



Bestemmingsplan
Driekronenstraat 10 Milsbeek
Gemeente Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.BP18085DRIEKR10MIL-VA01

Status: Vastgesteld



Bestemmingsplan
Driekronenstraat 10 Milsbeek
Gemeente Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.BP18085DRIEKR10MIL-VA01

Status: Vastgesteld

opdrachtgever	J.T.M. Kerkhoff - Van der Valk
rapportnummer	O 16060-3-RA-002
datum	4 november 2019
referentie	TKe/TKe/KS/O 16060-3-RA-002
verantwoordelijke	ir. A.C.R. Kessen
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 85 8228694 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – nürnberg – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Planopzet	5
2	Plangebied: situering, gebruik en inpassing	7
2.1	Situering en gebruik	7
2.2	Landschappelijke inpassing van het perceel – bestaande situatie	9
3	Ruimtelijk beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	15
4.1	Verkeer en parkeren	15
4.2	Omliggende bedrijvigheid	15
4.3	Geur	16
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Waterhuishouding	21
4.8	Bodemkwaliteit	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10	Natuur	23
5	Juridische planaspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Opzet van de planregels	25
6	Uitvoerbaarheid	26
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Driekronenstraat 10 te Milsbeek omvat een woning, kantoor, bijgebouwen en een grote tuin. De woning en het kantoor zijn bestemd als “Bedrijf”, waarbij de woning de status van bedrijfswoning heeft. De bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde architectenbureau is enkele jaren geleden beëindigd en de huidige bewoonster is voornemens het perceel te verkopen. Naar de specifieke combinatie van bedrijfswoning met kantoor en grote tuin op deze locatie blijkt echter weinig vraag. Om deze reden wordt beoogd het bedrijfsp perceel met bedrijfswoning en kantoor te splitsen en te bestemmen als 2 (burger)woningen.

De bewoonster heeft hiertoe d.d. 22 juni 2018 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hier bij schrijven d.d. 21 augustus 2018 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

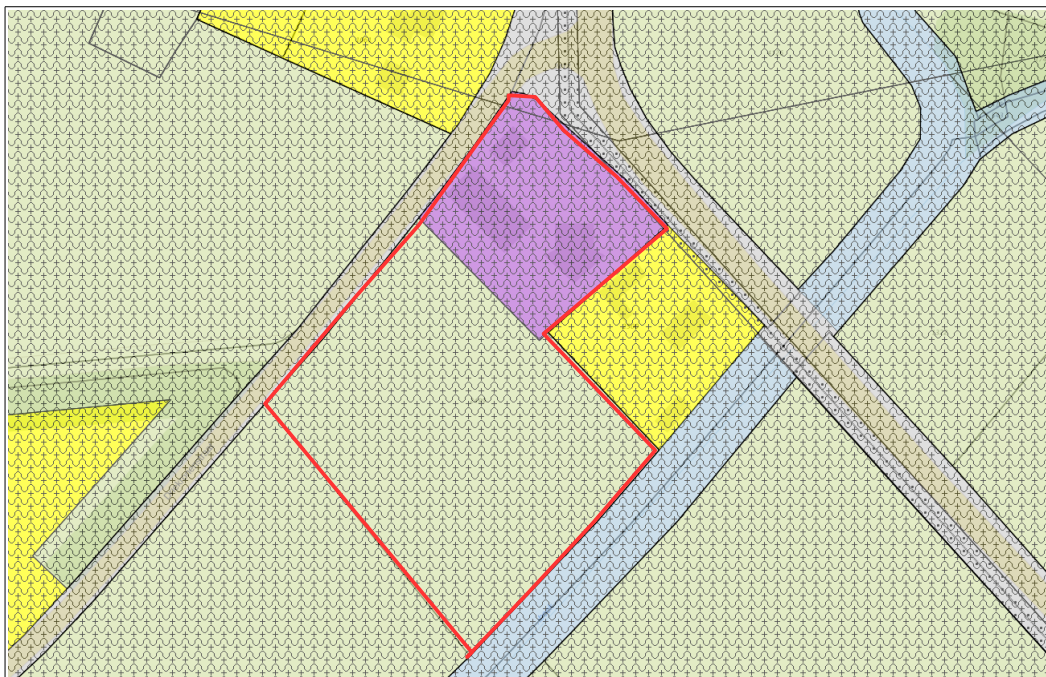
In figuur 1.1 is de situering van het plangebied in geel aangeduid.

f1.1 Situering perceel Driekronenstraat 10 te Milsbeek.



Ter plaatse van het perceel Driekronenstraat 10 te Milsbeek vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied Gennep”, vastgesteld d.d. 3 april 2012, alsook het “Reparatie- en Veegbestemmingsplan Buitengebied”, vastgesteld d.d. 19 maart 2014.

f1.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Gennep, aanduiding plangebied in rood.



Het bebouwde deel van het perceel Driekronenstraat 10 is bestemd als “Bedrijf”. De bijbehorende tuin is bestemd als “Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap”. Deze laatste bestemming wordt niet gewijzigd maar maakt wel onderdeel uit van het plangebied.

Voorts zijn diverse dubbelbestemmingen aan de orde ter bescherming van aanwezige waarden en leidingen (archeologie, landschap, rioolleiding) en ten behoeve van de waterbergende functie van het gebied in relatie tot de Maas.

1.3 Planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en geeft regels over het gebruik van de gronden en de daarop bestaande of nog te bouwen bouwwerken.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. De planregels en verbeelding vormen samen de juridisch bindende plandocumenten.

In de (voorliggende) toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding.



De verbeelding (plankaart) legt de bestemmingen van de grond vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken.

De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de gronden en omvatten onder andere ook richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gennep", waar voorliggend plan een wijziging van is.

De verbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de richtlijnen van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

2 Plangebied: situering, gebruik en inpassing

2.1 Situering en gebruik

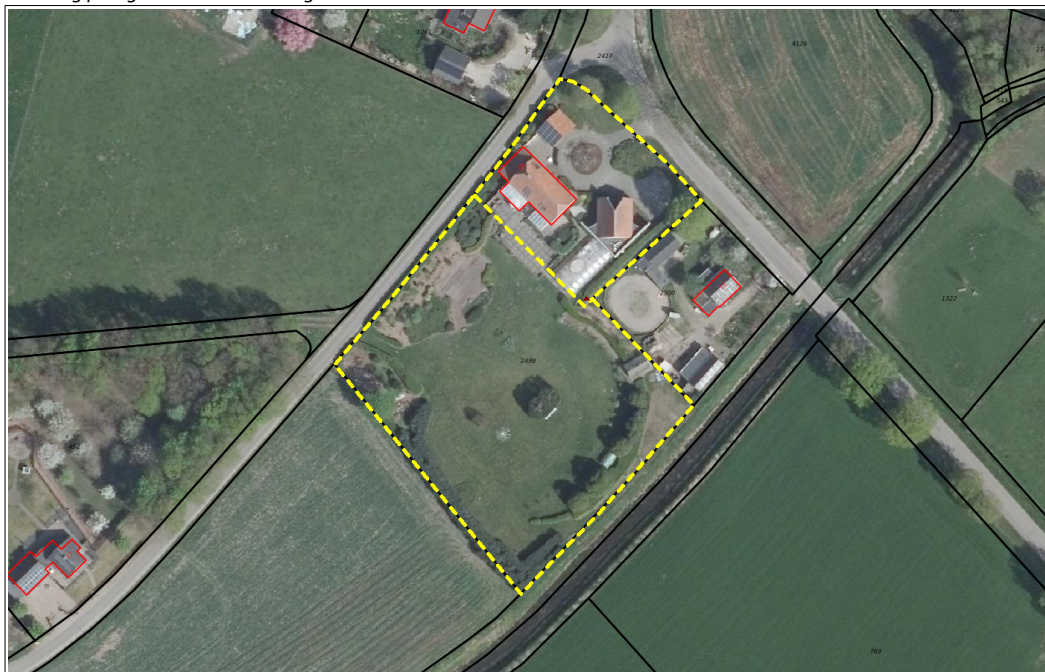
De locatie Driekronenstraat 10 staat kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummer 2499. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 8.000 m². Het deelgebied dat thans bestemd is als bedrijf omvat ca. 2.200 m². Er is reeds enige tijd geen sprake meer van kantooractiviteiten. Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

Het hoofdgebouw (de bedrijfswoning) heeft een woonoppervlak van ca. 325 m² en een inhoud van ca. 1.090 m³. Het naastgelegen kantoor heeft een gebruiksoppervlakte van ca. 150 m².

Op het perceel zijn voorts enkele bijgebouwen (carport, kas) aanwezig.

In figuur 2.1 is de situering van het plangebied en de bebouwing weergegeven.

f2.1 Situering plangebied en bebouwing.



In figuur 2.2 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.

f2.2 Foto's plangebied (voorzijde, bovenaanzicht), bron: Landelijk Wonen Makelaars.



2.2 Landschappelijke inpassing van het perceel – bestaande situatie

De entree vertakt in twee cirkelvormige plantvakken met bodembedekkende beplanting en nabij het woonhuis is de cirkel extra aangezet door dakplatanen. Er is relatief veel verharding omdat voldoende parkeerplaatsen bij het kantoor geboden moesten worden. Tegelijk was het noodzakelijk om makkelijk te kunnen uitrijden.

De gebruikte hagen aan de kavelgrenzen bestaan over het algemeen uit uitheemse soorten (laurier, juniperus). Aan de zijde van de Kroonbeek is ruim voldoende afstand gehouden voor onderhoudswerkzaamheden. Het perceel is aangeplant in organische vormgeving. Ook de boomvormers zijn over het algemeen exoten. De linden en de eik aan de voorzijde zijn niet in eigendom. Aan de achterzijde staat een grote esdoorn. Er staan veel fruitbomen op het erf. De meeste zijn laagstamfruitbomen. De haag achter de fruitbomen is een ligusterhaag. De haag staat enkele meters evenwijdig met de Kroonbeek en verder aan de zuidelijke perceelsgrens. Daar gaat de haag een stukje het perceel op in een flauwe hoek.

De perceelsgrens met de burens aan de Driekronenstraat 12 bestaat uit een wal begroeid met klimop.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om deze doelen te bereiken heeft het Rijk 13 nationale belangen geformuleerd. De juridische verankering van deze nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied is het rijksbelang “Grote rivieren” relevant. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas zoals is opgenomen in het Barro. In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld.

De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) een dubbelbestemming opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder.

Voorliggend initiatief valt niet binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling", omdat reeds sprake is van een woonfunctie ter plaatse (bedrijfswoning) en de toevoeging slecht één woning betreft. De Ladder is derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van de bestemming kantoor met bedrijfswoning naar twee burgerwoningen.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg en Omgevingsverordening Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Middels het POL wordt invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid bij de Provincie zijn neergelegd.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. In het POL worden zeven globaal afgebakende gebiedstypen gehanteerd. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied behoort, evenals grote delen van het buitengebied tussen Milsbeek, Ottersum en Ven-Zelderheide, tot het gebiedstype "bronsgroene landschapszone".

In dit gebiedstype is sprake van beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Het gebied omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten qua ruimtelijke opgave liggen op het gebied van de kwaliteit en het functioneren regionaal watersysteem, de ontwikkeling landbouw in balans met omgeving, het versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

In samenhang met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.3 Regionaal beleid

Strategische Regiovisie

De gemeenten Genneep, Bergen en Mook en Middelaar hebben in de Strategische Regiovisie (2010) het ruimtelijk beleid voor de "Kop van Limburg" vastgelegd. In de bijbehorende Regionale Agenda Bergen, Genneep, Mook en Middelaar (2010) is de uitwerking van de Strategische Regiovisie opgenomen.

De Strategische Regiovisie, met als motto "keuren, kiezen en onderscheiden", is richtinggevend voor het beleid van de drie gemeenten. Het doel is om de regio beter tot haar recht te laten komen en een perspectief voor het geheel te garanderen. De wensen en ambities zijn geformuleerd in zeven programma's. Daarnaast zijn sleutelprojecten benoemd, die met voorrang worden uitgevoerd. Hierdoor moet een kwaliteitsslag plaatsvinden, die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

In de Strategische Regiovisie en de Regionale Agenda wordt ingezet op terreinen waar de regio complementair en onderscheidend is aan de stedelijke regio's Venlo en Arnhem-Nijmegen. Hiertoe zijn zeven programma's benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie, landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken.

Voor wat betreft wonen richt het programma zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap.

Regionale visie op woningen en voorzieningen

De regionale visie op woningen en voorzieningen (2011) schetst het toekomstbeeld van Maasduinen op een aantal maatschappelijke kernaspecten: wonen, welzijn en zorg.

Met name demografische processen gaan de komende decennia zorgen voor substantiële veranderingen in het samen wonen en het samen leven in de regio. Woonmilieus zullen veranderen. Uitgangspunt van de woonvisie is hierop in te spelen en tot op heden vaak onbenutte kansen te pakken.

Naar verwachting zal de bevolking in de regio Maasduinen afnemen. Hierbij zijn per leeftijdscategorie zeer grote verschillen te constateren. De hogere leeftijdscategorieën nemen in omvang toe. In het jongere en middelbare segment daalt het aantal.

Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie (2016) is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio:

- 1) Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
- 2) De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
- 3) Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor speciale groepen
- 4) Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
- 5) Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Conclusie regionaal beleid

Vanuit regionaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu

Het doel van/de aanleiding voor de structuurvisie Buitengebied Gemeente Gennep (2012) is mede om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De structuurvisie vormt daarmee de verbindende schakel tussen het hoge abstractieniveau van de Regiovisie en het concrete niveau van het bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu maakt onderdeel uit van het integrale afwegingskader voor het buitengebied.

De structuurvisie maakt tevens een gemeentelijke doorvertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente kiest bij ontwikkelingen in het buitengebied voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied er ook mee vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de systematiek van het 'Limburgse kwaliteitsmenu'. Bij een aantal ontwikkelingen wordt een kwaliteitsbijdrage

gevraagd. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage kunnen dan kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd worden zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering vindt plaats in hetzelfde buitengebied in de gemeente.

Initiatiefnemer en gemeente zijn in voorliggende situatie een financiële bijdrage aan het kwaliteitsfonds van de gemeente overeengekomen.

Lokale Woonvisie gemeente Gennep – Samen sturen op kwaliteit (2017)

De gemeente Gennep staat voor de opgave om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen. Dat is geen eenvoudige opgave. Feit is namelijk, dat als alle woningbouwplannen die anno 2017 in de planning staan van projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, particulieren en de gemeente gerealiseerd worden, dat op de lange termijn het woningaanbod de vraag ver zal overstijgen. Op korte termijn doet deze situatie zich nog niet voor. Er is immers nog steeds vraag naar extra woonruimte.

Bij de vaststelling van de lokale woonvisie d.d. 3 juli 2017 is een amendement van de raad aangenomen waarin wordt gesteld dat ten aanzien van de kernen met een ondercapaciteit aan woningbouwplannen soepeler dient te worden opgetreden bij de toevoeging van woningen.

De Woonvisie geeft aan dat de woningbouw-programmering van de kern Milsbeek een ondercapaciteit kent. Geconstateerd wordt dat de toevoeging van eengezinswoningen met een prijs boven € 250.000 een kans vormt, waarbij die woningen in een landelijke omgeving gerealiseerd moeten worden. Het initiatief sluit goed aan bij deze lijn, door 2 burgerwoningen te realiseren in een landelijke omgeving met een prijs boven de € 250.000 en draagt derhalve zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin bij aan de woningbehoefte.

De bestaande bedrijfswoning is een levensloopbestendige woning, waarbij zowel een slaapkamer als badkamer is gerealiseerd op de begane grond. Voor wat betreft het te transformeren kantoor liggen de plannen nog open, en behoort de realisatie van een levensloopbestendige woning tot de mogelijkheden. De transformatie biedt ook mogelijkheden om de duurzaamheid van het pand verder te vergroten. Ook in die zin voldoet de herontwikkeling derhalve aan diverse in de Woonvisie opgenomen doelen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Vanuit gemeentelijk beleid bestaan in principe geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van kantoor met bedrijfswoning naar twee burgerwoningen. Het initiatief sluit goed aan bij de in de Woonvisie genoemde doelen, daarnaast wordt een financiële bijdrage geleverd aan het kwaliteitsfonds van de gemeente.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De omzetting van kantoor met bedrijfswoning naar twee burgerwoningen leidt niet tot een toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied (de verkeersaantrekkende werking van een kantoor is groter dan van een woning). Het plangebied wordt ontsloten op de Driekronenstraat. Deze weg heeft een beperkte verkeersintensiteit en heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied te verwerken.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, alwaar sprake is van voldoende parkeercapaciteit.

4.2 Omliggende bedrijvigheid

Inleiding

Milieuozonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuozonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Voorliggende situatie

In voorliggende situatie is hoofdzakelijk sprake van onder meer agrarische bedrijvigheid (Onderkant 1, Driekronenstraat 14) en een hoveniersbedrijf (Driekronenstraat 21) in de directe omgeving van het plangebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden gerespecteerd.

Daarnaast is een composteerbedrijf (Driekronenstraat 1, 4, 6) gelegen op ca. 250 meter afstand van de beoogde woningbouw. Gegeven de diverse woningen die reeds tussen het bedrijf en het plangebied gesitueerd zijn, zal de nieuwe invulling van het plangebied niet belemmerd zijn voor de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

Verwacht mag derhalve worden dat ter plaatse van de woningen voor wat betreft omliggende bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volledigheidshalve is wel onderzoek uitgevoerd naar het aspect geur van de omliggende agrarische bedrijven.

4.3 Geur

Inleiding

Ten aanzien van het aspect geur dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij dienen in principe de volgende twee aspecten te worden beschouwd:

- worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad?
- is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

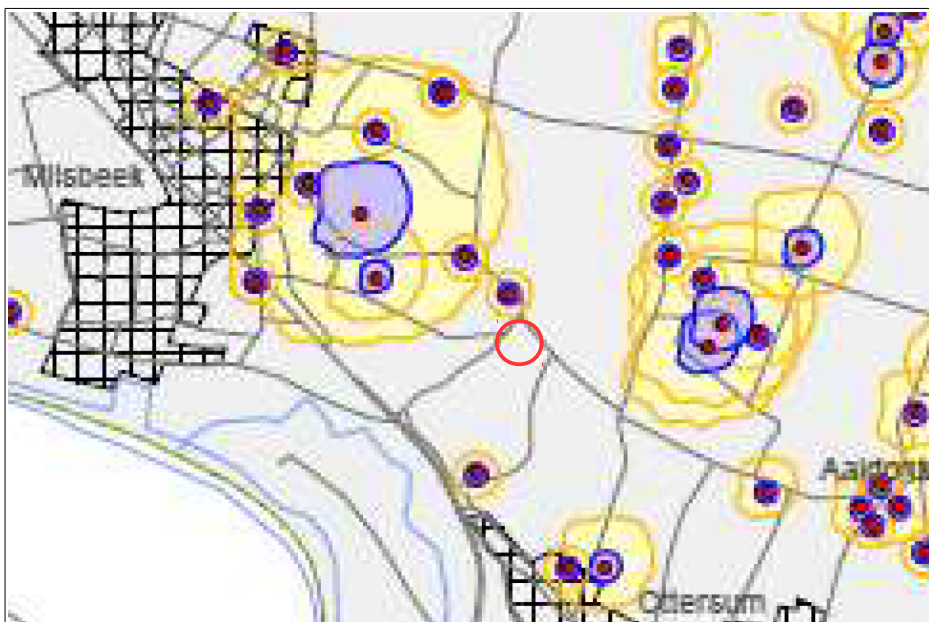
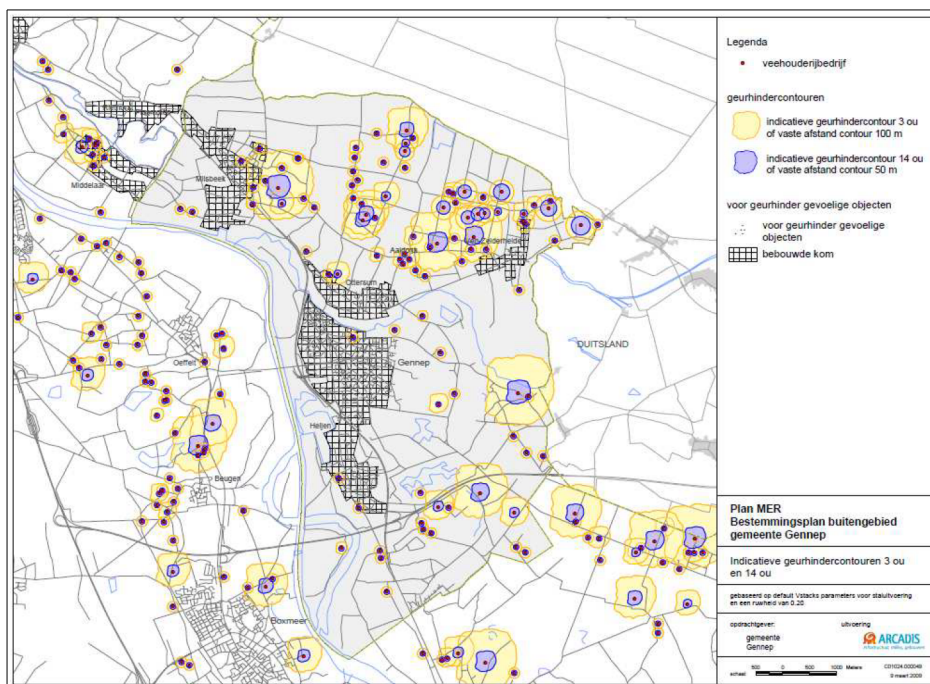
Voorliggende situatie

In figuur 4.1 is de situering van het perceel Driekronenstraat 10 weergegeven. De meest relevante omliggende agrarische bedrijven betreffen de locaties Onderkant 1 (rundveehouderij op ca. 90 meter afstand) en Driekronenstraat 14 te Milsbeek (akkerbouwbedrijf annex schaphouderij op ca. 130 meter afstand).

f4.1 Situering planlocatie en relevante omliggende agrarische bedrijven.



f4.2 Indicatieve geurcontouren buitengebied Gennep conform planMER buitengebied (Arcadis, 2008).



Op grond van dit onderzoek kan gesteld worden dat geurhinder op de planlocatie niet verwacht mag worden. Evenmin is sprake van belemmering van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven door het initiatief.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft geur geen belemmeringen voor de planvorming.

4.4 Geluid

Inleiding

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Voorliggende situatie

Het plangebied ligt binnen de zone van de Driekronenstraat en Kroefsestraat. Zowel een bedrijfswoning als een reguliere woning zijn geluidgevoelige bestemmingen, waar de eisen van bijvoorbeeld de Wet geluidhinder op van toepassing zijn. In zoverre is geen sprake van een wijziging. Wel wordt een extra woning toegevoegd.

Gegeven de beperkte verkeersintensiteiten op de Driekronenstraat en Kroefsestraat mag verwacht worden dat de voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Vanuit akoestisch oogpunt is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij woningbouwlocaties tot 3000 woningen. Ook voorliggende omzetting van kantoor met bedrijfswoning naar twee burgerwoningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is immers geen sprake van een toename van het verkeer van en naar het plangebied (zie ook paragraaf 4.1).

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen in 2020 nabij het plangebied respectievelijk 15 µg/m³, 18 µg/m³ en 11 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen niet in betekende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten, zoals met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

Ten behoeve van de bepaling van het externe risico worden twee risicomaten gehanteerd, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat kwetsbare objecten zoals woningen en zorginstellingen niet zijn toegestaan binnen de 10-6 contour. De contouren worden berekend aan de hand van met name stoffeigenschappen zoals giftigheid en brandbaarheid. Ook zijn locatiespecifieke eigenschappen van belang (hoogteligging, wissels, overgangen e.d.).

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van

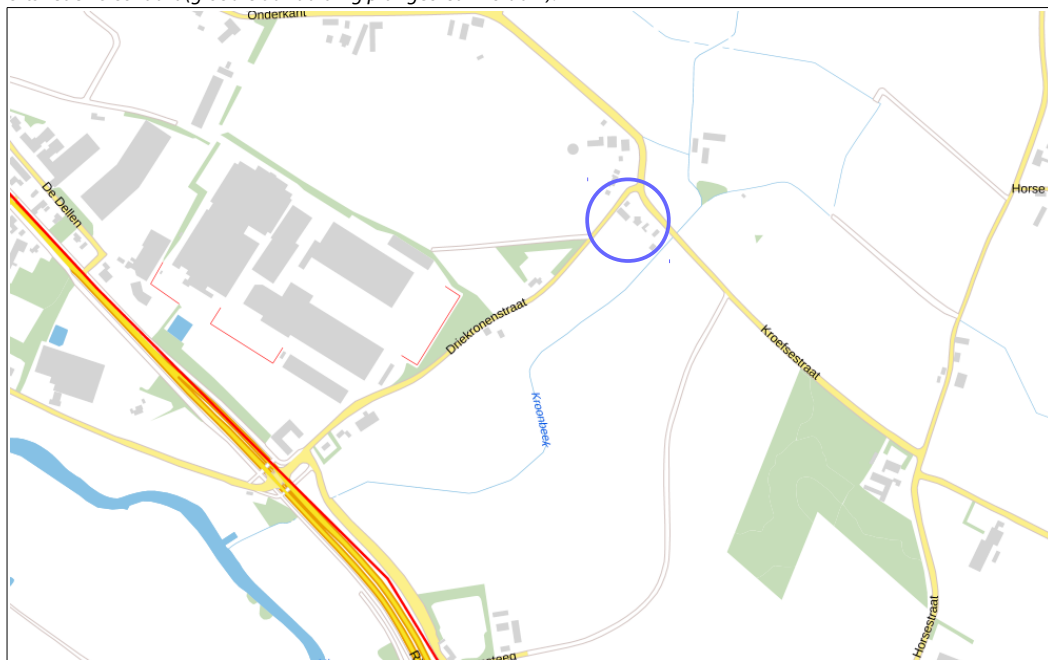
een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een factor van de zogenaamde oriëntatiewaarde.

Inventarisatie

In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Limburg weergegeven. Nabij het plangebied vinden volgens de risicokaart de volgende activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg N 271.

f4.3 Uitsnede risicokaart (globale aanduiding plangebied in blauw).



De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is thans opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op het wegvak van de N271 vindt enkel vervoer plaats van de stofcategorieën LF1 en LF2. Brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) hebben weinig invloed op het groepsrisico. Voor deze stoffen geldt een 1% letaliteitsafstand van 45 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport). Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze afstand. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Conclusie

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van relevante risico's. Er bestaan derhalve voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Waterhuishouding

Inleiding

In het Nationaal Waterplan, opgesteld in december 2015, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050 opgenomen. Het Nationaal Waterplan streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Waterschap Limburg heeft invulling gegeven aan het waterbeheer middels het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg.

Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer. Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitopgave heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. In voorliggende situatie is daar evenwel geen sprake van. De planontwikkeling is hydrologisch neutraal, er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het bestaande rioleringsstelsel.

Het plangebied ligt voorts binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Het Barro stelt algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) een dubbelbestemming Waterstaat – Bergend regime opgenomen.

Deze dubbelbestemming voorziet in de mogelijkheid tot de berging van rivierwater. Bouwen en aanlegactiviteiten zijn in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied.

De functieverandering brengt een mogelijke economische waardevermeerdering met zich mee, waarmee ook mogelijk sprake van een hogere schade bij overstroming. De Beleidslijn

grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Indien het verharde oppervlakte (daken en verhardingen zoals terras of oprit) wordt uitgebreid, dient het hemelwater (regen) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt dit hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan 2014-2019. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal er gekeken moeten worden hoe het plan klimaatadaptief wordt ingericht. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er op grond van de Keur van het waterschap voor verhard oppervlak een eis qua opvangcapaciteit van 100 mm in 24 uur.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe bebouwing gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitloggen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale herontwikkeling) en voldoet aan de randvoorwaarden die het waterschap stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Voorliggende situatie

Op basis van de beschikbare en bekende informatie wordt de locatie als onverdacht van bodemverontreiniging beschouwd. Gelet op de ligging van de locatie in de bodemkwaliteitszone Achtergrondwaarde zijn er geen belemmeringen voor het deels gewijzigde gebruik van de locatie bestemd voor wonen. Met de voorgestelde wijzigingen van het kantoorgebouw tot woning vinden geen ingrepen in de bodem plaats. Uitvoering van een bodemonderzoek is derhalve dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet naar verwachting aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'wonen'. Er bestaan derhalve voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep" aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Archeologische Verwachtingswaarde 4) is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten. Een klein deel van het plangebied heeft verwachtingswaarde 3, hier geldt dat ontwikkelingen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm de archeologische waarden kunnen aantasten.

Deze archeologische verwachting is in voorliggend bestemmingsplan opnieuw middels een dubbelbestemming met gelijkblijvende voorwaarden opgenomen.

Conclusie

Het plangebied heeft overwegend een relatief lage archeologische verwachtingswaarde, waarbij bodemingrepen over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² zijn vrijgesteld van de onderzoeksplicht. Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming, nu geen relevante bodemingrepen beoogd worden.

4.10 Natuur

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen. Het natuurgebied Oeffelter Meent is gelegen op ca. 1,4 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, kunnen relevante effecten op beschermde gebieden uitgesloten worden.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Gevolgen van de wijzigingen in het plangebied

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van kantoor met bedrijfswoning naar twee burgerwoningen, waarbij geen grote bouwkundige ingrepen voorzien zijn (uitpandig). Er wordt geen invloed voorzien op beschermde soorten.

Te allen tijde zal in het kader van de zorgplicht bij verbouwingswerkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw, rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van alle flora en fauna (broedseizoen vogels, aanwezigheid vleermuizen onder boeiboord/dakranden, aanwezigheid kleine (zoog)dieren in de tuin).

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

5 Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – hieronder zijn onder andere opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Bij de inhoudelijke vormgeving van de regels is zo veel mogelijk aangesloten bij de formuleringen, maatvoering en randvoorwaarden (afwijkingsmogelijkheden) zoals toegepast in het bestemmingsplan Buitengebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit plan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het risico op planschade wordt, gezien het geringe ruimtelijke verschil tussen de bestaande situatie en de plansituatie, als nihil ingeschat. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Van belang is dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Het plan is ten behoeve van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro aan de overlegpartners toegezonden. Naar aanleiding van de reacties van Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg zijn enkele tekstuele wijzigingen in de waterparagraaf van de toelichting doorgevoerd.

Terinzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tussen 18 juli 2019 en 28 augustus 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Gedurende de inzagetermijn zijn géén zienswijze ontvangen.

Vaststelling

Het bestemmingsplan zal op 4 november 2019 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze toelichting bevat:
26 pagina's.