

Gemeente Gennep

**Bestemmingsplan Hezeland 1, 3
en 5**

Vastgesteld, 23 maart 2015

Registratie- of rapportnummer

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp				
ontwerp				
vastgesteld				
In werking				
Raad van State				
Onherroepelijk				

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

2 Beleidskader

- 2.1 Europees en nationaal kader
- 2.2 Provinciaal kader
- 2.3 Regionaal kader
- 2.4 Gemeentelijk kader

3 Bestaande situatie

- 3.1 Historische ontwikkelingen
- 3.2 Ruimtelijke structuur
- 3.3 Functionele structuur

4 Planbeschrijving

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

- 5.1 Geluid
- 5.2 Water
- 5.3 Bodem
- 5.4 Archeologie en cultuurhistorie
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Luchtkwaliteit
- 5.7 Flora en fauna
- 5.8 Kabels en leidingen
- 5.9 Verkeer en parkeren

6 Het bestemmingsplan

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Beschrijving van de bestemmingen
- 6.3 De verbeelding

7 Haalbaarheid

- 7.1 Financieel
- 7.2 Maatschappelijk

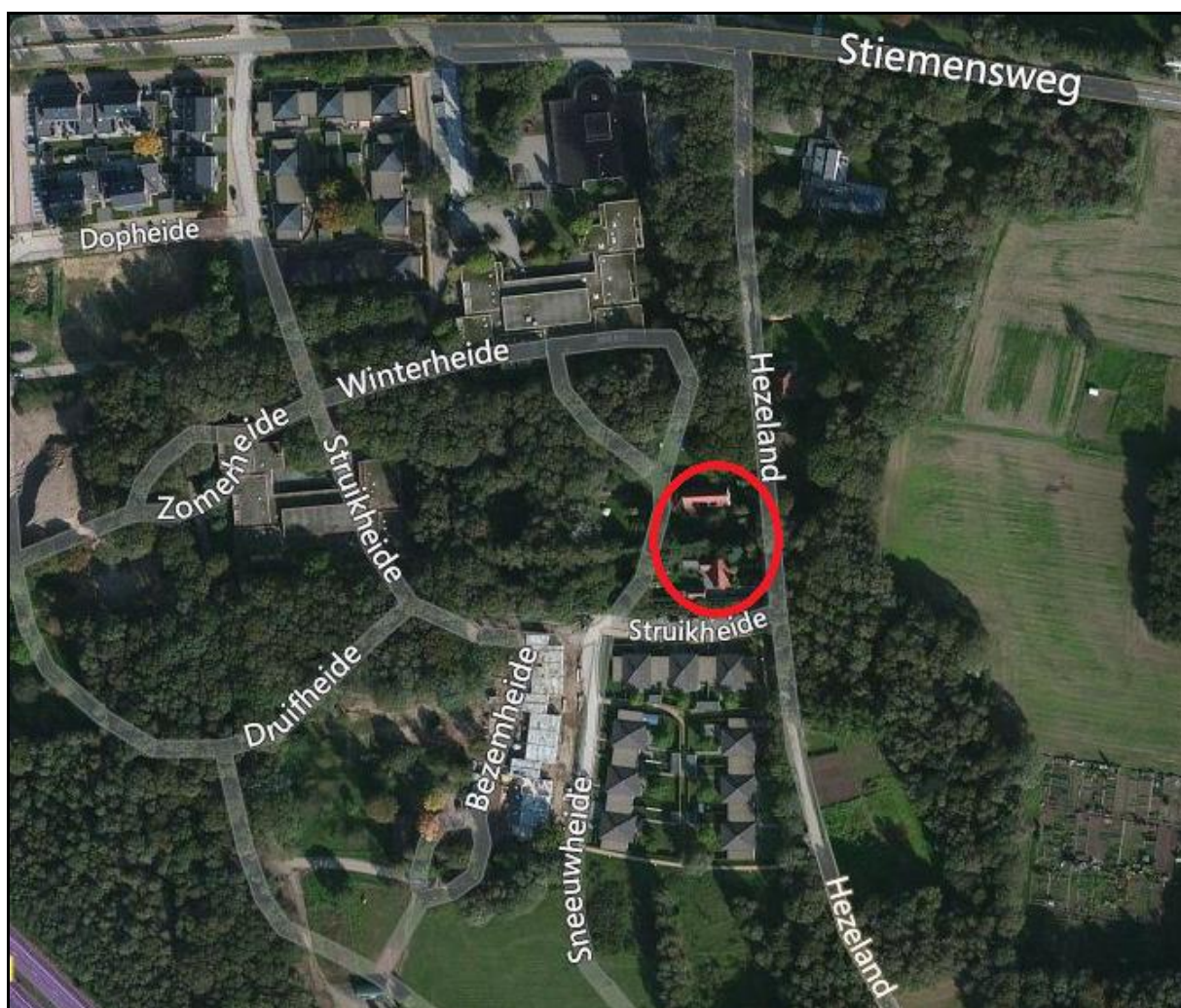
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Gennep is voornemens de bestemming van drie woningen aan de Hezeland te Gennep te wijzigen. Recent is gebleken dat door een omissie in het geldende bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” de drie bestaande woningen aan de Hezeland 1, Hezeland 3 en Hezeland 5 geen woonbestemming maar een maatschappelijke bestemming hebben. De gemeente Gennep wil met dit bestemmingsplan de woningen een woonbestemming geven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

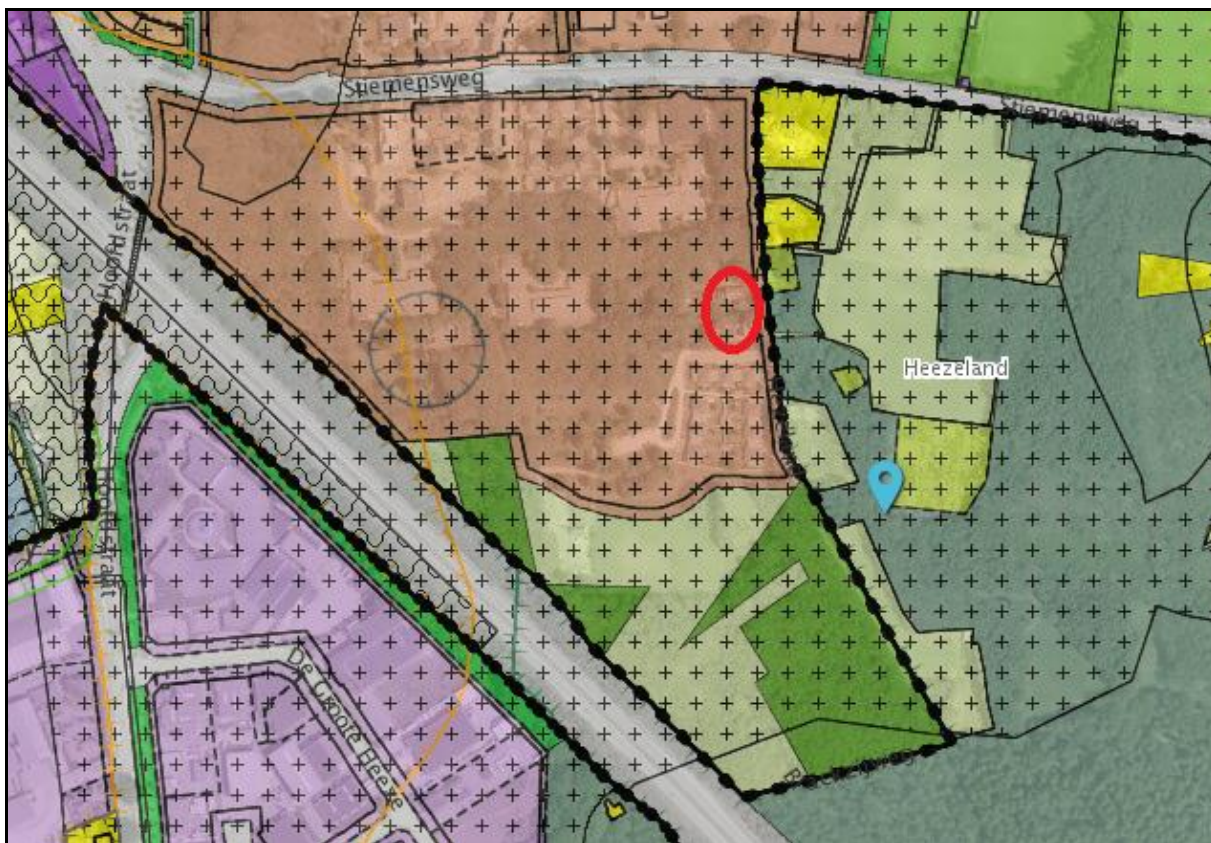
Het plangebied ligt aan de Hezeland 1, Hezeland 3 en Hezeland 5 te Gennep. Hezeland is gelegen aan de zuidzijde van de kern Gennep in Gennep Zuid.



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Voorgaande bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Gennep Zuid 2012” dat op 13 mei 2013 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Wonen is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Gennep Zuid 2012 (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planologische en milieuhygiënische verantwoording. In hoofdstuk 6 staat uitleg over het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

2 Beleidskader

2.1 Europees en nationaal kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ziet de ontwikkeling op het wijzigen van de maatschappelijke bestemming van drie bestaande woningen naar een woonbestemming. Het feitelijke woongebruik verandert niet, waardoor deze wijziging geen invloed heeft op het plangebied en de omgeving.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

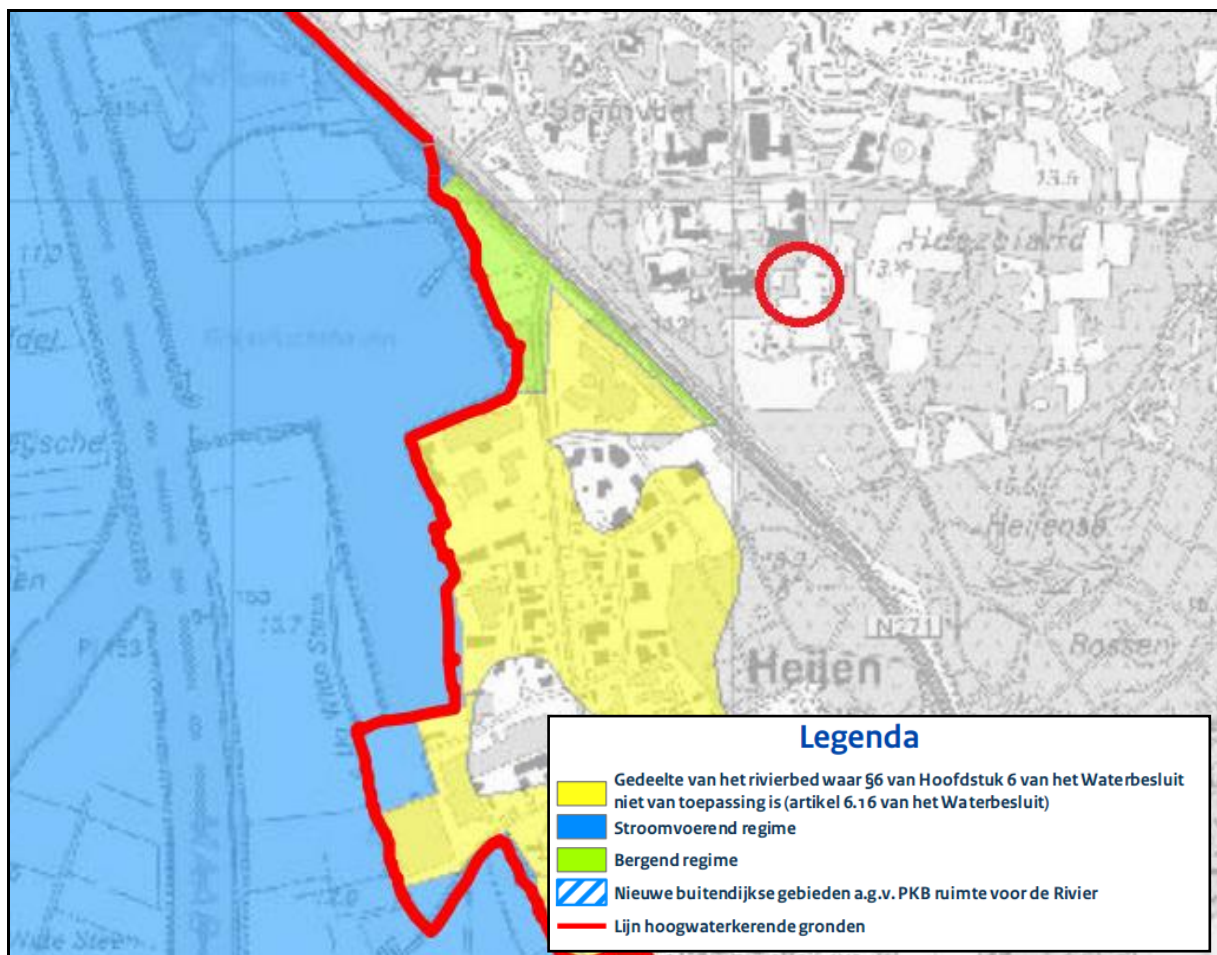
- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen

- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van de rivier de Maas. Voor onderhavig plan geldt dus dat sprake is van het nationale belang 'grote rivieren'. In het Barro is onder andere de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren geregeld.

Toets aan Beleidslijn Grote Rivieren

In de Beleidsregels Grote Rivieren geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren, welke activiteiten er zijn toegestaan en hoe het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen. Doordat het plangebied in de Beleidsregels Grote Rivieren niet specifiek is aangeduid, is het plangebied uitgesloten van de toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren, er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Kaartblad 22 bij Beleidsregels Grote Rivieren (plangebied rood omlijnd)

De ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de

rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro (art. 3.1.6).

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde bestemmingswijziging van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming heeft geen invloed op het plangebied en de omgeving, omdat het feitelijke woongebruik niet verandert. Het gebruik is steeds wonen geweest en er blijft, overeenkomstig de huidige situatie, sprake van drie woningen met bijbehorende tuinen. Er worden geen woningen toegevoegd waardoor ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame ontwikkeling). Het initiatief is derhalve niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal kader

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 is in de loop der jaren meerdere malen geactualiseerd. De meest recente actualisatie is in januari 2011 door Provinciale Staten vastgesteld.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Kaarten POL

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg (P6a)'. Ter plaatse van het plangebied zijn geen blauwe, groene of kristallen waarden toegekend.

P6a: Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



Uitsnede perspectievenkaart POL2006, actualisatie 2011 (plangebied rood omlijnd)

Contourenbeleid

In 2010 hebben Gedeputeerde Staten de contourenatlassen voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg vastgesteld. In deze atlanten is rond alle plattelandskernen een contour getrokken.

De gronden binnen de contour worden beschouwd als (bestaand) stedelijk gebied, waarbinnen gemeenten de vrijheid hebben om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op de gronden buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste

kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Inmiddels is het Limburgs Kwaliteitsmenu vervangen door het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Gennep.

Het plangebied ligt binnen de contour van de kern Gennep waardoor het Limburgs- en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing zijn.



Uitsnede Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg (plangebied rood omlijnd)

Het onderliggende plan past binnen de perspectieven van het POL2006. Inmiddels heeft het ontwerp POL 2014 van 16 mei tot en met 27 juni 2014 ter inzage gelegen. Hierin is het aantal perspectieven beperkt. Op Kaart 1 Zonering Limburg van het POL 2014 is het plangebied aangeduid als landelijke kern. Dit is een gebied met gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen en komt dus overeen met het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' van het POL 2006. De wijziging van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming past derhalve zowel binnen de perspectieven van het POL 2006 als binnen de perspectieven van het ontwerp POL 2014.

Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg

In de laatste versie van de provinciale 'Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg' is opgenomen dat er in de gemeente Gennep een plancapaciteit van circa 669 woningen en een woningbehoefte van circa 360 woningen is in de periode 2013-2030. In dit geval gaat het om het wijzigen van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen. Er is sprake van bestaande woningen, dus er worden geen woningen toegevoegd. Onderhavige ontwikkeling is derhalve niet in strijd met de Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg.

2.3 Regionaal kader

Regionale visie op woningen en voorzieningen

Op 6 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Regionale visie op woningen en voorzieningen' vastgesteld.

De belangrijkste basisfactor voor de visie op wonen en leefbaarheid is de ontwikkeling van de bevolking, in omvang en samenstelling. Deze is de basis voor de ontwikkeling van de huishoudens en het draagvlak voor de voorzieningen. 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. Vergrijzing en ontgroening zijn een landelijk verschijnsel, maar door de afnemende bevolking in Maasduinen komen die algemene ontwikkelingen extra pregnant naar voren. Daling van het aantal inwoners leidt niet navenant tot een daling van het aantal huishoudens. Door de gezinsverdunding blijft het aantal huishoudens tot 2025 nog groeien. De demografische processen zullen in de komende decennia zorgen voor veranderingen in het samen wonen en 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.

Gennep heeft een redelijk winkel- en horeca-aanbod. De gemeente is een werkgelegenheidsgemeente waarin industrie, gezondheids- en welzijnszorg een belangrijke plaats innemen. Gennep is een centrumkern, waar de omvang van de bevolking en het voorzieningenniveau waarschijnlijk gewaarborgd blijven. De woningbouwproductie vindt bij voorkeur plaats in de centrumkern en wordt afgestemd op de vraag. De lokale behoefte, met daaraan gekoppeld de afzetmogelijkheden in de markt zijn het uitgangspunt voor de woningbouw. In de centrumkernen (Gennep, Bergen en Mook/Molenhoek) is ruimte voor alle vormen van woningbouw, inclusief diverse vormen van wonen met zorg. Het combineren van wonen met diverse vormen van zorg- en dienstverlening is een van de kernopgaven binnen de regionale visie. De verwachting is dat de behoefte van de categorie 'mensen met een psychische beperking' die verblijven in kleinschalige woonvormen licht zal groeien, ondanks de verwachte daling van de bevolking.

Onderliggend initiatief past binnen de regionale visie op woningen en voorzieningen. Het plan omvat namelijk slechts een wijziging van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen. Het feitelijke woongebruik verandert niet, het gaat immers om bestaande woningen.

2.4 Gemeentelijk kader

In deze paragraaf wordt alleen het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is al aandacht besteed aan het recente, geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Verder heeft bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 5 van deze toelichting ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaatsgevonden.

Parkeerbeleidsplan Gennep

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsdoelstellingen en een toekomstvisie op hoofdlijnen voor het parkeren in de gemeente Gennep opgenomen. Tevens is in het plan rekening gehouden met een aantal concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van het parkeerbeleidsplan is het tegengaan van de versnippering van het parkeerbeleid van de voorgaande jaren. Ook zijn met het opstellen van het

Parkeerbeleidsplan diverse parkeerbeleidsstukken geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Op 10 december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij het parkeerbeleidsplan hoort een uitvoeringsprogramma, waarin onder andere de parkeernormen zijn vastgelegd. In de regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn deze parkeernormen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen indien het voldoen aan die normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien.

Toets aan de parkeernormen

De woningen hebben alle drie voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied omvat drie bestaande woningen aan de zuidzijde van de kern Gennep. Het feitelijke gebruik van de bestaande bebouwing is nooit gewijzigd. Dit is de afgelopen decennia wonen geweest.

3.2 Ruimtelijke structuur

Gennep Zuid heeft een enigszins onsamenvattend ruimtelijke structuur; uitbreidingen in zuidelijke richting vonden aanvankelijk vooral plaats naar behoefte en zonder enige planopzet. Duidelijk herkenbaar zijn de historische structuurwegen als de Heijenseweg, Dr. Nolensstraat en de Willem Boyeweg, die later doorsneden werden door de spoorlijn Boxtel – Wesel aan de noordzijde van het plangebied. Tot de jaren zestig zijn de open ruimten tussen de structuurwegen naar behoefte en eigen inzicht bebouwd. Pas later (vanaf de jaren zestig) vond de eerste geplande woningbouw plaats (in zuidwestelijke richting).

De zuidoostelijke rand van Gennep Zuid, waar binnen het plangebied valt, vormt een zachte grens met het buitengebied door de natuurlijke inbedding van bebouwing in een bosrijke omgeving. De bebouwingsdichtheid aan deze zijde van het plangebied is laag.

3.3 Functionele structuur

De hoofdfunctie in Gennep Zuid is het wonen. Het centrum van Gennep concentreert zich nog altijd rondom de historische kern en ligt dus buiten Gennep Zuid. Verspreid in de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse voorzieningen gelegen tussen de woonbebouwing.

4 Planbeschrijving

Onderliggend plan ziet op het wijzigen van de bestemming van drie woningen aan de Hezeland te Gennep. Door een omissie in het geldende bestemmingsplan Gennep Zuid 2012 hebben drie bestaande woningen aan de Hezeland 1, Hezeland 3 en Hezeland 5 geen woonbestemming maar een maatschappelijke bestemming. Dit terwijl het feitelijke gebruik altijd wonen is geweest. Met dit bestemmingsplan wordt aan de woningen een woonbestemming gegeven.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

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

Conclusie geluid

In het voorliggende geval is sprake van het positief bestemmen van bestaande woningen. De bestaande woningen zijn reeds geluidgevoelige objecten. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Hemelwater

Het regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de riolering. De riolering in dit gebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel waarbij regenwater en afvalwater gezamenlijk in een riool wordt ingezameld. Overig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.

Door enkel het wijzigen van de bestemming zal de situatie wat betreft het hemelwater niet wijzigen.

Afvalwater

De bestaande woningen zijn aangesloten op de riolering. Het afvalwater komt uit op het gemeentelijke rioolstelsel.

Conclusie water

Het project ziet op het wijzigen van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen op een locatie waar al bebouwing en verharding aanwezig is. De impact van dit project op het watersysteem is nihil, vooral door het feit dat er geen verharding wordt toegevoegd.

5.3 Bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden en/of een functiewijziging mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Conclusie

De conclusie is dat een nader bodemonderzoek achterwege kan blijven omdat ter plaatse reeds een woonfunctie aanwezig is in de vorm van drie woningen met tuin. Als gevolg van het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming wijzigt het feitelijke woongebruik niet. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor de projectlocatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. Bij bouwplannen kleiner dan 2.500 m² en waarbij de grond minder dan 50 centimeter geroerd wordt, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt ook voor werkzaamheden die worden verricht buiten een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats, die als zodanig op de gemeentelijke beleidskaart zijn opgenomen.

Conclusie

Het onderhavige plan ziet op het wijzigen van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen op een locatie waar al bebouwing aanwezig is en waar de grond al geroerd is. In het kader van het voorgenomen initiatief zullen er geen grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd. Nader onderzoek is nu daarom ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

Desalniettemin geldt dat indien in de toekomst bij eventuele grondverstorende werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht van toepassing is.

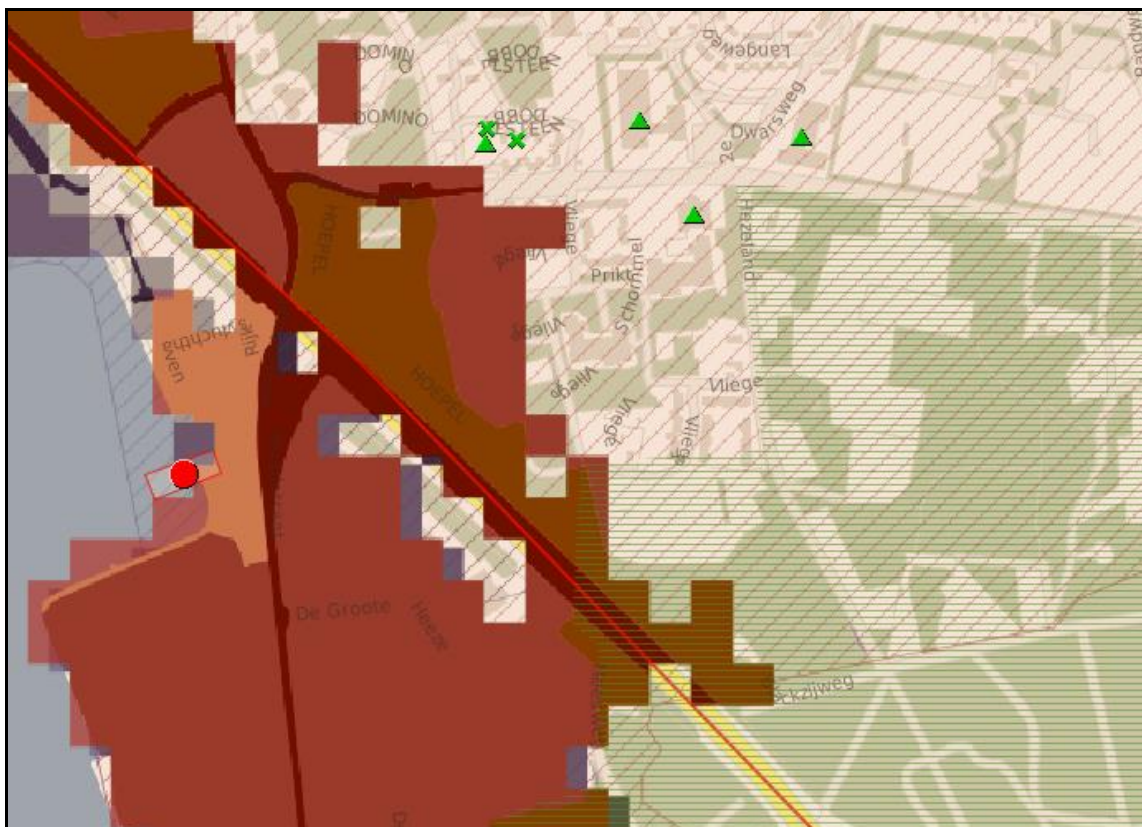
Cultuurhistorie

Het onderhavige initiatief ziet op een locatie aan de Hezeland die geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Bij dit plan zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij het opstellen van onderliggend plan is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.



Bedrijven

De website risicokaart.nl is geraadpleegd en daaruit blijkt dat zowel binnen als nabij het projectgebied geen inrichtingen liggen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. De N271 ligt op voldoende afstand van het projectgebied.

Conclusie externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. Daarnaast was al sprake van (beperkt) kwetsbare objecten. Het feitelijk gebruik is namelijk altijd wonen geweest, het gaat om drie bestaande woningen. Om deze reden is dan ook geen onderzoek naar externe veiligheid nodig. Het groepsrisico zal door deze ontwikkeling niet veranderen.

5.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de

luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toets projectlocatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op drie woningen. Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

De conclusie is dat ruimschoots onder de aantallen wordt gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Het initiatief, waarbij feitelijk geen nieuwe woningen worden gerealiseerd, is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen en/of een toevoeging van woningbouw nabij snelwegen. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Het project kan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

5.7 Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Conclusie

De woningen worden in de huidige situatie reeds bewoond. De gronden daaromheen zijn in gebruik als tuin. Aangezien het feitelijke gebruik van de woningen en de bijbehorende tuin niet zal wijzigen, is het uitgesloten dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna.

Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht uit de Flora-en faunawet. Conclusie is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

5.8 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig bouwplan.

5.9 Verkeer en parkeren

In onderliggend plan worden geen woningen toegevoegd. Er is sprake van drie bestaande woningen waarvan enkel de bestemming wordt gewijzigd. Het feitelijke gebruik blijft hetzelfde. Er wordt geparkeerd op het eigen terrein. Het wijzigen van de bestemming heeft geen effecten op de verkeersaantrekkende werking of de wijze van parkeren.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Het juridische plan

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- hoofdstuk 3 Algemene regels
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook staat hier hoe de in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Wonen

Dit bestemmingsplan kent feitelijk maar één enkelbestemming, namelijk de bestemming Wonen. Met deze bestemming wordt de – feitelijk al bestaande – woonfunctie mogelijk gemaakt:

- a het aantal bestaande woningen;
- b aan huis verbonden beroep.

Ook worden bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven rechtstreeks toegestaan.

In de bouwregels zijn de voorwaarden opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en overige bouwwerken. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden van de regels afwijken.

Dubbelbestemming

Voor het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. In paragraaf 5.4 van deze toelichting is hier uitgebreid op ingegaan.

6.3 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de genoemde bestemming, dubbelbestemming, maatvoeringsaanduidingen en het bouwvlak verbeeld.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1 lid a Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij onderhavig bestemmingsplan gaat het enkel om het wijzigen van de bestemming maatschappelijk naar de bestemming wonen op een locatie waar al drie bestaande woningen aanwezig zijn. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Limburg of het Rijk een rol. Om deze reden wordt geen inspraak toegepast.