De Hees 4a is momenteel gedeeltelijk in gebruik voor de opslag van appels en gedeeltelijk voor de huisvesting van internationale werknemers. De oppervlaktemeters ten behoeve van de opslag neemt verder af en wordt ingevuld door de huisvesting van in totaal maximaal 31 internationale werknemers. Het gedeelte van het gebouw dat nu nog in gebruik is voor opslag zal gedeeltelijk verbouwd worden om de huisvesting te faciliteren. Op de overige gronden (De Hees 4 en De Hees 6) zal de mogelijkheid voor de huisvesting van internationale werknemers geheel vervallen. In dit bestemmingsplan is voor het overige aansluiting gezocht bij de vigerende regeling en waar dat passend was, geactualiseerd conform het bestemmingsplan Buitengebied Horst aan de Maas 2021 en het ontwerpbestemmingsplan Mäöleveld te Sevenum. De vigerende regelingen voor de bestaande woningen worden gerespecteerd. Daar waar een actualisatie heeft plaatsgevonden betekent het slechts een verruiming van de mogelijkheden en nergens een beperking. Dit bestemmingsplan legt de actuele situatie vast.

De Hees 10

Voor De Hees 10 is er aangesloten bij de woonbestemming die elders in Horst aan de Maas wordt gebruikt. Waar nodig is een verbijzondering opgenomen omdat de oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bijvoorbeeld groter is dan standaard aan bouwoppervlakte wordt geboden. Conform deze regels is de woning ook gerealiseerd.

Voor de uitvoerbaarheid van De Hees 10 is beperking van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Dit wordt in Hoofdstuk 5 verder toegelicht.

4.2 Stedenbouwkundige / ruimtelijke aspecten

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woningbouwlocatie met maximaal 84 woningen mogelijk (fase 1). Vanuit functioneel opzicht is woningbouw passend op deze locatie, gezien de ligging aangrenzend aan de kern Sevenum. Verder sluit de bebouwing qua hoogte en opbouw in grote mate aan bij de omliggende stedenbouwkundige structuur. Wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen voor woningbouw op uitleglocaties in gemeente Horst aan de Maas.

Middels onderhavig plan wordt kwalitatief hoogwaardige bebouwing ter plaatse van het plangebied gerealiseerd. Dit heeft een positieve invloed op het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De nieuwbouw is van hoge kwaliteit en zorgt ervoor dat de indeling van het plangebied een samenhangend stedenbouwkundig geheel vormt en goed is ingepast in zijn omgeving. Hierbij is rekening gehouden met de omliggende functies en de functies van de aangrenzende gronden. Zo is er tussen de nieuwe woningen en de gebouwen behorende bij De Hees 6, een afscheiding opgenomen om het zicht te verminderen.



Figuur 4.2: impressie, zicht vanuit het noordoosten

Het concept gaat uit van een aantal 'eilanden' ofwel bouwvelden in de groene ruimte van de oorspronkelijke boomgaard. Aan de randen wordt op een aantal plaatsen een groene buffer vrijgehouden die zorgt voor wederzijdse privacy tussen bestaande en nieuwe woningen. De groene buffer rondom en tussen de woonvelden kan door bestaande en nieuwe bewoners gebruikt worden voor een ommetje, als speelplek, waterberging of initiatieven uit de buurt, zoals een pluk- of moestuin. De groene ruimte voegt zich in de richting van de oorspronkelijke appelboomgaard. Ook de wadi's, hagen en paden voegen zich in deze structuur, waardoor de herinnering aan de boomgaard bewaard blijft. Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie stopt de fruitteelt ter plaatse.

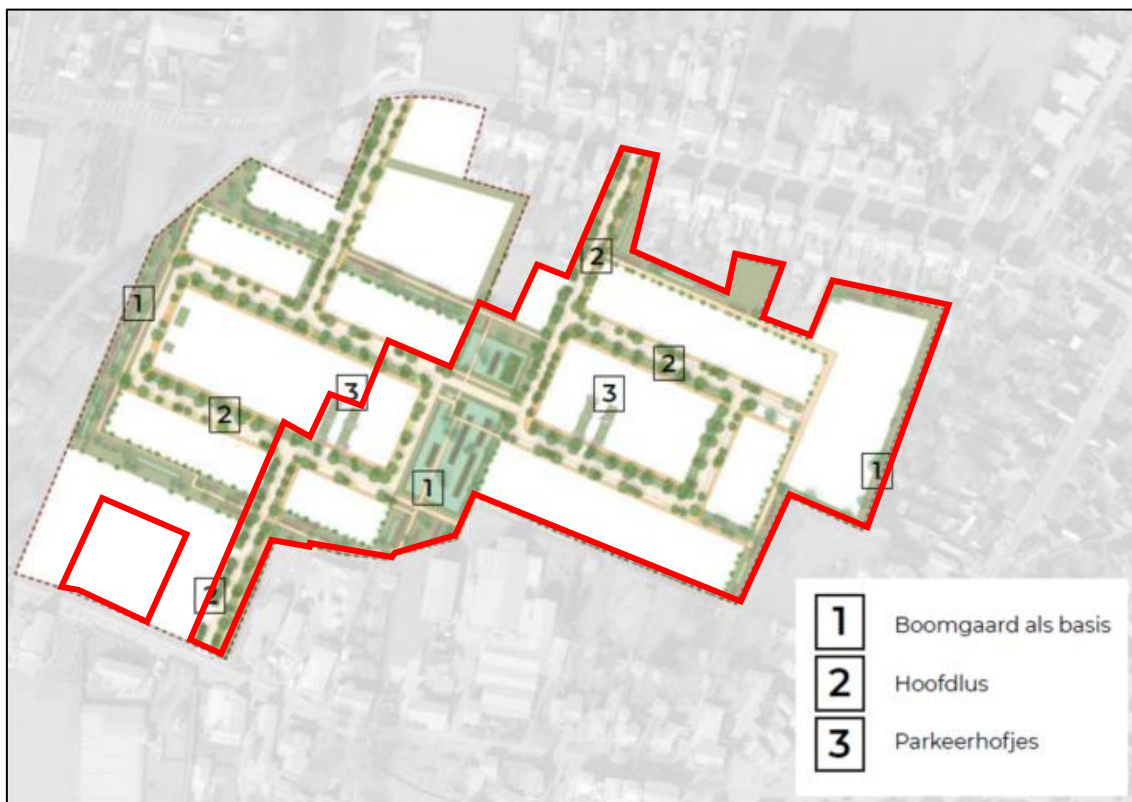
Het plan sluit naadloos aan op de bestaande omgeving door zorgvuldig rekening te houden met de huidige bebouwing en het agrarische karakter van de omgeving. De nieuwe wijk wordt zo ontworpen dat de achterkanten van de woningen aansluiten op de bestaande achterkanten, waardoor een harmonieuze overgang ontstaat.

De omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. In lijn hiermee worden in de nieuwe wijk ook vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. De rijwoningen worden strategisch aan de binnenkant van de ontwikkeling geplaatst, zodat ze minder zichtbaar zijn vanaf de buitenkant en de bestaande structuur niet verstoren.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met het agrarische karakter van de omgeving door de introductie van schuurwoningen. Deze grote gebouwen van één bouwlaag met een hoge kap bieden ruimte aan meerdere woningen en passen perfect in het landelijke landschap. Door

deze aanpak wordt de nieuwe ontwikkeling een natuurlijke uitbreiding van de bestaande omgeving, waarbij de structuren herinneren aan de bestaande structuren en een gevoel van continuïteit en samenhang creëren.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt passend in de omgeving is.



Figuur 4.3: Groeninrichting plangebied met aanduiding fase 1 (rood omlijnd)

De realisatie van het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg op de omgeving.

4.3 Landschappelijke inpassing De Hees 10

Ter plaatse van De Hees 10 is er reeds een woning aanwezig, hiervoor is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dit inpassingsplan is opgenomen als bijlage 21⁷ bij onderhavig planvoornemen. Deze woning is op basis van het landschappelijk inpassingsplan passend in gebiedseigen groen gezet worden, zodat de karakteristiek van het landschap wordt versterkt en er door de ontwikkeling geen landschappelijke kwaliteiten verloren gaan. Deze landschappelijke inpassing is reeds gerealiseerd en dient conform de regels bij onderhavig bestemmingsplan behouden te blijven.

⁷ Landschappelijke inpassing De Hees 10 te Sevenum

4.4 Relatie beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan, stedenbouwkundig ontwerp

Het bestemmingsplan vormt een juridische verankering van het stedenbouwkundig ontwerp inclusief een toelichting op de planvorming. Het stedenbouwkundig ontwerp is het gewenste eindbeeld voor de ontwikkeling. Naast het bestemmingsplan, waarin het stedenbouwkundig ontwerp (bijlage 1) is opgenomen, is een beeldkwaliteitsplan⁸ (bijlage 2) opgesteld, dat door de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan zal worden vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Dat document zal fungeren als welstandstoetsingskader voor de vergunningsaanvragen voor deze locatie. Voor de nieuw te bouwen woningen en de nieuw aan te leggen openbare ruimte zijn hierin regels opgenomen om het gewenste eindbeeld te realiseren.

Voor de bestaande situatie op De Hees 4 en De Hees 6 was bij de aanvragen voor de vergunning van de loods een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Aangezien de bestaande vergunningen in combinatie met de afspraken worden vastgelegd in dit bestemmingsplan, is het inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting aan de regels toegevoegd om de uitvoering en instandhouding van de inpassing te borgen.

Verder wijken de mogelijkheden voor aan huis gebonden bedrijf bij De Hees 10 af van de reguliere afwijkingsbevoegdheid binnen de gemeente voor deze activiteiten. Dit gaat met name over het maximum oppervlak dat is toegestaan voor een aan huis gebonden bedrijf. Regulier is dat na afwijking maximaal 100 m² en voor De Hees 10 is dat 120 m². Hierover zijn specifieke afspraken gemaakt met de eigenaar en is er voor De Hees 10 een aanduiding opgenomen waarmee er een verbijzondering in de regeling is mogelijk gemaakt binnen de nieuwe woonbestemming.

⁸ Buro Lubbers, *‘t Mäöleveld, Sevenum beeldkwaliteitsplan’*, d.d. mei 2024.

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten die aan de orde zijn bij het voorliggend initiatief. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan bod: milieu (geluid, bodem, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur), waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, duurzaamheid en ecologie.

5.2 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden steeds verder naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

In een aantal onderzoeken is er uitgegaan van een groter plangebied (fase 1 + fase 2) dan middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Tevens zijn er onderzoeken voor specifieke locaties of enkel fase 1 uitgevoerd.

5.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de wijziging van de bestemming. Het plangebied is reeds bestemd tot 'Agrarisch met waarden' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' en de beheersverordening, waar een deel van de gronden (De Hees 10 en De Hees 6) bestemd zijn tot wonen.

Aangezien onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, wat gevoelige functies betreffen dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Vooronderzoek bodem

Door Econsultancy is een vooronderzoek bodem⁹ uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergegeven. Het volledige rapport is als separate bijlage 4 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

⁹ Econsultancy, "Rapportage milieuhygiënisch vooronderzoek bodem De Hees te Sevenum", rapportnr.: 17887.001, d.d. 23 februari 2022.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten waardoor het aspect asbest niet nader onderzocht is. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen op basis van de bodem bestaan voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Verkenkend bodemonderzoek

Gelet op de omvang van het project is ondanks de conclusie uit het vooronderzoek een verkenkend bodemonderzoek¹⁰ uitgevoerd. Het rapport is als separate bijlage (bijlage 5) aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht kan worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR).

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. Daarnaast bestaat de ondergrond plaatselijk uit sterk zandig leem. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak kolengruishoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium of koper. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en/of xylenen, deze verontreinigingen liggen onder de grenswaarden waardoor dit geen probleem vormt.

Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "grootschalig onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Asbest

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk.

Algemeen

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

¹⁰ Econsultancy, 'Rapportage verkenkend bodemonderzoek De Hees Sevenum', rapportnr.: 17887.009, d.d. 24 oktober 2022.

De Hees 4 en De Hees 6

Hoewel er nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, worden de bouwmogelijkheden niet verruimd ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Het planologisch gebruik van beide percelen verandert niet, en daarom is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Een bodemonderzoek dat uitwijst of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie is daarmee niet nodig.

De Hees 10

Ter plaatse van De Hees 10 is er in het kader van het eerdere planvoornemen reeds een bodemonderzoek¹¹ uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten samengevat weergegeven.

Op 8 april 2016 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (als bijlage 19 aan de planstukken toegevoegd). Op basis van het vooronderzoek is het volgende geconcludeerd:

'Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn ook geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.'

5.2.2 Geluid

In de Wet geluidhinder wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van (spoor)wegverkeer en gezoneerde industrieterreinen.

¹¹ Econsultancy, verkennend bodemonderzoek De Hees, rapportnummer 1276.001 D1, d.d. 8 april 2016

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Hees tussen 12-20

Voor de 2 beoogde woningen tussen De Hees 12 en 20 is een notitie¹² opgesteld waar aan de Wgh wordt getoetst. Deze notitie is als separate bijlage 6 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Op basis van het akoestisch onderzoek is de afstand van de woningen tot de weg vastgelegd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan. Er is opgenomen dat er voor deze woningen op de gevellijn moeten worden gebouwd.

Ontwikkellocatie Mäöleveld

Door Econsultancy is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï¹³ uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage (bijlage 7) aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting van het onderzoek.

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidzone van de De Hees, Molenveldweg en Hoogbroek. De Hees en Molenveldweg zijn deels-gezoneerde wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Peperstraat, Molenstraat, Staartenstraat en binnenplanse wegen) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de woningen. Voor elke zijde van de woning zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. Mogelijk komen er nog maximaal 10% extra woningen bij. De geluidbelastingen kunnen dan gebaseerd worden op de huidige bebouwing en toetspunten. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2024.1.

Alleen ten gevolge van de Molenveldweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van de Molenveldweg van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Molenveldweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is respectievelijk niet en gedeeltelijk doelmatig. Vanwege de Molenveldweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de drie woningen

¹² 'Notitie Veegplan – De Hees ongenummerd Sevenum', projectnr.: 93400040000, d.d. 29 juli 2021.

¹³ Econsultancy, "Onderzoek wegverkeerslawaaï De Hees te Sevenum", rapportnr.: 17887.007 D2, d.d. 28 maart 2025.

aan de Molenveldweg is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Deze woningen vallen binnen fase 2 van het plan en zullen op dit moment nog niet nader worden onderzocht.



Figuur 5.1: Uitsnede deelgebieden en gevels met overschrijdingen in rood

De Hees 4 en De Hees 6

De huisvesting van internationale werknemers wordt gezien als geluidsgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Een beoordeling op grond van de wet geluidhinder is daarom noodzakelijk. De Hees kent echter een 30 km/uur regime heeft geen zone in de zin van de Wet geluidhinder waarbinnen bij woningbouw akoestisch onderzoek verplicht is. De Hees is ook ingericht als een 30 km/uur zone met een beperkte verkeersfunctie. Voorts komen de wooneenheden op een grotere afstand van de weg te liggen dan in de huidige situatie en worden geen nieuwe wooneenheden toegevoegd. Verder wijzigt niets aan de huidige situatie aan De Hees 4. Tevens zal de toename van verkeer op de omliggende wegen geen negatieve geluidseffecten veroorzaken.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening gelet de afstand tussen De Hees en de voorgenomen huisvesting. Akoestisch onderzoek is niet nodig en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De Hees 10

De weg 'De Hees' is ter plaatse van De Hees 10 een weg waarop een snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Het einde van deze 30 km-zone bevindt zich bij de verkeersheuvel op een afstand van circa 220 m ten westen van het De Hees 10. Op basis van de Wgh is het derhalve niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te laten verrichten. De akoestische isolatie van de gevels van de woning is zodanig dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Spoorwegverkeer

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten nabij een spoorlijn dient het spoorwegverkeerslawaaï betrokken te worden. Wat betreft spoorwegverkeerslawaaï wordt opgemerkt dat in de wijde omgeving van het plangebied geen spoorwegen zijn gelegen. Ten zuiden van het plangebied loopt op een afstand van ongeveer 2800 meter de spoorlijn Venlo - Eindhoven. Vanuit dit kader zijn er dan ook geen belemmeringen.

Industrielawaai

Direct ten zuiden van het woningbouwplan aan De Hees 4 is een fruitteeltbedrijf gelegen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een onderzoek industriellawaai¹⁴ uitgevoerd. Dit onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de woonbestemmingsvlakken als gevolg van het fruitteeltbedrijf en deze te toetsen aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

De hoogst berekende geluidsbelastingen vanwege de indirecte hinder bedragen 47 dB en 45 dB in respectievelijk de dag- en avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

Het fruitteeltbedrijf heeft aangegeven plannen te hebben voor het wijzigen van de bedrijfssituatie. Bij deze wijziging worden alle arbeidsmigranten ondergebracht in de grote loods aan de noordzijde van het bedrijf. De ULO cellen die zich in de loods bevinden komen hierbij te vervallen, daarmee komen ook een groot deel van de koelinstallaties te vervallen. Gelet op dat er bij de beoogde wijzigingen geluidsbronnen komen te vervallen kan worden aangenomen dat de akoestische situatie bij de nieuwe bedrijfssituatie ook acceptabel en zelfs nog beter is.

Het hoogst berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidsniveau ter plaatse van de woonbestemmingsvlakken voldoen zowel aan de richtwaarden uit de VNG publicatie als de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De berekende indirecte hinder voldoet daarnaast aan de voorkeurswaarde. De geluidsruimte van het fruitteeltbedrijf worden niet beperkt door de realisatie van het plan. Daarnaast kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan worden gegarandeerd. Het onderdeel industriellawaai vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

¹⁴ Econsultancy, Rapport onderzoek industriellawaai De Hees, rapportnummer 17887.018, d.d. 10 april 2025

- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

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

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

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

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van maximaal 84 woningen. Hierbij wordt de bovenstaande NIBM-grens bij lange na niet overschreden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. In onderstaande berekening is uitgegaan van de realisatie van het volledige ontwikkelingsgebied. De berekening gaat derhalve uit van een realisatie van 164 woningen.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1329
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,89
PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Achtergrondwaarden

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

Volgens de CIMLK is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse 14,6 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) 8,1 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 14,7 µg/m³. Conform de landelijke normen is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m³. Volgens de CIMLK is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

De Hees tussen 12-20

Voor de 2 beoogde woningen tussen De Hees 12 en 20 is een notitie¹⁵ opgesteld waarin de luchtkwaliteit wordt beschouwd. Deze notitie is als separate bijlage (bijlage 6) aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Uit deze notitie blijkt dat gelet op de omvang van het project mag worden gesteld dat in het kader van luchtkwaliteit sprake is van een NIBM-project (niet in betekenende mate).

De Hees 4 en De Hees 6

Gelet op de omvang van het project mag worden gesteld dat in het kader van luchtkwaliteit sprake is van een NIBM-project (niet in betekenende mate). Het aantal internationale werknemers die op de locatie worden gehuisvest blijft gelijk. De personen worden alleen op een locatie samengevoegd er vindt geen uitbreiding plaats.

¹⁵ 'Notitie Veegplan – De Hees ongenummerd Sevenum', projectnr.: 93400040000, d.d. 29 juli 2021.

De Hees 10

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). De Hees 10 is met één nieuwe woning dusdanig beperkt van omvang dat de conclusie kan worden getrokken dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande resultaten kan er gesteld worden dat onderhavig initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoende voor de beoogde woonfunctie. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan kortom geen belemmeringen.

5.2.4 Geurhinder

Geurhinder

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

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. Op 24 juli 2020 is de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Horst aan de Maas' in werking getreden. Op 7 november 2024 is de nieuwe geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderijen 2024 gemeente Horst aan de Maas', in werking getreden. Voor het plangebied verschillen de uitkomsten uit de verordening van 2020 en 2024 niet van elkaar, er is in het geuronderzoek voor het planvoornemen derhalve nog uit kunnen gaan van de verordening uit 2020.

In afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied zoals aangegeven op de bij de verordening behorende en gewaarmerkte kaart, als volgt:

- Plangebied bij Meerlo: 6,0 odour units.
- Bedrijventerreinen Klavertje 4-gebied: 14,0 odour units.
- Overige bebouwde kom: conform wettelijke norm, momenteel 3,0 odour units.
- Buitengebied: conform wettelijke norm, momenteel 14,0 odour units

Woningen zijn geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv. Het voorliggende bestemmingsplan maakt hierdoor nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. Dit betekent dat toetsing aan de geurnormen van nabijgelegen veehouderijen noodzakelijk is. De gemeente Horst aan de Maas is echter momenteel bezig met de ontwikkeling van een geurgebiedsvisie ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Klavertje 4. Deze gebiedsvisie heeft niet alleen betrekking op de omgeving van het Klavertje 4, maar op het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. Deze heeft tot 7 mei 2020 ter inzage gelegen. Omdat deze gebiedsvisie en de bijbehorende

kaarten een actueel inzicht geven in de huidige situatie omtrent geur, zijn deze gebruikt in de voorliggende toelichting met betrekking tot onderhavig plangebied.

Toetsing

Locatie tussen De Hees 12 en 20

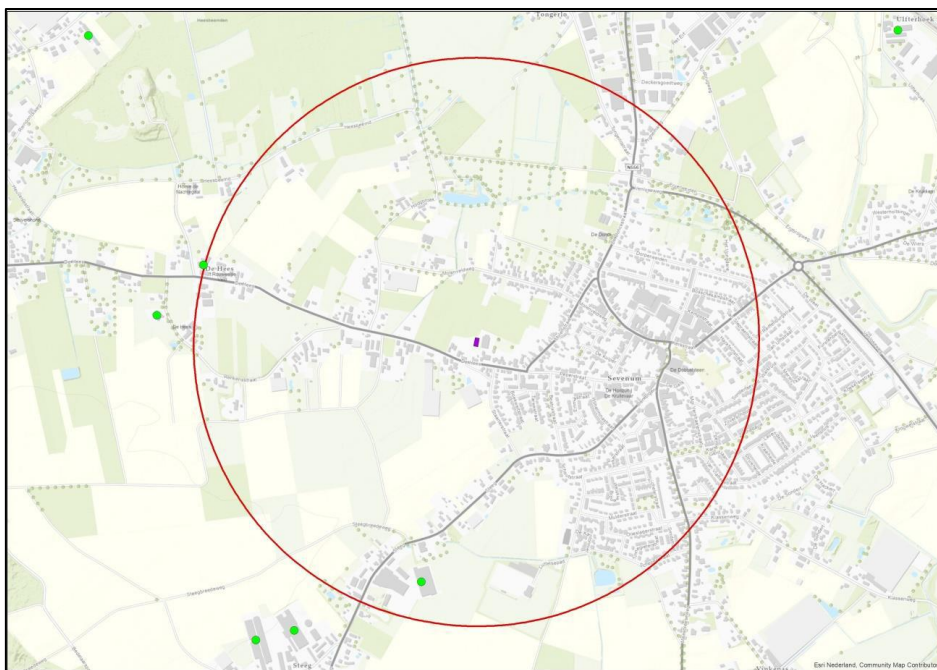
Voor de 2 beoogde woningen tussen De Hees 12 en 20 is een notitie¹⁶ opgesteld waarin geurhinder en veehouderijen is beschouwd. Deze notitie is als separate bijlage (bijlage 6) aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Uit deze notitie blijkt dat er geen bezwaren bestaan vanwege geurhinder en veehouderijen.

De Hees 4, De Hees 6 en De Hees 10

Wat betreft geur wordt opgemerkt dat binnen een straal van 1 km twee veehouderijen aanwezig zijn. De veehouderij aan de Steeg 21 betreft een kippenhouderij met ongeveer 100.000 kippen. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ca 900 meter van het plangebied. De veehouderij aan De Hees 46 betreft een varkenshouderij met ongeveer 200 varkens, 50 stuks melkvee en 30 stuks vleesstieren.

De ontwikkeling betreft het samenvoegen van 2 locaties waar internationale werknemers worden gehuisvest tot 1 locatie. Er is geen sprake van nieuwe wooneenheden en ook niet van nieuwe wooneenheden op een kortere afstand van bestaande geurbronnen. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat geen verder geuronderzoek nodig is.



Figuur 5.2: Uitsnede kaart ligging agrarische bedrijven (groene punten) en ligging huisvestingslocatie (paars weergegeven)

¹⁶ 'Notitie Veeplan – De Hees ongenummerd Sevenum', projectnr.: 93400040000, d.d. 29 juli 2021.

Ontwikkellocatie

Door Econsultancy is een onderzoek geurhinder veehouderijen¹⁷ uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 8).

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de gemeentelijke geurverordening, beleidsregel en de Wet geurhinder en veehouderijen. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van de toekomstige geurgevoelige bestemmingen wordt het woon- en leefklimaat gekwalificeerd als voldoende.

Conclusie

Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

In de VNG-publicatie zijn gebiedstyperingen opgenomen, te weten omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied:

1. Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

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

2. Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

¹⁷ Econsultancy, "Onderzoek geurhinder veehouderijen De Hees te Sevenum", rapportnr.: 17887.008, d.d. 18 maart 2022.

De ontwikkellocatie kan worden aangewezen als een gemengd gebied.

De indicatieve bedrijvenlijst in de VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. De richtafstanden in de bedrijvenlijst gelden voor een rustige woonwijk. Bij een omgevingstype gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Voor een rustige woonwijk geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 45 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen. Voor een gemengd gebied geldt dat de geluidsbelasting (etmaalwaarde) 50 dB(A) op de gevels van nabijgelegen geluidsgevoelige objecten mag bedragen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). Woningen zijn milieugevoelige functies. Aangezien onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 84 woningen dient getoetst te worden of er bij deze woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet worden gehinderd door de ontwikkeling.

Toetsing

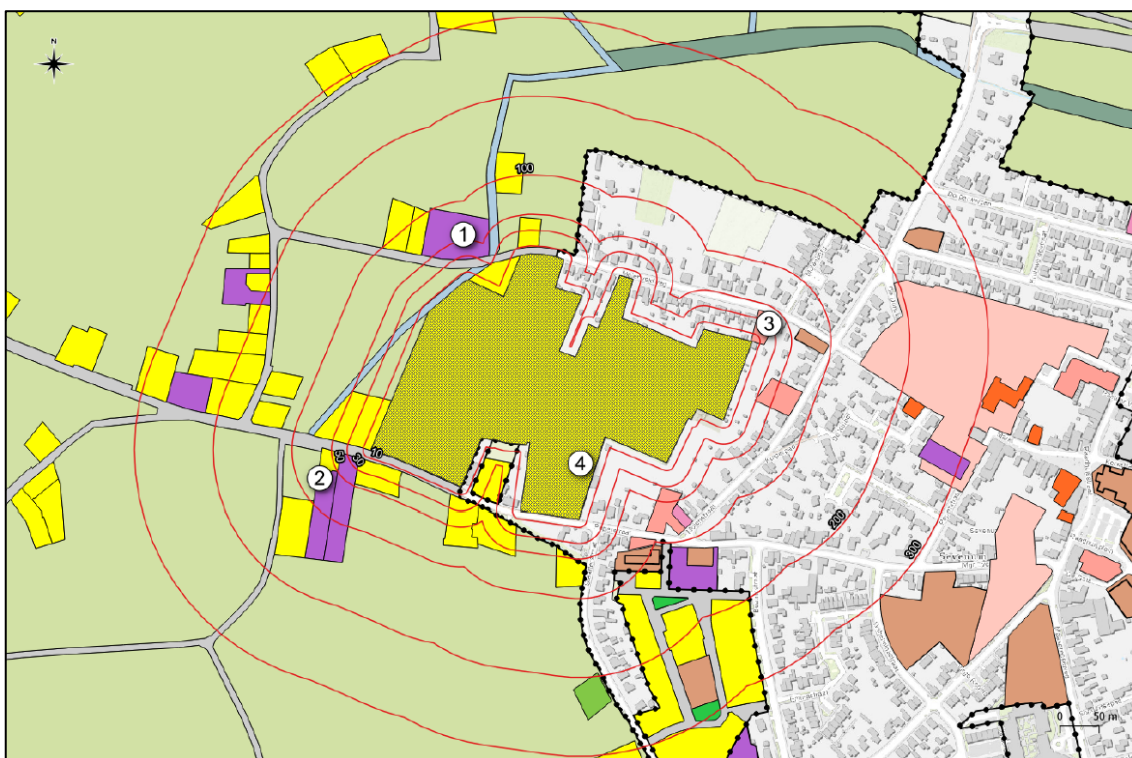
Momenteel vormen de planologische mogelijkheden een belemmering voor een deel van de woningbouwontwikkeling. Gezien de milieu-belemmeringen die de bestaande woonbestemmingen (De Hees 6 en De Hees 2) hebben op de locatie is een verandering van bedrijfsactiviteiten waarvoor een grotere afstand geldt op basis van de VNG-richtafstanden tabel, niet realistisch. De huidige bedrijfsactiviteiten vallen onder bedrijfsgebouwen tuinbouw conform de VNG richtafstanden tabel. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter op basis van een gemengd gebied. In de bestemmingsomschrijving zijn de huidige agrarische gebruiksactiviteiten en daarmee vergelijkbare activiteiten op basis van de VNG richtafstanden tabel toegestaan. Deze beperking van planologische toestemming zorgt dat de toekomstige woonwijk Mäöleveld geen negatief effect hebben op de huidige bedrijfsactiviteiten en vice versa.

Door Econsultancy is een quickscan bedrijven en milieuzonering¹⁸ uitgevoerd. Het volledige rapport is als separate bijlage (bijlage 10) opgenomen. Hieronder wordt een samenvatting weergegeven van de quickscan.

Ontwikkellocatie

Op circa 30 meter ten noordwesten van het plangebied is binnen de bedrijfsbestemming specifiek bestemd voor opslag en transport. Volgens bijlage 1 van de VNG-publicatie zou dit kunnen aansluiten bij 'distributiecentra, pak- en koelhuizen' in milieucategorie 3.1. Ter plaatse is echter een groothandel in aardappelen, groente en fruit gevestigd, in te delen in milieucategorie 2.

¹⁸ Econsultancy, "Quickscan bedrijven en milieuzonering De Hees te Sevenum", rapportnr.: 17887.006 D2, d.d. 2 november 2023.



Figuur 5.3 Bedrijfsbestemmingen binnen 300 meter

De directe omgeving van deze bestemming en dus ook het plangebied kan op grond van functiemenging als gemengd gebied worden getypeerd. De bestemming zelf geeft ruimte aan:

- agrarisch bedrijfsmatig of hobbymatig grondgebruik;
- akkerbouw en fruitteelt;
- opslag van oogst en landbouwwerktuigen.

In gemengd gebied wordt de richtafstand met 1 stap verlaagd. De richtafstand voor inrichtingen in milieucategorie 2 bedraagt dan 10 meter.

Hoewel het plangebied deels binnen de richtafstanden voor bestemming (1), (3) en (4) is gelegen, zijn in het concept-ontwerp geen gebouwen geprojecteerd binnen de richtafstand.

Ook alle bouwvlakken binnen het plangebied worden geprojecteerd buiten de weergegeven richtafstanden. Daarom wordt een nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat niet noodzakelijk geacht.

Bestemmingen op meer dan 300 meter

Op meer dan 300 meter afstand zijn er geen andere (relevante) planologische mogelijkheden van kracht dan de plannen die in de vorige paragraaf zijn benoemd. Binnen deze plannen zijn geen bestemmingen in milieucategorie 5.1 of hoger mogelijk. Er zijn derhalve in deze buitenste ring geen bestemmingen die het woon- en leefklimaat binnen het plangebied nadelig kunnen beïnvloeden.

De Hees 10

Ter plaatse van De Hees 10

De geadviseerde richtafstand van het plangebied tot aan omliggende bedrijven wordt alleen ten opzichte van het fruitteeltbedrijf aan De Hees 4 overschreden. Echter, voor de gevoelige functie in de vorm van de burgerwoning is er binnen het plangebied een concreet bouwvlak opgenomen waarbinnen deze woning gerealiseerd is. Dit bouwvlak is geheel buiten de richtafstand van 30 m ten opzichte van de grens van het agrarisch bouwvlak gesitueerd, zodat hierdoor in het kader van milieuzonering geen onaanvaardbare situatie ontstaat.

Op meer dan 300 meter afstand zijn er geen andere (relevante) planologische mogelijkheden van kracht dan de plannen die in de vorige paragraaf zijn benoemd. Binnen deze plannen zijn geen bestemmingen in milieucategorie 5.1 of hoger mogelijk. Er zijn derhalve in deze buitenste ring geen bestemmingen die het woon- en leefklimaat binnen het plangebied nadelig kunnen beïnvloeden.

Conclusie

Het plangebied is deels geprojecteerd binnen de richtafstanden van twee nabijgelegen bestemmingen die planologische mogelijkheden bieden voor milieubelastende functies. In het conceptontwerp zijn echter geen woningen binnen de richtafstand geprojecteerd. Ook alle bouwvlakken binnen het plangebied worden geprojecteerd buiten de weergegeven richtafstanden van deze functies, daarom is nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat niet noodzakelijk. Vanwege bedrijven en milieuzoneringen geen beperkingen gelden voor de hees 10. Het binnen het plangebied gelegen perceel De Hees 4 is in de bestaande situatie een agrarische bedrijf. Bestaande activiteiten mogen in de toekomst gehandhaafd blijven. Daarbij wordt een afstand van 10 meter tot de nieuwe woningen vastgelegd in het bestemmingsplan.

5.2.6 Externe veiligheid

Beleid

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

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

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

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoor-

wegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). Onderhavig planvoornemen heeft niet te maken met het basisnet.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de orientatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁹.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 84 woningen. Derhalve voorziet onderhavig plan in de realisatie van kwetsbare objecten. Er dient zodoende een toetsing aan het aspect externe veiligheid plaats te vinden.

Toetsing

Bij de toetsing aan het aspect externe veiligheid is het volledige ontwikkelingsgebied in ogenschouw genomen.

Ontwikkellocatie

Op circa 1,1 km ten zuidoosten van het plangebied, aan de Venloseweg 16, is een tankstation gelegen. Het tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

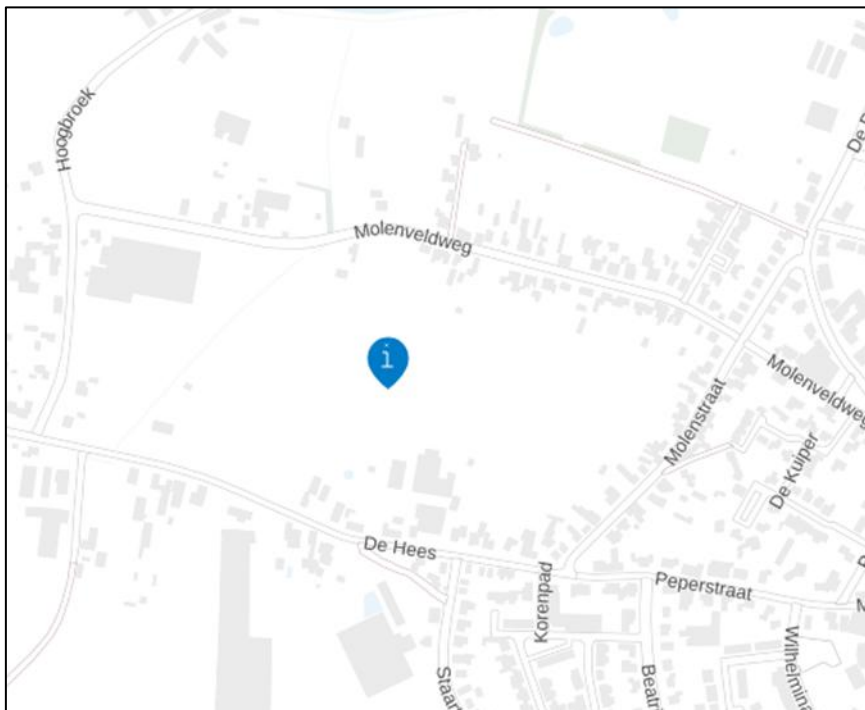
¹⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovol transport over (spoor- en water)wegen

Er zijn in de omgeving geen (spoor- en water)wegen gelegen, welke behoren tot het basisnet.

Risicovol transport buisleiding

Op 1,2 km ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. Gelet op de afstand tot het plangebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Figuur 5.4 Uitsnede risicokaart

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Limburg-Noord heeft advies²⁰ uitgebracht over onderhavig planvoornemen. Het volledige advies is als separate bijlage (bijlage 9) aan onderhavige toelichting toegevoegd.

De veiligheidsregio adviseert rekening te houden met onderstaande beheersmaatregelen voor zowel de initiatiefnemer, gebruiker van het gebouw als de gemeente, ter verbetering van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

Initiatiefnemer:

- Wanneer voor ventilatie een installatie nodig is, plaats dan op een makkelijk te bereiken plaats, een noodknop, waarmee de installatie uitgezet kan worden, zodat er geen ventilatielucht meer van buitenaf wordt ingebracht. De noodknop kan bijvoorbeeld in de meterkast worden geplaatst.
- Realiseer voldoende primaire bluswatervoorzieningen (regulier: ondergrondse brandkranen) in de nieuwe woonwijk. Daarbij dienen de uitgangspunten van het beleid bluswater en bereikbaarheid te worden gehanteerd: voorzieningen met een minimaal debiet van 30 m³/uur op een maximale afstand van 100 meter van een woning.

²⁰ Veiligheidsregio Limburg-Noord, 'Voorontwerp Bestemmingsplan Mäbleveld', kenmerk: 2022-023654, d.d. 10 mei 2022.

Gebruiker van het gebouw:

- Zorg dat de gebruikers op de hoogte zijn van de risico's van een toxisch incident met gevaarlijke stoffen, het handelingsperspectief: "binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten" en hiernaar wordt gehandeld.
- Indien gebouwen geheel of gedeeltelijk zijn voorzien van natuurlijke ventilatie, is het advies om naar een ruimte te gaan waar ramen en deuren gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie uitgezet kan worden.

Gemeente:

- Informeer de initiatiefnemer en de gebruikers van het plan over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief en borg dit in overeenkomsten, voorschriften etc. voor zover dit (juridisch) mogelijk is.

De Hees 4 en De Hees 6

De ontwikkeling voorziet in de verplaatsing de huisvestingslocatie voor internationale werknemers. De personen worden echter verplaatst naar een locatie waar reeds internationale werknemers zijn gehuisvest. Derhalve voorziet onderhavig plan van bewoning in bestaande objecten. Er is dus geen sprake van een verandering in het risiconiveau.

Risicovolle inrichtingen

Op meer dan 1 km ten zuidoosten van het plangebied, aan de Venloseweg 16, is een tankstation gelegen. Het tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport over (spoor- en water)wegen

Er zijn in de omgeving geen (spoor- en water)wegen gelegen.

Risicovol transport buisleiding

Op meer dan 1 km ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. Gelet op de afstand tot het plangebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor onderhavig initiatief.

De Hees 10

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woonbestemming. Dit kan worden aangeduid als een kwetsbare functie.

Risicovolle inrichtingen

Op meer dan 1 km ten zuidoosten van het plangebied, aan de Venloseweg 16, is een tankstation gelegen. Het tankstation heeft een invloedsgebied van 150 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport over (spoor- en water)wegen

Het plangebied bevindt zich op een afstand van bijna 2 km van de spoorlijn Eindhoven-Venlo. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico blijkt dat de PR-contour 10 -6/jr. is gelegen op 10 meter van de as van de spoorlijn. Het plangebied ligt hier op ruime afstand achter. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is.

Risicovol transport buisleiding

Er is in de omgeving van de plangebied (binnen een straal van 1 km) geen sprake van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.2.7 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied vindt woningbouw plaats in de vorm van maximaal 84 woningen. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

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

De voorgenomen ontwikkeling van 84 woningen valt onder onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. in de categorie D11.2: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien sprake is van een oppervlakte van 100 hectare of meer, de ontwikkeling een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. Deze drempelwaarden worden bij de voorliggende ontwikkeling bij lange na niet overschreden.

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

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

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

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

Plaats van het project

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

Kenmerken van het potentiële effect

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

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

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van maximaal 164 woningen. Daarnaast worden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt het plangebied groen ingericht. Ter plaatse van De Hees 4 en De Hees 6 wordt de verplaatsing van de huisvesting van internationale werknemers mogelijk gemaakt. De woning ter plaatse van De Hees 6 zal weer worden gebruikt als reguliere woning. Voor De Hees 10 geldt dat de bestaande woning is meegenomen in het plangebied en het een woonbestemming heeft gekregen.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de voorliggende ontwikkeling van een woningbouwlocatie.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. (zie par. 5.2.3). Geluid: Alleen ten gevolge van de Molenveldweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van de Molenveldweg van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Molenveldweg is een afweziging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk, dit betreft fase 2 dus vormt voor onderhavige ontwikkeling geen belemmering. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is respectievelijk niet en gedeeltelijk doelmatig. Vanwege de Molenveldweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient

	het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de drie woningen aan de Molenveldweg is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Voor de woningen ten zuiden in deelgebied 1 aan De Hees kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Dit is tevens een 30 km-uur weg. (zie par. 5.2.2). Geur: Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. (zie par. 5.2.4). Milieuozonering: Het plangebied is deels geprojecteerd binnen de richtafstanden van twee nabijgelegen bestemmingen. In het concept-ontwerp zijn echter geen woningen binnen de richtafstand geprojecteerd. Indien alle bouwvlakken binnen het plangebied worden geprojecteerd buiten de weergegeven richtafstanden, is nader onderzoek naar het woon- en leefklimaat niet noodzakelijk. (zie par. 5.2.5)
Risico van ongevallen	Het voorliggend plan maakt geen risicovolle activiteiten mogelijk. Daarnaast zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanwege risicovolle inrichtingen en transportroutes in de omgeving.

Conclusie

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

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit een akkerbouwperceel (fruitteelt). Ten noorden grenst het plangebied aan diverse agrarische percelen, alsmede aan de achtertuinen van diverse woningen
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: • Gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) • Gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het plangebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.

Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het plangebied maakt geen deel uit van een landschap van historisch of cultureel belang (zie par. 5.6). Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen vooralsnog gehandhaafd ter bescherming van eventueel aanwezige waarden.
--	---

Conclusie

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

Gevoelig gebied²¹ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermde natuurmonument	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied biedt potentieel leefgebied voor steenuil. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient uitsluitend te geven of het plangebied tot het territorium van een steenuil behoort. Door middel van een Aeries-berekening is aangetoond dat negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het plangebied is niet gelegen in het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden	Het plangebied is niet gelegen binnen dergelijke gebieden.
Beschermde monument	Er is geen sprake van een beschermd monument.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

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

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De effecten van de woningbouw zijn blijvend maar niet van dien aard dat sprake is van significant negatieve effecten op het milieu, die het opstellen van een MER noodzakelijk zouden maken.

²¹ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Conclusie

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

5.3 Waterparagraaf

Door Econsultancy is een waterparagraaf opgesteld²² en is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 11). Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Grondwater

Op basis van de gegevens van de grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op ca. 26,4 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op 2 m -mv in het noorden en 1,5 m -mv in het zuiden bevinden. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Op de leggerkaart van waterschap Limburg zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Aan de noordwestzijde grenst de planlocatie aan de primaire watergang Sevenums Molenveld (2098).

Doorlatendheidsonderzoek

De doorlatendheid is sterk afhankelijk van de bodemsamenstelling (aantal, grootte en vorm van de poriën en de onderlinge verbindingen tussen de poriën). Aangezien een bodem altijd een bepaalde mate van heterogeniteit vertoont en er slechts op enkele punten is gemeten, dienen de afgeleide k-waarden zoals bepaald op de locaties te worden beschouwd als een gemiddelde.

Volgens de leidraad riolering module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als matig tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,1 tot 2,4 m/dag zijn aangetoond.

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. Geadviseerd wordt om

²² Econsultancy, "Rapportage watertoets 't Möbleveld De Hees te Sevenum", rapportnr.: 17887.004, d.d. 10 maart 2022.

voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van maximaal 0,5 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Waterbergingsopgave

Conform het beleid van de gemeente Horst aan de Maas is de bergingseis project specifiek. Voor dit planvoornemen hanteren de gemeente en het waterschap het uitgangspunt dat bij afstroming naar probleemlocaties (lager gelegen woningen met risico op wateroverlast en bereikbaarheid doorgaande wegen) een berging van 100 mm en leegloop binnen 48 uur gerealiseerd dient te worden.

De hoeveelheid water dat opgevangen dient te worden in de openbare ruimte is voor dit plan ca. 1.578 m³ (15.780 m² x 0,1 m). Dit betreft de waterbergingsopgave.

Het verhard oppervlak van de woonkavels zoals daken, inritten en tuin- en erfverhardingen dient binnen de begrenzing van de uitgeefbare kavels gecompenseerd te worden conform de gemeentelijke eis van 100 mm per m² verhard oppervlak. De grootte van de kavel en het te realiseren verhard oppervlak zijn bepalend voor benodigde inhoud van de waterberingsvoorziening op particulier terrein.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden ingezameld en binnen de planlocatie worden verwerkt. Hierdoor wordt water bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en wordt hemelwater op een duurzame wijze verwerkt.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een diverse "groene" bovengrondse voorzieningen, zoals een wadi. Een wadi is een bovengrondse afkoppelvoorziening waarbij het hemelwater bij voorkeur oppervlakkig wordt getransporteerd naar een laagte waar het vervolgens kan infiltreren in de bodem. Een dergelijke voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben.

Bovengronds

Binnen het planvoornemen is ca. 2.750 m² gereserveerd voor waterberging. In bijlage 6 zijn de locaties voor waterberging weergegeven. In de berekening is rekening gehouden met een diepte van 0,53 m voor de wadi's en greppels.

Conform het beleid van de gemeente mag de maximale waterdiepte in wadi's max. 0,30 meter bedragen. Wanneer de wadi's en greppels worden aangelegd met een diepte van 0,53 meter, maximale waterdiepte van 0,30 m en een talud van 1 op 3 biedt dit ruimte om ca. 765 m³ water te bergen.

Ondergronds

De resterende wateropgave (690 m³) dient ondergronds geborgen te worden. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk.

Het Q-Bic+ infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

- Holle Ruimte: 95 %
- Lengte: 1,2 m
- Breedte: 0,6 m
- Hoogte: 0,6 m
- Netto inhoud: 430 liter (0,43 m³)
- Aansluitingen: 160-500 mm buis
- Minimale gronddekking
 - Groenzones (onbelast): 0,30 m
 - Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast): 0,30 m
 - Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast): 0,80 m

Om de resterende wateropgave van 690 m³ met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 1.605 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 1.155 m² (1,2 m x 0,6 m x 1.605 st). Indien de kratten worden gestapeld zal het benodigd oppervlak afnemen.

Particulier gebied

De waterbergingsopgave verschilt per kavel en is afhankelijk van de kavelgrootte en het toekomstig verhard oppervlak. Er zijn verschillende maatregelen die particulieren zelf kunnen treffen om het hemelwater op eigen terrein te bergen.

Om het hemelwater op een duurzame manier te verwerken (hydrologisch neutraal) wordt geadviseerd om in het toekomstig ontwerp niet te veel verharding aan te brengen en bijvoorbeeld te werken met half-verhardingen. Het toepassen van half-verhardingen zorgt ervoor dat het regenwater er doorheen kan stromen en in de bodem kan wegzakken. Op deze manier kan het grondwater worden aangevuld. Voorbeelden hiervan zijn de toepassing van waterpasserende verharding of halfverharding (grind, schelpen, steenslag).

Daarnaast kan de tuin zodanig ontworpen worden dat het regenwater gemakkelijk naar het groen kan stromen door bijvoorbeeld plantvakken lager te plaatsen en deze zonder opstaande rand aan te leggen. Door in het tuinontwerp te werken met hoogteverschillen kan tijdens zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen. In deze delen kan het regenwater geleidelijk infiltreren in de bodem. Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden dat de lager gelegen delen op afstand van zowel de woning als naastgelegen percelen zijn gelegen.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijk wijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 2,5 x 120 liter =

300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 148 woningen worden gerealiseerd, met een maximum van 164. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van ca. 49,2 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er wordt voldaan aan de bergingseis, door de aanleg van 2 wadi's. Beide wadi's worden aangelegd in fase 1 zodat het plan aan de watereisen voldoet voor zowel fase 1 als fase 2. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

De Hees 10, De Hees 4 en De Hees 6

Ter plaatse van De Hees 10, De Hees 4 en De Hees 6 vindt er binnen de bestaande bebouwing een verbouwing plaats. Het verharde oppervlak neemt ter plaatse derhalve ook niet toe of af. Daarnaast worden de internationale werknemers verplaatst naar een reeds bestaande huisvestingslocatie. De voorzieningen zijn derhalve reeds aanwezig. De geringe uitbreiding zal op de bestaande voorzieningen worden aangesloten. Het peil van de boomgaard wordt met 30 cm verhoogd voor de nieuwe woonwijk. Dit betekent dat het regenwater dat op de woonpercelen valt, ook op dat perceel moet infiltreren. Dat betekent dat er geen afvloeiing op naastgelegen percelen mag plaatsvinden.

5.4 Kabels en leidingen

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels voor met een dusdanige planologisch-juridische beschermingszone dat zij de beoogde woningbouwontwikkeling belemmeren.

5.5 Ecologie

Beleid

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de POVI en de Omgevingsverordening Limburg 2014 en 2021.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

Stappenplan soortenbescherming

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

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Soortenbescherming

Natuurtoets locatie tussen De Hees 12 en 20

Voor de locatie tussen De Hees 12 en 20 is een beknopte natuurtoets²³ uitgevoerd door Bügel-Hajema. Hieronder wordt een samenvatting van het onderzoek weergegeven. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 12).

Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens is een voldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied verkregen om de toetsing aan de Wnb op te baseren. Uit de toetsing komt naar voren dat als gevolg van de plannen geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten zijn, mits bij de werkzaamheden in de boomgaard rekening wordt gehouden

²³ BügelHajema, 'Beknopte natuurtoets De Hees Sevenum', d.d. 30-09-2021.

met het broedseizoen van vogels. Een ontheffing van de Wnb voor beschermde soorten is niet nodig.

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een vergunning van de Wnb is dan ook niet nodig. Het plan is ook niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

De Hees 10, De Hees 4 en De Hees 6

Ter plaatse van De Hees 10, De Hees 4 en De Hees 6 zullen geen werkzaamheden plaatsvinden die van invloed zijn op de flora en fauna. Ter Plaatse van de Hees 10 is er reeds een bestaande woning aanwezig, voor de Hees 4 en De Hees 6 vindt enkel een verplaatsing van de gehuisveste internationale werknemers plaats in bestaande bebouwing. Ten alle tijden zal er moeten worden voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Quickscan flora en fauna ontwikkellocatie

Door BRO is een quickscan flora en fauna²⁴ uitgevoerd voor het ontwikkelgebied. Het rapport is als separate bijlage (bijlage 13) aan onderhavige toelichting toegevoegd. Onderstaand zijn de conclusies hieruit weergegeven.

- **Vogels**

Met het bouwrijp maken van het plangebied bestaat de kans dat er essentieel leefgebied verloren gaat van de steenuil. Door het verdwijnen van essentieel leefgebied kan een nestplaats mogelijk zijn functionaliteit verliezen. Nesten van de steenuil zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of het plangebied deel uit maakt van een territorium van steenuil. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij het bouwrijp maken van het plangebied sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gewerkt.

Bij uitvoering van de plannen gaan geen andere nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden.

Vervolgonderzoek soortgericht onderzoek

De voorgenomen ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen negatieve gevolgen hebben voor de steenuil, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom zal middels soortgericht vervolgonderzoek eerst inzichtelijk moeten worden of in de huidige situatie een territorium van steenuil aanwezig is binnen het plangebied. Een vervolgonderzoek naar steenuil loopt van half februari tot en met half april en bestaat uit drie veldbezoeken.

²⁴ BRO, 'Quickscan flora en faune Mäbleveld te Sevenum' projectnr.: P05082, d.d. 3 februari 2022

Vervolgonderzoek steenuil

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is een vervolgonderzoek²⁵ uitgevoerd naar de steenuil. Het rapport van dit vervolgonderzoek is als separate bijlage (bijlage 14) aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Met de voorgenomen ontwikkelingen gaan er geen nestplaatsen of (essentieel) functioneel leefgebied verloren van de steenuil. Er hoeft geen ontheffing te worden verkregen, noch zijn er enige vervolgstappen noodzakelijk met betrekking tot deze soort(groep)en.

Wel dienen de volgende maatregelen in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de zorgplicht dienen eventueel aangetroffen dieren tijdens de werkzaamheden de kans te krijgen om het plangebied zelfstandig te verlaten. Bij soorten als egel en gewone pad kunnen de dieren met beleid verplaatst worden naar een veilige plek buiten het plangebied.

- Vleermuizen

Het plangebied bevat geen potentiële verblijfplaatsen. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

- Grondgebonden zoogdieren

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdier-soort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

- Reptielen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

- Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieensoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

- Vissen

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

- Ongewervelde diersoorten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

²⁵ BRO, 'Resultaten vervolgonderzoek steenuil', projectnr.: P05082, d.d. 23 juni 2022.

- **Vaatplanten**

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Door Econsultancy is een stikstofdepositie onderzoek²⁶ uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder wordt volstaan met samenvatting van het onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage 15 aan onderhavige toelichting toegevoegd.

Aangezien de emissies van de aanlegfase (bouwwerkzaamheden) slechts tijdelijk zijn kunnen significant negatieve effecten, aan de hand van de partiële vrijstelling uit de Wsn, op voorhand worden uitgesloten. Voor het plan wordt uitsluitend het projecteffect van de toekomstige gebruiksfase inzichtelijk gemaakt. De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃) tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. De berekening van het projecteffect is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2025.). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Houtopstanden

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom. Er bevinden zich, op enkele ingemeten bomen na, geen houtopstanden binnen het plangebied. Het plangebied bestaat vrijwel volledig uit een bedrijfsmatig ge-exploiteerde laagstamfruitboomgaard (oppervlakte van 7,5 hectare). Laagstamfruitbomen zijn uitgezonderd voor aanvragen van een Omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Het plangebied biedt potentieel leefgebied voor steenuil. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient uitsluitsel te geven of het plangebied tot het territorium van een steenuil behoort. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat dit geen belemmering vormt voor het planvoornemen;
- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstof-depositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

²⁶ Econsultancy, *Onderzoek stikstofdepositie De Hees te Sevenum*, rapportnr.: 17887.005, d.d. 29 januari 2025.

Zowel uit de Aerial-berekening als het vervolgonderzoek steenuil is gebleken dat dit geen belemmering vormt.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

5.6.1 Archeologie

Onderzoek locatie tussen De Hees 12 en 20

Voor een klein gedeelte van het plangebied is door De Steekproef een archeologisch onderzoek²⁷ uitgevoerd. Het onderzoek is als separate bijlage (bijlage 16) aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt de conclusie weergegeven.

De droge gebieden in de nabijheid van water, waren voor de mens in het verleden zeer geschikte vestigingslocaties. De jager-verzamelaars kozen als vestigingsplaats vaak voor de hoger gelegen delen in het landschap in de buurt van (open) water en in de omgeving van de beekdalen. Ook na de opkomst van de landbouw vanaf het neolithicum blijven deze locaties aantrekkelijke vestigingsplekken. Met name op de hoger gelegen dekzandruggen in de nabijheid van water kunnen archeologische waarden worden verwacht. Op grond van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Archeologische resten kunnen vanaf het maaiveld voorkomen en onder een eventueel aanwezig esdek. Deze kunnen bestaan uit grondsporen en materiaal uit alle perioden tot en met de nieuwe tijd.

In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (verkennde fase) vijf boringen verricht. De bodemopbouw van het plangebied bestaat uit de recente bouwvoor en een geroerd/vergraven pakket met hieronder ongestoorde dekzandafzettingen. Er zijn in de top van het zand geen intacte bodemhorizonten van een podzolbodem aangetroffen. De aangetroffen bodemprofielen wijzen er op dat in het plangebied inderdaad een hoge zwarte enkeerdgrond aanwezig is, maar door bodemverstorende activiteiten is het esdek volledig verstoord. De bodem is tot in de C-horizont verstoord en het bodemprofiel betreft een zogenaamd "AC-profiel". Het verstoord bodemprofiel betekent dat eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk zijn vernietigd of zich niet meer in archeologische context bevinden. In geen van de geplaatste boringen in het plangebied zijn archeologische indicatoren gevonden.

Selectie-advies

Met het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het plangebied als gevolg van eerder uitgevoerde bodemingrepen grotendeels is verstoord. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van archeologische grondsporen en/of een archeologische vindplaats wijzen. In de boringen is geen intacte podzolbodem en/of intact plaggendek waargenomen. Hiermee is er in het plangebied een lage kans op behoudenswaardige archeologische waarden.

Op basis van de afwezigheid van een intacte podzolbodem, een plaggendek of archeologische indicatoren, wordt de kans op archeologische waarden in het plangebied laag geacht. Er wordt daarmee geen archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein aan De Hees 12-

²⁷ De Steekproef, 'Sevenum, De Hees 12-20' rapportnr.: 2022-02/04, d.d. februari 2022.

20 te Sevenum geadviseerd. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Horst aan de Maas, om het opgestelde selectieadvies op basis van dit onderzoek al dan niet op te volgen.

De Hees 4 en De Hees 6

De ontwikkeling ter plaatse van De Hees 4 en De Hees 6 heeft geen invloed op de bestaande bebouwing. Voor de Hees 4 en De Hees 6 vindt alleen een verplaatsing plaats van een huisvestingslocatie binnen bestaande bebouwing. De archeologische waarde kan derhalve gehandhaafd blijven. Op het moment dat er op de locatie werkzaamheden plaatsvinden, is een aanlegvergunning nodig voor archeologie.

De Hees 10

In een eerder bestemmingsplan voor De Hees 10, is er een archeologisch onderzoek²⁸ uitgevoerd. Onderstaand wordt dit onderzoek samengevat weergegeven.

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 archeologiebeleid 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. De Hees 10 is gelegen in het gebied aangeduid als categorie 3, met een hoge archeologische verwachting. Voor deze categorie 3 is een maximaal verstoringsoppervlak van 500 m² opgenomen, en een maximale verstoringsdiepte van 50 cm.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel plan-aanpassing noodzakelijk is.

²⁸ Econsultancy, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek De Hees 10, rapportnummer 3851.001, d.d. 14 april 2017

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Op basis van dit advies heeft het bevoegd gezag een selectiebesluit²⁹ (bijlage 20) genomen aan de planstukken is toegevoegd.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wijst er op dat, dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Onderzoek ontwikkelingsgebied

Door Econsultancy is voor de ontwikkelingslocatie een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd³⁰ in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. Het volledige rapport is als bijlage (bijlage 17) aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodem-opbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek heeft het plangebied een middelhoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum en een hoge gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde voor resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend booronderzoek blijkt dat in het plangebied dekzandafzettingen, afgedekt met een eerddek met bij een deel van de boringen daaronder een oudere akkerlaag, zijn aangetroffen. Bij een deel van de boringen was het bodemprofiel matig verstoord tot in de dekzandafzettingen.

²⁹ Selectiebesluit archeologie

³⁰ Econsultancy, "Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek 't Mäbleveld te Sevenum", rapportnr.: 17887.002, d.d. 18 juli 2022.

Conclusie

Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting. Op basis van de aangetroffen bodemprofielen kan de middelhoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum worden gehandhaafd. De hoge gespecificeerde verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kan ook worden gehandhaafd. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is op basis van de bij het booronderzoek aangetroffen bodemprofielen bevestigd voor de perioden Paleolithicum tot en met Nieuwe tijd. Op basis van het behoud van een (middel)hoge trefkans voor deze perioden blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Advies

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

5.6.2 Cultuurhistorie

Binnen of direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt het plangebied beschreven als 'enkeergrond', 'Gebied met sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon' en 'cultuurlandschap'.

De Molenveldweg is beschreven als een 'weg uit periode 1806 - 1890'. De Hees wordt beschreven als 'andere weg ouder dan 1806'. Het verloop en profiel van deze wegen worden niet gewijzigd middels onderhavig initiatief. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de wegen.

5.7 Verkeer en parkeren

Door Grenspaal 12 is een verkeerskundig onderzoek³¹ uitgevoerd, waarbij gekeken is naar de verkeersgeneratie en afwikkeling van het verkeer als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Daarnaast is bepaald hoe met parkeren moet worden omgegaan in het gebied. Het rapport is als bijlage 18 aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

³¹ Grenspaal12, 'Verkeerskundige advisering BP Mäöleveld Sevenum', kenmerk: 21-1117-01, d.d. 20 november 2023.

Parkeren

Op basis van het toekomstig aantal woningen is het mogelijk een parkeerbalans op te stellen voor de nieuwe planontwikkeling. De gemeente Horst aan de Maas heeft een eigen parkeernorm. Deze conformeert zich aan de normering conform het CROW, maar wijkt echter af op het gebied van wonen.

Vanwege het landelijk karakter van de gemeente Horst aan de Maas heeft de gemeente gekozen voor één algemene omschrijving voor “wonen” en de gemeente hanteert daarom dezelfde norm voor ieder type woningen. Verder onderscheidt de gemeente maar drie gebieden in plaats van vier conform het CROW, zijnde:

- centrum;
- de rest van de bebouwde kom; en
- buiten bebouwde kom.

Mäöleveld valt onder “rest van de bebouwde kom”. De normering welke door de gemeente wordt voorgeschreven voor dit gebied en de mogelijke woningtypen, betreft 2 parkeerplaatsen per woning. Deze norm geldt dus voor alle woningen.

Parkeerbehoefte

Mäöleveld

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitplan kan worden gesteld dat het bij een groot aantal woningen mogelijk is om op eigen terrein te parkeren of op een gezamenlijk aangewezen plek. De totale parkeervraag voor de gehele ontwikkellocatie Mäöleveld (fase 1 en fase 2) bedraagt 328 parkeerplaatsen (164 woningen x 2 parkeerplaatsen per woning). Voor fase 1 van Mäöleveld is er een parkeerbehoefte van 168 op basis van de parkeernorm (84 woningen x 2 parkeerplaatsen per woning).

De Hees 12-20

Voor de woningen tussen De Hees 12 en De Hees 20 moet voorzien worden in 4 parkeerplaatsen. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd.

De Hees 4 en De Hees 6

De ontwikkelingen op De Hees 4a vergen geen nieuw parkeerplaatsen. In de overeenkomst die de eigenaar met de gemeente gesloten heeft, is bepaald dat maximaal 15 + 16 internationale werknemers kunnen worden ondergebracht. Dit aantal is hetzelfde als in de bestaande situatie, alleen verandert de locatie. Bovendien moet, ook overeenkomstig de overeenkomst, het parkeren op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de huisvesting van internationale werknemers geldt een parkeernorm voor kamerverhuur (niet zelfstandige woningen). Dat betekent dat per werknemer 0,3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de huisvesting van internationale werknemers op het perceel De Hees 4a dient te zijn voorzien in 9,3 (10) parkeerplaatsen (31 x 0,3 parkeerplaatsen).

Naast deze parkeerbehoefte voor de internationale werknemers zijn er op deze percelen 2 woningen aanwezig. In totaal dient op de percelen 14 parkeerplaatsen gerealiseerd te zijn. Er is voldoende ruimte op de percelen om daar in te voorzien.

De Hees 10

Op De Hees 10 is een woning gerealiseerd. Daar hoort een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen bij. Op het perceel is voorzien in deze eigen parkeerbehoefte.

Conclusie parkeerbalans

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp en de parkeerbehoefte voor de verschillende locaties in het ontwikkelingsgebied Mäöleveld en losse ontwikkelingen op De Hees, kan worden geconcludeerd dat er in voldoende parkeerruimte wordt voorzien om aan de behoeften van de bewoners en werknemers te voldoen. Voor de gehele locatie Mäöleveld (fase 1 en 2) is er een totale parkeerbehoefte van 328 parkeerplaatsen, waarvan 168 parkeerplaatsen voor fase 1. De parkeerbehoefte voor de woningen aan De Hees 12-20, De Hees 4a, en De Hees 10 wordt eveneens goed ingevuld, met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Specifiek voor de huisvesting van internationale werknemers op De Hees 4a zijn er geen nieuwe parkeerplaatsen nodig en wordt er geparkeerd op eigen terrein en dit is inclusief de 2 woningen op deze percelen. De parkeerbehoefte voor De Hees 10 is volledig ingevuld met 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Samenvattend, aan de parkeerbehoefte voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan wordt zorgvuldig en efficiënt voldaan. Er is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de parkeernormen voor zowel de woningen als de huisvesting van internationale werknemers. Het bestemmingsplan biedt daarmee een stabiele basis voor de parkeeroplossingen in het gebied.

Verkeer

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie (het aantal verkeersbeweging als gevolg van deze ontwikkeling) voor dit plan is gebruik gemaakt van de landelijke kencijfers, zoals opgenomen in CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren–kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2018'. Per voorzieningstype is in een standaardtabel de verwachte verkeersgeneratie berekend. Net zoals bij de berekening van de parkeerbehoefte is gerekend met een type verblijfplaats, namelijk wonen. Het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) per woning wordt omschreven per etmaal. Uitgegaan wordt van ongeveer 8 motorvoertuigbewegingen per woning gemiddeld. Op basis van de te verwachte verkeersintensiteit voor het prognosejaar 2030 is het worstcasescenario berekend. Voor de gehele ontwikkeling (fase 1 en fase 2) zou het een toename betreffen van circa 1.350 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de ontwikkeling van alleen fase 1, waar dit bestemmingplan op ziet, gaat het om circa 700 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling zal effect hebben op de intensiteiten van de omliggende ontsluitingen en het bestaande lokale wegennet.

Verkeersafwikkeling

In het worstcasescenario wordt verondersteld dat de volledige verkeersafwikkeling via één enkele straat plaatsvindt. Echter, een realistischere benadering is dat de verkeersafwikkeling over meerdere verkeersroutes wordt verdeeld, wat resulteert in een lagere werkelijke toename van het verkeer per weg. Deze verdeling van het verkeer zal de verkeersbelasting per individuele weg verminderen ten opzichte van het worstcasescenario.

Het verkeer als gevolg van fase 1 wordt via 2 ontsluitingen op het bestaande verkeersnetwerk afgewikkeld. Een aansluiting op de Molenveldweg en een aansluiting op De Hees, waarna het verkeer zich over het bestaande wegennet verder verspreid. De meest voor de hand liggende routes zijn die naar de A67 en naar Horst via de Donckstraat, de Molenstraat en de Steeg. Op deze route nabij het ontwikkelgebied zit veel doorgaand verkeer. De Donckstraat en Molenstraat zijn wegen van het type ETW 2, met een capaciteit die varieert tussen de 4.000 en 6.000 voertuigen per etmaal. In de huidige situatie wordt deze capaciteit, door het bestaande weggebruik en de autonome groei, bijna volledig benut. In 2025 wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de knelpunten en oplossingsscenario's voor Sevenum. De ontwikkeling van Mäöleveld en de gevolgen van de stijgende intensiteit op het omliggende wegennet worden daarin meegenomen.

Sluipverkeer Heesbeemd en Hoogbroek

De omliggende wegen De Hees (zuidzijde) en Molenveldweg (noordzijde) zijn de meest logische en aangewezen routes om het plangebied te ontsluiten voor het gemotoriseerd verkeer. De kans bestaat altijd dat lokaal verkeer via kleinere wegen gaat rijden om drukte te vermijden op de hoofdwegen. In dit voorliggende geval zou het voor kunnen komen dat het gemotoriseerde verkeer zich niet afwikkelt via de Molenstraat en De Donckstraat, maar dat het zich via Heesbeemd, Hoogbroek en Blaktdijk verplaatst in noordelijke/zuidelijke richting.

Sluipverkeer op de beschreven wegen is onwenselijk. Er zal daarom na realisatie van fase 1 monitoring plaatsvinden om eventuele toename van het verkeer te kunnen constateren en waar nodig passende (infrastructurele) maatregelen te kunnen treffen, ter voorkoming van (veelvuldig) sluipverkeer. Het plaatsen van snelheidsremmende maatregelen, het verlagen van de maximale snelheid, het instellen van eenrichtingsverkeer of het verhinderen van de doorgang (verkeerknips voor gemotoriseerd verkeer) zijn enkele van de mogelijke oplossingsrichtingen om sluipverkeer te weren.

Herinrichting De Hees en Molenveldweg

Voor De Hees wordt momenteel een herinrichting voorbereid, waarbij de weg verkeersveiliger wordt gemaakt voor alle weggebruikers en wordt ingericht volgens de geldende richtlijnen, afgestemd op de functie van de weg. Wanneer ook fase 2 van Mäöleveld gerealiseerd zal worden, is een herinrichting van de Molenveldweg wenselijk waarbij de uitstraling van het ontwikkelgebied doorgetrokken kan worden voor een uniforme veilige inrichting. Naast de ontsluitingen direct aan het ontwikkelgebied, moet er ook rekening worden gehouden met het omliggende wegennet en de kruisingsvlakken. Dit is noodzakelijk om de verkeerstromen op een veilige en efficiënte manier te laten ontsluiten uit het gebied. Dit draagt bij aan minder sluipverkeer op bijvoorbeeld De Heesbeemd en Hoogbroek. De behoefte om te zoeken naar alternatieve routes neemt daardoor af.

Conclusie

Op basis van het verkeerskundig onderzoek betreffende het bestemmingsplan Mäöleveld kan het volgende worden geconcludeerd:

- De verwachte verkeersgeneratie voor fase 1 van de ontwikkeling resulteert in een toename van ongeveer 700 motorvoertuigbewegingen per etmaal, wat impact heeft op de omliggende wegen, zoals de Donckstraat en Molenstraat.

- Het worstcasescenario, met volledige verkeersafwikkeling via één straat, kan in de praktijk vermeden worden door het verkeer over meerdere routes te verdelen, waardoor de werkelijke toename per weg lager zal zijn.
- Verkeer zal voor fase 1 via twee ontsluitingen (Molenveldweg en De Hees) worden afgehandeld, waarna het zich over het bestaande wegennet verspreidt.
- De huidige belasting van de Donckstraat en Molenstraat, met een capaciteit van 4.000 tot 6.000 voertuigen per etmaal, wordt meegenomen in een verkeersonderzoek in 2025, waarin knelpunten en oplossingsscenario's voor Sevenum worden onderzocht.
- Het onderzoeken van het weren van doorgaand verkeer op de Donckstraat en Molenstraat is een belangrijke maatregel om de extra verkeersdruk te verlichten.
- Monitoring van sluipverkeer via Heesbeemd, Hoogbroek en Blaktdijk zal plaatsvinden na fase 1, met de mogelijkheid van snelheid remmende maatregelen of wegafsluitingen indien nodig.
- De herinrichting van De Hees en mogelijk de Molenveldweg wordt voorbereid om de verkeersveiligheid te verbeteren en de wegen toekomstbestendig te maken voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer.
- Verdere maatregelen om de verkeersafwikkeling te optimaliseren zullen, afhankelijk van de uitkomsten van het verkeersonderzoek, in samenspraak met de gemeente worden geïmplementeerd.

5.8 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen en wonen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Duurzaam bouwen is meer dan alleen energiebesparing. Duurzame woningen en gebouwen zijn vaak gezonder voor bewoners en gebruikers. Ook zijn ze energiezuiniger en beter voor het milieu dan traditionele woningen. Duurzaam bouwen bespaart ook grondstoffen. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om:

- Gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- Een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- Duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- Verantwoord watergebruik;
- Voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Bij de bouw van de woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zullen in ieder geval de wettelijke duurzaamheidseisen worden toegepast.

5.9 Gezondheid

5.9.1 Endotoxinen

In de onderhavige situatie is sprake van de realisatie van maximaal 84 woningen in Sevenum. De beoogde realisatie heeft geen invloed op de endotoxine belasting en dit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Daarbij is gekeken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de hand van het 'Endotoxinen toetsingskader 1.0' kan een afstandscontour worden berekend rondom veehouderijen, waarbinnen sprake is van een overschrijding van de norm van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) en dus sprake kan zijn van verhoogde gezondheidsrisico's. In onderhavig geval kan worden gesteld dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de gestelde norm van Gezondheidsraad, doordat de dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij op meer dan 1 kilometer van het plangebied is gelegen. Zodoende kan ook geconcludeerd worden dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9.2 Geitenhouderij

In het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III, longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartspraktijken 2014-2016' van september 2018, wordt een correlatie bevestigd tussen het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen en een verhoogd risico op longontsteking.

Om dit risico per direct te beperken voor de inwoners van Limburg is er door de provincie Limburg voor gekozen om hiervoor rechtstreeks werkende regels in de Omgevingsverordening te stellen. Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat mensen die binnen 2 km rondom geitenhouderijen wonen een grotere kans hebben op een longontsteking. Wat deze toename veroorzaakt is nog onduidelijk. Er loopt onderzoek naar de oorzaken van de longontstekingen. Uitkomsten worden nog verwacht.

Aangezien de planlocatie op meer dan 2 km van een geitenhouderij is gelegen vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9.3 Spuitzones

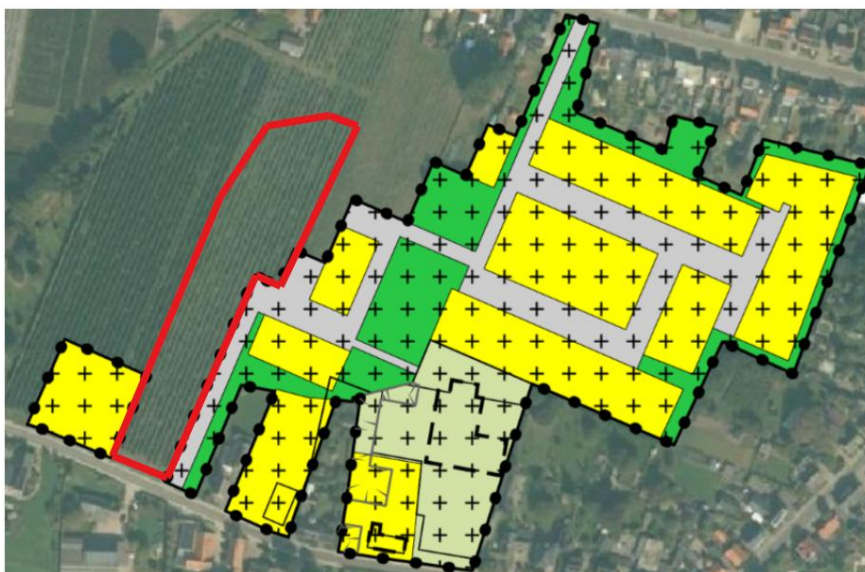
Voor wat betreft het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen wettelijke voorschriften over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt, en nabijgelegen gevoelige objecten. Het ontbreken van dergelijke voorschriften laat echter onverlet dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen dient plaats te vinden, waarbij de aan te houden afstand tussen akkerbouwgronden en gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar leefklimaat kan worden gegarandeerd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen dat toepassing van de vuistregel om een afstand aan te houden van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk is (uitspraak van 27 mei 2015 in zaak nr. 201410309/1/R6).

Ter plaatse van de ontwikkellocatie is het huidige feitelijke en planologische gebruik agrarisch met fruitteelt. Ten behoeve van de fruitteelt wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De vuistregel om 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies zoals wonen en de gronden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden noodzaakt om regels te stellen die de afstand borgt ten gunste van de gezondheid van de (nieuwe) bewoners).

Aangezien het huidige gebruik nog kan worden voortgezet en daarmee het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kunnen de woningen op het Mäöleveld niet zondermeer bewoond worden. Er is een garantie nodig dat binnen 50 meter geen gewasbeschermingsmiddelen meer ge-

bruikt worden. In het bestemmingsplan is daarvoor op de ontwikkellocatie een regeling opgenomen die bepaald dat het gebruik van de gronden voor wonen (en andere voor de gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies), zoals speelplekken voor kinderen, tuinen etc.) slechts zijn toegestaan als aangetoond dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is beëindigd en beëindigd blijft. In het geval van het Mäöleveld zijn de gronden reeds in eigendom van de gemeente en geldt er nog een gebruiksrecht voor de fruitteeler, zolang de gemeente dat toestaat. Met de gebruiker is de afspraak gemaakt de fruitbomen te rooien als de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat het gebruik moet worden beëindigd. Dat betekent dat op de gronden dan ook niet langer gewasbeschermingsmiddelen gebruikt zullen en kunnen worden. de gronden worden dan ontwikkeld. In de praktijk kan dit mogelijk alleen tot conflicterende situaties leiden als fase 1 verder wordt opgesplitst. Aangezien het bestemmingsplan daar geen regels over stelt, is met dit scenario rekening gehouden.

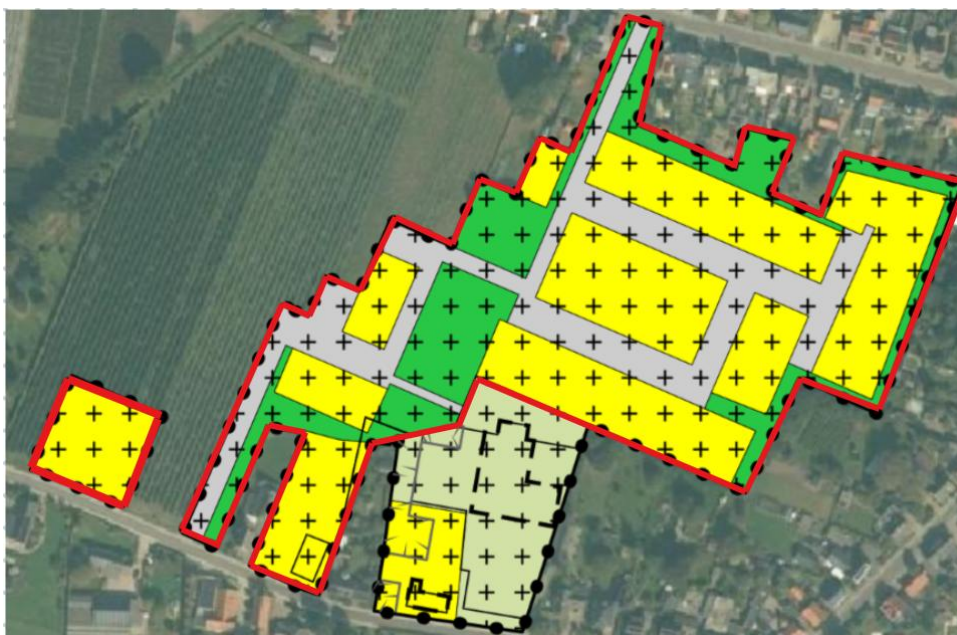
Voor de locatie De Hees 12-20 ligt het iets anders. De gronden liggen in fase 1, maar de omliggende fruitteelt maakt deel uit van de ontwikkeling van fase 2. De gronden zijn niet in eigendom van de gemeente. In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de driftzone geen driftgevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat met een omgevingsvergunning van die regel kan afwijken en wel nieuwe driftgevoelige functie is toestaan als wordt aangetoond dat het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter tot de nieuwe driftgevoelige functies is beëindigd, beëindigd blijft of met een locatiespecifiek onderzoek is aangetoond dat en in hoeverre kan worden afgeweken van deze 50 meter.



Figuur 5.5: locatie aanduiding driftzone op verbeelding

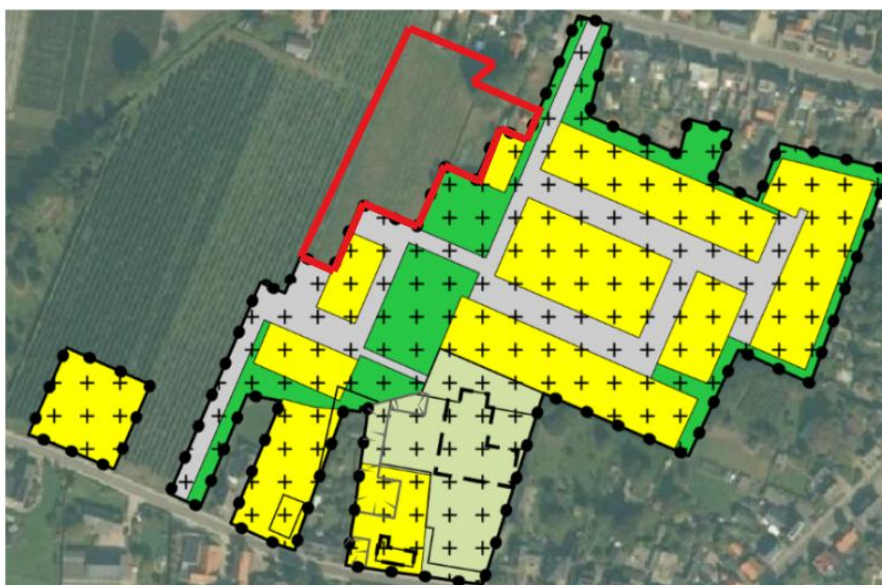
Het voormalige bestemmingsplan voor De Hees 10 is vernietigd vanwege het niet voldoen aan de vuistregel van 50 meter. Voor dit perceel geldt dat de gronden binnen 50 meter onderdeel uitmaken van de ontwikkellocatie. Het onderhavige bestemmingsplan verandert ter plaatse de bestemming van Agrarisch naar Wonen, Groen en Verkeer. Voor dit perceel is het van belang dat binnen 50 meter zo snel mogelijk wordt gestopt met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Planologisch is dat met onderhavig bestemmingsplan gebeurd, echter moeten de bomen ook zo snel mogelijk gerooid worden voor de feitelijke zekerstelling.

Het agrarisch gebruik van de boomgaard kan vanuit het overgangsrecht nog steeds plaatsvinden, maar er geldt een spuitzone van 50 meter. Daarom is over een groot deel van het plan een spuitzone aanduiding opgenomen, waarbinnen niet gewoond mag worden, tenzij aangetoond wordt dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Tevens is er een aanduiding opgenomen voor de driftzone van het gebruik maken van gewasbeschermingsmiddelen. Op onderstaande afbeelding is aangeduid waar de aanduiding voor de driftzone is opgenomen.



Figuur 5.6: locatie aanduiding spuitzone op verbeelding

De gronden welke in fase 2 zitten en binnen 50 meter van toekomstige woongebieden vallen, maken onderdeel uit van de beheersverordening. Gronden welke onder een beheersverordening vallen kunnen niet worden meegenomen bij bestemmingsplannen. Derhalve kan er op deze gronden geen aanduiding worden opgenomen. Dat is op een andere manier ondervangen.



Figuur 5.7: locatie ligging fase 2 binnen 50 meter van toekomstige woongebieden die onderdeel zijn van de beheersverordening.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan, zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst. De gemeente kan hiervan afzien indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van maximaal 84 woningen mogelijk en biedt hiermee mogelijkheden voor een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro.

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is derhalve geregeld middels de gronduitgifte. Een anterieure overeenkomst of exploitatie is derhalve niet aan de orde.

6.2 Handhaving

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012 - 2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt om gegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

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

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/zij verdient.

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

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

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld, met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De eerste participatieavond met de omgeving heeft op 20 oktober 2021 plaatsgevonden. Deze avond stond in het teken van het ophalen van wensen en ideeën bij de aanwezigen zonder dat er daarbij een concreet ontwerp voorlag. Op basis van deze input is het eerste concept stedenbouwkundig ontwerp tot stand gekomen. Dit ontwerp is tijdens de tweede participatieavond op 22 november 2021 gepresenteerd. De tijdens deze avond opgehaalde input is gebruikt om het ontwerp definitief te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ten aanzien van de woningbouwontwikkeling reeds ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is gebleken dat De Hees 4 en De Hees 6 betrokken dienen te worden bij het plangebied gelet op de milieueffecten als gevolg van het bedrijf op De Hees 4 op de omgeving en het tegengaan van de beperkingen als gevolg van de woningbouw op het bedrijf. De Hees 4 en De Hees 6 zijn vervolgens onderling verbonden vanwege het initiatief om de arbeidsmigranten samen te brengen op De Hees 4a. Omdat er geen sprake meer is van een ondergeschikte wijziging is het plan opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Ook zijn andere reacties van zienswijzen die tot verbetering van het bestemmingsplan hebben geleid verwerkt in onderhavige toelichting.

Op 3 oktober 2023 is een bijeenkomst georganiseerd door Van Wijnen. Dit is de partij die het woningbouwgebied gaat ontwikkelen. Zij hebben geïnteresseerden bijgepraat over de ontwikkelingen in de afgelopen twee jaar en de beschikbare woningen die ze gaan ontwikkelen. De aanwezigen zijn positief over het groen en de verschillende woningtypen die gerealiseerd gaan worden. Wel zijn er zorgen geuit over het (bouw)verkeer en de afwatering van de ontwikkeling.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Bij het voorliggende initiatief is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aan de provincie Limburg en het waterschap Limburg voorgelegd. Er zijn geen belangen van het Rijk in het geding, waardoor vooroverleg met de rijksoverheid niet noodzakelijk is. Dit geldt ook voor partners als leidingbeheerders, buurgemeenten en dergelijken. Dit bestemmingsplan raakt hun belang niet.

Reactie Provincie Limburg

“De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het de uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna stelt dat met het bouwrijp maken van het plangebied de kans bestaat dat er een essentieel leefgebied van de steenuil verloren gaat. Op basis van een vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij het bouwrijp maken van het plangebied sprake is van een overtreding en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure op grond van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Derhalve wordt voor het onderdeel flora & fauna vooralsnog een voorbehoud gemaakt.”

Het onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Er is geen sprake van verstoring van de Steenuil. In paragraaf 5.5 van deze toelichting is dit nader uitgewerkt.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan is direct als ontwerp ter inzage gelegd.

Zienswijzenprocedure ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen indienen. Hiervan hebben 10 reclamanten gebruik gemaakt. De reacties, de beantwoording door het college en de resultaten van de zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie opgenomen.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Mäöleveld te Sevenum' is vervat in een verbeelding, planregels en gaat vergezeld van deze toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regels voldoen tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast zijn twee archeologische dubbelbestemmingen overgenomen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie, te weten 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – driftzone', 'milieuzone – spuitvrije zone', 'overige zone – aantal wooneenheden 2', 'overige zone – aantal wooneenheden 82', 'overige zone – voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing 1' en 'overige zone – voorwaardelijke verplichting – landschappelijke inpassing 2' opgenomen. Vervolgens zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – huisvesting internationale werknemers 1', 'specifieke vorm van wonen – De Hees 10', 'specifieke vorm van wonen – De Hees 6' en 'specifieke vorm van wonen – huisvesten internationale werknemers 2' opgenomen en is er een bouwvlak opgenomen. Ten slotte is er een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen uitgesloten' opgenomen.

7.3 Toelichting op de regels

7.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende planregels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Deze zijn opgesteld op basis van de Wro, het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), alsmede de gemeentelijke notitie 'Bestemmingsplannen van de gemeente Horst aan de Maas, uitgangspunten voor bureaus'.

De planregels geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en waar er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is aangesloten bij de regels voor recente woningbouwplannen in de gemeente Horst aan de Maas.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken. Deze hoofdstukindeling is opgebouwd conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Bestemmingsregels

In dit artikel wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden de bouwingsmogelijkheden vermeld.

Algemene regels

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

Overgangs- en slotregels

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

7.3.2 Artikelsgewijze toelichting planregels

De bestemmingen uit hoofdstuk 2 – bestemmingsregels uit de regels zijn onderstaand nader toegelicht.

Artikel 3 – Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen ter plaatse van het agrarisch bedrijf gehuisvest op De Hees 4. Deze bestemming vervangt de voormalige bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', uit de Beheersverordening Kernen Sevenum (2013). De voormalige bestemming maakte alle vormen van agrarisch bedrijf mogelijk met uitzondering van intensieve veehouderij. De planologische mogelijkheden voor dit perceel zijn uit de beheersverordening overgenomen waarbij de regeling zich nu specifiek richt op dit perceel. Alle regels vanuit de beheersverordening die niet van toepassing waren op De Hees 4 zijn niet overgenomen.

Bouwregels

Op basis van de beheersverordening is een bebouwingspercentage van 80% van het agrarisch bouwvlak toegestaan. In de leveringsakte is overeengekomen dat de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor het meest noordelijke deel worden weggenomen tussen het bestaande gebouw waar de arbeidsmigranten worden ondergebracht en de perceelsgrens. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste begrenzing van het bouwvlak op de verbeelding ten opzichte van het bouwvlak uit de beheersverordening Kernen Sevenum 2013. Daarnaast is er overeengekomen dat deze herbegrenzing niet ten koste mag gaan van de huidige oppervlakte aan bebouwingsmogelijkheden.

Verder is er een landschappelijke inpassing gerealiseerd voor het huisvesten van de internationale werknemers op De Hees 4 en De Hees 6 en de bouw van de loods met het nummer De Hees 4a. Deze landschappelijke inpassing moet in stand gehouden en onderhouden worden zolang het bouwwerk aanwezig is en de huisvesting van 31 internationale werknemers plaatsvindt.

Strijdig gebruik

Het agrarisch gebruik wat op de locatie niet inpasbaar is, zoals veehouderij, kassen, champignonenteelt e.d. is niet toegestaan. Het bestaand gemeld en vergund gebruik is toegestaan en samen met de gebruiksmogelijkheden uit de beheersverordening uitgangspunt geweest voor de huidige regeling.

Internationale werknemers huisvesting

De huisvesting van 15 internationale werknemers is alleen toegestaan als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- De vergunning voor het huisvesten van 15 internationale werknemers op De Hees 6 is ingetrokken.
- de landschappelijke inpassing die ten behoeve van de huisvesting aangelegd en in stand gehouden wordt conform het landschappelijk inpassingsplan.

De huisvesting van 16 internationale werknemers is alleen toegestaan als:

- Deze werkzaam zijn bij het agrarisch bedrijf gevestigd op De Hees 4, zolang er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf op De Hees 4 en de internationale werknemers binnen dit agrarische bedrijf werkzaam zijn.
- de landschappelijke inpassing die ten behoeve van de huisvesting aangelegd en in stand gehouden wordt conform het landschappelijk inpassingsplan.

Afwijken van de gebruiksregels

Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd onder bepaalde voorwaarden het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan.

Wijzigingsbevoegdheid

Het is gelet op de ontwikkelingen aanvaardbaar om de agrarische bestemming te transformeren naar een woonbestemming. Om deze mogelijkheid te gebruiken moet het agrarisch bedrijf volledig beëindigd worden en zullen opstallen gesaneerd moeten worden. Als er niet aan de voorwaarden voldaan kan worden, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor gronden met een openbare groenvoorziening: het park en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming is erop gericht dat deze groenvoorzieningen en ecologische waarden in stand blijven. Verder zijn wandel- en fietspaden en speel- en sporttoestellen toegestaan in deze bestemming. Samen vormt dit het groene raamwerk van de wijk.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat wegen en straten, wandel- en fietspaden bedoeld voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Met de daar bijbehorende parkeer- groen – en speelvoorzieningen, hondentoiletten, voorzieningen van algemeen nut en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens zijn bouwwerken ten behoeve van deze functies toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, met de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen en paden, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en speelvoorzieningen. Voor alle woningen geldt dezelfde bestemming, echter zijn er wel verschillen in bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden. Daarnaast zijn er verschillen op basis van afspraken welke met diverse eigenaren zijn gemaakt.

Bijbehorende bouwwerken

Voor veel voorkomende uitbreidingen bij woningen zijn aparte regels opgesteld. Te denken valt aan aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke. Deze en andere bouwwerken zijn in de regels opgenomen onder de noemer 'bijbehorende bouwwerken' waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de kavel beslaat met een maximum van 150 m² per woning. Juridisch wordt hieronder een uitbreiding van het hoofdgebouw verstaan, die dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden is, daar al dan niet tegen aangebouwd, of ander bouwwerk, met een dak.

Specifieke gebruiksregels:

Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Tot het wonen wordt ook de uitoefening van een beroep aan huis gerekend. Zolang het beroep of bedrijf aan huis in oppervlakte ondergeschikt is aan de woonfunctie en de bewoner van het huis ook de ondernemer is van het bedrijf of beroep aan huis. De oppervlakte van het bedrijf of beroep aan huis mag maximaal 1/3 van de woonoppervlakte bedragen met een maximum van 75m², ter plaatse van De Hees 10 geldt een maximum van 100 m² voor beroep aan huis en 120 m² voor bedrijf aan huis. Sekswerk, groepspraktijken, detailhandel en horeca zijn hiervan uitgesloten. Daarnaast is opslag anders dan ten behoeve van wonen en het bedrijf- of beroep aan huis uitgezonderd.

Internationale werknemers

Bij de levering van de gronden heeft het college een inspanningsverplichting opgenomen om de internationale werknemers die op dit moment op De Hees 6 wonen, te verplaatsen naar de loods De Hees 4a. Op dit moment huisvest de ondernemer 15 internationale werknemers op De Hees 6. Daarnaast huisvest hij 16 internationale werknemers op De Hees 4a. De eigenaar wil de 15 internationale werknemers van De Hees 6 verplaatsen naar het adres De Hees 4a. In totaal worden de 31 internationale werknemers met behulp van dit bestemmingsplan op De Hees 4a gevestigd. Hiervoor zijn er de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarische met waarden – huisvesting internationale werknemers 1' en 'specifieke vorm van wonen – huisvesting van internationale werknemers 2' opgenomen. Ter plaatse van De Hees 4 en De Hees 6 is er opgenomen dat hier geen huisvesting plaats mag vinden.

Artikel 7 & 8 – Waarde Archeologie 2 & 3

Deze gronden hebben de dubbelbestemming waarde Archeologie 2 en waarde Archeologie 3 omdat ze medebestemd zijn voor het behoud en bescherming van archeologische waarden. Dit betekent dat er bij grondwerken en bouwwerken een vergunningplicht geldt omdat er voor werkzaamheden vanaf een bepaalde omvang voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek plaatsgevonden moet hebben.

Algemene regels

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. In artikel 11 Algemene gebruiksregels staat dat een aantal gebruiken strijdig zijn. Zo is woningsplitsing niet toegestaan, evenals het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van een seksinrichting of een vergelijkbaar bedrijf, prostitutie, coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, mogen onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer en vaartuigen en van vrachtwagens niet worden gestald, is de verkoop van motorbrandstoffen en lpg strijdig en is horeca en detailhandel niet toegestaan.

Ten aanzien van Artikel 12 Algemene aanduidingsregels staat dat het gebied binnen de aanduiding 'milieuzone – gewasbeschermingsmiddelen 1' is aangewezen als spuitzone en binnen deze zone het gebruik van gewasbescherming niet is toegestaan. Hetzelfde geldt voor het gebied binnen de aanduiding 'milieuzone gewasbeschermingsmiddelen 2' voor zover dit is gelegen binnen 50 meter tot woningen en bijbehorende tuinen.

De aanduiding 'overige zone – woningaantallen' geeft aan hoeveel woningen er binnen het betreffende gebied zijn toegestaan.

Tot slot dienen de gronden binnen de aanduidingen 'landschappelijke inpassing 1' en 'landschappelijke inpassing 2' te voldoen aan het bijbehorende inpassingsplan.

Voor de regels binnen de aanduidingen 'milieuzone – spuitvrije zone', 'milieuzone – driftzone' en de 'overige zone – landschappelijke inpassing 2' zijn voorrangsbepalingen opgenomen.

Ten aanzien van Artikel 13 Algemene afwijkingsregels staat dat maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten mogen afwijken, Hetzelfde geldt voor wegprofielen ten behoeve van de verkeersveiligheid, bouwgrenzen in het kader van meetverschillen en voor het verhogen van de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen onder de voorwaarde dat het woon- en leefmilieu, gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid, straat- en bebouwingsbeeld en rechten van bestaande bedrijven niet worden ingeperkt. De rechten van het bestaande agrarisch bedrijf aan De Hees 4 zijn in het voorliggend plan verkleind, om de planologische ruimte gelijk te maken aan de realistische milieuruimte op de kavel.

Ten aanzien van artikel 14 Algemene Wijzigingsregels, kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd.

Ten aanzien van artikel 15 Overige regels, kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, oppervlakte en hoogte van de bebouwing, de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen, het aantal parkeerplaatsen of de situering daarvan, de aard,

situering en oppervlakte van verhardingen, als dat voor het stedenbouwkundig beeld, de verkeersveiligheid, de parkeerbalans, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken nodig is.

Daarnaast is het verplicht om in dit plan te voldoen aan de parkeernorm zoals de Nota parkeernormen Horst aan de Maas 2018, is vastgesteld of een opvolger van dit beleid.

Conform Artikel 16 Overgangsrecht is het overgangsrecht van de bouwwerken en gebruik opgenomen.

