



**Bestemmingsplan**  
**Langstraat 66 Milsbeek**  
**Gemeente Gennep**

*Toelichting*

*NL.IMRO.0907.BP17069LANGST66MIL-VA01*

*Status: Vastgesteld*



**Bestemmingsplan**  
**Langstraat 66 Milsbeek**  
**Gemeente Gennep**

*Toelichting*

*NL.IMRO.0907.BP17069LANGST66MIL-VA01*

*Status: Vastgesteld*

|                   |                                                          |
|-------------------|----------------------------------------------------------|
| opdrachtgever     | Rabobank Nederland                                       |
| rapportnummer     | O 15637-3-RA-002                                         |
| datum             | 2 juli 2018                                              |
| referentie        | EBo/TKe/KS/O 15637-3-RA-002                              |
| verantwoordelijke | ing. E.W. Boontje                                        |
| opsteller         | ir. A.C.R. Kessen<br>+31 24 3570794<br>t.kessen@peutz.nl |

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, mook@peutz.nl, www.peutz.nl  
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2008

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

## Inhoudsopgave

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                        | 4         |
| 1.2      | Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan | 4         |
| 1.3      | Planopzet                                                 | 5         |
| <b>2</b> | <b>Plangebied: bestaand en beoogd gebruik</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Situering en bestaand gebruik                             | 6         |
| 2.2      | Beoogd gebruik                                            | 8         |
| <b>3</b> | <b>Ruimtelijk beleidskader</b>                            | <b>9</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                               | 9         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                        | 10        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                          | 11        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                       | 12        |
| 3.5      | Conclusie beleidskader                                    | 14        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                                  | <b>16</b> |
| 4.1      | Verkeer en parkeren                                       | 16        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering                               | 16        |
| 4.3      | Geluid                                                    | 17        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                                            | 17        |
| 4.5      | Externe veiligheid                                        | 18        |
| 4.6      | Bestrijdingsmiddelen                                      | 19        |
| 4.7      | Archeologie en cultuurhistorie                            | 19        |
| 4.8      | Bodemkwaliteit, water, flora en fauna                     | 19        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planaspecten</b>                            | <b>21</b> |
| 5.1      | Inleiding                                                 | 21        |
| 5.2      | Opzet van de planregels                                   | 21        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                    | <b>22</b> |
| 6.1      | Financiële uitvoerbaarheid                                | 22        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                          | 22        |

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Langstraat 66 te Milsbeek is een kwekerij met bedrijfswoning gevestigd. De bedrijfswoning wordt niet langer ten behoeve van de kwekerij aangewend, maar is in gebruik als burgerwoning.

Beoogd wordt de bestemming van een deel van het perceel daarom te wijzigen in 'Wonen', teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

Hiertoe is d.d. 21 september 2016 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hierop bij schrijven d.d. 10 januari 2017 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

### 1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Langstraat 66 te Milsbeek vigeert het bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012", vastgesteld d.d. 13 mei 2013.

Het perceel Langstraat 66 is bestemd als "Agrarisch", met (onder andere) de functieaanduidingen "kwekerij" en "bedrijfswoning". In figuur 1 is de situering van het plangebied in geel aangeduid.

f1 Situering perceel Langstraat 66 te Milsbeek (gele stippellijn).



## 1.3 Planopzet

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

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

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

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

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

De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de grond en omvatten onder andere ook richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012".

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

## 2 Plangebied: bestaand en beoogd gebruik

### 2.1 Situering en bestaand gebruik

Het plangebied betreft de bestaande kwekerij met bedrijfswoning aan de Langstraat 66 te Milsbeek, kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummers 3837 en 3838. De oppervlakte van de percelen bedraagt respectievelijk ca. 3390 en 3040 m<sup>2</sup>.

In figuur 2 is de globale situering van het plangebied weergegeven.

f2 Situering van het plangebied met perceel kwekerij (groen) en bedrijfswoning (geel).



De bedrijfswoning (bouwjaar 2000) is op het zuidelijke kadastrale perceel aan de Langstraat gelegen en kent een totale vloeroppervlakte (gebruiksoppervlakte) van ca. 254 m<sup>2</sup>. Op het perceel zijn voorts 2 kleinere bijgebouwen (schuur, tuinhuis) aanwezig.

De kwekerij bevindt zich op het noordelijke kadastrale perceel. De kwekerij is onderdeel van Dichterbij te Gennep en biedt volwassenen met een verstandelijke beperking als dagbesteding de mogelijkheid mee te werken op de kwekerij. De activiteiten binnen de kwekerij betreffen groenactiviteiten in de ruimste zin van het woord, zoals divers tuinwerk en planten en groenten kweken in moestuin en kas. Op het perceel zijn ten behoeve van de activiteiten onder andere een werkplaats en enkele kassen aanwezig.

De kwekerij wordt ontsloten op de Langstraat via een onverharde weg aan de oostzijde van het woonperceel. Voor deze ontsluiting is een recht van overpad gevestigd.

In figuur 3 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven. Op de bovenste rij is de woning en het aanzicht van de woning vanaf de weg (met rechts het onverharde pad naar de kwekerij) weergegeven. Op de onderste rij is de bedrijfsbebouwing en de moestuinen van de kwekerij te zien.

f3 Foto's plangebied.



## 2.2 Beoogd gebruik

Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de gebouwen de omliggende grond uitsluitend bestemd voor agrarische doeleinden (kwekerij), waarbij de woning als bedrijfswoning (behorende bij de kwekerij) is aangewezen.

In de loop der jaren is de binding tussen de bedrijfswoning en de kwekerij verloren gegaan, waarmee thans in feite sprake is van burgerbewoning. Het gebruik van het gebouw als burgerwoning is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Beoogd wordt de feitelijke situatie met gebruik van de woning als burgerwoning ook als zodanig te bestemmen. Hiertoe zullen de twee kadastrale percelen van de kwekerij en de woning, die nu nog een planologische eenheid vormen, in voorliggend bestemmingsplan worden gesplitst.

Aan het zuidelijke kadastrale perceel zal de bestemming 'Wonen' worden toegekend. Het noordelijke kadastrale perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch', maar zonder bedrijfswoning.

## 3 Ruimtelijk beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

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

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

Voor het plangebied zijn geen regels van toepassing met een directe werking vanuit het Barro die relevant zijn voor de planvorming.

## *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Voorliggend initiatief valt niet binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling". De Ladder is derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief. Overigens past het plan wel in het idee van de ladder: duurzaam ruimtegebruik door een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied een nieuwe functie te geven.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *Provinciaal Omgevingsplan Limburg*

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

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. In het POL worden zeven globaal afgebakende gebiedstypen gehanteerd. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied behoort, evenals de gehele kern Milsbeek, tot het gebiedstype "overig bebouwd gebied".

In dit gebiedstype is sprake van gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten qua ruimtelijke opgave liggen op het gebied van transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Ten aanzien van de woningvoorraad ligt de voorkeur bij inbreiding en transformatie, boven nieuwe uitleglocaties.

### *Provinciale woonvisie*

Doel van de provinciale woonvisie (2011) is te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien. De woonvisie

behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies.

Om de langetermijndoelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.

Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar grenzend aan, de contour. Ook hier heeft inbreiding overigens de voorkeur boven uitbreiding. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000 woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

### 3.3 Regionaal beleid

#### *Strategische Regiovisie*

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

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

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

Voor wat betreft wonen richt het programma zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt

ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap. Het voorliggende plan sluit goed aan bij deze doelstellingen.

#### *Regionale visie op woningen en voorzieningen*

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

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

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

#### *Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg*

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

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

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-*

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie “woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu” vastgesteld. In het streven naar een leefbare woonomgeving is woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

- fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering;
- 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. Op voorliggende situatie is de structuurvisie niet van toepassing, nu reeds sprake is van een agrarische bedrijfswoning en niet van nieuwbouw.

### *Beleidsnota Gennep vitale huisvesting*

Gennep Vitale Huisvesting is allereerst een actualisatie van de cijfers en ontwikkeling op het terrein van de volkshuisvesting. De regionale woonvisie is gebaseerd op de statische gegevens uit 2008, maar de tijd heeft sindsdien niet stil gestaan. In de drie jaar van ontwerpfase van de visie is er een groot aantal woningen toegevoegd aan de markt. Met de actualisatie van de cijfers geeft deze nota een prognose van de woningbehoefte in de gemeente Gennep.

In de tweede plaats geeft het document Gennep Vitale Huisvesting een beeld van de mogelijke invulling van de woningbehoefte op basis van de nu bekende plannen en ontwikkelingen. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat deze invulling geen blauwdruk is waar rigide mee wordt omgegaan. Er blijft dus ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij nieuwe (en bestaande) plannen steeds worden afgewogen tegen de actuele woningbehoefte en elk plan op zijn merites wordt beoordeeld. Immers ook andere aspecten en beleidsvelden spelen een rol bij de uitwerking naar een integraal Genneps woningmarktbeleid: strategische regiovisie, provinciaal woningbeleid, ruimtelijk economische visie Gennep en Gennep Vitale Vesting. Bij de daadwerkelijke invulling en de te maken keuzes worden de partners op de woning markt, ontwikkelaars, woningbouwcoöperaties en burgers nauw betrokken.

### *Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties*

In het kader van de vaststelling van de Beleidsnota Gennep Vitale huisvesting heeft de gemeenteraad uitgesproken behoefte te hebben aan meer woningbouw mogelijkheden voor particulieren. Dit is uitgewerkt in de Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden biedt dit beleid de ruimte om aan particuliere woningbouw in de bebouwde kom mee te werken. Dit kan tot een maximum van 5 woningen per jaar.

De Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties (2012) geeft criteria waaraan initiatieven voor inbreiding dienen te voldoen. De criteria betreffen:

- stedenbouwkundige beoordeling locatie;
- stedenbouwkundige accordering door de gemeente, waarbij onder andere de ontsluiting, parkeernormen, bouwhoogte en welstand betrokken worden;
- geen aanwezigheid van “niet-oplosbare” belemmeringen;
- het initiatief dient te voldoen aan de bepalingen van de woonbestemming conform het bestemmingsplan voor het omliggende woongebied;
- aangrenzende kavels dienen te blijven voldoen aan de ter plaatse vigerende bestemming;
- het initiatief mag geen economisch nadeel opleveren voor de gemeente;
- de benodigde infrastructuur dient in overwegende mate aanwezig te zijn;

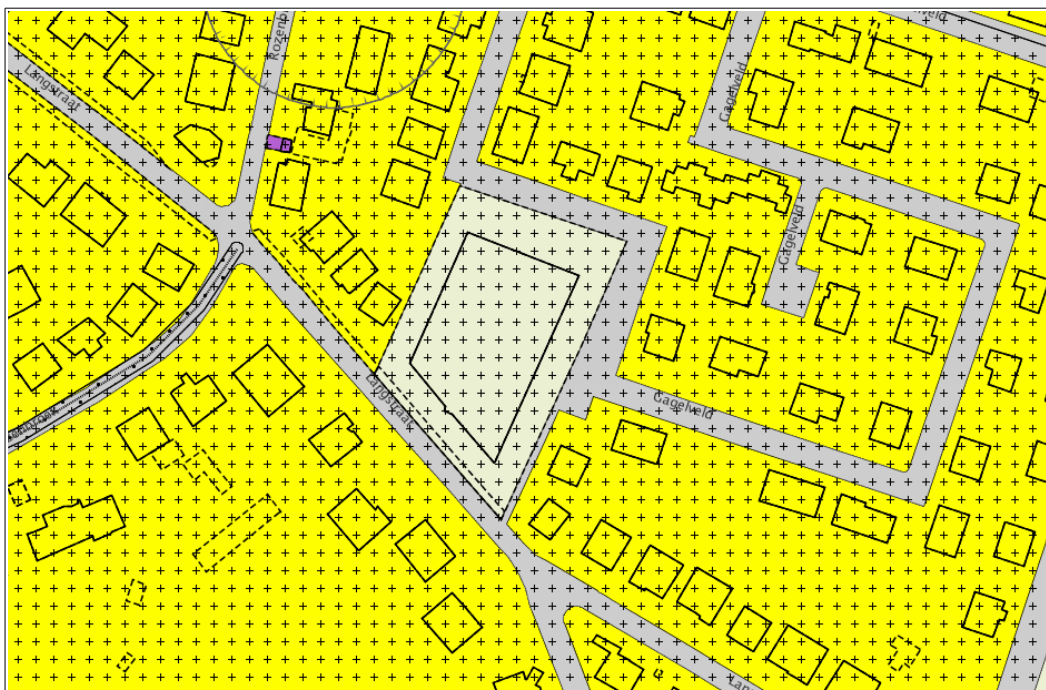
- het initiatief dient gerealiseerd te worden door een “individuele bouwer”.

In voorliggende situatie is geen sprake van woningbouw. De criteria geven echter wel een toetsingskader dat ook op voorliggend plan toegepast kan worden.

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012”, zoals d.d. 13 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. In figuur 4 is een uitsnede van de plankaart weergegeven.

f4 Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012”.



Het plangebied kent de bestemming “Agrarisch”, met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – kwekerij” en functieaanduiding “bedrijfswoning”. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter. Aan de voorzijde is een zone opgenomen voor de instandhouding van de houtopstanden ter plaatse.

Daarnaast is sprake van een dubbelbestemming “Archeologie 4” ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond.

### 3.5 Conclusie beleidskader

De voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Vanuit Rijks-, provinciaal en regionaal beleid bestaan er echter geen belemmeringen tegen de ontwikkeling.

Op gemeentelijk niveau geeft de Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties uit 2012 criteria waaraan initiatieven voor inbreiding dienen te voldoen. Deze beleidsregel is niet van toepassing nu geen sprake is van woningbouw, maar de criteria kunnen wel toegepast worden op voorliggend plan. Het plan voldoet aan deze criteria. Hiermee is de omzetting van de woning naar burgerwoning in lijn met het ruimtelijk beleid.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen, zoals in voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden beschreven, passen binnen de ruimtelijke beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### *Ontsluiting van de percelen*

De beide percelen worden ontsloten via de Langstraat. De kwekerij maakt hierbij gebruik van een onverhard pad aan de oostzijde van het woonperceel. Hiertoe is een recht van overpad gevestigd.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

#### *Parkeren*

Parkeren vindt voor beide percelen plaats op eigen terrein. De woning beschikt over voldoende parkeer capaciteit naast de inrit. Ook het terrein van de kwekerij biedt voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### *Inleiding*

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

#### *Voorliggende situatie*

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

De richtafstand voor tuinbouw met kassen bedraagt 30 meter voor geluid en 10 meter voor de overige milieuaspecten (stof, geur, gevaar). Dit betekent dat de woning op het zuidelijke perceel gelegen is binnen de richtafstand (hindercirkel geluid) van de naastgelegen kwekerij. De woning ligt immers op ca. 20 meter afstand van de terreingrens van de kwekerij.

In de huidige situatie behoort de bedrijfswoning bij de naastgelegen kwekerij, waardoor de optredende geluidbelasting vanwege de kwekerij ter plaatse van de bedrijfswoning niet beoordeeld hoeft te worden. Nu de woning bestemd wordt als burgerwoning en daarmee geen functionele verbinding meer heeft met de kwekerij, dient de kwekerij ook ter plaatse van deze woning aan de van toepassing zijnde geluidregelgeving te voldoen.

## *Conclusie*

Uit de milieuzonering-benadering volgt dat het aspect geluid vanwege de kwekerij een aandachtspunt is bij de planvorming. De overige aspecten (geur, lucht, gevaar) zijn gegeven de bijbehorende richtafstand niet relevant. Er is voorts geen sprake van andere relevante bedrijvigheid nabij het plangebied.

Om te voorkomen dat de woning in de toekomst aan de achterzijde wordt uitgebouwd en daardoor de afstand tussen de woonfunctie en de kwekerij verkleind wordt, worden in de planregels beperkingen opgelegd ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen en aan- en uitbouwen voor bewoning.

## 4.3 **Geluid**

### *Inleiding*

Geluid(hinder) kan de kwaliteit van de leef- en woonomgeving beïnvloeden. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven.

### *Voorliggende situatie*

In voorliggende situatie kunnen, zoals ook uit de milieuzonerings-analyse (zie paragraaf 4.2) blijkt, de activiteiten van de kwekerij een relevante geluidbron zijn. Andere geluidbronnen (weg- en railverkeer) zijn gezien de situering van het plangebied en de beperkte verkeersintensiteiten van de Langstraat als niet relevant aan te merken.

Teneinde de geluidbelasting vanwege de kwekerij ter plaatse van de woning inzichtelijk te maken, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in de **bijlage [akoestisch onderzoek]**.

Uit het onderzoek blijkt dat de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van de woning voldoen aan de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Ook in het kader van goede ruimtelijke ordening kan de geluidssituatie als acceptabel beoordeeld worden.

## *Conclusie*

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

## 4.4 **Luchtkwaliteit**

### *Inleiding*

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

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

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

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

#### *Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)*

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toename van het verkeer van en naar het plangebied. De concentratie van luchtverontreinigende stoffen wijzigt derhalve niet.

#### *Luchtkwaliteit in het plangebied*

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>) en ultra fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) bedragen ter plaatse van het plangebied in 2017 respectievelijk 16, 21 en 13 µg/m<sup>3</sup>, derhalve ruim lager dan de grenswaarden van respectievelijk 40, 40 en 25 µg/m<sup>3</sup>. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed leefklimaat.

#### *Conclusie*

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

## 4.5 Externe veiligheid

#### *Inleiding*

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

#### *Inventarisatie*

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten plaatsvinden die voor de planvorming relevant zijn.

## *Conclusie*

Er bestaan derhalve voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

### **4.6 Bestrijdingsmiddelen**

De inzet van bestrijdingsmiddelen bij de kwekerij beperkt zich tot het sporadisch gebruik van (biologisch afbreekbare) bestrijdingsmiddelen in de kas. Er is derhalve geen sprake van een relevante blootstelling voor omwonenden.

### **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

#### *Inleiding*

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

#### *Archeologische verwachtingswaarde*

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012" aangewezen als een gebied met de archeologische verwachtingswaarde "Waarde – Archeologie 4". Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten.

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

#### *Conclusie*

Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde, er geldt echter geen nadere onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 2500 m<sup>2</sup> of een diepte van minder dan 50 cm onder maaiveld. Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming, nu geen bodemingrepen beoogd worden.

### **4.8 Bodemkwaliteit, water, flora en fauna**

De beoogde wijzigingen in het plangebied bestaan uit in pandige functiewijzigingen van een bestaand gebouw. Er vinden derhalve geen ingrepen plaats in de bodem en de omvang van het gebouw blijft ongewijzigd.

Het feitelijke gebruik van het gedeelte van de locatie met bedrijfswoning was reeds wonen met tuin. Door het alleen wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt dit feitelijke gebruik niet fundamenteel gewijzigd. Uit beschikbare

bodeminformatie van de wijzigingslocatie zelf blijken er geen belemmeringen en of risico's vanuit de bodemgesteldheid te zijn ten aanzien van het bestaande dan wel beoogde gebruik.

Om deze reden bestaan er ten aanzien van de aspecten bodemkwaliteit, kabels en leidingen, water, flora en fauna, bezonning en bomen geen belemmeringen voor de planvorming.

Voor wat betreft het aspect water wordt nog het volgende opgemerkt:

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid.

## **5 Juridische planaspecten**

### **5.1 Inleiding**

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

### **5.2 Opzet van de planregels**

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

Ten aanzien van de planregels voor de bestemming 'Agrarisch' is aangesloten bij de bestaande regeling conform het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012', met dien verstande dat de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning niet langer wordt toegekend. Aan het perceel van de voormalige bedrijfswoning wordt de bestemming 'Wonen' toegekend, waarbij eveneens zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande regeling voor woonpercelen conform het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012'.

Specifiek voor deze planlocatie is de functieaanduiding “specifiek vorm van wonen – bedrijfsontsluiting”, waarmee het recht van overpad voor verkeer van en naar de kwekerij over het woonperceel -zoals notarieel vastgelegd- ook planologisch geregeld wordt. Voorts is een aanduiding “wonen uitgesloten” opgenomen voor het gebied tussen de woning en de kwekerij, teneinde te voorkomen dat de afstand tussen de woonfunctie en de kwekerij verkleind wordt door het aanwenden van bijgebouwen of aan- en uitbouwen voor bewoning.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

#### *Vooroverleg en terinzagelegging*

Het ontwerpwijzigingsplan heeft tussen 15 maart 2018 en 25 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook heeft vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro plaatsgevonden.

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Twee overleginstanties hebben in het kader van het vooroverleg gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan: de provincie Limburg en Rijkswaterstaat.

In de **bijlage [nota van zienswijzen en vooroverleg]** zijn de vooroverlegreacties samengevat, evenals de beantwoording door het college van Burgemeester en Wethouders.

Naar aanleiding van het vooroverleg is op verzoek van Rijkswaterstaat paragraaf 4.8 van deze toelichting aangevuld met een toelichting op relevante delen van het Waterbesluit en hoogwatereffecten.



*Vaststelling*

Het bestemmingsplan is d.d. 2 juli 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep.

Deze toelichting bevat:

23 pagina's,

2 bijlagen.