

Ruimtelijke onderbouwing
Twee bedrijfswoningen
aan de Groote Heeze 16 & 20
Te Heijen

Inhoud

1.1.	Aanleiding en doel	2
1.2.	Plangebied	2
2.	PLANBESCHRIJVING.....	3
2.1.	Ontwikkeling	3
3.	UITVOERINGSASPECTEN.....	5
3.1.	Milieuaspecten	5
3.1.1.	Bedrijfshinder	5
3.1.2.	Bodemkwaliteit.....	5
3.1.3.	Externe veiligheid	6
3.1.4.	Geluidhinder	9
3.1.5.	Geur.....	9
3.1.6.	Luchtkwaliteit	11
3.2.	Fysieke aspecten	12
3.2.1.	Archeologie.....	12
3.2.2.	Flora en fauna.....	13
3.2.3.	Verkeer en parkeren	15
3.2.4.	Waterhuishouding	16

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het initiatief omvat de realisatie van één bedrijfswoning aan De Groote Heeze nummer 16 en één bedrijfswoning met showroom aan De Groote Heeze nummer 20 te Heijen.

De beoogde ontwikkeling stemt niet overeen met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen voorschriften. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

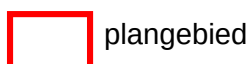
1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen op het industriegebied “de Groote Heeze” ten noorden van de kern Heijen.

Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Hoofdstraat en het bedrijventerrein Hoogveld, aan de oostzijde door de provinciale weg N271 en in het zuiden door de Heesweg. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in het dorp Heijen.



Figuur 1. Ligging Plangebied



2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Ontwikkeling

Een aantal jaren geleden hebben zowel de eigenaar van De Groote Heeze 16 als van De Groote Heeze 20 de percelen met daarop de bedrijfshallen gekocht met de toezegging dat op deze percelen d.m.v. een bestemmingsplanprocedure bedrijfswoningen gerealiseerd konden worden. Dit was de doorslaggevende reden dat men tot koop van de percelen is overgegaan. Deze bedrijfswoningen zijn destijds dan ook opgenomen in het nu geldend bestemmingsplan. Echter de woningen hebben door diverse oorzaken nooit de eindstreep van de nader vereiste procedure gehaald en zijn eruit gestreept.

In 2005 zijn de opdrachtgevers opnieuw een procedure (voorheen een artikel 19 lid 1 procedure) gestart, met volledige medewerking van de gemeente Gennep. Door diverse externe omstandigheden is ook deze procedure niet afgewikkeld en is het nog steeds niet mogelijk om een bedrijfswoning op beide percelen te realiseren.

In de loop der jaren is meerdere malen getracht om de bestemming bedrijfswoning toe te voegen aan beide percelen. Nu het geldend bestemmingsplan geactualiseerd wordt zal middels deze onderbouwing worden aangetoond dat deze bedrijfswoningen noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering en dat door middel van diverse onderzoeken een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en blijft. Voor beide woningen geldt dat geen dringende redenen of wezenlijke bezwaren voorhanden zijn waarom de bedrijfswoningen niet gerealiseerd kunnen worden.

De Groote Heeze 16:

Op het perceel aan De Groote Heeze 16 bevindt zich een dieselservice. De doelgroep van dit bedrijf is wegverkeer en overig transport. Het bedrijf verhelpt storingen, repareert en reviseert dieselmotoren en pleegt het onderhoud ervan. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan personenauto's maar vooral ook aan motoren van bedrijfswagens, vrachtwagens en van schepen. De aard van de bedrijfsactiviteiten vereist een permanente - 24-uurs - beschikbaarheid, ook buiten de normale openingstijden en in het weekend. Voor nadere erkenning van de 24-uur service is bewoning direct nabij een vereiste. Ook vanuit het oogpunt van preventie voor inbraak en verzekeringseisen is het noodzakelijk bij het bedrijf te wonen. Zonder bewoning is het voortbestaan van de service discutabel geworden, zeker in minder economische tijden.

Op dit perceel zal aan de straatzijde een bedrijfswoning, ten behoeve van de dieselservice, worden gerealiseerd.



Figuur 2. Situatie de Grootte Heeze 16

De Grootte Heeze 20:

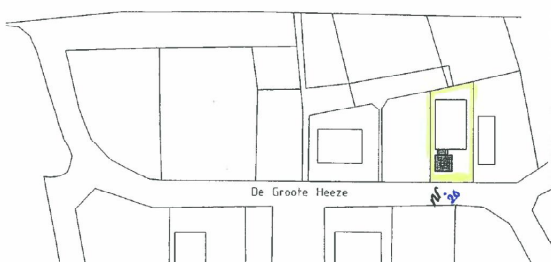
Op het perceel aan De Grootte Heeze 20 bevindt zich een autogarage welke is toegespitst op het restaureren van oldtimers. De doelgroep van dit bedrijf bestaat uit eigenaren van oldtimers. Deze doelgroep vereist een permanente beschikbaarheid ook buiten de normale openingstijden en in het weekend. Door veel eigenaren wordt deze hobby in de avonduren en het weekend beoefend. De eigenaar moet op die momenten aanwezig zijn en beschikbaar zijn voor hulp, ondersteuning en advies ter plaatse. Daarbij stelt de verzekeringsmaatschappij als voorwaarde voor het verzekeren van bepaalde, exclusieve dus dure auto's dat er permanent toezicht aanwezig is. Een lidmaatschap/abonnement van de op het industrieterrein actieve beveiligingsdienst, alsmede aangebrachte voorzieningen ter voorkoming van inbraken, wordt niet als afdoende aangemerkt door de verzekeringsmaatschappij.

Daarnaast heeft het bedrijf in de zomerperiode met name in de weekenden een afsleepdienst speciaal voor oldtimers.

Het ontwerp bouwplan omvat een bedrijfswoning met showroom aan de voorzijde van het reeds bestaande pand. De bedrijfswoning bevindt zich op de eerste verdieping. Op de begane grond wordt de showroom gerealiseerd. De bestaande werkplaats zal haar functie na de bouw van de woning met showroom behouden.

Situatie.

Situatie : gemeente Gennep
Sectie : P no. 3286
Adres : De Grootte Heeze 20
Woonplaats : 6598 AV HEIJEN
Schaal : 1:2000



Figuur 3. Situatie de Grootte Heeze 20

3. UITVOERINGSASPECTEN

3.1. Milieuaspecten

3.1.1. Bedrijfshinder

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is. Een "bedrijfswoning" ligt immers vanuit zijn aard vrijwel altijd binnen een indicatieve richtafstand voor een woning t.o.v. het dichtstbijzijnde bedrijf, maar is in dit geval eenvoudig inpasbaar te maken.

Op bijlage Richtafstanden volgens VNG Brochure zijn de richtafstanden weergegeven van de bedrijven die voor het aspect geur en geluid het meest bepalend zijn. Dit zijn volgens het RMB te Cuijk de bedrijven Hendrikx Utd. (veevoer), gelegen aan de Hoofdstraat 4 en Ackerschott (metaalbewerking) De Groote Heeze 29 de meest bepalende bedrijven.

Conclusie:

In de omgeving zijn diverse bedrijven gelegen, enige met bijbehorende bedrijfswoningen. Aangezien voor de omliggende bedrijven het aspect geluid en het aspect geur de meest bepalende aspecten zijn met de grootste richtafstand gevolgen kan op basis van diverse rapporten en/of adviezen (zie onder paragraaf 3.1.4 en 3.1.5) geconcludeerd worden dat de te realiseren bedrijfswoningen de bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten belemmeren. Voor diverse omliggende bedrijven zijn immers andere bestaande bedrijfswoningen reeds maatgevend, omdat deze dicht bij het bedrijf gelegen zijn dan de hier beoogde bedrijfswoningen.

3.1.2. Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-)bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid om algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Ww gemeente verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is in februari 2010 door Öko Care een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van het verkennend onderzoek voor het plangebied wordt het volgende geconcludeerd:

- In grondmengmonster GM-1 is het gehalte kobalt verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde
- In grondmengmonster GM-2 zijn de gehalten kobalt en nikkel verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde.

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters, wordt de hypothese 'niet-verdacht locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigings situatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Hergebruik van overtollig vrijkomende grond uit de bouwput dient te voldoen aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit en het grondstromenbeleid zoals dat in de geldende Nota bodembeleid Regio Maasduinen is vastgesteld.

3.1.3. Externe veiligheid

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) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied 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.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) van kracht (sinds 13 februari 2009 REVI III). In de REVI III zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Van de ramptypes (Indeling Leidraad maatramp) die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Vervoer over weg, water en spoor

Voor de beoordeling van risico's van transport en gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 2010 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire 'Zonering langs hoge aardgastransportleidingen' uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

Plangebied

De risicokaart informeert onder andere de inwoners van Limburg over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op navolgend kaartfragment van de risicokaart is te zien dat in en rondom het plangebied een risicovolle inrichting en transportassen aanwezig zijn.



Figuur 4. Uitsnede risiciokaart bedrijventerrein De Groote Heeze

☐ Plangebied

Inrichting

Aan de Rijksvluchthaven 21 bevindt zich een bulkopslag voor dieselolie van 555m³ in de vorm van een drijvende bunkerbak met een 10-6 plaatsgebonden risicocontour van 0 m.

Transportassen

Bedrijventerrein De Grootte Heeze ligt in de nabijheid van de N271, een relevante transportroute met betrekking tot externe veiligheid. Onderhavig plangebied valt echter buiten de veiligheidszone van de N271 (Basisnet 2012).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid heeft dan ook geen verdere consequenties voor het plangebied.

3.1.4. Geluidhinder

Wanneer in het plangebied geluidsgevoelige objecten gerealiseerd worden, zoals woningen, zal rekening gehouden moeten worden met eventuele geluidhinder van de omliggende (spoor)wegen.

Ter plaatse van het plangebied is er in mei 2009 het onderzoek Geluidsbelasting wegverkeer op bedrijfswoningen door adviesbureau van der Boom uitgevoerd. In dit rapport worden de conclusies als volgt weergegeven:

Gecumuleerde geluidbelasting

De woningen liggen binnen de zone van de RMB 52 dB(A).

B&W mogen alleen een hogere geluidsbelasting dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde vaststellen voor zover de gecumuleerde geluidsbelastingen van industrie en wegverkeer niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting (art. 110a Wgh)

De gecumuleerde geluidsbelasting (L^*_{cum}) bedraagt 58 dB.

Toetsing en hogere waarde

De invallende geluidsbelasting wordt door de Wet Geluidhinder getoetst voor wegen met een geluidzone in de zin van deze wet, er wordt derhalve getoetst voor de Groote Heeze en de Hoofdstraat.

De geluidsbelasting op de voorgevel van de woningen bedraagt 51 dB na aftrek ten gevolge van wegverkeer op De Groote Heeze. De voorkeursgrens van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting door de Hoofdstraat ligt ver onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

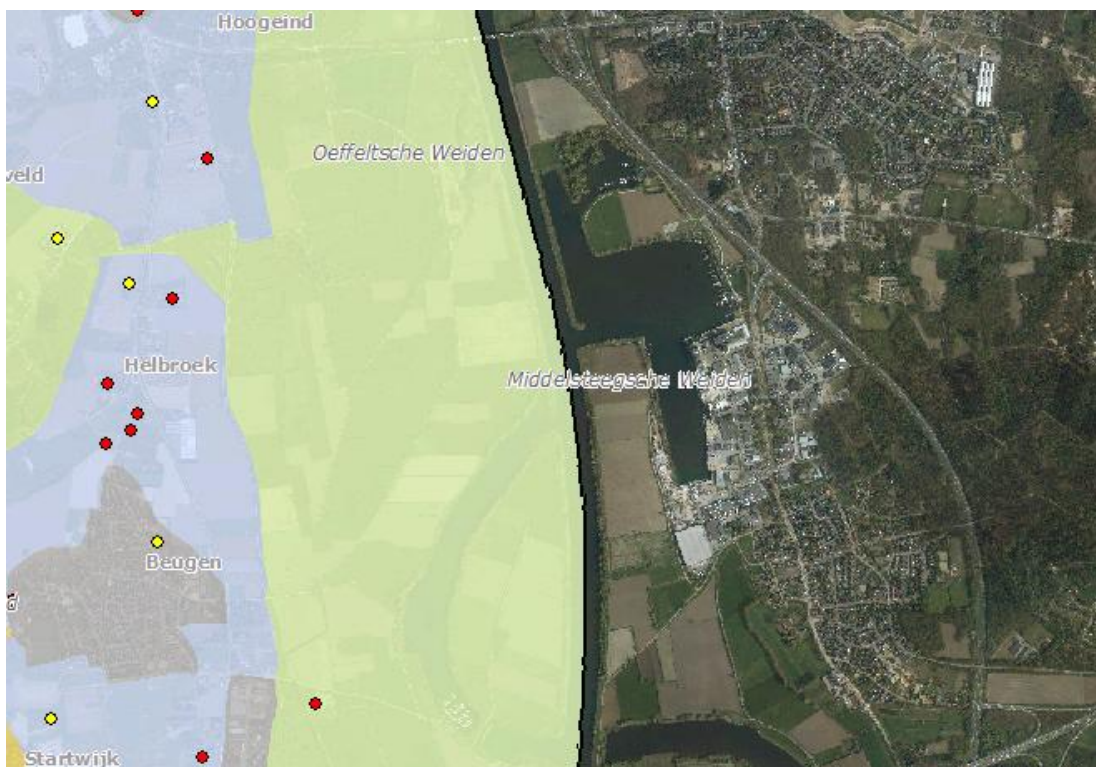
Voor de woningen dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer 51 dB(L_{den}). Bij haar beoordeling dienen B&W in acht te nemen dat de gecumuleerde maatgeluidsbelasting 2dB hoger ligt dan de maatgevende geluidsbelasting door wegverkeer.

3.1.5. Geur

Voor het aspect geur is voor het plangebied gekeken naar omliggende agrarische bedrijven en industriële bedrijven. Op grond van de verkregen informatie van het RMB te Cuijk komen we tot de volgende conclusie:

Agrarische bedrijven

Nabijgelegen Veehouderijen in de provincie Brabant:



Figuur 5. Veehouderijkaart provincie Noord - Brabant

Conclusie:

In de provincie Brabant zijn geen belemmerende veehouderijen aanwezig binnen een straal van 2.000 meter. Ook de concentratie van veehouderijen is zeer laag.

De provincie Limburg beschikt niet over een veehouderijenkaart.

Voor de beoordeling of er beperkende veehouderijen aanwezig zijn in de provincie Limburg is gebruik gemaakt van het Gis- systeem van het RMB. Hieruit blijkt dat er binnen een straal van 1.000 meter rondom het zoekgebied geen beperkende veehouderijen liggen.

Ook de concentratie van het aantal veehouderijen is hier ook zeer laag.

Achtergrondbelasting:

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat gezien de zeer lage concentratie van veehouderijen in de nabijheid van de Groote Heeze 16 en 20, de achtergrondbelasting van agrarische geur ter plaatse van de Groote Heeze laag is. Achtergrondbelasting geeft geen problemen op.

Voorgrondbelasting:

Ook de voorgrondbelasting van veehouderijen zal geen problemen opleveren gezien de ligging van de Groote Heeze 16 en 20. Er zullen altijd eerder beperkende geurgevoelige objecten aanwezig zijn, waardoor uitspraak Laarbeek van toepassing is. Ook de voorgrondbelasting levert geen problemen op.

Conclusie agrarische bedrijven:

Het aspect agrarische geur levert geen problemen op voor de ruimte ordeningsplannen.

Industriële bedrijven

Globale inschatting geurveroorzakende inrichtingen in de omgeving van de locatie De Groote Heeze 16-20.

Op basis van het inrichtingenbestand zoals bekend is bij het RMB te Cuijk is een inschatting gemaakt van welke bedrijf mogelijk geurhinder op de onderzoekslocatie kan worden verwacht. Hierbij zijn de gegevens uit het brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG als uitgangspunt genomen. Dit resulteert in de onderstaande bedrijven:

Adres	Inrichting	Aard	Max. Richtafstandafstand vlg. VNG brochure
Hoofdstraat 4	Hendrikx UTD	veevoerfabriek	300 mtr.
De Groote Heeze 23	Braakliggend terrein, in eigendom Ackerschott metaalbewerking	Overig metaal	100 mtr.

Zoals in de bijlage Richtafstandafstanden volgens VNG-brochure is weergegeven vallen meerdere bedrijfswoningen, met name gelegen aan de Hoofdstraat, in de aangegeven milieucirkels.

Er kan geconcludeerd worden dat de te realiseren bedrijfswoningen de bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten belemmeren. Voor diverse omliggende bedrijven zijn immers andere bestaande bedrijfswoningen reeds maatgevend, omdat deze dicht bij het bedrijf gelegen zijn dan de hier beoogde bedrijfswoningen

3.1.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Conclusie: In onderhavig geval is sprake van het toevoegen van een tweetal bedrijfswoningen. Dit aantal is dusdanig laag dat gesproken kan worden van een Niet-in-betekenende-mate (NIBM) bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Van de overige stoffen die in de Wet milieubeheer zijn genoemd, kan worden gesteld dat geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht.

3.2. Fysieke aspecten

3.2.1. Archeologie

De gemeente Gennep heeft een eigen archeologiebeleid, vastgelegd in een archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is opgesteld op basis van de archeologische waarden en verwachtingskaart. Aan de hand van de verwachtingskaart is een beeld verkregen waar mogelijk archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn. Aan deze verwachtingswaarde is vervolgens een beleidsadvies gekoppeld, resulterend in de archeologische beleidskaart.

Uit de beleidskaart blijkt dat het plangebied zich bevindt in de Archeologisch waarde WR-A4.

In maart 2012 heeft Baac een bureau- en inventariserend onderzoek uitgevoerd. Uit de aanbevelingen blijkt dat Baac op basis van de intactheid van het natuurlijk bodemprofiel, de aangetroffen archeologische indicatoren en de reeds bekende vindplaatsen in en rondom het plangebied voor het gehele terrein een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aan. Dit advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Inmiddels is bekend geworden dat de bevoegde overheid op basis van de middelhoge tot hoge archeologische verwachting van het plangebied en de hieruit voortvloeiende reële kans op aanwezigheid van archeologische resten heeft geadviseerd een archeologische begeleiding van de werkzaamheden te laten uitvoeren. Bij het aantreffen van archeologische waarden dient men een melding te maken bij de Minister conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.2.2. Flora en fauna

Beleid

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld, de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld, de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden.

De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in een aantal bij de Flora- en faunawet behorende besluiten en regelingen.

Beschermingsniveaus in de Flora- en faunawet

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit is sprake van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals bij voorbeeld eekhoorn, steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten. In een op te stellen gedragscode moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Met betrekking tot beschermingsniveau 2 geldt het volgende: Op dit moment bestaat er nog geen, door het ministerie van LNV goedgekeurde, gedragscode voor een werkwijze bij 'ruimtelijke ontwikkelingen'. Hierdoor kan nog geen gebruik gemaakt worden van de mogelijke vrijstelling voor dier- en plantensoorten welke vallen onder beschermingsniveau 2. Dit houdt in dat op dit moment (tot op het moment dat de hiervoor benoemde gedragscode door de sector is opgesteld en goedgekeurd door het ministerie van LNV) nog altijd ontheffing moet worden aangevraagd voor:

- * Planten en dieren welke zijn opgenomen in tabel 2. Hiervoor moet de zogenaamde 'lichte toets' worden gehanteerd. Dit houdt in dat de ruimtelijke ingreep geen afbreuk mag doen aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
- * Alle in Nederland voorkomende broedvogels. Hiervoor moet de zogenaamde "uitgebreide" toets worden gehanteerd, zoals hierboven beschreven bij beschermingsniveau 3.

Tegen deze achtergrond moet nagegaan worden of de ruimtelijke ontwikkelingen die voorliggend plan mogelijk maakt, nadelige gevolgen heeft voor beschermde gebieden en/of beschermde planten en dieren in relatie tot hun natuurlijke leefomgeving.

Het plangebied

Om een beeld te krijgen van mogelijke natuurwaarden is op de site van de provincie limburg en www.natuurloket.nl gekeken of er bijzondere vogels of planten op of in de omgeving (kilometerblok 46-34-51) van de locatie is gevonden.

Op de locatie zelf zijn geen bijzondere vogelsoorten aangetroffen. In de omgeving zijn 4 rode lijstsoorten, de grauwe vliegenvanger, groene specht, koekoek en de spotvogel en 21 schaarse soorten aangetroffen. Op de locatie zelf kunnen wel algemene soorten voorkomen.

Er zijn op de locatie zelf ook geen bijzondere plantensoorten aangetroffen. In de omgeving zijn 4 Flora- en Faunawet soorten en 60 Limburgse Lijst soorten aangetroffen. De ingreep op de locatie heeft geen negatieve gevolgen voor de op de sites gevonden soorten. Ook geeft de huidige situatie van het gebied geen aanleiding om een diepgaander onderzoek te verlangen. Beide percelen zijn reeds voor het overgrote deel versteend en staan beide vol met auto's. Vanuit de Flora- en Faunawet zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de ingreep; eerder wordt de situatie met een bedrijfswoning (en adequate vogelvoorzieningen) met kleine tuin aanmerkelijk beter.

Ook is er geen beschermd natuurgebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn of in de zin van de Natuurbeschermingsgebied. De beoogde locatie is al voor een groot gedeelte bebouwd en grotendeels verhard. De kans dat zeldzame of beschermde soorten uit de overige diergroepen aanwezig zijn is dan ook verwaarloosbaar.

Conclusie: zodra de exacte locaties van de woningen bekend zijn zal, indien onverhoopt tóch nodig of gewenst, door opdrachtgevers een uitgebreid flora en fauna onderzoek uitgevoerd worden. Dit als extra garantie voor naleving van de (bedoeling van de) wet. In dit onderzoek zal dan o.a. aandacht besteed worden aan de zorgplicht voor de "niet bijzondere" dieren die op het terrein voorkomen. In het kader van de bouw zullen mitigerende maatregelen worden genomen.

Uit de reeds bekende gegevens vormt het aspect flora en fauna echter geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

3.2.3. Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de te realiseren bedrijfswoningen is rechtstreeks op de Groote Heeze. Er zullen geen extra uitritten op beide percelen gerealiseerd worden. De bestaande uitritten zullen voor zowel de bedrijven als voor de bedrijfswoningen gebruikt worden.

Parkeerbehoefte/ -balans

Op basis van de Gennepse Parkeernormen 2008 en conform de richtlijnen uit de CROW-publicatie 182, mede op basis van de ontwerpen voor de bedrijfswoningen en de showroom, zoals nu bekend, kan op grond van de parkeernormen en ontwerpen de volgende parkeerbehoefte berekend worden:

De Groote Heeze 16:

Berekening huidige situatie.

Op dit adres is het garagebedrijf dat met name gericht is op dieselservice gevestigd. Volgens de Parkeernormen 2008 bedraagt de theoretische parkeerbehoefte voor dit arbeidsintensief bedrijf/bezoekersintensief 5,1 parkeerplaatsen. Dit is als volgt berekend:

Voor een arbeidsintensief bedrijf geldt de norm 1,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo. De totale vloeroppervlakte bedraagt ca. 300m². $1,7 \text{ parkeerplaats} \times 300\text{m}^2/100\text{m}^2 = 5,1 \text{ parkeerplaatsen}$.

Berekening nieuwe situatie

Door de toevoeging van de bedrijfswoning aan dit perceel zal de theoretische parkeerbehoefte volgens de Gennepse parkeernorm toenemen met 1,9 parkeerplaatsen waarvan minimaal 0,3 openbaar.

In totaal zullen er 7 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

De Groote Heeze 20:

Berekening huidige situatie.

Op dit adres is het garagebedrijf dat gericht is op het restaureren van oldtimers. Volgens de Parkeernormen 2008 bedraagt de theoretische parkeerbehoefte voor dit arbeidsintensief bedrijf/bezoekersintensief 10,5 parkeerplaatsen. Dit is als volgt berekend:

Voor een arbeidsintensief bedrijf geldt de norm 1,7 parkeerplaatsen per 100m² bvo. De totale vloeroppervlakte van de werkplaats bedraagt ca. 620m². $1,7 \text{ parkeerplaats} \times 620\text{m}^2/100\text{m}^2 = 10,5 \text{ parkeerplaatsen}$.

Berekening nieuwe situatie

Door de toevoeging van de bedrijfswoning en de showroom aan dit perceel zal de theoretische parkeerbehoefte voor de bedrijfswoning volgens de Gennepse parkeernorm toenemen met 1,9 parkeerplaatsen waarvan minimaal 0,3 openbaar en voor de showroom 1,8 parkeerplaatsen. De norm voor de showroom bedraagt 1,8 parkeerplaatsen per 100m² bvo. De showroom zal circa 100m² groot zijn.

Conclusie: In totaal zullen er 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In de parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling zijn in de nu voorliggende plannen voldoende voorzien.

3.2.4. Waterhuishouding

Waterplan Gennep 2007

Het Waterplan Gennep 2007 is op 16 april 2007 door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. In het plan is invulling gegeven aan het provinciale en landelijke beleid. Met behulp van het waterplan wordt inzichtelijk gemaakt wat er speelt op het gebied van het waterbeleid en wat er wordt verwacht van de gemeente. In het Waterplan wordt voornamelijk ingegaan op het stedelijk waterbeheer. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan de omgang met regen- en grondwater. De kwaliteit van het stedelijk water heeft echter ook invloed op het water in het landelijk gebied. Daarom worden in het Waterplan alle aspecten van het water binnen de gemeente Gennep beschouwd, met als doel het water voor het stedelijk gebied (met zijn gebruikers) te optimaliseren en daarbij de negatieve invloeden op natuur en landbouw te minimaliseren.

In het Waterplan is een visie opgenomen waarmee in beeld wordt gebracht welke weg de gemeente wil bewandelen omtrent alle waterhuishoudkundige aspecten van de gemeente. De visie is uitgewerkt in vijf thema's waarbij voor elk thema beleidsuitgangspunten en doelen zijn opgesteld. Op de thema's wordt hierna nader ingegaan.

1. Ruimtelijke inrichting

De gemeente streeft naar een duurzaam watersysteem. Dit houdt in eerste instantie in dat bij iedere ruimtelijke ontwikkeling de procedure van de watertoets wordt doorlopen. Daarmee wordt de rol van het water als een van de ordende principes verzekerd. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkelingen geen afvoer van regenwater aangesloten op het (gemengde) rioolstelsel. Hemelwater en afvalwater (huishoudelijk of bedrijfsafvalwater) worden dus gescheiden behandeld. Ten derde wordt het hemelwater vastgehouden, bij voorkeur daar waar het valt. Dit betekent dat het water wordt hergebruikt of geïnfiltreerd.

2. Riolering en regenwater

Bij het streven naar een duurzaam watersysteem spelen tevens de riolering en de verwerking van regenwater een rol. Zoals bij de ruimtelijke inrichting al is aangegeven, wordt bij nieuwe ontwikkelingen het hemel- en afvalwater gescheiden afgevoerd. Maar ook in de bestaande situatie dient verdroging en vervuiling te worden voorkomen. In principe worden daarom alle verharde oppervlaktes die zijn aangesloten op het gemengde stelsel op den duur afgekoppeld.

3. Riolering en recreatie

De recreatie langs en op het water kan verder worden versterkt. Hierbij valt te denken aan vissen, varen en zwemmen, maar ook aan fietsen, wandelen en overnachten. Voor een aantal beken in de gemeente, zoals de Tielebeek, de Kroonbeek en de Aaldonsebeek, kan de belevingswaarde verhoogd worden. Dit moet gebeuren middels een goede afstemming tussen inrichting, onderhoud en beheer van de beken.

4. Grondwater

De vergunningplichtige grondwateronttrekkingen in het stedelijk gebied zijn reeds allemaal opgeheven. Wel zijn er mogelijk niet-registratieplichtige onttrekkingen (pompcapaciteit < 10 m³/uur en buiten de Provinciale Ecologische Structuur). Ook deze onttrekkingen hebben invloed op de grondwaterstran. Op enkele locaties is sprake van wateroverlast. In het Waterplan zijn een aantal maatregelen genoemd om de overlast tegen te gaan.

5. Waterkwaliteit en ecologie

Ten behoeve van een goede waterkwaliteit moet zorgvuldig worden omgegaan met bestrijdingsmiddelen. Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten wordt ingezet op het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Verder wordt door het eerder genoemde beleid van afkoppelen de invloed van overstorten van de riolering op de kwaliteit van het oppervlaktewater tot een minimum beperkt.

Het bedrijventerrein De Groote Heeze is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Bij beide bedrijfswoningen zal het afval- en hemelwaterafvoer gescheiden worden afgevoerd.

Watertoets

Rijkswaterstaat Dienst Limburg is waterbeheerder voor de rivier de Maas. Voor het uitvoeren van de watertoets is contact opgenomen met Rijkswaterstaat. De conclusie van deze watertoets is als volgt:

“De begrenzing van het rivierbed van de Maas is vastgelegd in het Waterbesluit. Beide percelen maken deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassings (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken (voorheen artikel 2a Wbr-gebieden).”