

Bestemmingsplan Kampveld Milsbeek

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3	Toelichting op het plan.....	13
3.1	Beoogde situatie.....	13
3.2	Stedenbouwkundige karakteristiek	13
3.3	Functionele karakteristiek.....	13
3.4	Verkeer en parkeren.....	14
3.5	Groen en water.....	16
3.6	Welstand	16
Hoofdstuk 4	Toelichting op de regels.....	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Regels.....	17
Hoofdstuk 5	Beleid en regelgeving.....	19
5.1	Rijksbeleid	19
5.2	Provinciaal beleid	20
5.3	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 6	Verantwoording	31
6.1	Inleiding.....	31
6.2	Milieu- en omgevingsaspecten	31
6.3	Waarden.....	43
6.4	Landschappelijke inpassing.....	47
Hoofdstuk 7	Handhaving	48
7.1	Beleidskader	48
7.2	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	48

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid.....50

8.1	Planopzet	50
8.2	Financieel.....	50
8.3	Kostenverhaal	50
8.4	Maatschappelijk.....	50

REGELS

- Bijlage bij de regels 1 Staat van bedrijfsactiviteiten gemengd gebied
- Bijlage bij de regels 2 Landschappelijke inpassing

VERBEELDING**BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Econsultancy, 28 augustus 2017
- Bijlage 2 Behoefteteonderzoek, Makelaardij Poels, 17 mei 2016
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, 8 oktober 2015
- Bijlage 4 Geuronderzoek vanwege C.N.C. Grondstoffen B.V., Adromi, 26 juli 2017
- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek geluidbelasting C.N.C. Grondstoffen B.V., Adromi, 21 juli 2017
- Bijlage 6 Quickscan flora en fauna, Econsultancy, 30 mei 2017

TOELICHTING

Bestemmingsplan Kampveld Milsbeek

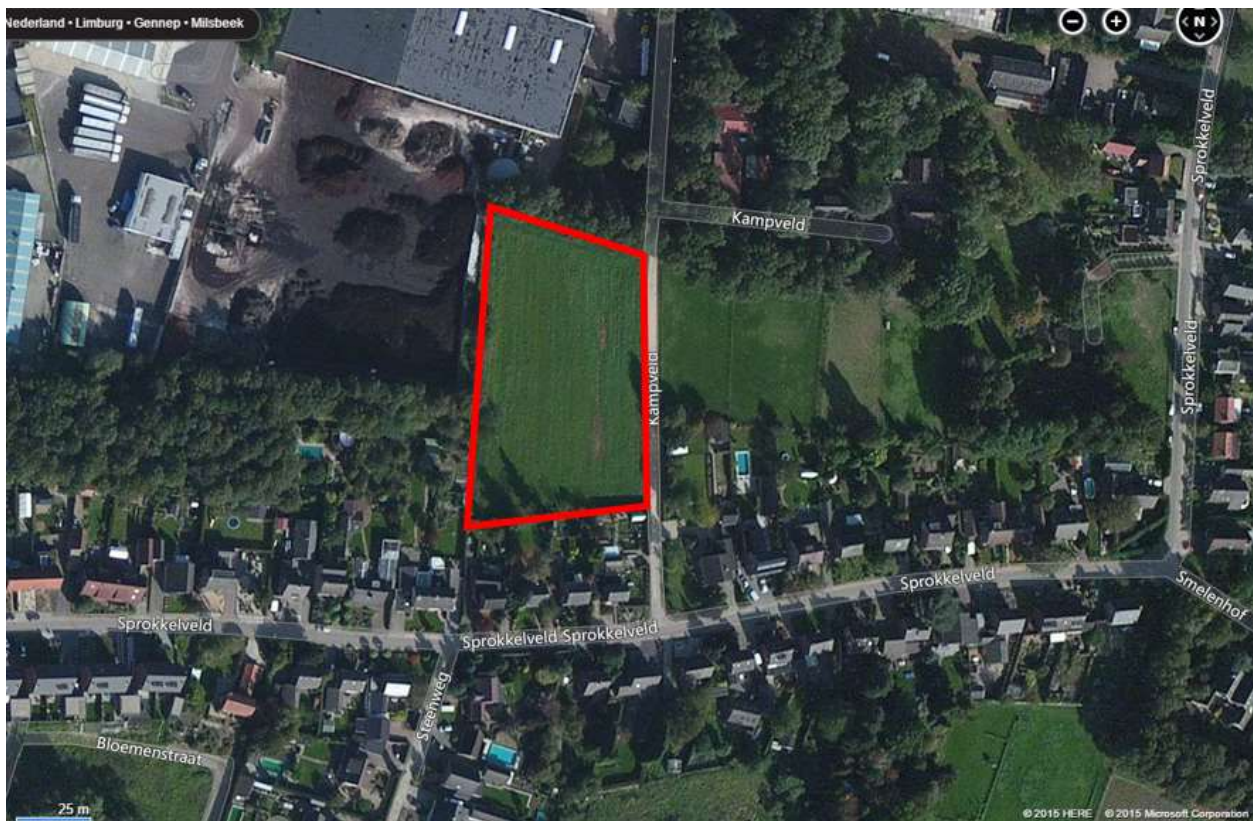
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De heer Mans (initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend voor de realisatie van twee woonkavels en de uitbreiding van bedrijventerrein Ovenberg met een tweetal kavels voor kleinschalige bedrijvigheid met wonen op het perceel Kampveld ongenummerd (ong.) te Milsbeek, kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie D, nummer 1032.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Kampveld ong. te Milsbeek en is gelegen tussen bedrijventerrein Ovenberg en de woonbestemmingen aan het Sprokkelveld ten zuiden van de kern Milsbeek.



Begrenzing Kampveld ong. te Milsbeek

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld 2005', vastgesteld d.d. 17 september 2007. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd'. Tevens is het plangebied aangeduid als 'Wijzigingsgebied B'.

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest dit plan, binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Uit de historische kaart van begin 19^e eeuw blijkt dat er rondom het plangebied reeds enkele woningen lagen, die thans nog steeds aanwezig zijn. Rond de jaren vijftig hebben zich rondom het plangebied een aantal bedrijven gevestigd en is het bedrijventerrein Ovenberg ontstaan.

In de periode daarna (1965 – 1975) is de omvang en bebouwing van bedrijventerrein Ovenberg niet of nauwelijks veranderd. Pas in de jaren tachtig en negentig zijn er nog een aantal bedrijven bijgekomen.



ca. 1800



ca. 1975



Heden

Historische ontwikkeling Ovenberg – Sprokkelveld

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich in de overgang tussen bedrijventerrein Ovenberg en de woonbebouwing aan het Sprokkelveld ten zuiden van de kern Milsbeek. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een weiland zonder bebouwing. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door boombeplanting, ten zuiden door siertuinen van de aanwezige woningen en aan de oostzijde door de weg Kampveld. Ten oosten van de Kampveld bevinden zich enkele begraasde weilanden. Ter hoogte van het plangebied is de Kampveld onverhard. Direct ten noorden en zuiden van het plangebied is de weg wel verhard. De weg wordt hoofdzakelijk gebruikt ter ontsluiting van de agrarische percelen. Echter is er ook sprake van sluipverkeer.

Gekeken naar de aanwezige bestemmingen van de directe omgeving van het plangebied, kan deze worden aangemerkt als een gebied met een gemengd karakter. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de bestemming 'Bedrijventerrein 2/3' waar C.N.C. Grondstoffen B.V. is gevestigd. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de weg Kampveld met daarachter enkele begraasde weilanden met de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd'. De zuidoost-, zuid- en zuidwestzijde van het plangebied wordt begrensd door woonbestemmingen. Ten westen van het plangebied ligt de bestemming 'Bedrijventerrein 2' en de bestemming 'Natuur-Houtopstand' welke in westelijke richting doorloopt tot aan de Achterbroek.

Het plangebied is ontsloten via de Kampveld. De Kampveld takt in noordelijke richting aan op de Ovenberg (weg). In zuidelijke richting sluit de Kampveld aan op het Sprokkelveld.

Onderstaande foto's verbeelden het plangebied, de bestaande ontsluiting via de Kampveld, de boombeplanting aan de noord- en westzijde, het wegprofiel van de Kampveld en de aantakking op de Ovenberg (weg) en het Sprokkelveld.



Het plangebied gezien vanaf de noordelijke begrenzing



Ontsluiting plangebied via de Kampveld



Boombepplanting aan de noordzijde van het plangebied



Boombepplanting ten westen van het plangebied



Wegprofiel Kampveld



Splitsing Kampveld/Ovenberg



Splitsing Kampveld/Sprokkelveld

Hoofdstuk 3 Toelichting op het plan

3.1 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om het circa 5.727 m² grote plangebied te verkavelen in vier percelen, hierna van noord naar zuid aan te duiden als perceel 1 tot en met 4. Perceel 1 en 2 worden bestemd als 'Bedrijf'. Perceel 1 krijgt een breedte van circa 26 meter welke aan de westzijde in noordelijke richting uitloopt. Perceel 2 krijgt een breedte van circa 20 meter. Perceel 3 en 4 worden bestemd voor uitsluitend woondoeleinden. Perceel 3 en 4 krijgen respectievelijk een breedte van circa 18 meter en circa 25 meter. Perceel 4 loopt aan de westzijde in zuidelijke richting uit. De grond ten noorden en westen van de woonpercelen, perceel 3 en 4, zal zodanig landschappelijk worden ingepast dat deze een fysieke afscherming vormt tussen de bedrijfspcelen en de woonpercelen.

3.2 Stedenbouwkundige karakteristiek

Het plangebied heeft op dit moment een solitair karakter. Het sluit niet aan bij de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein Ovenberg dat gekenmerkt wordt door een mix van kleine en grote kavels met woon- en bedrijfspanden (circa 1.000 vierkante meter tot rond een hectare) maar ook niet bij de fijnmazigere lintbebouwing langs het Sprokkelveld (zo'n 600 tot 1.000 vierkante meter). Het is een enclave in de bebouwde omgeving. De situering en de omvang van het perceel maken een doelmatige agrarische exploitatie onmogelijk, mede vanwege het proces van rationalisatie en schaalvergroting dat de agrarische sector doormaakt.

Met het bestemmingsplan wordt een passende invulling beoogd van dit overgangsgebied tussen bedrijventerrein Ovenberg en de woonbebouwing aan het Sprokkelveld. De omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter en onderhavig bestemmingsplan sluit daarbij aan door het toelaten van bedrijfs- en woonbestemmingen.

Qua stedenbouwkundige opzet wordt daarbij gekozen voor een herkenbaar verkavelingspatroon en concentratie van de bebouwing. In lijn daarmee is in de planregels bepaald dat de bedrijfsruimten en de bedrijfswoning dienen te worden ondergebracht in 1 gebouw.

Als onderdeel van het plan zal worden voorzien in de aanleg van een robuuste compenserende groenstructuur. De toekomstige bebouwing en haar groene omgeving zullen in dit concept een synergistische relatie met elkaar aangaan. Door middel van een landschappelijke inpassing zal het plangebied worden geïntegreerd in de structuur van de directe omgeving.

3.3 Functionele karakteristiek

De ontwikkeling maakt het mogelijk dat het plangebied wordt verkaveld in vier percelen waarvan twee werkkavels en twee woonkavels. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Milsbeek, tussen bedrijventerrein Ovenberg en de woningen aan het Sprokkelveld. De beoogde invulling van wonen in combinatie met een kleinschalige uitbreiding van het bedrijventerrein Ovenberg met lichte bedrijvigheid sluit aan op de directe omgeving van het plangebied en vormt een vanuit ruimtelijk oogpunt voor de hand liggende keuze. Door de beoogde invulling van het plangebied zal onderhavige ontwikkeling een minimaal effect hebben op de directe omgeving.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Met de beoogde ontwikkeling worden twee woonkavels en twee werkkavels toegevoegd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In dit onderzoek is tevens de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling beschreven. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Door uitvoering van onderhavige ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen van 100 naar 140 bewegingen toenemen. Het aantal vrachtverkeerbewegingen bedraagt 2%. Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het aantal vrachtverkeerbewegingen toe van 2 (2% van 100) naar circa 3 (2% van 140) bewegingen per etmaal. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft.

Afwikkeling verkeer

De toekomstige percelen zullen via nieuw aan te leggen in/uitritten direct aansluiten op de Kampveld. Gezien het feit dat de voorzieningen van Milsbeek en de Rijksweg N271 het snelste te bereiken zijn via de Ovenberg (weg) is de verwachting dat de meeste verkeersbewegingen via de Ovenberg (weg) zullen plaatsvinden. Dit blijkt ook uit het als bijlage 1 bijgevoegde akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Econsultancy d.d. 28 augustus 2017. Hierin is opgenomen dat van de 40 verkeersbewegingen circa 30 bewegingen via de Ovenberg plaatsvinden. De overige circa 10 bewegingen worden naar verwachting afgewikkeld via het Sprokkelveld. De parkeerbehoefte voor zowel de woningen als de bedrijfsbestemmingen dient op eigen terrein te worden opgelost.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de nota 'Parkeernormen Gennep 2015'. In de nota is de gemeente Gennep verdeeld in zones: centrumgebied Gennep, rest bebouwde kom en buiten bebouwde kom. Het plangebied is gelegen binnen de zone rest bebouwde kom.

Perceel 1 en 2: werkkavels

In de nota wordt onderscheid gemaakt in de parkeernorm voor arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven. Idem wordt een onderscheid gemaakt tussen bezoekersintensieve en –extensieve bedrijven. Aangezien de exacte typering van de toekomstige bedrijvigheid binnen perceel 1 en 2 nog niet bekend is, wordt in onderstaande berekening een worst case benadering gehanteerd voor een arbeidsintensief/bezoekers extensief bedrijf. De hiervoor aan te houden parkeernorm bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o..

Er wordt hierbij van uitgegaan dat de bedrijfswoonfunctie een extra parkeervraag zal genereren van maximaal 1 parkeerplaats. Dit omdat minimaal 1 persoon uit het ter plaatse woonachtige gezin ook werkzaam zal (dienen te) zijn in het ter plaatse te vestigen bedrijf. Ter voorkoming van dubbeltelling in de parkeerbehoefte zal om die reden worden gerekend met 1 extra parkeerplaats in plaats van de reguliere norm van 2.

Perceel 1 heeft een totaaloppervlak van circa 1.889 m² waarvan circa 1.657 m² gelegen is achter de rooilijn. Voor het gedeelte van de bedrijfskavel gelegen achter de rooilijn geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 500 m². In de regels is geborgd dat alleen functies die

geen zelfstandige parkeervraag kennen op een verdieping mogen worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat 500 m² van perceel 1 mag worden bebouwd. Ervan uitgaande dat het woonoppervlakte circa 100 m² zal bedragen, resteert er circa 400 m² voor bedrijfsploeroppervlakte.

De maximale parkeervraag bedraagt daarmee 11 parkeerplaatsen ((4,00 x 2,4) + 1 parkeerplaats voor wonen). Indien ook een kelder wordt gerealiseerd, bedraagt de parkeervraag rond de 20 parkeerplaatsen.

Perceel 2 heeft een totaaloppervlak van 1.138 m² waarvan 968 m² gelegen is achter de rooilijn. Voor het gedeelte van de bedrijfskavel gelegen achter de rooilijn geldt een maximaal bebouwingsoppervlak van 500 m². In de regels is geborgd dat alleen functies die geen zelfstandige parkeervraag kennen op een verdieping mogen worden gerealiseerd. Ervan uitgaande dat het woonoppervlakte circa 100 m² zal bedragen, resteert er circa 400 m² voor bedrijfsploeroppervlakte.

De maximale parkeervraag bedraagt daarmee 11 parkeerplaatsen ((4,00 x 2,4) + 1 parkeerplaats voor wonen). Indien ook een kelder wordt gerealiseerd, bedraagt de parkeervraag rond de 20 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein is sprake van voldoende ruimte om deze parkeervraag in te vullen. Zoals aangegeven is de worst case parkeerbehoefte bepaald en is de daadwerkelijke behoefte afhankelijk van het type te vestigen bedrijf. Parkeren op eigen terrein wordt geborgd in de planregels.

Perceel 3 en 4: woonkavels

Voor de twee zuidelijke woonkavels geldt dat er 2,0 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig dienen te zijn. Een en ander wordt geborgd in de planregels.

De kavels bieden voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. Gezien dit feit kan worden gesteld dat aan de norm wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

Reconstructie Kampveld

De Kampveld is in de huidige situatie niet ingericht op de beoogde ontwikkeling. Zo is de Kampveld deels onverhard en biedt de weg geen manoeuvreerruimte voor grote voertuigen. Duidelijk is dat de weg moet worden gereconstrueerd.

Uitgangspunten bij het wegontwerp zijn dat de weg zijn tweerichtingsverkeer en 30 km-regime behoudt en dat er gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke materialen. Natuurlijke afwatering zonder greppels of sloten heeft de voorkeur.

De weg krijgt een 3,5 meter brede rijbaan van gebakken klinkers welke aan beide zijden wordt voorzien van een wegverbreding van 0,75 meter in de vorm van grasbeton waardoor het wegprofiel een totale breedte van 5 meter krijgt. Ten behoeve van een verkeerskundig veilige situatie wordt de T-splitsing Kampveld/Sprokkelveld uitgevoerd als een fysiek plateau van gebakken klinkers. De T-splitsing Kampveld/Ovenberg wordt voorzien van een visuele

markering. Reconstructie van een gedeelte van de Kampveld is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Het landschappelijke inpassingsplan bevat een nadere omschrijving van de beoogde reconstructie van de Kampveld. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 2 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

3.5 Groen en water

Groen en water maken onderdeel uit van de ruimtelijke ontwikkeling. Het plangebied zal op basis van het als bijlage 2 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan bijgevoegde landschappelijke aanpassingsplan worden ingepast. Het landschappelijke inpassingsplan is nader beschreven in paragraaf 6.4. Paragraaf 6.2.7 bevat een beschrijving van de waterhuishouding van het plangebied.

3.6 Welstand

De ontwerpen van de toekomstige bouwwerken binnen het plangebied zullen bij de aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen door welstand worden getoetst.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

4.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 6), de algemene regels (artikel 7 tot en met 10) en de overgangs- en slotregels (artikel 11 en 12).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

4.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Bedrijf
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsruimte met een bedrijfswoning, in 1 gebouw, voor uitoefening van bedrijven behorende tot en met categorie 2 op perceel 1 en 2 van het Kampveld ong.

Artikel 4: Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woningen op perceel 3 en 4 van het Kampveld ong.

Artikel 5: Groen
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor realisatie en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 4
De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7-10 Algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 12: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk bevat het beleid en de regelgeving die van toepassing zijn op onderhavige ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk is uitgelegd of de ruimtelijke ontwikkeling past binnen dat beleid en die regelgeving.

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

5.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, kan een toets aan de ladder achterwege blijven. Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) meerdere malen het volgende overwogen: "Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is".

Deze ontwikkeling is een dusdanig klein project dat hier voor wat betreft de woningen geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de ladder.

Wat betreft de bedrijfsbestemming wordt opgemerkt dat in het moederplan (Ovenberg-Sprokkelveld 2005) reeds de mogelijkheid bestond om deze locatie volledig te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Door middel van dit bestemmingsplan wordt slechts aan een deel van de gronden een bedrijfsbestemming toegekend. Bovendien beperken de regels van het bestemmingsplan de bedrijvigheid tot milieucategorie 1 en 2.

Uit de provinciale en regionale beleidsstukken (Visie Bedrijventerreinen Noord Limburg, de POL-uitwerking werklocaties) blijkt dat er in de gemeente geen terstond uitgeefbare kavels zijn in de gemeente Gennep. De kavels die wel nog beschikbaar zijn, hebben niet de mogelijkheid om een woning erbij te realiseren zoals bij deze woon-werkkavels wel mogelijk is. Gelet op het maatwerk in dit geval - te weten 2 woon-werkkavels met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 in bestaand stedelijk gebied – wordt de ontwikkeling passend geacht.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar.

In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Onderstaand wordt ingegaan op de, voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, relevante aspecten.

Visie Noord-Limburg

De regio Noord-Limburg laat zich in ruimtelijk, economisch en maatschappelijk opzicht het beste karakteriseren door twee dominante, voor iedereen herkenbare assen: een snelle, hoog-dynamische Oost-West-as en een meer op (be)leefkwaliteit gerichte Noord-Zuid-as.

De ruimtelijke as die de meeste mensen kennen is de harde, dynamische, economisch georiënteerde Oost-West-as. De regio kent ook een ander gezicht, met een beduidend lager tempo. Een wereld van rust, ruimte en schoonheid, met de Maas als herkenbare kwaliteitsas. Het Maasdal met zijn terrassenlandschap is niet de enige kwaliteit. Het landschap is afwisselend met maasmeanders, natuur- en bosgebieden, peelvenen en ontginningsgebieden en gevarieerde landbouwactiviteiten. Juist de afwisseling van landschappen, grootschalig en kleinschalig, natuur en cultuur, nabijheid van steden en dorpen, economische activiteiten en voorzieningen, maakt Noord-Limburg prettig divers. Dit is de wereld van het goede leven met lekker eten, kunst, cultuur en historie, maar ook gewoon fijn wonen. Hier is de vrijetijdseconomie een economische motor.

In de kop van Noord-Limburg kiezen de Maasduinengemeenten met als belangrijkste kernen Gennep en Nieuw Bergen voor een profiel dat aansluit bij het unieke natuurlijke karakter van het gebied (met wonen en recreëren) en onderscheiden zij zich aldus van de meer stedelijke regio's in de omgeving. Zij passen daarmee duidelijk in het profiel van de genoemde Noord-Zuid-as, met een tweezijdige oriëntatie.

Visie woningvoorraad

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en

functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. De nadruk komt te liggen op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, een passende verhouding tussen koop- en huurwoningen en het verhogen van de flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies van woningen.

Visie bedrijventerreinen

Het is de ambitie om te zorgen voor voldoende ruimte om de dynamiek van het gevestigde bedrijfsleven te faciliteren. En om de komst van nieuwe bedrijven naar Limburg mogelijk te maken. De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet aansluiten bij de wensen van het bedrijfsleven. Ten aanzien van nieuw te realiseren bedrijfsterrein vindt regionale afstemming plaats. Echter voor kleinschalige ontwikkelingen zoals de onderhavige is steeds maatwerk mogelijk. Daar is in onderhavige situatie ook goede aanleiding voor, nu sprake is van een inbreidingslocatie.

Aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een dynamische woningvoorraad

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan natuurlijk niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is.

Zoals uit deze toelichting en de daarbij behorende onderzoeksrapporten blijkt, kan worden voorzien in een woonomgeving van goede kwaliteit. Dat met onderhavig plan tevens de mogelijkheid wordt geboden om werken te combineren met wonen draagt bij aan een dynamische woningvoorraad.

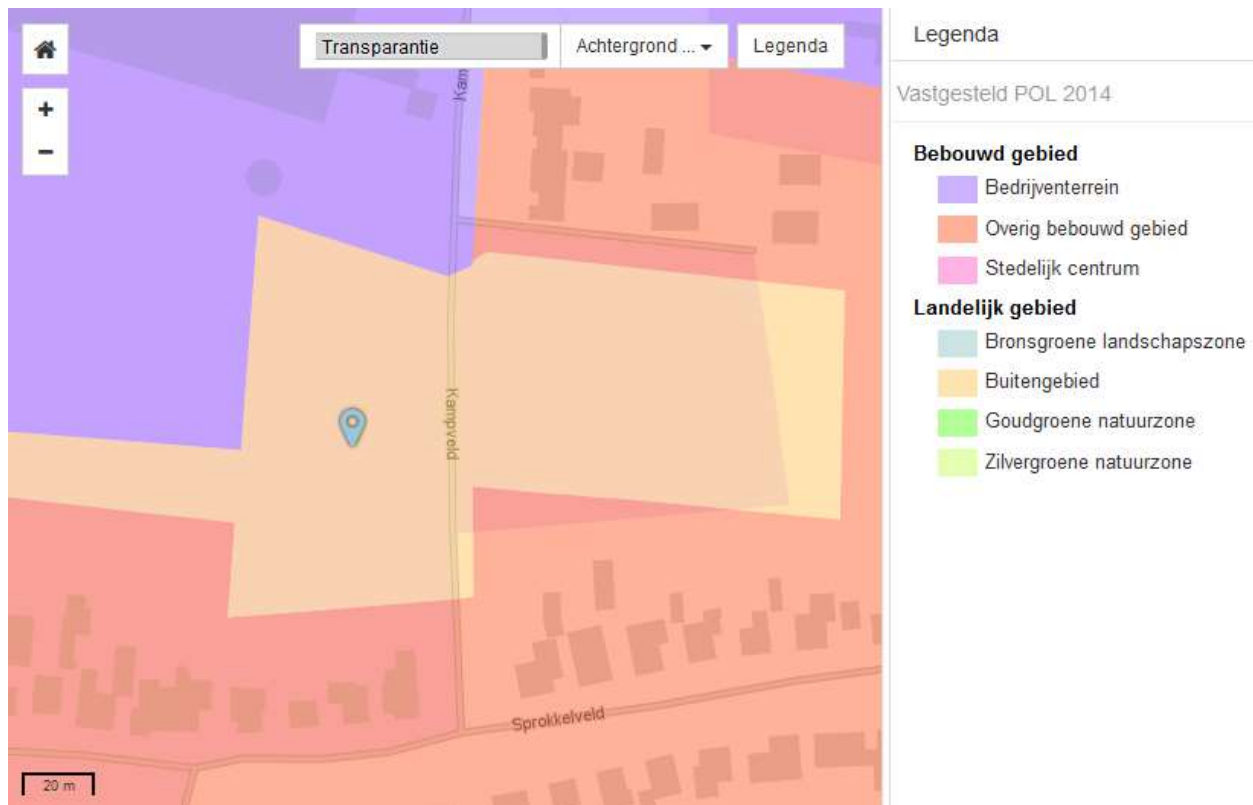
Zoals op onderstaande uitsnede van de POL 2014, kaart 1: zonering Limburg, te zien is, ligt het plangebied in het 'landelijk gebied' nader aangeduid als 'buitengebied'.

Landelijk gebied

Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: de goudgroene natuurzones, zilvergroene natuurzones, bronsgroene landschapszone en het buitengebied. Zoals gezegd, is het plangebied nader aangeduid als 'buitengebied'.

Buitengebied

Het buitengebied bevat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen en van stadsrandzones tot linten en bebouwingsclusters.



Uitsnede Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (plangebied aangeduid met blauwe bolletje)

Conclusie

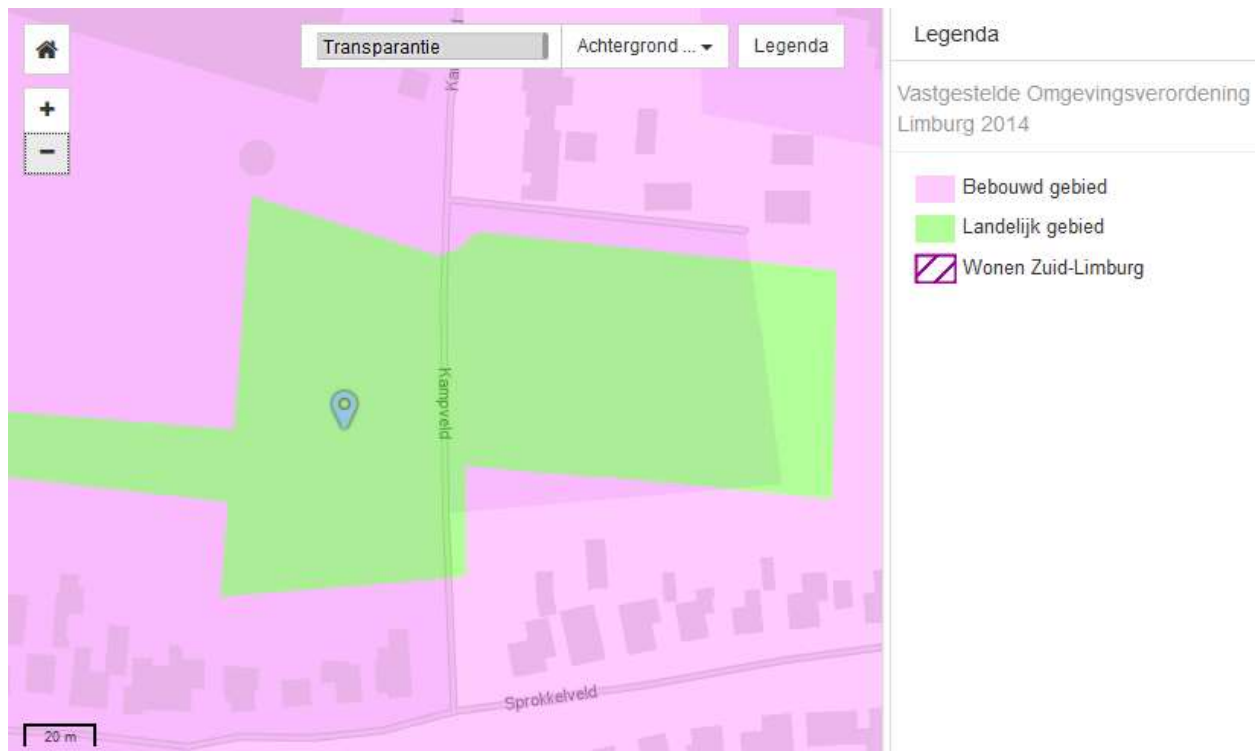
Met de realisatie van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in woon- en bedrijfsbestemmingen als afronding en invulling van het overgangsgebied tussen de woonbebouwing aan het Sprokkelveld en bedrijventerrein Ovenberg. De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie en zal op basis van het landschappelijke inpassingsplan in de omgeving worden geïntegreerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.

5.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte.

Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Zoals op onderstaande uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, kaart 2: duurzame verstedelijking en wonen, te zien is, ligt het plangebied in het 'landelijk gebied'. Het plangebied is echter geheel omringd door het 'bebouwd gebied' en betreft hiertoe een inbreidingslocatie.



Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014 (plangebied aangeduid met blauwe bolletje)

Hierna wordt nader ingegaan op de voor onderhavige ontwikkeling relevante aspecten.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking.

De POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Bro. Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2)

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.

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het Rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de omgeving waarin het gebied ligt.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro en luidt als volgt: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In de handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is.

Op grond van recente jurisprudentie kan een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege blijven bij 6 of minder woningen. In casu is dat het geval omdat er sprake is van 4 woningen.

Dit is op grond van de uitspraak ABRS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Ter Idzard) geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. In die zaak ging het om 6 woningen in totaal waarvan 3 woningen rechtstreeks en 3 bij wijzigingsbevoegdheid. Uitdrukkelijk is de uitvoerbaarheid ter sprake gesteld voor de wijzigingsbevoegd voor het toestaan van 3 woningen in relatie tot de ladder (stedelijke ontwikkeling). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwoog het volgende: *"Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is".*

De conclusie van deze uitspraak was dat bij 6 woningen geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling, bij onderhavig bouwplan gaat het om een toevoeging van 2 woningen en 2 bedrijfswoningen hetgeen daarom eveneens niet wordt gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling. In principe is toetsing aan de ladder voor duurzame ontwikkeling in onderhavige situatie dan ook niet aan de orde. Echter voor de volledigheid wordt onderstaand toch getoetst aan de ladder.

Trede 1: bepalen behoefte

Deze trede vraagt de regionale ruimtevrage (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevrage in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte.

Om de behoefte naar de beoogde woon- en werkkavels te bepalen, is op 17 mei 2016 door Makelaardij Poels een behoefteonderzoek uitgevoerd. Het behoefteonderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Makelaardij Poels concludeert onder andere dat de locatie zich uitermate goed leent voor de beoogde ontwikkeling en dat het aanbieden van kavels zonder bebouwing een verstandige keuze is. Aangaande de woonkavels wordt gesteld dat de vraag naar en de verkoop van deze percelen geen probleem moet zijn.

Ten aanzien van de beoogde werkkavels wordt geconcludeerd dat er momenteel in de gemeente Gennep geen bouw kavels beschikbaar zijn, waar men de mogelijkheid heeft om wonen te combineren met een bedrijf aan huis. Doordat met het beoogde plan maar 2 werkkavels worden gerealiseerd, zal de verkoop van deze percelen dan ook geen probleem moeten zijn. Voorgaande met in acht name dat er sprake moet zijn van een acceptabele grondprijs.

Trede 2: bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Bij deze trede dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnterviewd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar.

De beoogde ontwikkeling vindt, op basis van het kaartbeeld 'zonering Limburg' uit de Omgevingsvisie POL 2014, plaats binnen het 'landelijk gebied' nader aangeduid als 'buitengebied'. Het plangebied is dus niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Wel is het zo dat de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie welke geheel omringd is door bestaande bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld 2005' is het plangebied aangeduid als 'wijzigingsgebied B'. Het college van de gemeente Gennep is onder voorwaarden bevoegd om gronden met deze aanduiding te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein 1 en 2', 'Wonen', 'Natuur – Houtopstand' en/of 'Verkeer – Verblijf'. Vanuit de gemeente Gennep heeft dus reeds de keuze en afweging plaatsgevonden dat een stedelijke ontwikkeling, die betrekking heeft op een bestaand weiland, op deze locatie acceptabel is en daarmee gaat behoren tot het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking waardoor toetsing aan trede 3 achterwege kan blijven.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' en de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

5.2.3 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op 19 april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vastgesteld. Het onderwerp wonen beperkt zich al lang niet meer tot een gemeente, maar is tevens van invloed op de buurgemeenten en regio. Daarom is het gebied van de drie subregio's Venlo, Venray en Maasduinen opgeschaald naar één regio Noord-Limburg. Op die manier wordt het beleidsveld wonen vanuit de hele regio benaderd. De visie creëert voor de regio goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie over te gaan. De structuurvisie stuurt aan op de realisatie van een stabiele woningmarkt waar kwalitatieve- en kwantitatieve vraag en aanbod op elkaar blijven aansluiten, door het in evenwicht brengen van de plancapaciteit met planvorming en woonbehoefte. In de structuurvisie zijn de volgende vijf inhoudelijke pijlers benoemd:

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 aandacht voor...;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Daarboven hangt het thema 'goed georganiseerd regionaal leiderschap'. Zonder regionale samenwerking tussen de gemeenten en partners is het onmogelijk de ambities te verwezenlijken.

Conclusie

Met de realisatie van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling worden vier woningen ontwikkeld waarvan twee in combinatie met kleinschalige bedrijvigheid. Door Makelaardij Poels is geconcludeerd dat er wel degelijk markt is voor het project in casu. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling als pijlpijn-plan beschouwd en meegerekend in de aantallen van de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Tevens vindt de ontwikkeling plaats op een inbreidingslocatie en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu

De gemeenteraad van Gennep heeft op 8 oktober 2013 de Structuurvisie woningbouw in kernen – Borging Kwaliteitsmenu vastgesteld. De structuurvisie is een uitwerking van bestaand beleid op het gebied van wonen en ruimtelijke ordening en bevat een ontwikkelingskader welke woningbouw in de kernen mogelijk maakt indien een kwaliteitsbijdrage is gegarandeerd.

Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering of transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet worden doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing.

De enige uitzonderingen betreffen:

- Gemeentelijke monumenten;
- Panden waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat ze worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en de eigenaar daar aan meewerkt;
- Woningen en woongebouwen die qua woongebruik wijzigen (bijvoorbeeld als een grondgebonden woning qua gebruik verandert in zorgwoningen, kamerbewoning of appartementen);
- Mantelzorgwoningen (omdat dit geen permanente woningen zijn);
- Pijplijnplannen. Dit zijn ontwikkelingen waarvoor de initiatiefnemer bij het college van burgemeester en wethouders vóór 18 april 2013 een (concept-) verzoek om medewerking heeft ingediend.

Conclusie

Per brief van de gemeente Gennep d.d. 9 juli 2015 is aangegeven dat in onderhavig geval sprake is van een pijplijnplan waardoor de initiatiefnemer in het kader van de 'Structuurvisie woningbouw in kernen' geen kwaliteitsbijdrage verschuldigd is.

5.3.2 Lokale Woonvisie gemeente Gennep 2017 – 2021

De gemeente Gennep bereidt momenteel de nieuwe woonvisie 'Lokale Woonvisie Gennep 2017 – 2021' voor. De woonvisie lag van 15 maart tot en met 5 april 2017 ter inzage. De gemeenteraad zal de definitieve Lokale Woonvisie naar verwachting eind mei vaststellen.

De Lokale Woonvisie laat zien hoe de gemeente Gennep (nieuwe) woningbouwplannen in lijn gaat brengen met de (toekomstige) woningbehoefte. Daarnaast vormt de Lokale Woonvisie een basis voor de prestatieafspraken, welke de gemeente gaat maken met de woningcorporaties Destion en Mooiland en hun huurders. Belangrijke onderwerpen zijn de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de duurzaamheid van de woningvoorraad, maar ook wonen, zorg en leefbaarheid in buurten en wijken.

Conclusie

Onderhavig plan is als hard (toezegging) woningbouwplan in de visie opgenomen. Gekeken naar de kern Milsbeek bedraagt de woningbehoefte 60 woningen tot 2025. Momenteel bedraagt het totaal aantal harde en zachte woningbouwplannen voor Milsbeek 22 woningen. Met onderhavig plan worden 2 burgerwoningen toegevoegd. Daarnaast is sprake van 2 bedrijfskavels met de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de woningbouwprogrammering voor de kern Milsbeek een ondercapaciteit kent. Gekeken naar kwaliteit wordt onder andere geconcludeerd dat er binnen de kern Milsbeek behoefte is aan dure koopwoningen (> € 250.000,-).

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin bijdraagt aan de woningbouwopgave voor de kern Milsbeek.

5.3.3 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 stedelijke 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: ruimtelijke inrichting, riolering en regenwater, beleving en recreatie, grondwater, waterkwaliteit en ecologie.

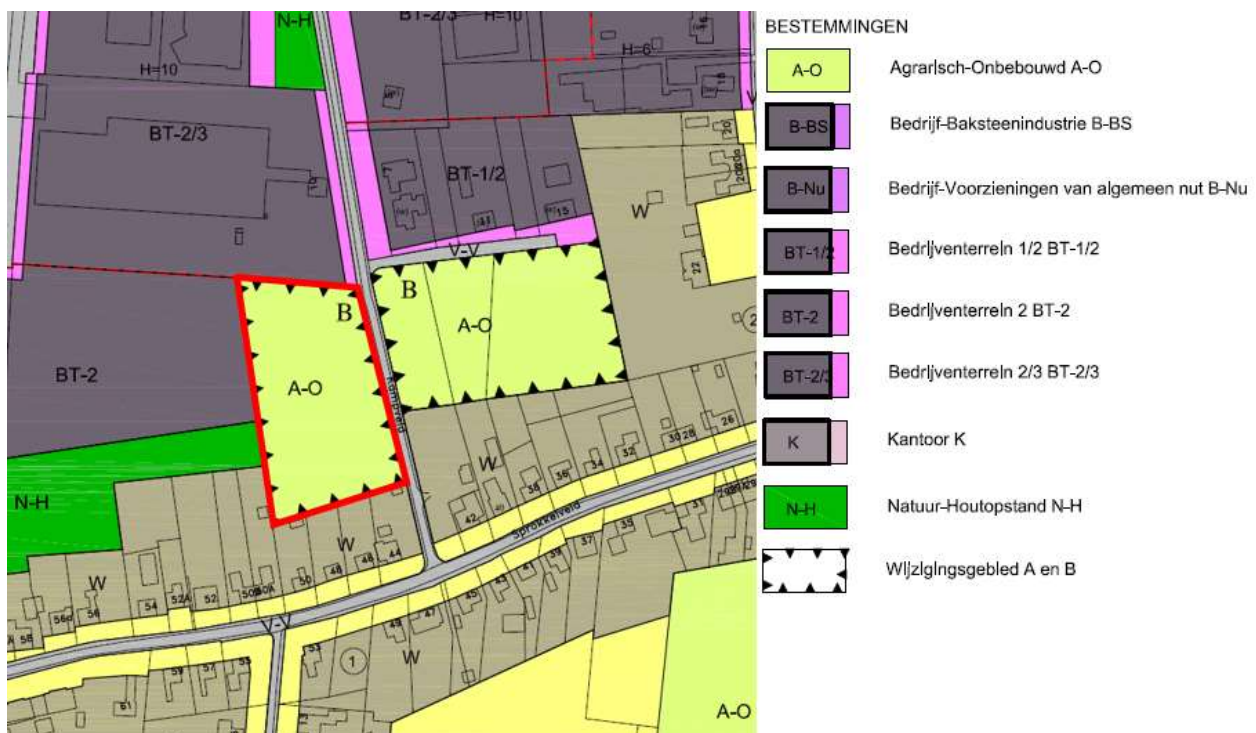
Conclusie

Het voorliggend initiatief sluit aan op de uitgangspunten en voorwaarden uit het waterbeleid. In paragraaf 6.2.7 wordt nader ingegaan op het aspect water.

5.3.4 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld 2005', dat door de raad van de gemeente Gennep is vastgesteld d.d. 17 september 2007.

Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld 2005'. Het plangebied is hierin rood omlijnd.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld 2005' (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd' nader aangeduid als 'Wijzigingsgebied B'. Hierdoor is het college van de gemeente Gennep onder voorwaarden bevoegd om het plangebied te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijventerrein 1 en 2', 'Wonen', 'Natuur – Houtopstand' en/of 'Verkeer – Verblijf'. Onder artikel 24 lid 1 sub b van het

bestemmingsplan 'Ovenberg – Sprokkelveld' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van gronden met de aanduiding 'Wijzigingsgebied B'.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 24 lid 1 sub b waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

Hoofdstuk 6 Verantwoording

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden;
- landschappelijke inpassing.

6.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- water;
- geluid;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- trillingen.

6.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 16 april 2009) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

In deze VNG brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in milieucategorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

De indicatieve afstanden dienen te worden beschouwd als aandachtszones. Het realiseren van een milieugevoelige bestemming zoals woningen binnen de aangegeven afstanden is niet per definitie in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het betekent enkel, dat de relevante milieuaspecten extra aandacht verdienen en dat maatwerk noodzakelijk is.

Gebiedstypering

De normafstanden uit de VNG brochure zijn in beginsel gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid tot een rustige woonwijk.

Op basis van de in de VNG brochure opgenomen criteria dient de onderhavige locatie echter te worden aangemerkt als omgevingstype gemengd gebied. Van gemengd gebied is sprake in geval van matige tot sterke functiemenging van woningen met andere functies, waaronder bedrijfsfuncties. Dit is het geval. Immers in westelijke en noordelijke richting is reeds sprake van de nodige bedrijfsbestemmingen uit de milieucategorieën 2 en 3. Met onderhavig plan wordt bijgedragen aan deze functiemenging door zowel woon- als bedrijfsfuncties toe te staan uit de milieucategorieën 1 en 2.

In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied, kunnen de normafstanden voor geur en geluid, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Concreet betekent dit dat de normafstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 kan worden verlaagd van 10 meter naar 0 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 kan worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 kan worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter en de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter.

Zoals eerder vermeld, wordt op de werkkavels bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegelaten.

Uit de aard der zaak dient voor de aspecten stof en gevaar wel te worden voldaan aan de voor die specifieke bedrijfsactiviteit opgenomen normafstand.

Burgerwoningen

Gelet op voorstaande wordt voor de beide te realiseren burgerwoningen voldaan aan de normafstanden van de VNG publicatie. De minimale afstand tussen de bestaande bedrijvigheid (milieucategorie 2) en de met dit bestemmingsplan te realiseren burgerwoningen bedraagt immers ten minste 30 meter.

De minimale afstand tussen de nieuwe burgerwoningen en de bestaande bedrijvigheid (milieucategorie 3) bedraagt ten minste 50 meter (aspecten stof en gevaar).

De minimale afstand tussen de burgerwoningen en de toekomstige, met dit bestemmingsplan te realiseren bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 2) bedraagt ten minste 10 meter.

Bedrijfswoningen

Opgemerkt wordt dat de VNG brochure geen normafstanden bevat voor andere situaties, zoals bijvoorbeeld de afstand tot naburige bedrijfswoningen, waarvan hier sprake is. Een bedrijfswoning dient in ruimtelijk opzicht primair te worden beschouwd als een bedrijfsmiddel. In lijn daarmee kan een hogere geluidbelasting op een bedrijfswoning als ruimtelijk acceptabel worden beschouwd.

Tegelijkertijd dient de geluidbelasting niet zodanig groot te zijn dat dit –op basis van de milieuregelgeving– leidt tot beperkingen voor bedrijvigheid onderling. Met het oog hierop is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksrapportage blijkt dat de relevante bedrijvigheid in de omgeving dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer (type B inrichting). De geluidbelasting van deze bestaande bedrijvigheid op de beide nieuwe

bedrijfswoningen voldoet aan een geluidnorm van 55 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor bedrijfswoningen op hetzelfde bedrijventerrein.

De toegelaten milieucategorieën 1 en 2 beschermen de te realiseren bedrijfswoningen daarbij onderling voor wat betreft andere aspecten zoals stof en gevaar.

Voor beide beoogde burgerwoningen wordt voldaan aan de afstandseisen voor wat betreft bestaande bedrijvigheid. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot de bestaande bedrijven. Naast bedrijfswoningen zijn op perceel 1 en 2 bedrijfsbestemmingen beoogd. Deze bedrijfsbestemmingen zullen evenwel op afdoende afstand tot de woonbestemmingen worden gerealiseerd.

Conclusie

Door de ligging van het plangebied en de toekomstige invulling ervan kan het plangebied worden getypeerd als gemengd gebied. Hierdoor kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd. Gekeken naar de afstand tussen bestaande bedrijven en de beoogde burgerwoningen wordt geconcludeerd dat de werkelijke afstand van het plangebied tot de ten noorden en westen gelegen C.N.C. Grondstoffen B.V. voldoet aan de richtafstanden.

Voor de te realiseren bedrijfswoningen staat vast dat kan worden voldaan aan de normering op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Daarnaast fungeert de milieucategorisering tevens als indirecte bescherming van het woon- en leefklimaat voor deze bedrijfswoningen.

6.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Toetsing

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is door Econsultancy op 8 oktober 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 3 opgenomen.

Conclusie

In zowel de boven als de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

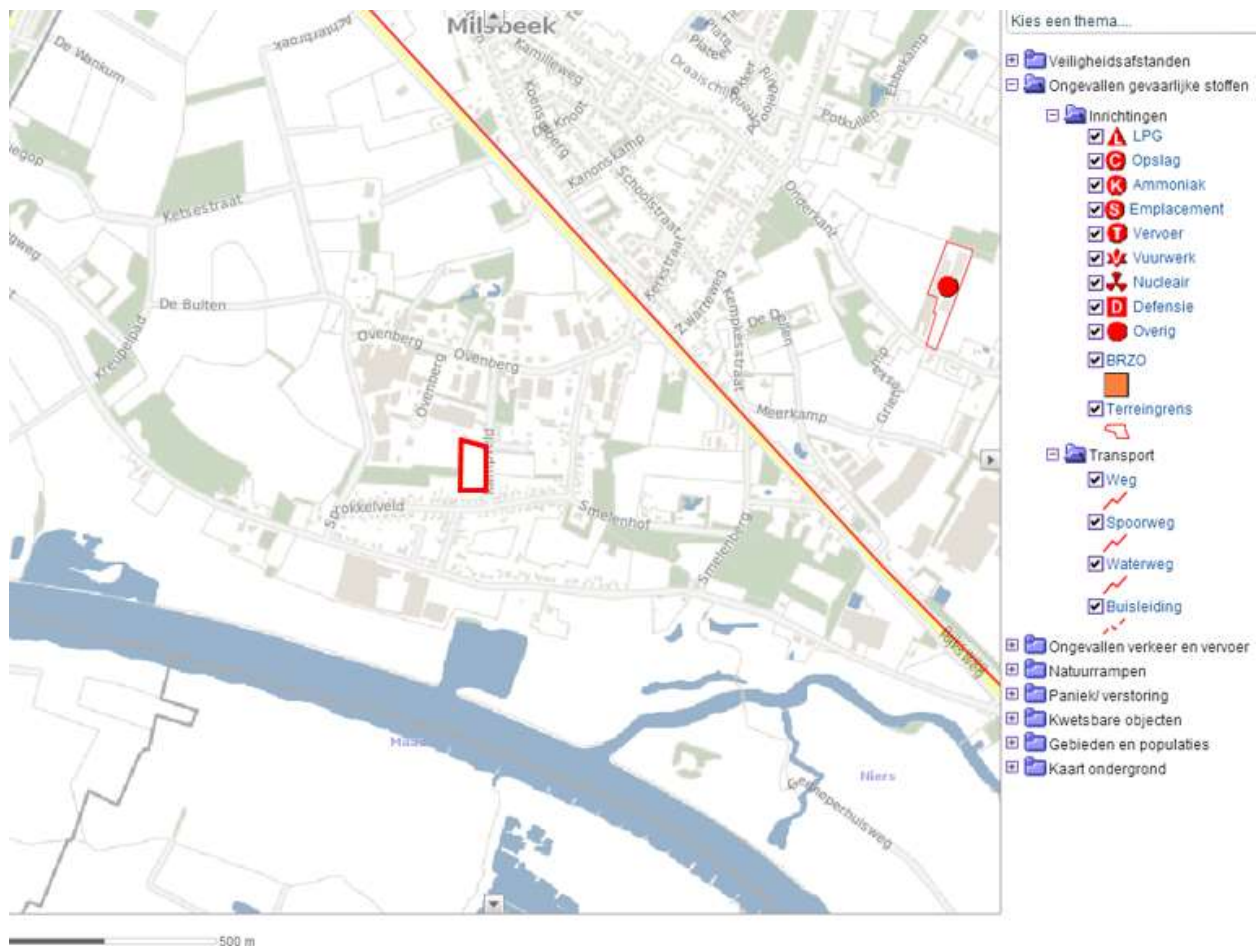
Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

6.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Middels onderstaand kaartfragment, zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Op circa 1.100 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het agrarische bedrijf Cornelissen B.V. aan de Onderkant 14 te Milsbeek. De hoofdactiviteit van de

inrichting betreft het fokken en houden van varkens. Echter ligt de inrichting op een dusdanig grote afstand dat deze geen invloed heeft op het plangebied.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

Over de N271 worden gevaarlijke stoffen vervoerd, voornamelijk LPG en Propaantransporten – vallende onder GF3 transporten. Gezien de afstand van circa 450 meter tussen de provinciale weg N271 en het plangebied, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N271 geen belemmering op. Rivier De Maas ligt op circa 465 meter afstand ten zuiden van het plangebied. De Maas is in de Waterwet opgenomen als hoofdroute waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Gelet op ruime afstand tussen rivier De Maas en het plangebied en het gegeven dat het plan nauwelijks zal leiden tot een vergroting van de personendichtheid en derhalve ook geen gevolgen heeft voor de gevolgen voor zelfredzaamheid en voor bestrijdbaarheid van incidenten, bestaat er geen reden om nader advies in te winnen en bestaat er vanuit het oogpunt van hulpverlening dan ook geen bezwaar tegen de wijziging van het plangebied naar woonkavels en werkkavels. Spoorwegen zijn niet aanwezig in het geïnventariseerde gebied.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Conclusie

Duidelijk is dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen die in het kader van externe veiligheid dienen te worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Situering agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven.

Conclusie

Door de grote afstand van agrarische bedrijven ten opzichte van het plangebied kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en kan worden gesteld dat er ter hoogte van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van agrarische

geurhinder heerst. Geconcludeerd wordt dat met uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling geen omliggende agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

6.2.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving. Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen.

Toetsing

Door de ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijf C.N.C. Grondstoffen B.V. is door Adromi op 26 juli 2017 onderzoek gedaan naar geurbelasting vanuit genoemd bedrijf. Het geuronderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde geuronderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende

stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

Conclusie

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Met het Waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe zij haar doelen wil realiseren. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Watertoets

De watertoets geeft kaders en spelregels voor overheden om binnen de bestaande ruimtelijke procedures overleg te voeren en samen te werken. Het doel daarvan is om te waarborgen dat water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen van zowel Rijk, provincies als gemeenten.

Uitgangspunt is dat de watertoets van toepassing is op alle wettelijk en niet wettelijk vastgelegde ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor kleinere ruimtelijke plannen is de consequentie van de watertoets veelal gering. Wanneer de waterhuishoudkundige relevantie ontbreekt, blijft de watertoetsprocedure beperkt tot het vermelden van deze beoordeling in de waterparagraaf van het plan. De waterbeheerders willen op basis van hun kennis en ervaringen een overzicht opstellen van ruimtelijke plannen die bij voorbaat niet waterhuishoudkundig relevant zijn.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op industrieterrein de Ovenberg ten zuiden van de kern Milsbeek en is in de huidige situatie geheel onverhard. De maaiveldhoogte bedraagt circa 12,4 meter + NAP met een gemiddeld hoogste grondwaterniveau (GHG) van circa 2,7 meter min maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterniveau (GLG) van circa 4,1 meter min maaiveld.

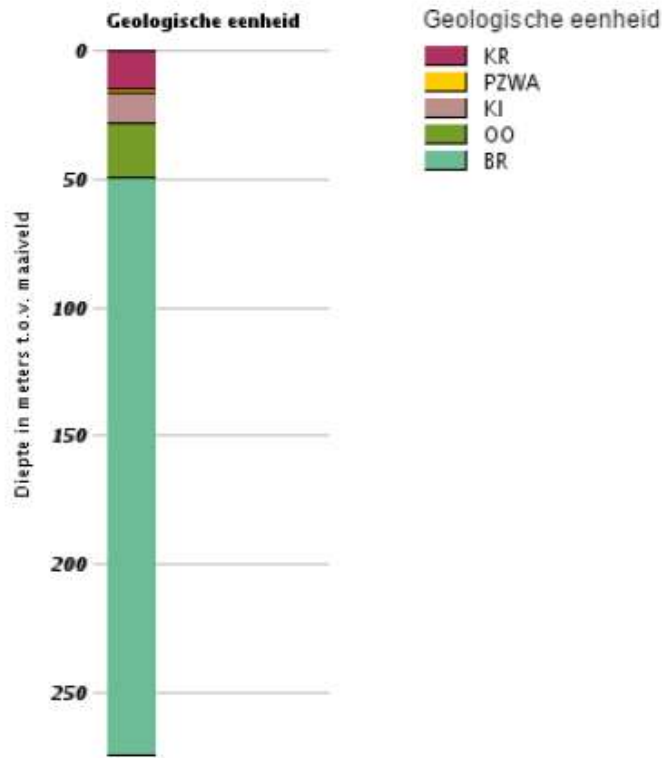
De bodemsamenstelling bestaat vanaf 0,3 meter min maaiveld tot circa 14,5 meter diepte uit een grofzandige en grindhoudende afzetting behorende tot de formatie van Kreftenheye. Vanaf 14,5 meter diepte tot circa 17,5 meter diepte bestaat de bodem uit een fijn tot matig grofzandige afzetting met zeer grof grind behorende tot de formatie van Peize en de formatie van Waalre. De waterdoorlatendheid van de bodem zal hiermee rond de 2,5 meter/dag liggen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Onderstaande afbeelding bevat een weergave van de globale bodemopbouw van het plangebied.

Appelboor DGM v2.2

Coördinaten: 193441, 414741

Maaiveld: 12,96 m

Diepte t.o.v. maaiveld: 0,00 m - 274,40 m



Globale bodemopbouw van het plangebied

Beoogde situatie

Met de beoogde ontwikkeling zal het circa 5.727 m² grote plangebied worden verkaveld in vier percelen waarvan twee woonkavels en twee werkkavels. Om de benodigde berging ten behoeve van infiltratie van het hemelwater op het eigen terrein te berekenen, is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de beoogde situatie vergeleken. De toekomstige berging dient de neerslag op een goede manier op te kunnen vangen in een situatie die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Daarnaast moet de berging zodanig worden gedimensioneerd dat eveneens bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast binnen het plangebied of bij derden ontstaat.

Kavel 1 en 2 hebben een totaaloppervlak van respectievelijk 1.889 m² en 1.138. Voor beide percelen geldt een toegelaten oppervlak qua bebouwing van 500 m².. Verder kan vanwege de bedrijfsfunctie rekening worden gehouden met meer verharding dan in een woonbestemming.

Kavel 3 en 4 krijgen een bestemmingsvlak van respectievelijk 873 m² en 918 m² met daarbinnen een bouwvlak van 144 m². De bouwvlakken van de woonkavels mogen voor maximaal 75% worden bebouwd.

Om een reële inschatting te maken van het toekomstig verhard oppervlak van het aandeel van de grond gelegen binnen het bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak of voor de rooilijn, is

gebruik gemaakt van de vuistregel van het waterschap waarbij wordt uitgegaan dat circa 50% van de onbebouwde buitenruimte wordt verhard.

Onderstaande tabellen geven het verschil aan verhard oppervlak tussen de bestaande situatie en de beoogde situatie weer.

Tabel 6.1: verhard oppervlak bestaande situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied	circa 5.727	0	0
Totaal verharding			0

Tabel 6.2: verhard oppervlak toekomstige situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Plangebied	circa 5.727		
<i>Kavel 1</i>			
Bestemmingsvlakken achter rooilijn	circa 1.657	60	circa 900
Bestemmingsvlakken voor rooilijn	circa 232	50	circa 116
<i>Kavel 2</i>			
Bestemmingsvlakken achter rooilijn	circa 968	60	circa 675
Bestemmingsvlakken voor rooilijn	circa 170	50	circa 85
<i>Kavel 3 en 4</i>			
Bouwvlakken	circa 288	75	circa 216
Bestemmingsvlakken	circa 1.503	50	circa 752
Groen	circa 909	0	0
Totaal verharding			circa 2.744

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 2.744 m² toeneemt.

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 2.744 m² tot gevolg hebben. Op basis van de verwachte toename van het verhard oppervlak, is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. Hierbij dient een bergingsvoorziening met een overloop op het eigen terrein gedimensioneerd te worden op een bui die één keer in de honderd jaar (T=100) voorkomt. Conform de randvoorwaarden van Waterschap Peel en Maasvallei moet de voorziening het hemelwater van een bui van 84 mm kunnen bergen.

Aangezien het hemelwater wat op de erfverharding valt, direct zal infiltreren in de naastgelegen onverharde delen, is de geschatte 953 m² aan verhardoppervlak van de bestemmingsvlakken voor de rooilijn (kavel 1 en 2) en de bestemmingsvlakken buiten het bouwvlak (kavel 3 en 4) niet meegenomen bij het bepalen van de inhoud van de bergingsvoorziening.

Op basis van bovenstaande dient er in een maximaal bebouwde situatie in totaal een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 150,4 m³ (1.791 m² x 0,084 m per m²) gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de 100 jaar voorkomt.

Om het hemelwater lokaal te berging en te laten infiltreren, zullen er één of meerdere bergingsvoorzieningen met een totale omvang van minimaal 150,4 m³ binnen het plangebied worden aangelegd, uitgaande van een maximaal bebouwde situatie. Uiteraard zal sprake zijn van maatwerk afgestemd op de daadwerkelijk bebouwde situatie.

Uitgaande van een maximaal bebouwde situatie en indien er voor wordt gekozen om op iedere kavel een bergingsvoorziening aan te leggen, betekent dit dat de bergingsvoorziening van de woonkavels (kavel 3 en 4) een minimale inhoud van circa 9,1 m³ moeten hebben. De bergingsvoorzieningen van de werkkavels (kavel 1 en 2) moeten respectievelijk een minimale inhoud hebben van circa 83,5 m³ en 48,8 m³.

De toekomstige bewoners binnen het plangebied zijn vrij om de bergingsvoorziening bovengronds in de vorm van een wadi of ondergronds in de vorm van infiltratiekragen te realiseren. Echter wordt de voorkeur gegeven aan wadi's omdat deze onderhoudsvriendelijker zijn dan infiltratiekragen. Als diepste aanlegniveau geldt het gemiddeld hoogste grondwatervniveau (GHG) van circa 2,7 meter min maaiveld. Ook kunnen de bewoners er voor kiezen om het hemelwater te gebruiken voor huishoudelijke doeleinden. Op deze manier kan de aanvoer van schoon drinkwater naar het plangebied worden gereduceerd.

De benodigde voorziening(en) op dit punt zijn afhankelijk van de te realiseren bebouwing en verharding. Er kan ook worden gedacht aan het realiseren van een gedeelte voorziening. Dat de voorziening aanwezig is en blijft, is geborgd in de planregels.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het afstromend hemelwater, afkomstig van de terreinverharding, zal infiltreren op onverharde naastgelegen gronden binnen het plangebied. Het hemelwater afkomstig van de daken zal worden opgevangen in een bergingsvoorziening in de vorm van infiltratiekragen waarna het hemelwater infiltreert op het eigen terrein.

Grondwateroverlast

Gesteld wordt dat het plangebied met een gemiddelde hoogte van 12,4 meter + NAP en een gemiddeld hoogste grondwatervniveau van circa 2,7 meter min maaiveld, kan worden aangemerkt als grondwateroverlastvrije locatie.

Riolering

Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel.

Conclusie

In het kader van de watertoets zal bovenstaande waterparagraaf ter controle worden voorgelegd aan het Watertoetsloket van Waterschap Peel en Maasvallei. Het Watertoetsloket zal beoordelen of waterhuishoudkundige relevantie al dan niet ontbreekt.

6.2.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing geluidbelasting vanuit C.N.C. Grondstoffen B.V.

Door de ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijf C.N.C. Grondstoffen B.V. is door Adromi op 21 juli 2017 onderzoek gedaan naar geluidbelasting vanuit genoemd bedrijf. Het geluidonderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde geluidonderzoek wordt geconcludeerd dat CNC Ovenberg, voor wat betreft geluid, niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering vanwege de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing wegverkeerslawaaï

Het plangebied is op basis van de Wet geluidhinder gelegen binnen de zone van de Ovenberg. Om de geluidbelasting van deze weg op de beoogde woningen te bepalen, is op 28 augustus 2017 door Econsultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de Kampveld, de Bloemenstraat en het Sprokkelveld onderzocht. Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is als bijlage 1 opgenomen.

Conclusie

Uit de berekeningen van de Ovenberg, Bloemenstraat, Kampveld en het Sprokkelveld blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde (ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting) niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'wegverkeerslawaaï' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect

trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

De beoogde woningen betreffen trillingsgevoelige functies. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

6.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

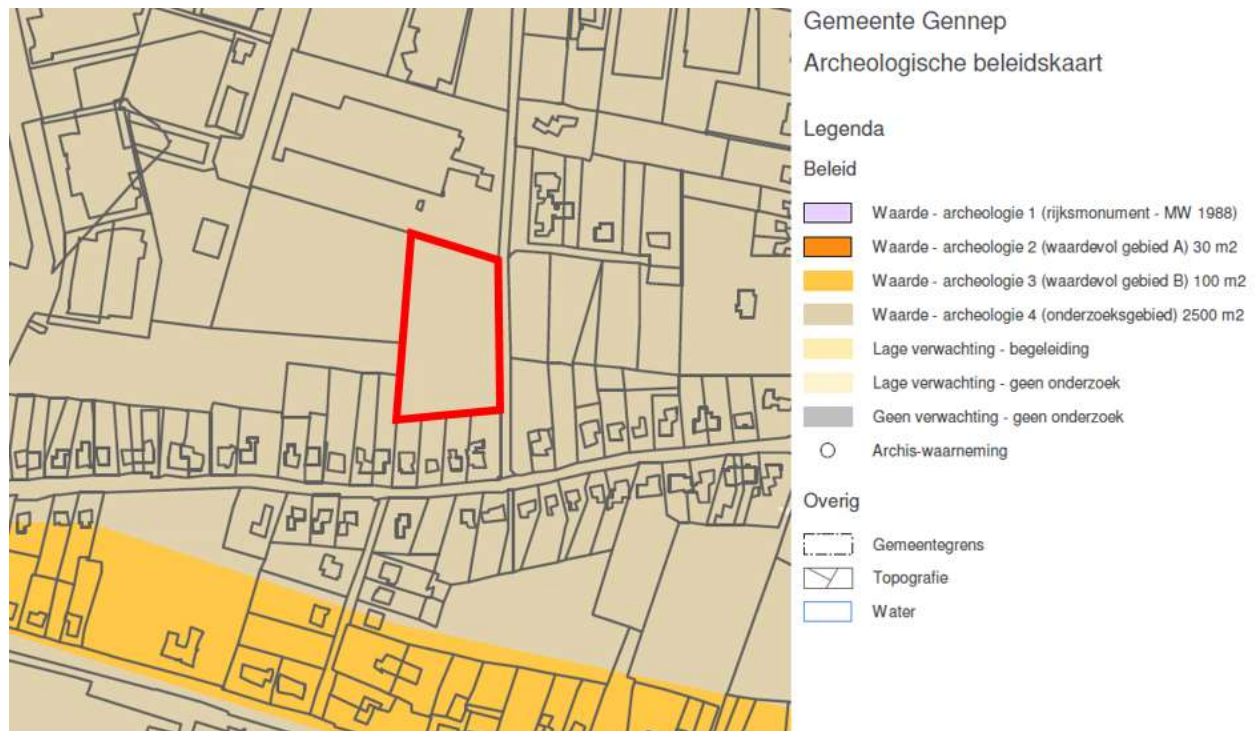
Beleidsnota archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de zorg voor het bodemarchief in hoge mate bij gemeenten neergelegd. Tot dit doel heeft de gemeente Gennep in mei 2009 de beleidsnota archeologie alsmede de beleidskaart archeologie vastgesteld.

De gemeente Gennep zoekt in haar archeologiebeleid een goede balans tussen het zo min mogelijk belasten van vergunningaanvragers en een verantwoorde omgang met het kostbare bodemarchief. Dat betekent zo goed mogelijk passende ondergrenzen bij de vastgestelde archeologische waarden en de gepercipieerde verwachtingen van het Gennepse bodemarchief. De beleidskaart van Gennep is opgesteld op basis van de archeologische waarden en verwachtingenkaart. Het betreft een overzichtelijke kaart, zonder archeologisch inhoudelijke informatie, die duidelijk aangeeft voor welke gebieden welke ondergrens geldt in de gemeente Gennep.

Archeologie

Zoals op onderstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gennep te zien is, ligt het plangebied binnen categorie 'Waarde - archeologie 4'. Binnen deze categorie geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gennep (plangebied rood omlijnd)

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Door realisatie van de beoogde woningen en bedrijfsruimten zullen geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Wel zal de bodem worden verstoord. Echter zal de verstoring onder het maximaal toelaatbaar oppervlak van 2.500 m² blijven waardoor onderzoeksplicht in categorie 'Waarde – archeologie 4' niet aan de orde is. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Mochten er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 55, bij het Rijk te worden gemeld.

6.3.2 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Toetsing

Om in te schatten of er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is door Econsultancy op 30 mei 2017 een flora en fauna quickscan uitgevoerd. Daarnaast is beoordeeld of de beoogde ruimtelijke ontwikkeling invloed kan hebben op in de omgeving van het plangebied aanwezige beschermde natuurgebieden. Het flora en fauna onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

Conclusie

Vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel dient verlichting op een potentiële vliegroute voor vleermuizen langs de bomen op de west- en noordgrens van het plangebied voorkomen te worden om op deze wijze de functionaliteit van deze eventuele vliegroute te behouden en overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels op voorhand worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen.

Aangaande beschermde natuurgebieden kan worden gesteld dat door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied van circa 600 meter eveneens

geen bezwaren worden voorzien. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Landschappelijke inpassing

Onderhavig bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarbij aansluiting is gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Gennep. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 2 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In de huidige situatie betreft het plangebied een weiland zonder opgaand groen met onderbrekingen in de direct aangrenzende groenstructuur. Voorgesteld wordt om de groenstructuur zoals aanwezig aan de westzijde van het plangebied te verbinden en te versterken waarbij de structuur in oostelijke en zuidelijke richting wordt voortgezet in de vorm van hoog opgaande bebossing welke qua sortiment zal aansluiten bij het bestaande groen.

Uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan, zoals als bijlage 2 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan bijgevoegd, is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van een goede uitvoering van de landschappelijke inpassing wordt voorgesteld al de voorziene beplanting gelijktijdig in te planten zodat het zich als één geheel ontwikkelt. Daarnaast zullen verplichtingen aangaande de landschappelijke inpassing in een nader op te stellen koopcontract worden vastgelegd.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd*. De gemeente behartigt het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband op de regels en voorschriften van ruimtelijke plannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels of voorschriften;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in ruimtelijke plannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de voorschriften en desnoods bestuursrechtelijke handhaving. Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van ruimtelijke plannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit ruimtelijke plan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het ruimtelijke plan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In lijn hiermee is in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd voor de werkkavels dat bedrijfsruimten en bedrijfswoning in 1 gebouw dienen te worden ondergebracht. Op deze wijze wordt afscheiding van de woon- en bedrijfsfunctie in strijd met dit bestemmingsplan ook in praktische zin ontmoedigd.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige ruimtelijke plan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige ruimtelijk plan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige ruimtelijke plan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige ruimtelijke plan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Overigens zijn strijdige situaties op

grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor. Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming toegekend kan worden of dat het mogelijk is om iets onder het overgangsrecht te brengen.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

8.1 Planopzet

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer en zal worden verkaveld in 4 percelen. Perceel 1 en 2 worden bestemd als werkkavels met bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2. Perceel 1 krijgt een breedte van circa 26 meter, perceel 2 krijgt een breedte van circa 20 meter. Op deze kavels wordt de mogelijkheid geboden om een bedrijfsruimte en bedrijfswoning in 1 gebouw te realiseren. Perceel 3 en 4 worden bestemd voor uitsluitend woondoeleinden. Perceel 3 en 4 krijgen respectievelijk een breedte van circa 18 meter en circa 25 meter.

8.2 Financieel

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot het gedeeltelijk landschappelijk inpassen van het plangebied, reconstructie van een gedeelte van de Kampveld, leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid is een exploitatiebegroting opgezet. Op basis van deze globale exploitatiebegroting kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Met het opnemen van een post van 10% onvoorziene kosten kan worden gesteld dat er een fors positief saldo te verwachten valt.

8.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Gennep en initiatiefnemer worden gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

8.4 Maatschappelijk

Op donderdag 29 september 2016 is een bewonersavond georganiseerd voor alle omwonenden van het plangebied aan de Kampveld. Het conceptontwerp voor onderliggende ontwikkeling is gepresenteerd aan de bewoners en iedereen is in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en bevindingen te uiten.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kampveld Milsbeek' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij het plan zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierbij wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

De resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt. Indien van toepassing wordt in een aparte bijlage een zienswijzennota opgesteld.