Bijlage bij Verslag Regiekamervergadering d.d. 6 oktober 2014

Bestemmingsplantoets
Bestemmingsplan (geldend): 'Buitengebied gemeente Gennep' Bestemming: 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied' Strijdigheid met bestemmingsplan: Realisatie van een woning is niet toegestaan op gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Er is ook geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid aanwezig.
Eerdere behandeling in Regiekamer
De regiekamer adviseerde op 10-01-13 als volgt: NO GO De Regiekamer is van oordeel dat het initiatief en de locatie niet voldoen aan de kenmerken die in de Regiovisie aan een excellente woonkavel worden gehecht: a) kleinschaligheid en respect voor het landschap, b) woonmilieu wordt een aantrekkelijk en exclusief geheel, c) duurzaam en zelfvoorzienend in de energiebehoefte, d) bijdragen aan versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De argumenten voor dit negatieve oordeel zijn de volgende: a) De schaal van het initiatief valt wel mee, maar van respect voor het landschap is niet direct sprake. b) Aan de achterzijde van de nieuwe woning ontstaat voor de betreffende woning een aantrekkelijk woonmilieu, maar het wordt geen exclusief geheel. De nabijheid van de andere bebouwing aan de Smelenweg en de Rijksweg maken het niet bijzonder exclusief. c) Op het punt van duurzaamheid en zelfvoorziening in de energiebehoefte is nog helemaal niets bekend. d) Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse niet. In tegendeel, de ruimtelijke kwaliteit van deze landschappelijke omgeving gaat er op achteruit. Ook v.w.b. milieu (aspect geluidhinder wegverkeer) is hier geen sprake van een excellent woonmilieu. De nieuw te bouwen woning ligt vanuit toetsing aan het milieumodel binnen de contour > 48 dB. Dat betekent dat er mogelijk meer dan de voorkeurswaarde aan geluid op de woning komt. Uit akoestisch onderzoek zal moeten blijken of de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Tenslotte onderscheidt de woning zich niet door de huisvesting van een bijzondere of exclusieve doelgroep, maar is deze slechts bestemd voor de huisvesting van één gezin. Vanuit volkshuisvestelijk beleid is er geen behoefte aan de ontwikkeling van een XXL kavel, ook al geschiedt zulks ten behoeve van mantelzorg of bijvoorbeeld de bouw van een meergeneratiewoning op deze locatie. Binnen de gemeente Gennep bestaan diverse mogelijkheden om een dergelijke ontwikkeling te realiseren zonder dat daarbij een bestemming buitengebied naar wonen omgezet moet worden en er precedenten geschapen worden voor andere burgers in vergelijkbare omstandigheden. De Regiekamer merkt op, dat een oplossing voor het bieden van mantelzorg aan de schoonouders wellicht gevonden kan worden op het perceel Rijksweg 15 – waar initiatiefnemer met zijn gezin woont – binnen de daarvoor geldende gemeentelijke regels en beleid. Los van de beoordeling van dit specifieke initiatief is de Regiekamer van mening dat het wenselijk is om met betrekking tot de ontwikkeling van excellente woonkavels (XXL wonen) concretere beleidsregels op te stellen en uit te werken dan de summiere kenmerken die in de Strategische Regiovisie daaraan worden gehecht. **De portefeuillehouder merkte op 23-01-13 het volgende op:** De wethouder kan vooralsnog niet instemmen met het regiekameradvies. Zij is van oordeel dat het initiatief voor een second opinion ter beoordeling dient te worden voorgelegd aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie. Ook zou volgens haar alvast akoestisch onderzoek kunnen worden verricht naar de verwachte geluidsbelasting vanuit de Rijksweg N271 op de te bouwen woning. Afhankelijk van de resultaten van deze twee toetsen kan vervolgens een breder gefundeerd standpunt worden ingenomen.
Ambtelijk advies t.b.v. regiekamer d.d. 06 oktober 2014
Advies Ruimtelijke Kwaliteit

De familie van de Valk uit Milsbeek wil graag een nieuwe woning realiseren op een perceel dat reeds in hun bezit is en momenteel wordt gebruikt als dierenweide, boomgaard en dergelijke. Volgens de Strategische visie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar 2010 is er in de regio nog plaats voor "excellent onderscheidende woonmilieus". Deze woonmilieus dienen dan wel de karakteristieken van de regio te benutten en te versterken. De 4 abstracte criteria voor excellent wonen, zoals genoemd in de strategische regiovisie, zijn middels een landschapsanalyse uitgewerkt in concrete uitgangspunten (maatwerk) in het rapport "Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing" (juli 2014, MTD Landschapsarchitecten).
De vraag van de gemeente aan het Gelders Genootschap is: voldoet de landschapsanalyse, visie en conceptkaart als uitgewerkt programma van uitgangspunten en randvoorwaarden voor excellent wonen op deze plek (locatie)?
Het rapport beschrijft achtereenvolgens: de opgave, de identiteit van de plek, de landschappelijke inpassing en tot slot de architectuur/beeldkwaliteit. In het rapport (p13) wordt de doorsnede van de 3 belangrijkste landschapstypen (rivierdal, rivierduin, achterliggend landschap) in de wijdere omgeving terecht als het meest belangrijke en opvallendste kenmerk benadrukt. Door deze doorsnede weer te herstellen krijgt het landschap zijn identiteit en oorspronkelijke karakter weer terug en wordt het weer herkenbaar.
De locatie ligt volgens het rapport in het "rivierduinenlandschap". Opgemerkt wordt dat de locatie conform het landschapsontwikkelingsplan (LOP) in het landschapstype "overgangszone" ligt; een uiterst gevarieerd kleinschalig gebied met akkers, weilanden, houtwallen, bosschages en rivierduinrelicten met een diversiteit aan functies en activiteiten. In dit landschapstype wisselen hoger beboste rivierduinrelicten zich af met open lager gelegen weilanden en bebouwing. Voor de relatie met het LOP, waarin dit gebied "overgangszone" wordt genoemd, wordt geadviseerd dit ook zo te noemen.
De kenmerken van de locatie en de directe omgeving worden op pagina 15 goed geanalyseerd. Opgemerkt wordt dat de genoemde verschillen tussen grote en kleine schaal van het landschap relatief zijn. Immers, de locatie bevindt zich middenin een kleinschalig landschap (overgangszone) en niet op de grens van rivierduin en rivierdal zoals de eerder genoemde kenmerkende doorsnede van drie landschapstypen.
De conclusie om het sparrenbos weg te halen zodat de rivierduinrelict met zijn karakteristieke bosrand weer zichtbaar wordt, is goed voorstelbaar (zeker nu het sparrenbos bestaat uit een doorgegroeide kerstdennenakker, welke een vorm van landbouw en niet van natuurlijke waarden is).
Er wordt voorgesteld om de woning zo te situeren dat er zowel aansluiting is bij de private sfeer van de Smelenweg als ook uitzicht biedt op het (relatief) weidse open landschap richting de Smelenberg (zie conceptkaart p16). Hierdoor wordt terecht een woning gecreëerd die meedoet in zijn omgeving. De woning ligt zo op de overgang van twee ruimtelijke eenheden (binnen het landschapstype "overgangszone") en biedt zo mogelijkheden tot aansluiting van beide sferen. In het rapport wordt terecht gesteld dat deze ligging van de woning ruimte creëert, zicht geeft op de omgeving, een goede ontsluiting heeft en hierdoor de potentie heeft om een excellente uitstraling te geven aan de toekomstige woningontwikkeling.
De uitgangspunten en randvoorwaarden voor een goede landschappelijke inpassing van een excellente woning op deze plek (maatwerk) zijn hierdoor benoemd.
Vervolgens worden in het rapport enkele factoren (fietsroutes, hoogte, schaduw) behandeld die een belangrijke rol spelen bij de situering van de excellente woning.
Onder het kopje 'fietsroutes' is niet duidelijk gemaakt of langs deze fietsroutes nog landschapsverbeteringen nodig zijn of dat deze routes verbeterd kunnen worden door bijvoorbeeld bewegwijzering en/of bebording die de doorsnede van de 3 belangrijkste landschapstypen (rivierdal, rivierduin, achterliggend landschap) in de wijdere omgeving uitleggen. Dit kan mogelijk een suggestie zijn voor ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu.
De ideeën onder de kopjes "hoogte" en "schaduw" zijn voorstelbaar maar vragen verdere uitwerking. Voor de buitenruimte zal dan eerst op elementniveau de bestaande situatie geïnventariseerd en gewaardeerd moeten worden. De conceptkaart (p16) biedt een helder uitgangspunt voor het na te streven eindbeeld. De eerste inrichtingsschets (p18) geeft nog niet de juiste vertaling weer. Zo ligt de

woning tegen de beplanting aan van de woning op het hoekperceel en niet meer vrij in de ruimte. Ook de ruimtelijke vertaling van de twee verschillende sferen zijn in de vormgeving van de buitenruimte niet overtuigend.
Op het einde van het hoofdstuk "Landschappelijke inpassing" (p21) wordt een doorkijk gemaakt naar het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012. Voor de excellente woning gaat men vooralsnog uit van een referentie-bouwperceel van 1000m2. Dit zou betekenen dat de kwaliteitsbijdrage 100.000 euro (1000m2 x 100) bedraagt. In het rapport staat vervolgens: *"Met deze landschappelijke inpassing zal deze bijdrage geleverd gaan worden".*
Gewezen wordt naar het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 (paragraaf 5.5. De kwaliteitsbijdrage, p31) waarin onder meer staat: *"De normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage".* Verder wordt geadviseerd om kennis te nemen van de voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen zoals gesteld in de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep, Borging kwaliteitsmenu en van het document "Voorbeelden Kwaliteitsgroen Provinciale Ontwikkelingszone Groen" (zie LKM-site van de provincie).
Het hoofdstuk "Architectuur/beeldkwaliteit" geven belangrijke uitgangspunten voor de woning. Ze dragen bij aan de uitstraling van excellent wonen.
Conclusie:
Het rapport "Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing" (juli 2014, MTD Landschapsarchitecten) voldoet als uitgewerkt programma van uitgangspunten en randvoorwaarden voor excellent wonen op deze plek (locatie) voor wat betreft de landschappelijke inpassing, de situering en oriëntatie van de woning. De conceptkaart (p 16) met bijbehorende omschrijving is daarvoor leidend (en niet de eerste inrichtingsschets op p 18 en bouwtekening).
Voor de verdere uitwerking (inrichtingsplan, architectuur, uitwerking GKM) wordt aandacht gevraagd voor een landschapsanalyse op elementniveau en voor de spelregels van het LKM/GKM.

Advies Natuur en landschap
Vanuit 'Natuur en landschap' kan zeker worden ingestemd met het advies van het Gelders Genootschap: de kaart op pagina 16 van het rapport "Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing" is een goed uitgangspunt voor verdere uitwerking van het plan. Hiermee wordt goed aangegeven waarom deze plek geschikt is voor excellent wonen.
In de verdere uitwerking zijn voor het onderdeel 'Natuur en landschap' nog benodigd:
- Flora- en faunaonderzoek;
- Voortoets N2000 (mag ook onderdeel (gebiedsbescherming) in FF-onderzoek zijn);
- Landschappelijke inpassing, mogelijk inclusief meerwaarde in kader GKM;
- Compensatieplan in kader van Boswet (de Boswet geeft aan dat dit verplicht deel moet uitmaken van het plan).

Als duidelijk is dat het plan op basis van de kaart op p.16 positief verder behandeld kan worden, dan dienen de navolgende hoofdstukken (landschappelijke inpassing, architectuur en beeldkwaliteit) nog nader uitgewerkt te worden.

Advies Milieu (geluid wegverkeer)
De nieuw te bouwen woning ligt op basis van het milieumodel binnen de contour > 48 dB. Dit betekent dat er <u>mogelijk</u> meer dan de voorkeurswaarde aan geluid op de woning komt. Akoestisch onderzoek moet aantonen hoeveel geluid er vanuit de rijksweg (N271) op de woning komt. Afhankelijk van de waarde die wordt berekend, moet er een procedure hogere grenswaarden worden doorlopen. Deze procedure wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Indien de locatie positief wordt bevonden voor XXL-wonen, wordt geadviseerd het akoestisch onderzoek zodanig op te stellen dat dit meteen ook gebruikt kan worden voor de aanvraag tot een hogere grenswaarde. De aanvraag zal worden getoetst aan het gemeentelijke ontheffingsbeleid hogere grenswaarde. Daarbij is vanuit het beleid ontheffing mogelijk indien in ieder geval aan een van de volgende 4 voorwaarden wordt voldaan:
Een HW procedure voor woningen kan alleen worden gestart indien ten minste aan één van de

volgende criteria wordt voldaan:

1. De woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing.
2. De gekozen bouwvorm of situering vervult een doelmatige functie als akoestische afscherming voor bestaande of nieuwe te bouwen geluidgevoelige bestemmingen.
3. De woningen een open plaats opvullen tussen bestaande bebouwing.
4. Het betreft een grond- of bedrijfsgebonden woning.

Een eerste check maakt ontheffing op grond van 3 mogelijk. Aangezien er al enige bebouwing aanwezig is, kan gesproken worden van opvullen van een open plaats.

Advies Volkshuisvesting + Regiovisie BGGM

In de Strategische Regiovisie BGMM (31-05-2010) wordt vermeld dat nog plaats is voor een excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Het betreft een woonmilieu dat de stedelijke centra Arnhem/Nijmegen en Venlo niet kunnen bieden. Dit woonmilieu zal de karakteristieken van de Regio benutten en versterken. Het gaat hier niet om grote aantallen. De kleinschaligheid en het respect voor het landschap maken dit woonmilieu tot een aantrekkelijk en exclusief geheel. Voor alles moet dit woonmilieu duurzaam en zelfvoorzienend in de energiebehoefte zijn en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Regionale visie op wonen en voorzieningen, “Kansen benutten in veranderende woonmilieus” (05-04-2011), zijn de excellente woonmilieus uitgewerkt in de volgende woonconcepten:

Voorbeelden van woonconcepten	**Sterke punten en kansen Maasduinen**			
	Agrarische functie	**Groen, rust en ruimte**	**Zorg**	**Recreatie**
Duurzaamheid	**X**	**X**	**X**	
Services	**X**	**X**	**X**	
Het Nieuwe Werken		**X**		
Landgoed Wonen		**X**	**X**	
‘Wonen bij je paard’		**X**	**X**	**X**
Bosrand Wonen		**X**	**X**	

Vanuit volkshuisvestelijk beleid is er geen behoefte aan de ontwikkeling van een XXL kavel op deze locatie. Er dient opgemerkt te worden dat binnen Gennep diverse mogelijkheden bestaan om een dergelijke ontwikkeling te realiseren zonder dat daarbij een bestemming buitengebied naar wonen omgezet moet worden en er precedenten geschapen worden voor andere burgers in vergelijkbare omstandigheden. In de aanvraag wordt uitgegaan van een kaveloppervlakte van plm. 1000 m2. Dit sluit in meer of mindere mate aan bij enkele andere ontwikkelingen in onze gemeente, zoals RvR-kavels Logterberge (gemiddeld plm. 750 m2) en Goorseweg (gemiddeld meer dan 5000 m2). Onderhavige ontwikkeling zou concurrerend kunnen zijn met deze ontwikkelingen.

In de woonvisie Gennep Vitale Huisvesting (GVH, 2012) wordt bestuurlijk de keuze gemaakt om samen met de ontwikkelmaatschappij Bouwfonds (RvR ontwikkelmaatschappij) in Ottersum een nieuw concept voor RvR te ontwikkelen. Binnen deze ontwikkeling voldoet Gennep aan haar verplichting ten aanzien van RvR maar wel vanuit de vastgestelde bestuurlijke keuzes die Gennep gemaakt heeft: het verbinden van de Strategische Regiovisie aan haar volkshuisvestelijke kaders (GVH). Er wordt met veel inspanning van Bouwfonds en de gemeente Gennep gewerkt aan de transitie van RvR naar de realisatie van landgoederen en XXL kavels. Een nieuwe gebiedsvisie wordt in nauwe samenwerking van de gemeente Gennep gerealiseerd. Dit is een erg risicovolle ontwikkeling daar de verkoop van dergelijke landgoederen/XXL kavels moeilijk te realiseren is terwijl de ontwikkelmaatschappij nu wederom kosten maakt bij het ontwerpen van dit nieuwe plan. Het zou een verkeerd signaal zijn van de gemeente Gennep om ten aanzien van dit verzoek positief te besluiten, mede omdat nog een bestuurlijke keuze gemaakt moet worden of aan de RvR-kavels in Ottersum medewerking verleend kan worden gezien de demografische ontwikkelingen.

Het advies d.d. 09-01-2013 ten aanzien van Volkshuisvesting heeft aan urgentie niet ingeboet. Sinds

begin 2013 is er juist meer bewustwording ten aanzien van de demografische ontwikkeling en de transitieopgave ten aanzien van de bestaande woningvoorraad. Deze bewustwording komt tot uiting in de Regionale Structuurvisie Wonen (Regio Noord-Limburg) die momenteel wordt voorbereid. Daarin zullen keuzes gemaakt moeten worden met mogelijk grote financiële consequenties voor de gemeente dan wel voor bestaande harde bouwplannen (planologisch geregelde dan wel bouwplannen waarover afspraken zijn gemaakt waarop een ontwikkelaar zich kan beroepen).