

arvalis



**Bestemmingsplan "Vensestraat 49
Ven-Zelderheide"**
**NL.IMRO.0907.BP17071VENSESTR49VEZ-
VA01**





Bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide"

NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01

Bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide"

NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters	:	H. en F. de Waal
Vertegenwoordigend rechtspersoon	:	H. de Waal
Correspondentieadres	:	Vensestraat 49
Postcode en Woonplaats	:	6599 AN Ven-Zelderheide
Telefoon	:	0485 514454
Email adres	:	Henkdewaal@home.nl
Burger Service Nummer	:	
KVK nummer	:	
U bent	:	Eigenaar

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	L.J.H. Peeters/T. Bergsma
Adres	:	St. Jansweg 20d
Postcode en woonplaats	:	5928 RC Venlo
Telefoon	:	06 51595344
Email adres	:	lpeeters@arvalis.nl
Venlo	:	12 maart 2018

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	1
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	4
2.2	Planbeschrijving	4
2.3	Locatiebeschrijving.....	7
3	RUIMTELIJK BELEID	9
3.1	Rijksbeleid.....	9
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie gemeente Gennep	13
3.3.2	Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan.....	15
4	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	16
4.1	Beoogde ontwikkeling	16
4.2	Milieuzonering / Bedrijvigheid	16
4.3	Geluid.....	17
4.4	Bodem.....	17
4.5	Waterparagraaf.....	18
4.6	Verkeer en infrastructuur	19
4.7	Luchtkwaliteit	19
4.8	Externe Veiligheid	21
4.9	Brandveiligheid	22
4.10	Wet natuurbescherming.....	22

4.11	Archeologie	24
5	JURIDISCHE PLANOPZET	26
5.1	Planstukken.....	26
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	26
5.3	Toelichting op de regels.....	26
5.3.1	Inleidende regels	26
5.3.2	Bestemmingsregels.....	26
5.3.3	Algemene regels	28
5.3.4	Overgangs- en slotregels	28
6	UITVOERBAARHEID	29
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
7	HANDHAVINGSPARAGRAAF	30
8	COMMUNICATIEPARAGRAAF.....	32
8.1	Procedure.....	32
8.2	Zienswijze.....	32
BIJLAGEN		33
1.	Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Gennep	
2.	Landschapsinrichtingsplan dhr. Ir. G. Paumen	
3.	Akoestisch onderzoek	
4.	Bodemonderzoek	
5.	Quickscan Flora en Fauna	
6.	Berekening Aeries	
7.	Nota van zienswijze	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

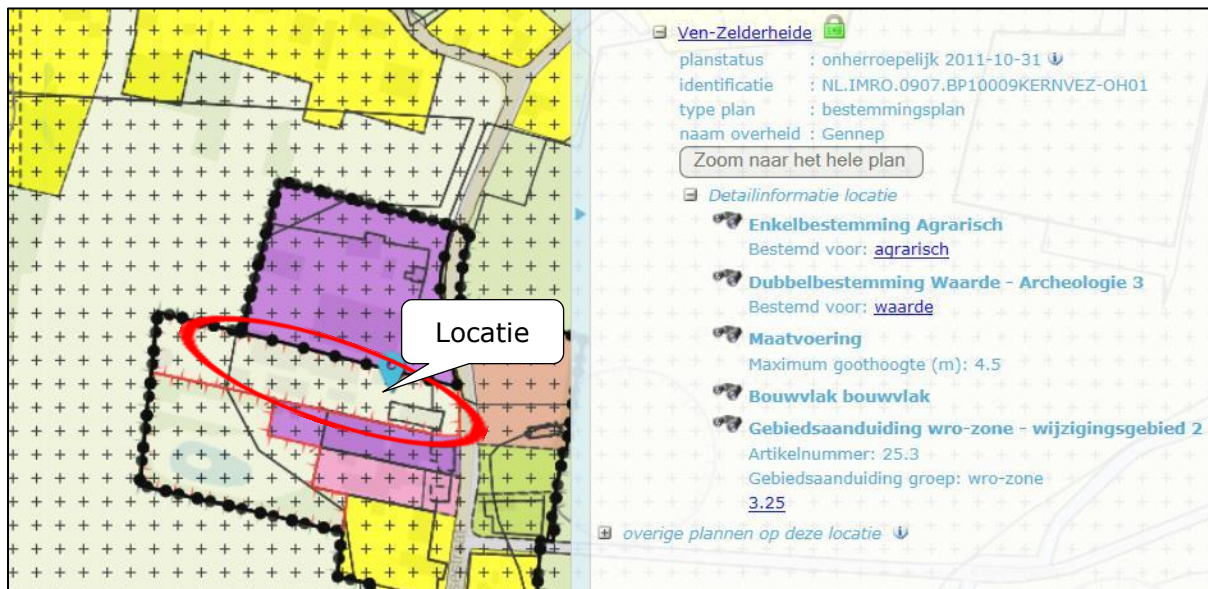
Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd waarvan de agrarische activiteiten behoorlijk zijn afgebouwd. Op de locatie vinden naast de agrarische activiteiten, timmerwerken plaats en stalling van caravans in de voormalige veestallen. De locatie is in eigendom van de familie de Waal. Nu de agrarische activiteiten zijn afgebouwd heeft de familie de Waal zich afgevraagd wat ze met de locatie zullen doen. Daarop is door de zoon van de heer en mevrouw de Waal het idee opgevat om op deze locatie de opslag voor zijn grondverzet- en bestratingsbedrijf te realiseren in combinatie met de stalling van caravans in de voormalige stallen en de uitoefening van een timmerwerkplaats. Familie de Waal blijft wonen in de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning. Het voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Ven-zelderheide" van de gemeente Gennep.

De meest gerede weg tot het realiseren van het onderhavige project is het opstellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro). Ten behoeve van een dergelijk plan dient een toelichting te worden opgesteld. Door middel van deze toelichting wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het project op de locatie gegeven.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide. Het plangebied ligt op korte afstand van de grens tussen Nederland en Duitsland. De locatie vormt een onderdeel van de lintbebouwing van de Vensestraat. Het gebied rondom het plangebied kenmerkt zich door bedrijfsbestemmingen links en rechts van de locatie alsmede (woon)bebouwing en worden nabijgelegen percelen gebruikt voor de landbouw. Ontsluiting van de locatie geschiedt geheel via de Vensestraat. Vanaf deze weg kan het bestemmingsverkeer de toegangsweg van het agrarisch bedrijf bereiken.

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide", dat door de raad van de gemeente Gennep is vastgesteld op 31 oktober 2011. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding "Bouwvlak" en zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Tevens is ter plaatse de gebiedsaanduiding 'wijzigingsgebied 2' opgenomen.



kaart 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Hieronder zullen de ter plaatse geldende bestemmingen worden toegelicht.

Agrarisch:

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. verkoop van ter plaatse vervaardigde producten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

De gronden zijn bestemd voor:

- d. kleinschalig kamperen;
- e. extensieve (dag)recreatie;
- f. wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

Waarde - Archeologie 3

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

Waarde - Archeologie 4

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide". In art. 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een toelichting dient te voldoen:

Bestemmingsplan	: bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide".
Kenmerk	: NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01
Gennep	: 12 maart 2018

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
 - d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

1.4 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde toelichting ten behoeve van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2 ;
- het geldend beleidskader, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5.
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handhavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 8.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De huidige gemeente Gennep is in 1973 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Ottersum en Gennep, met toevoeging van het kerkdorp Heijen en omgeving. De aldus ontstane gemeente beslaat een oppervlakte van ca. 5.000 ha. Het huidige inwonersaantal van ca. 17.000 is verspreid over de kernen Gennep, Milsbeek, Ottersum, Heijen en Ven-Zelderheide. Ven-Zelderheide is een dorp gelegen in het oosten van de gemeente Gennep nabij de grens met Duitsland. Het dorp telde op 1 januari 2017 exact 785 inwoners. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het buitengebied en aan de noord en zuid kant ingesloten door bedrijvigheid. Aan de oost zijde is een kapel en een parkeerplaats bij een vakantiewoning gelegen.



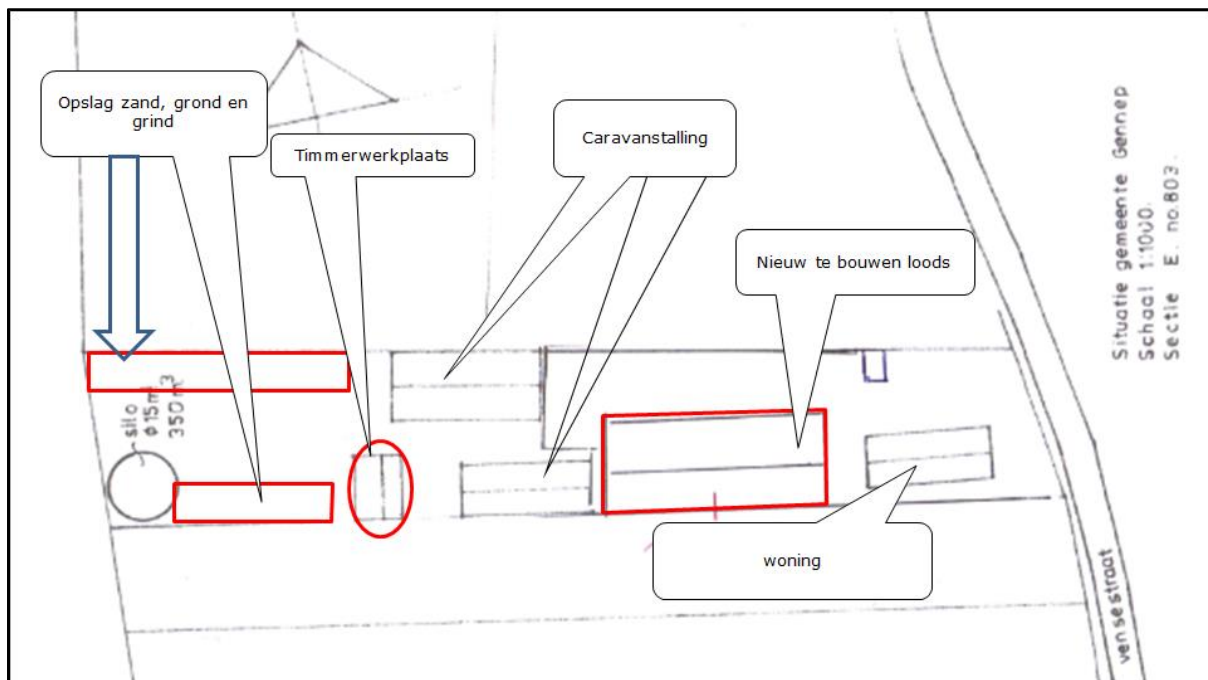
2.2 Planbeschrijving

Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide is op dit moment een agrarisch bedrijf gevestigd waarvan de agrarische activiteiten behoorlijk zijn afgebouwd. Op de locatie vinden naast de agrarische activiteiten, timmerwerken plaats en stalling van caravans in de voormalige veestallen. De locatie is in eigendom van de familie de Waal. In de nabije toekomst zal op deze locatie de opslag van machines, werktuigen en materialen plaatsvinden voor het grondverzet- en bestratingsbedrijf van hun zoon in combinatie met de stalling van caravans in de voormalige stallen en de uitoefening van een timmerwerkplaats. Familie de Waal blijft wonen in de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning. Van de momenteel aanwezige gebouwen wordt een aantal gebouwen en bouwwerken gesloopt (zie onderstaande luchtfoto in rood). Hiervoor in de plaats wordt 1 nieuwe loods gebouwd (ca. 15 * 40 m) welke geschikter is voor eigentijds modern

gebruik. De overige resterende gebouwen worden geleidelijk opgeknapt waarbij de asbest van de daken wordt verwijderd de gevels worden opgeknapt en de hoogte wordt opgevoerd. Op deze wijze zijn deze stallen beter geschikt voor de stalling van caravans.



Te slopen gebouwen en bouwwerken in rood aangegeven.



Indeling perceel en gebruik gebouwen.

De ontsluiting van het plangebied blijft in de gewenste situatie via de Vensestraat verlopen.

Landschappelijke inpassing:

In het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeenten Mook en Middelaar en Gennep, wordt het plangebied gerangschikt in een gebied waar de ontwikkeling van groene dorpsranden wordt nagestreefd.

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. De zuidkant en de noordkant van het plangebied worden afgeschermd door de bebouwing en beplanting op buurerven. De oostkant toont zich gedurende korte tijd vanuit de directe nabijheid aan verkeer op de Vensestraat. West westkant kan gedurende enige tijd worden waargenomen door verkeer op de ten westen gelegen Hogeweg. De afstand tot het plangebied is vanuit deze zijde groot. Het plangebied wordt ontsloten via een inrit aan de oostkant.

Op grond van de karakteristiek van de context en de verscholen ligging van het gebied wordt de volgende inpassing voorgesteld:

1. Aan de westkant wordt het plangebied omzoomd met een gemengde haag (waarbij rekening gehouden wordt met de toegankelijkheid van het aangrenzende perceel akkerland);
2. De reeds aanwezige *Prunus Laurocerasus* haag aan de noordkant van het plangebied is in oostelijke richting door te trekken.

Visueel ziet dit voorstel er als volgt uit:



De soortenkeuze betreffende de gemengde haag sluit aan bij de ter plaatse aangetroffen soorten en de lijst met gebiedseigen beplantingen. De laurierkers is niet als gebiedseigen landschappelijkebeplanting te rangschikken. Echter in sterker verdichte gebieden is het

wintergroene effect en de dichtheid van een dergelijke haag postief te waarderen. Op grond van de positie van de geplande haag in een bebouwingslint (als begrenzing tussen 2 bebouwde zones) en gezien het feit dat hier reeds een in goede conditie verkerende haag van deze soort wordt aangetroffen is gekozen voor een uitbreiding van de reeds aanwezige haag. De gemengde haag is te realiseren middels de aanplant van struikvormers in de omvang 80/100 cm. Bij de uitbreiding van de haag van laurierkers is gebruik te maken van fors plantmateriaal met een minimale maat van 150 – 180 cm zodat het afschermende effect spoedig tegemoet kan worden gezien. Het inpassingsplan met de bijbehorende sortimentslijst is als bijlage 1 bijgevoegd.

2.3 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide, kadastraal bekend als Ottersum, sectie E, nummer 2826.



kaart 2, Topografische kaart

Het plangebied ligt op korte afstand van de grens tussen Nederland en Duitsland. De locatie vormt een onderdeel van de lintbebouwing van de Vensestraat. De omgeving rondom het plangebied kenmerkt zich door bedrijfsbebouwing en (woon)bebouwing alsmede door gronden in gebruik voor de landbouw. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door vrijstaande woningen.

De landschappelijke context is te kenschetsen als in een lintbebouwing, aan de rand van een groter complex akkerland, gelegen oud bouwland.

Het ruimtelijk kader wordt anno 2016 gevormd door, de bebouwing en beplanting op de ten noordwesten, noorden en noordoosten gelegen percelen . De bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten en zuidoosten gelegen erven.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

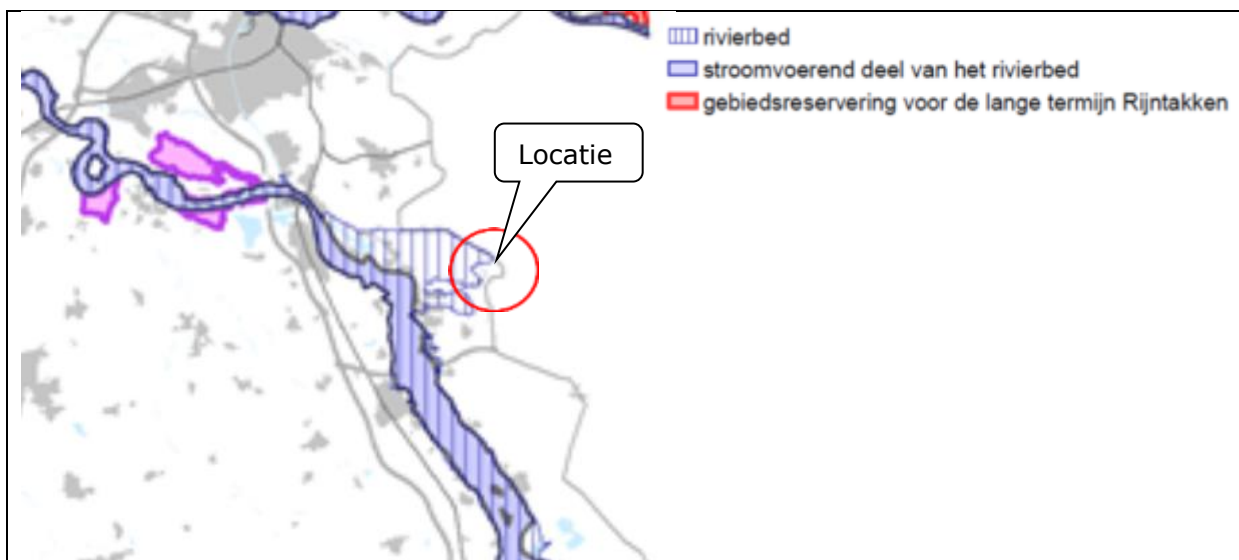
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels

en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.



Afbeelding 3, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijk ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- Trede 1: bepalen regionale vraag: is er een actuele regionale behoefte?
- Trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- Trede 3: zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel,

woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'. In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is voor wat betreft het aantal nieuw te realiseren woningen. Echter op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en de uitspraak van 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. In de voorliggende situatie is sprake van een ontwikkeling aan de rand van de stedelijke bebouwing. Bovendien is er sprake van hergebruik van vrijkomende bestaande agrarische gebouwen. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is in een dergelijke situatie niet aan de orde.

Het onderhavige initiatief is derhalve niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

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 voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

De locatie is gelegen aan de rand van een gebied dat in het POL wordt aangeduid als "overig bebouwd gebied". Deze gebieden kenmerken zich als gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Het plan is, bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere dan agrarische doeleinden (bedrijfsdoeleinden) welke passend zijn in de omgeving. Een dergelijke bestemming past beter in deze lintbebouwing dan een agrarisch bedrijf.



Afbeelding 4, POL aanvulling EHS, actualisatie 2011

In zoverre is het onderhavige plan niet in strijd met het POL 2014.

3.2.2 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. Op de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het plangebied gesitueerd in het 'Bebouwd gebied' van de regio Noord Limburg. Voor het overige zijn er in verordening geen aanduidingen voor deze locatie opgenomen en levert de verordening ruimte dus geen belemmeringen op voor het onderhavige voornemen.

3.2.2.1 Limburgs Kwaliteitsmenu

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

In het onderhavige geval is de module "Overige (gebouwde) functies" van toepassing. Binnen deze module geldt voor commerciële voorzieningen een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving

moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in het kwaliteitsmenu zijn opgenomen.

De gemeente Gennep heeft het LKM verder uitgewerkt in de 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu'. In deze structuurvisie wordt ten aanzien van de te leveren tegenprestaties aangesloten bij het LKM. Om deze reden wordt in het onderhavige geval gestreefd naar maatwerk. In de onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van grotendeels reeds bestaande vrijkomende agrarische gebouwen. Bovendien vindt er een kwaliteitsverbetering ter plaatse plaats door sloop van oude versleten gebouwen met dito uitstraling en het op een gunstigere (minder in het oog springende) plek binnen het bestaande bouwvlak. Bovendien worden de resterende gebouwen voor en na in dezelfde bouwstijl als de nieuw te bouwen (vervangende) loods en worden de asbest daken gesaneerd. Deze handelingen zullen niet allen tegelijk plaatvinden maar gefaseerd over de loop der jaren. In het bestemmingsplan worden geen (extra) bouw mogelijkheden geboden. Daarnaast wordt de locatie landschappelijk ingepast. Derhalve is geen sprake van aantasting van omgevingskwaliteit.

In het kader van het voorgaande is door dhr. Ir. Guido W.F.M. Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uitgaande van de reeds aanwezige beplanting op de locatie en in de directe omgeving is een voor het onderhavige initiatief toegespitst inpassingsplan opgesteld, waarin de onderhavige ontwikkeling op verantwoorde wijze wordt ingepast in de omgeving. Dit inpassingsplan is als bijlage 1 aan deze toelichting gehecht. Ten aanzien van waterhuishouding en/of de infiltratie van water in de bodem wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3 Gemeentelijk beleid

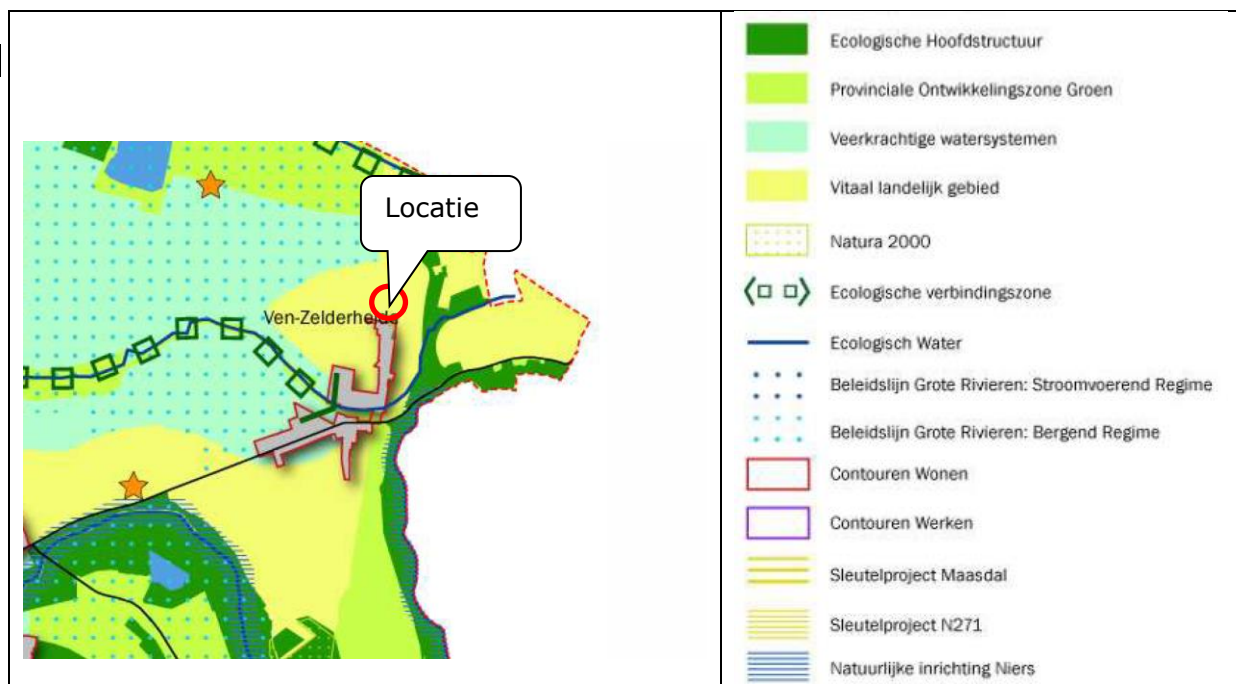
3.3.1 Structuurvisie gemeente Gennep

De 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu' zoals vastgesteld d.d. 15 februari 2012 beoogt vooral het bestaande beleid zorgvuldig vast te leggen en in mindere mate nieuwe beleidskeuzes te maken. Het eindresultaat is een integraal ruimtelijke beleidskader, op basis waarvan:

- 1 ruimtelijke initiatieven kunnen worden afgewogen;
- 2 financiële bijdragen kunnen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en (waar mogelijk) ook in de kernen.

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

In hoofdstuk 2 van de structuurvisie is het relevante beleidskader voor de gemeente Gennep aan de hand van een integrale beleidskaart weergegeven en beschreven.



kaart 5, beleidskaart Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu'

Het plangebied is op grond van de 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu' aangeduid als 'Vitaal landelijk gebied'.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. De ambities voor een perspectiefvolle landbouw richten zich, met name in deze gebieden, op het verbeteren van de (ruimtelijke) structuur van grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. Daarnaast wordt ingezet op de onderwerpen kennis en innovatie, het bevorderen van duurzame productie en het bijdragen aan milieukwaliteit en klimaat. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) wordt gestreefd naar herstructurering en concentratie.

Een belangrijk uitgangspunt voor het gehele buitengebied is het versterken van de plattelandseconomie, door, onder voorwaarden, nieuwe economische dragers toe te laten in bestaande bebouwing. De voorwaarden richten zich op het voorkomen van negatieve effecten of beperkingen op de omgeving en een goede landschappelijke inpassing en eventueel sloop. De voorkeur gaat uit naar hergebruik door de sector zelf. Indien dat niet mogelijk is, komen andere functies, zoals wonen, toerisme en zorg, in beeld, mits daarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering. Aangezien de huidige functie van de gebouwen niet gehandhaafd kan worden, is gezocht naar een passende functie. Deze is gevonden in de opzet waarvoor het onderhavige plan is opgesteld. Van de momenteel aanwezige gebouwen worden er een paar gesloopt en wordt er 1 gebouw voor teruggebouwd. Twee gebouwen worden opgeknapt voor de stalling van caravans en 1 gebouw blijft in gebruik als timmerwerkplaats. Bovendien wordt een opslagmogelijkheid voor zand, grond en grind gerealiseerd. Van de op te knappen gebouwen worden op termijn de (asbesthoudende)daken vervangen door niet asbesthoudende bedekking en worden de gevels opgeknapt en wat uitstraling betreft afgestemd op de nieuwbouw loads.

In het kader van het geldende perspectief wordt aldus gewezen op het belang van het versterken van de plattelandseconomie, door, onder voorwaarden, nieuwe economische

draggers toe te laten in bestaande bebouwing. De onderhavige ontwikkeling is verenigbaar met de hierboven omschreven doelstellingen en sluit hierbij aan.

3.3.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Ven-zelderheide", dat door de raad van de gemeente Gennep is vastgesteld op 31 oktober 2011. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' en is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 en 4' van toepassing. Voor de locatie is een bouwvlak opgenomen met een aanduiding voor de maximum goothoogte van 4,50 m opgenomen en is een aanduiding wro zonewijzigingsgebied 2 opgenomen. Hieronder zullen de ter plaatse geldende bestemmingen worden toegelicht.

Agrarisch

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor de volgende doeleinden:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. verkoop van ter plaatse vervaardigde producten;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

De gronden zijn bestemd voor:

- d. kleinschalig kamperen;
- e. extensieve (dag)recreatie;
- f. wegen en paden;
- g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

Waarde - Archeologie 3 en 4

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Binnen de genoemde doeleinden van de geldende bestemmingen zijn de geplande activiteiten ten behoeve van een grondverzetbedrijf met stalling van caravans en het uitoefenen van een timmerwerkplaats niet toegestaan. De meest gerede weg tot het realiseren van het onderhavige project is het (partieel) herzien van het genoemde bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro.

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Beoogde ontwikkeling

Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide is op dit moment een sterk afgebouwd agrarisch bedrijf met een caravanstalling en een timmerwerkplaats gevestigd, welke in gebruik zal worden genomen als grondverzet- en bestratingsbedrijf in combinatie met de stalling van caravans in de voormalige stallen en de uitoefening van een timmerwerkplaats. De ter plaatse aanwezige bedrijfswoning zal als zodanig dienst blijven doen.

4.2 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheid 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden toegevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De beoogde activiteit is in de handreiking niet expliciet vermeld omdat er sprake is van verschillende activiteiten. Aangesloten kan worden bij de categorie "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²". Voor dergelijke bedrijven geldt een minimale afstand van 50 meter tussen enerzijds de grens van de nieuwe bestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan in de nabijheid van het plangebied is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de gegeven afstand een richtafstand is, en geen harde afstandseis.

In het onderhavige geval zal het plangebied worden gebruikt voor (meerendeels in pandige) opslagdoeleinden ten behoeve van een grondverzet- en bestratingsbedrijf alsmede een kleine timmerwerkplaats welke zich op grotere afstand van de omliggende woningen bevindt. De bedrijfswoning aan de noordzijde van de locatie is op ruim 50 m van de onderhavige locatie gelegen. Aan de zuidzijde zijn er wel geluidgevoelige objecten binnen een afstand van 50 m van de onderhavige locatie gelegen, derhalve is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van dit plan.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de wijziging in de gebruiksmogelijkheden mogelijk effect kan hebben op de omgeving voor wat betreft het aspect geluid. Dit is middels een akoestisch onderzoek verder onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zal in de volgende paragraaf worden weergegeven. Voor het overige wordt voldaan aan de richtafstand zoals vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering en is het onderhavige initiatief toelaatbaar.

4.3 Geluid

Omdat zich binnen de 50 m van de locatie geluidgevoelige bestemmingen bevinden, is opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Blijkens het akoestisch onderzoek is de directe omgeving van de planlocatie te typeren als gemengd gebied. In een dergelijk gebied geldt als grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor resp. de dag-, avond- en nachtperiode van 50, 45 en 40 dB(A). De grenswaarde voor het maximale geluidniveau bedraagt voor de dag-, avond- en nacht periode respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A).

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat bij de geschetste bedrijfsvoering ruimschoots aan deze waarden voldaan kan worden. De hoogste belasting van Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ bedraagt 38 dB(A) op Vensestraat 47 in de avondperiode (45 dB(A) toegestaan)).

De hoogste maximale geluidbelasting bedraagt (L_{Amax}) 56 dB(A) eveneens in de avondperiode (65 dB(A) toegestaan).

Daarnaast is ook de indirecte hinder (verkeersaantrekkende werking) in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de hoogste belasting berekend is in de nachtperiode. In deze periode bedraagt de het geluidniveau 39 dB(A) op de Vensestraat 47(40 dB(A) toegestaan).

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd

Geconcludeerd wordt dan ook dat er geen overschrijdingen optreden van de geluidgrenswaarden voor een gemengd gebied, waardoor er sprake is van een acceptabele omgevingskwaliteit en een goede ruimtelijke ordening.

4.4 Bodem

Econsultancy heeft in opdracht van Arvalis Venlo een vooronderzoek NEN5725 uitgevoerd aan de Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide (zie bijlage 4).

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de onderhavige bestemmingsplanwijziging. Het vooronderzoek NEN5725 heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek dan wel te komen tot een adequate invulling van het veld- en laboratoriumonderzoek (bepaling van de te volgen onderzoeksstrategie), conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging, in de bodem, op de onderzoekslocatie te verwachten.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek, de terreininspectie en het zintuiglijk bodemonderzoek kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen en bedrijfsmatige functiewijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

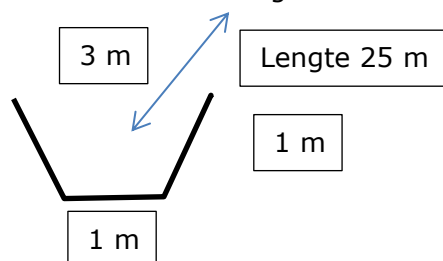
De bodemkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.5 Waterparagraaf

In de gewenste situatie zal ca. 800 m² aan gebouwen en tenminste ca 150 m² aan bouwwerken en verhardingen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een loods van 600 m² gerealiseerd. Op de plaats van de gesloopte gebouwen zal semi-erfverharding worden aangelegd, waardoor het hemelwater dat hierop terecht komt, rechtstreeks in de bodem kan infiltreren. Per saldo is hier geen sprake van uitbreiding van verhard oppervlak.

Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing (600 m²) zal worden opgevangen in een infiltratiesloot of vergelijkbare voorziening. Vooralsnog kan worden uitgegaan van een infiltratiesloot aan de (noord) west zijde van het perceel. Op deze plek zal een infiltratiesloot worden aangelegd met een inhoud van ten minste 50 m³. Een dergelijke inhoud komt overeen met een T=100 bui van 84 mm neerslag. Indien deze infiltratiesloot aan de westzijde van het perceel een lengte krijgt van 25 m, een diepte van 1 m en een breedte van 1 m op de bodem en 3 m op maaiveldniveau, bevat deze sloot voldoende inhoud om een T=100 bui te bergen.

Aan de westzijde van de locatie wordt een verharding gerealiseerd t.b.v. de opslag van zand, grind etc. Het hiervan afkomstige hemelwater zal grotendeels via de halfopen verharding ter plaatse infiltreren. Bij een overmatige bui zal het hemelwater naar de aangelegde infiltratie sloot stromen. Vanuit deze sloot zal een overloop worden aangelegd naar het westelijk gelegen perceel, dat ook in eigendom toebehoort aan de initiatiefnemers. Op dit perceel kan het water geleidelijk infiltreren, zonder dat er overlast wordt veroorzaakt aan eigendommen van derden.



Overwogen wordt om eventueel met grindkoffers een vergelijkbare voorziening te realiseren voor zowel het gebouw als de verharding. De dimensionering van deze voorziening is echter nog niet bekend. Zodra deze wel bekend is, wordt dit eerst ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

Bij de bouw van de loods zullen in ieder geval geen uitlogende materialen worden toegepast.

Daarmee vormt de afvoer van hemelwater geen belemmering voor dit plan.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Het nieuwe gebruik van de locatie brengt verkeersbewegingen met zich mee, die een bepaalde geluidbelasting zullen hebben. Het aantal verkeersbewegingen zal echter niet noemenswaardig toenemen ten opzichte van het gebruik van de locatie als agrarisch bedrijf met bijbehorende caravanstalling en timmerwerkplaats. Om er echter zeker van te zijn dat de nieuwe situatie niet zal leiden tot overlast naar de directe omgeving, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de gewenste ontwikkeling (zie paragraaf 4.3).

De resultaten van het akoestisch onderzoek vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

Op de locatie is voldoende parkeerplaats aanwezig. Ten opzichte van de bestaande situatie verbetert de parkeergelegenheid alleen maar, omdat de gebouwen meer geconcentreerd gesitueerd zullen worden.

Volgens het akoestisch rapport zullen er per dag maximaal de volgende aantallen transportbewegingen plaatsvinden:

- 5 vrachtwagens;
- 5 bestelwagens
- 5 personenauto's

Deze auto's zullen nooit tegelijkertijd aanwezig zijn op de locatie. Aan erf is minstens 800 m² aanwezig. Dit is ruimschoots voldoende voor de bovengenoemde voertuigen.

Op basis van de Gennepse parkeernormen geldt voor een onderhavig initiatief (arbeids- en bezoekers extensief bedrijf) binnen de bebouwde kom 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Voor de onderhavige locatie (600 m² erbij (gedeeltelijk is eigenlijk sprake van vervanging van bestaande bebouwing)) komt dit neer op (6,6 en afgerond) 7 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is op de locatie ruimschoots (> 800 m² aan erf) voorhanden.

Ook het parkeren vormt dus geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In art 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het onderhavige plan komt niet voor in deze lijst. Er is tevens sprake van "in niet betekenende mate" als de uitbreiding van de activiteit niet meer dan 3% van de grenswaarde bedraagt. Voor deze berekening is door het ministerie van I en M een rekentool ontwikkeld waarmee deze bijdrage berekend kan worden. Met deze rekentool kan de "worst case"- situatie berekend worden. In dit geval bedraagt het totaal aantal voertuigen op de locatie 63 stuks per dag. De bijdrage van dit aantal voertuigen bedraagt: 0,13 microgram/m³ NO₂ en 0,03 microgram/m³ PM₁₀ beide waarden blijven onder de 30% van de grenswaarde (1,2 microgram/m³).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		63
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

4.8 Externe Veiligheid



Op de planlocatie vinden geen activiteiten plaats waarop het Bevi van toepassing is. Tevens is er geen sprake van een uitbreiding van een kwetsbaar object.

Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg (zie bovenstaande afbeelding) liggen er in de directe omgeving geen inrichtingen die onder het Bevi vallen en liggen er ook geen kwetsbare objecten. De dichtstbij gelegen inrichting betreft een Tankstation aan de Kleefseweg 78 te Ven-Zelderheide ten oosten van de locatie op een afstand van ca 1.000 m.

De 10^{-6} risicocontour van deze inrichting reikt niet verder dan de eigen inrichtingsgrens, in ieder geval niet tot het plangebied.

Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

Groepsrisico:

Bestemmingsplan	:	bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide".
Kenmerk	:	NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01
Gennep	:	12 maart 2018

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Brandveiligheid

Om brand te voorkomen wordt uitsluitend gewerkt met goedgekeurde installaties en wordt de bebouwing conform het bouwbesluit ingericht. Er zijn voldoende vluchtwegen en brandblusmiddelen aanwezig. Aangezien de opslag geen gevaarlijke stoffen zal betreffen en geen grote groepen mensen langdurig in de bebouwing zullen verblijven, vormt dit initiatief geen risico voor de brandveiligheid.

4.10 Wet natuurbescherming

4.10.1 Natura 2000

De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten
(art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden
- de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken
- handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen

Bestemmingsplan : bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide".
Kenmerk : NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01
Gennep : 12 maart 2018

4.10.2 Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn;
- de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
- de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn;
- schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer;
- jacht;
- het vangen en doden van dieren;
- in het wild levende dieren en planten;
- handel en bezit van dieren en planten;

Op de planlocatie is geen sprake van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren. De locatie is onlangs door een ter zake deskundige onderzocht (zie bijgevoegde quickscan flora en fauna bijlage 5). Uit dit onderzoek is gebleken dat er in de te slopen gebouwen en op de planlocatie geen beschermde planten en dieren voorkomen waardoor de sloop van de geplande gebouwen uitgesteld zou moeten worden. Wel is het advies gegeven om de sloop van de gebouwen buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Omdat er nog een behoorlijke tijd zal zitten tussen afronding van de planologische procedure en een werkelijke sloop, zal initiatiefnemer voorafgaand aan de sloop van de gebouwen een nieuwe beoordeling van de te slopen gebouwen laten uitvoeren, zodat op het juiste moment geïnventariseerd wordt of er beschermde fauna aanwezig is in de te slopen gebouwen.

Beschermde planten en dieren worden derhalve niet bedreigd.

4.10.3 Bescherming bossen

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- de invoer van en handel in hout en houtproducten.

Ter plaatse zijn geen bomen aanwezig waar een meldingsplicht voor het vellen en een herplant verplichting geldt.

Vanuit de deelaspecten van de Wet natuurbescherming is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie.

Op de onderhavige locatie is sprake van archeologische waarde 3 en 4. In dergelijke gebieden is een archeologisch onderzoek nodig bij een oppervlakte van meer dan 100

m² en dieper dan 30 centimeter, of voor bouwwerken die zich bevinden binnen een straal van 50 meter van een vindplaats, of meer dan 2.500 m² op een diepte van meer dan 50 cm.

Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Gennep.

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en bouwregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving

Bestemmingsplan	:	bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide".
Kenmerk	:	NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01
Gennep	:	12 maart 2018

2. Bouwregels
3. Specifieke gebruiksregels
4. Afwijking van de gebruiksregels
5. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan het plangebied toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 - Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen om ter plaatse een grondverzet- en bestratingsbedrijf te realiseren in combinatie met de stalling van caravans in de voormalige stallen en de uitoefening van een timmerwerkplaats toe te staan, inclusief de statische en niet-statische opslag van goederen. Tevens wordt het gebruik van een bedrijfswoning planologisch verankerd.

Toelichting mantelzorg:

In de gemeente Gennep worden momenteel weinig problemen ervaren ten aanzien van de mogelijkheden voor mantelzorg in bestemmingsplanregelingen. In de toekomst kan dit als gevolg van de te verwachten vergrijzing echter veranderen. Mede daarom is het wenselijk in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid op te nemen ten behoeve van mantelzorg. Uitgangspunt is dat de mantelzorg dient plaats te vinden binnen de bebouwing in of aan het hoofdgebouw. Slechts indien dat onredelijk bezwarend zou zijn voor de inwoner of de andere bewoners zou in een vrijstaand bijgebouw afhankelijke woonruimte gerealiseerd kunnen worden. De gemeente dient een verzoek daartoe consequent te beoordelen om te voorkomen dat na beëindiging van de hulpvraag een zelfstandige, permanente woonruimte ontstaat met alle handhavingsproblemen als gevolg. Zo zou vóór medewerking te verlenen aan de realisatie van afhankelijke woonruimte in een vrijstaand bijgebouw eerst onderzocht moeten worden of het redelijk is dat bijvoorbeeld een tijdelijke woonunit geplaatst wordt. Inwoning in het kader van mensen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt (bijvoorbeeld "de rustende boer") valt in de regel niet onder het zorgbegrip van mantelzorg. Indien iemand ouder is dan 65 jaar behoeft de noodzaak van mantelzorg echter niet te worden aangetoond. Daardoor staat de weg vrij voor huisvesting in het kader van bedrijfsopvolging. Indien de bijgebouwen bij de woning worden gebruikt voor mantelzorg, mogen niet zonder meer nieuwe bijgebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 - Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de aanwezige gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie 4

Bestemmingsplan	:	bestemmingsplan "Vensestraat 49 Ven-Zelderheide".
Kenmerk	:	NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01
Gennep	:	12 maart 2018

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de aanwezige gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 en artikel 8 zijn algemene gebruiksregels en bouwregels opgenomen. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen over het toegelaten gebruik en over de bebouwing.

In artikel 9 en artikel 10 van de algemene regels zijn respectievelijk de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het onderhavige plan voorziet in de wijziging van de bestemming "agrarisch" naar de bestemming "bedrijf" ten behoeve van een grondverzet- en bestratingsbedrijf in combinatie met de stalling van caravans in de voormalige stallen en de uitoefening van een timmerwerkplaats met bij behorende bedrijfswoning.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is sprake van een planologische mutatie van "agrarisch" naar "bedrijf" van een gebied dat is gelegen in een omgeving waarin tevens andere bedrijven, alsmede woningen van derden zijn gelegen, waardoor gerechtvaardigde aanvragen om tegemoetkoming in planschade in de zin van artikel 6.1 Wro niet kunnen worden uitgesloten.

Aangezien de bouwregels in de geplande situatie gelijk zijn aan de huidige bouwregels, kan geconcludeerd worden dat geen planschade zal ontstaan ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er zal tussen de gemeente Gennep en de initiatiefnemer desondanks een planschade-afwentelingsovereenkomst worden overeengekomen. Daarnaast wordt in de overige kosten voorzien door middel van het heffen van leges conform de legesverordening 2016. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen en de diverse beleidskaders. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep heeft in haar schrijven van 12 oktober 2016 aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, zie ook de bijlage 1. Daarnaast zijn de bewoners in de directe omgeving door de initiatiefnemers geïnformeerd. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de geplande ontwikkeling. Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet

toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder vergunning worden uitgevoerd.
- de tegenprestatie: Voor de wijziging van de bestemming is een landschappelijke inpassing vereist. Deze is in het bestemmingsplan opgenomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gennep. Bij het nemen van

handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8 COMMUNICATIEPARAGRAAF

8.1 Procedure

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

De procedure ziet er dan als volgt uit:

- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het college van B & W;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 31 augustus 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend bij de gemeente Gennep. Het college van burgemeester en wethouders heeft in de nota van zienswijzen antwoord gegeven op de ontvangen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze is in de nota van zienswijzen (bijlage 7) opgenomen en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze veranderingen moeten worden doorgevoerd in het bestemmingsplan. Daarnaast is in deze nota aangegeven dat er een ambtshalve aanpassing van de regels van het bestemmingsplan wordt voorgesteld in verband met een omissie daaromtrent in het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

- 1. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Gennep**
- 2. Landschapsinrichtingsplan dhr. Ir. G. Paumen**
- 3. Akoestisch onderzoek**
- 4. Bodemonderzoek**
- 5. Quicksan Flora en Fauna**
- 6. Berekening Aeries**
- 7. Nota van zienswijze**