

Bestemmingsplan 8 woningen Antoniusstraat Ven- Zelderheide

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide

Toelichting

Gemeente Gennepe

Vastgesteld

Versiedatum 21 - 08 - 2020

NL.IMRO.0907.BP20105ANTONIUSVEZ-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1.	Projectgebied	7
2.2.	Projectprofiel.....	7
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Regionaal beleid	16
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	20
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	20
4.2.	Water.....	22
4.3.	Flora en fauna.....	23
4.4.	Verkeer en parkeren	24
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	26
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	26
5.2.	Geluid	26
5.3.	Luchtkwaliteit.....	27
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	28
5.5.	Externe veiligheid	29
5.6.	M.e.r.-beoordeling	31
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	33
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	33
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	35
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	35
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	35
7.3.	Toelichting op de regels	35
	Bijlagen bij de toelichting.....	36

Hoofdstuk 1. Inleiding

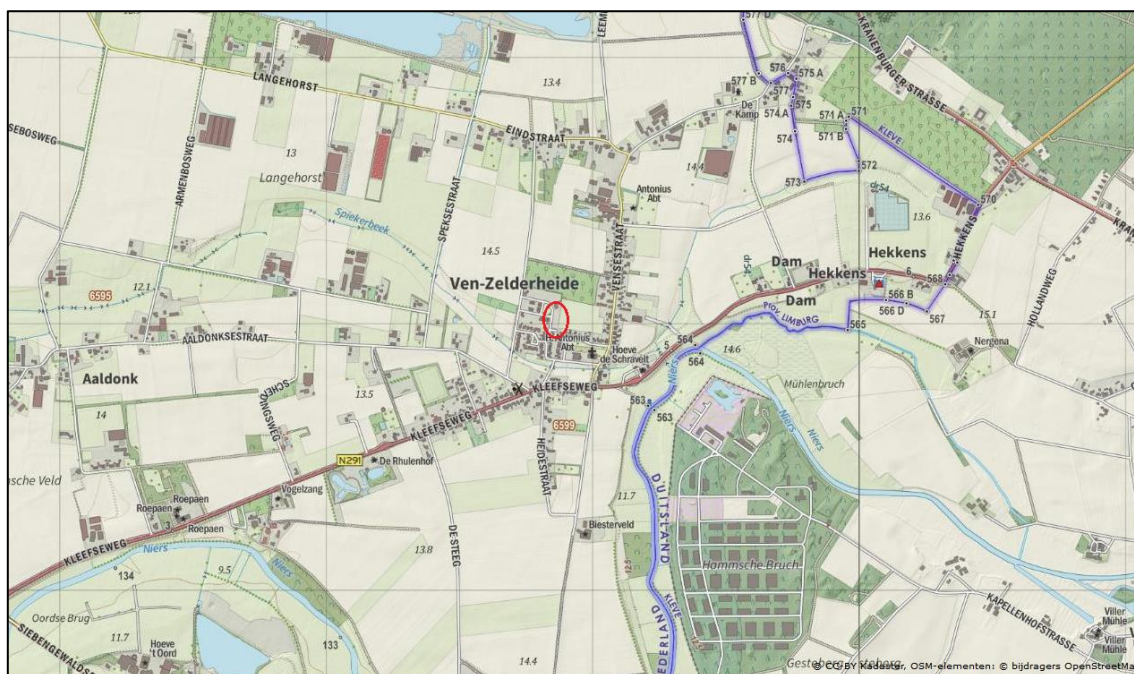
1.1. Aanleiding

Het initiatief betreft de realisatie van 8 woningen aan de Antoniusstraat in Ven-Zelderheide. Het gaat om de bouw van zowel huur- als koopwoningen voor starters en senioren.

Op deze locatie zijn in de huidige situatie maximaal 5 woningen realiseerbaar volgens het geldende bestemmingsplan 'Ven-Zelderheide'. Het planvoornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. In dit geval betreft dit kader een nieuw bestemmingsplan.

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Antoniusstraat in Ven-Zelderheide. De locatie is gelegen in het noorden van de kern, grenzend aan een agrarisch perceel. Het perceel waar het plangebied in is gelegen staat kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nummer 3529. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.850 m².



Topografische kaart (plangebied in rode cirkel)



Uitsnede luchtfoto met kadaster (plangebied blauw omlijnd)

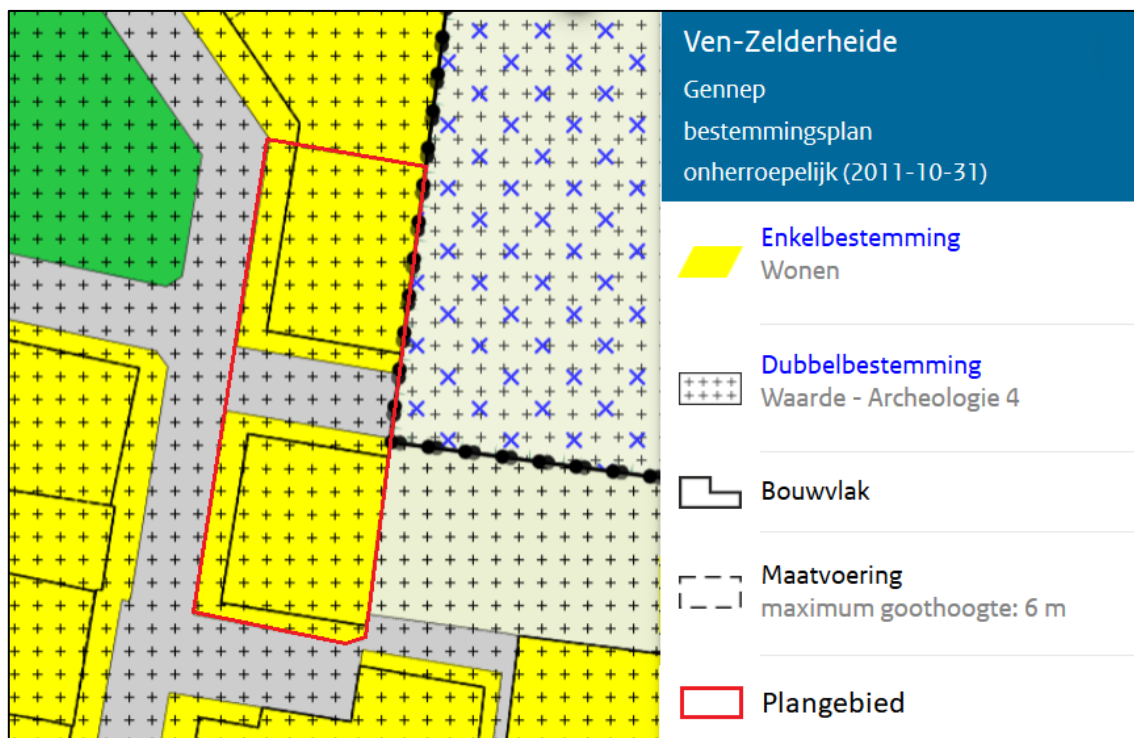
1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide”, vastgesteld door de gemeenteraad op 31 oktober 2011. Het perceel heeft de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor de functies wonen of verkeer.

Daarnaast geldt op de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’, ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden.

Tevens gelden de volgende bouwregels op het perceel:

- twee bouwvlakken (één voor één vrijstaande woning, en één voor 4 rijwoningen)
- maximum goothoogte: 6 meter.



Uitsnede bestemmingsplan met kadastrale achtergrond

Het geldend bestemmingsplan laat de bouw van 8 woningen niet toe, omdat ter plaatse het maximum aantal wooneenheden 5 bedraagt en omdat de verkeersbestemming de woningbouw functioneel niet toelaat.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan '8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de verantwoording van alle ruimtelijk-relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

De kern Ven-Zelderheide bestaat uit aan elkaar gegroeide lintbebouwing langs de Kleefseweg en Vensestraat. In de kom van de Kleefseweg en Vensestraat is in de afgelopen decennia planmatige bebouwing tot stand gekomen. Met deze bebouwing is een cluster ontstaan van enkele (woon)straten. Dwars door het dorp loopt de Spiekerbeek, een zijstroom van de Niers. De kern bevat een basisschool, een kerkgebouw en een begraafplaats. Voor het overige zijn hoofdzakelijk woningen aanwezig, op een paar niet-woonfuncties na aan de oude linten.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en rijwoningen. De woningen zijn de laatste jaren tot stand gekomen. Ten westen van het plangebied bevindt zich een kleine groen- en speelvoorziening. Ten noorden en tevens ten westen van de planlocatie zijn vrijstaande woningen gelegen. Ten zuiden grenst het plangebied aan enkele dwarsparkeerplaatsen en rijwoningen. Ten oosten van het plan is een agrarisch perceel gelegen. Aan de andere zijde van dit agrarische perceel is de lintbebouwing aan de Vensestraat gelegen.

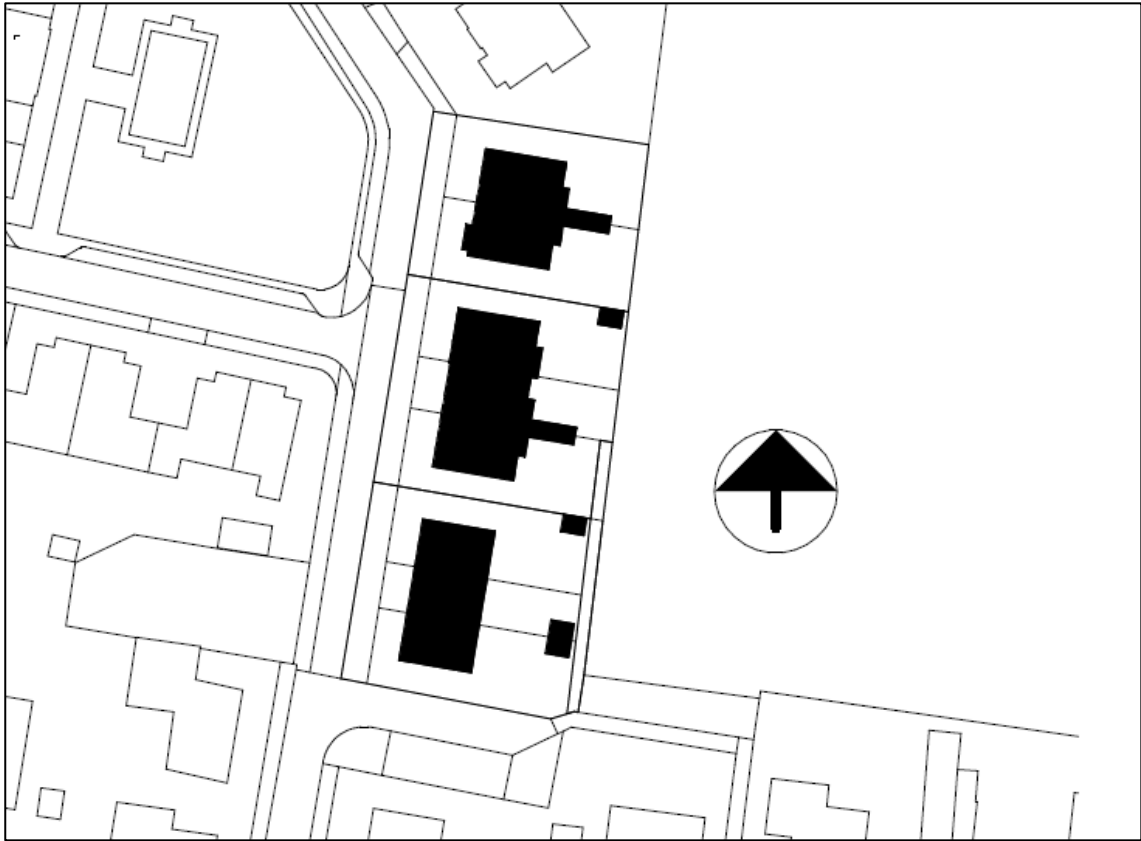
Het plangebied zelf betreft een onbebouwde braakliggende kavel. De kavel is in gebruik als grasland en wordt regelmatig beheerd (gemaaid).

2.2. Projectprofiel

Het planvoornemen betreft de realisatie van 8 woningen. Er zijn 2 seniorenwoningen in de koopsector, 3 seniorenwoningen in de huursector en 3 starterswoningen in de koopsector voorzien. De seniorenwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De starterswoningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De woningen zijn georiënteerd aan de Antoniusstraat. Parkeren vindt zo veel mogelijk plaats op eigen terrein, op zowel opritten bij de woningen als langsparkeren aan de straat.



Sfeerbeeld



Bovenaanzicht

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden 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.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

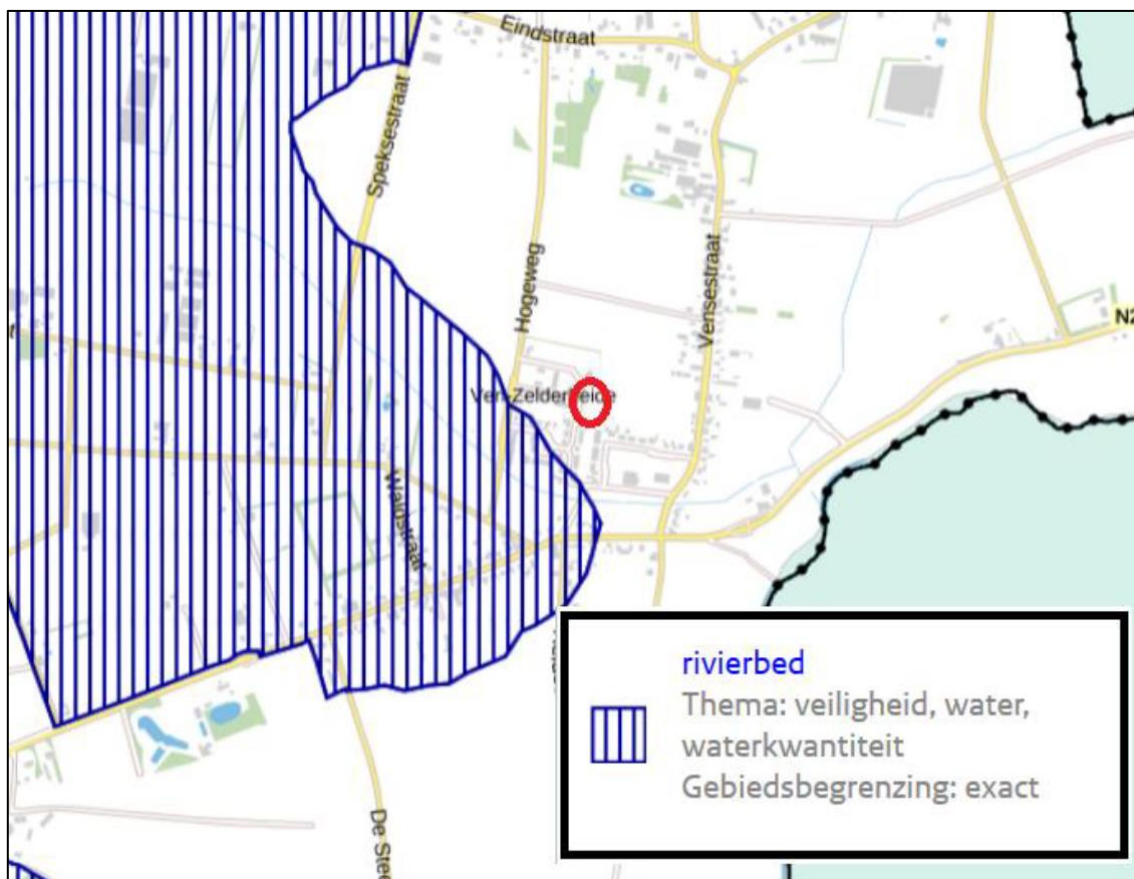
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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

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

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.



Uitsnede Barro, kaart 4 "Grote rivieren" (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het plangebied ligt buiten het rivierbed dat is aangeduid op kaart 4 van het Barro, "Grote rivieren". In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn geen regelingen opgenomen die betrekking hebben op het vaststellen van dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het Barro en de Rarro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een

bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is geen verantwoording van de ladder benodigd.

Ingevolge de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: "Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie 5 woningen zijn toegestaan. Het gaat bij dit planvoornemen om deze reden om een toevoeging van 3 wooneenheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De ladder is daarom niet van toepassing.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

Algemeen

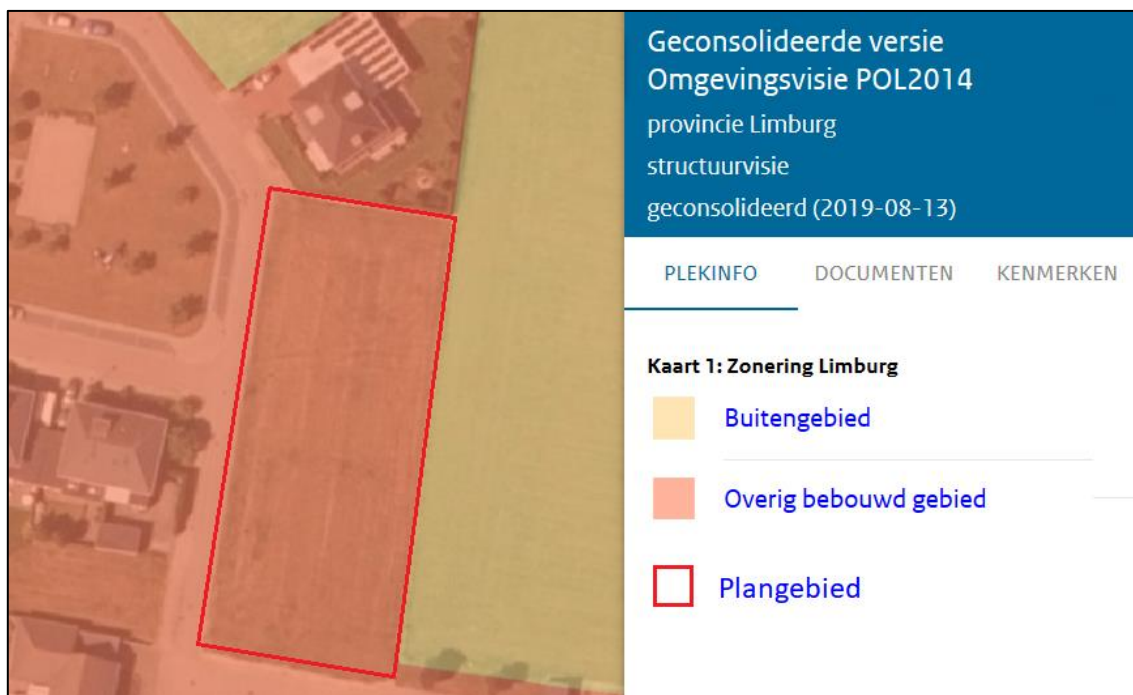
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

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

Dynamisch voorraadbeheer

Om bovenstaande uitdaging aan te kunnen is dynamisch voorraadbeheer benodigd om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste, in onder andere de woningmarkt, krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Essentie hiervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren of van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.
3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.



Uitsnede van de POL 2014 - Kaart 1: Zonering Limburg (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

In het POL is het plangebied op themakaart 1 (Zonering Limburg) ter plaatse van het plangebied aangeduid als “Overig bebouwd gebied”. Met het overig bebouwd gebied worden gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen aangeduid, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten binnen het overig bebouwd gebied liggen onder andere op een transformatie van de regionale woningvoorraad.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 woningen op een locatie waar in de huidige situatie 5 woningen zijn toegestaan. Dit planvoornemen past binnen de visie uit het Provinciaal Omgevingsplan 2014, omdat woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied beleidsmatig wordt beoogd. Op de overige themakaarten zijn geen specifieke zaken opgenomen die nader aandacht behoeven in deze toelichting.

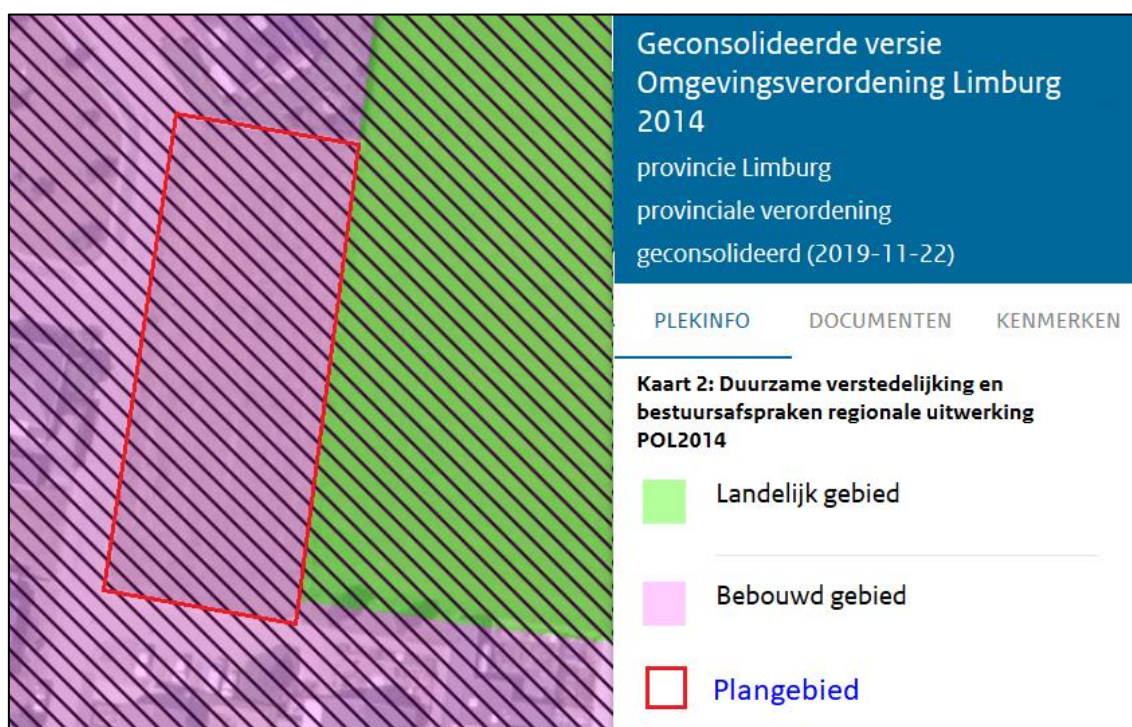
Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).



Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Regio Noord-Limburg'. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In

§ 3.1.3 is reeds aandacht besteed aan de ladder. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening in artikel 2.4.2 aan dat een ruimtelijk plan in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad of planvoorraad als beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, tenzij deze toevoeging reeds was voorzien in de harde plancapaciteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van drie wooneenheden die reeds zijn voorzien in de harde plancapaciteit van de gemeente Gennep. In paragraaf 3.4 is hier nader op ingegaan. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.4.2.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Algemeen

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 19 april 2016. De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray) zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de gemeente niet meer nieuwbouwplannen mag omvatten dan de voorspelde groei in huishoudens.

De meeste Noord-Limburgse gemeenten kennen een overschot aan woningbouwplannen. Tot 2020 dienen zij dit overschot met 40% terug te brengen. Dit is ook het geval voor de gemeente Gennep. De groei in huishoudens wordt hier, volgens de huishoudensprognose van Progneff 2015, tot 2030 geschat op 345 woningen, terwijl er per 1 januari 2015 645 woningbouwplannen waren. De gemeente kende aan het begin van 2015 dus een overschot aan 300 woningbouwplannen. Tot 2020 moeten er 120 woningbouwplannen (40%) uit dit overschot worden geschrapt. De gemeente heeft daarop al actie ondernomen, waardoor de gemeente inmiddels voldoet aan de reductieopgave tot 2020. Het voorgaande is terug te vinden in het Genneps herprogrammeringsvoorstel 2015 - 2030 dat vastgesteld is door het college op 29 november 2016. Inmiddels heeft de gemeente Gennep 250 woningbouwplannen geschrapt, waardoor voldaan wordt aan de eisen vanuit de regio.

Sinds het vaststellen van de regionale structuurvisie hebben zich grote veranderingen voorgedaan op de woningmarkt. Derhalve is een marktanalyse opgesteld en een notitie planontwikkeling waarin de actuele behoeften onderzocht en aangetoond zijn. Op gemeentelijk

niveau is een nieuw woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat de gemeente Gennep verder moet blijven inzetten op de toevoeging van levensloopbestendige woningen in zowel de koop- als de huursector. Daarnaast is uit het woonbehoefteonderzoek gebleken dat er een tekort bestaat aan starterswoningen met een koopprijs tussen de € 200.000 en € 250.000. Dit woonsegment dient met andere woorden nog toegevoegd te worden in alle kernen van de gemeente Gennep. Op deze wijze kunnen jongeren, die de voorkeur hebben om in de eigen gemeente te blijven wonen, van een woning worden voorzien. Kwalitatief sluit het voorliggende bouwplan derhalve aan bij de (toekomstige) woonbehoefte.

Op basis van voorgaande situatie is onderhavig plan bij het bestuurlijk overleg van 26 september 2019 geaccordeerd.

Beoordeling plan

Zoals in § 3.2.2 is afgewogen, heeft dit bestemmingsplan betrekking op de toevoeging van drie wooneenheden die al deel uitmaken van de bestaande planvoorraad van gemeente Gennep. Daarnaast gaat het om senioren- en starterswoningen. Er is vraag naar dit type woningen, zoals ook uit het nieuwe woonbehoefteonderzoek is gebleken. Daarnaast geldt dat woningbouwplannen vanaf 10 woningen regionaal afgestemd dienen te worden. Regionale afstemming was voor dit bestemmingsplan daarom niet benodigd. Een nadere afweging aan de hand van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan specifieke woonsegmenten waar onderhavig plan in voorziet.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Gennep

Algemeen

De gemeenteraad van Gennep heeft op 8 oktober 2013 de “Structuurvisie woningbouw in kernen - Borging Kwaliteitsmenu” vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bebouwde kom mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Dat gebeurt door aan te geven welke kwaliteitsbijdrage een initiatiefnemer moet leveren om een woning te mogen realiseren. Met de kwaliteitsbijdrage zullen projecten worden gefinancierd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde kom.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing. Er zijn ook uitzonderingen hierop, namelijk:

- Gemeentelijke monumenten;

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

Conclusie

In dit geval geldt de structuurvisie niet, omdat er reeds sprake is van een woonbestemming op de locatie en omdat de gemeente eigenaar is van de gronden.

3.4.2. Woningbouw op inbreidingslocaties

De gemeenteraad van Gennep beschikt over het beleid “Woningbouw op inbreidingslocaties”. Deze beleidsregel gaat er vanuit dat de gemeente medewerking verleent aan de realisatie van maximaal één woning op particuliere bouwkvavels per jaar, dit in verband met de al bestaande overcapaciteit in de plancapaciteit. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden. Zo moet de woning worden gebouwd binnen de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern van Gennep) en moet het een gat in de bestaande bebouwingswand opvullen. Indien meer dan één verzoek voor de realisatie van een stedenbouwkundig acceptabele woning wordt ingediend, geeft de gemeentelijke Regiekamer een advies over de meest geschikte woning. De verzoeken worden getoetst aan het geldende volkshuisvestingsbeleid, duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. Op die manier kunnen individuele initiatieven mogelijk doorgang vinden.

In dit geval is geen sprake van een particulier initiatief op een inbreidingslocatie waardoor dit beleid verder niet van toepassing is.

3.4.3. Lokale Woonvisie

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de Lokale Woonvisie ‘Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021’ vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vormde het startschot voor de uitwerking van deze Lokale Woonvisie waarin de regionale koers wordt vertaald in een lokale ambitie.

In de Lokale Woonvisie is duidelijk gemaakt dat vraag en aanbod op de woningmarkt in balans moet zijn. De gemeente heeft te maken met een dalend aantal inwoners en een licht toenemend aantal huishoudens. Tevens verandert de samenstelling van de bevolking: ontgroening en vergrijzing. De houding van de gemeente Gennep t.a.v. nieuwe woningbouwplannen is daarom in zijn algemeenheid negatief. Met name omdat er kwantitatief gezien al voldoende woningbouwplannen zijn. Echter, als het plan aan een aantal (kwalitatieve) voorwaarden voldoet, kan het alsnog worden gerealiseerd. Zo wordt de kwalitatieve ‘mismatch’ binnen de gemeente in balans gebracht. Elk woningbouwplan wordt daarom in het zogenaamde Lokale Afwegingskader met een puntensysteem gewaardeerd, op basis van de uitgangspunten in de woonvisie.

Eén van die voorwaarden is dat de woningbouw een inbreidingslocatie moet zijn. Hetgeen in casu het geval is. Daarnaast is het type woning ook belangrijk. Eengezinswoningen zijn er al genoeg, levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, appartementen of andere toekomstbestendige woonconcepten echter niet. De gemeente ziet kansen in levensloopvriendelijke concepten zoals CPO, wooncoöporaties, woonhofjes, seniorenwoningen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Als dit type woningen wordt gebouwd zorgt dit voor lokale doorstroming, en dat is op zijn beurt weer goed voor de leefbaarheid. Zo krijgen met name jongeren de kans om zich aan de kernen te binden.

In dit geval zijn 5 seniorenwoningen en 3 starterswoningen voorzien. Dit is in lijn met het beleidskader, waardoor het beoogd plan past binnen de Lokale Woonvisie van de gemeente Genneep.

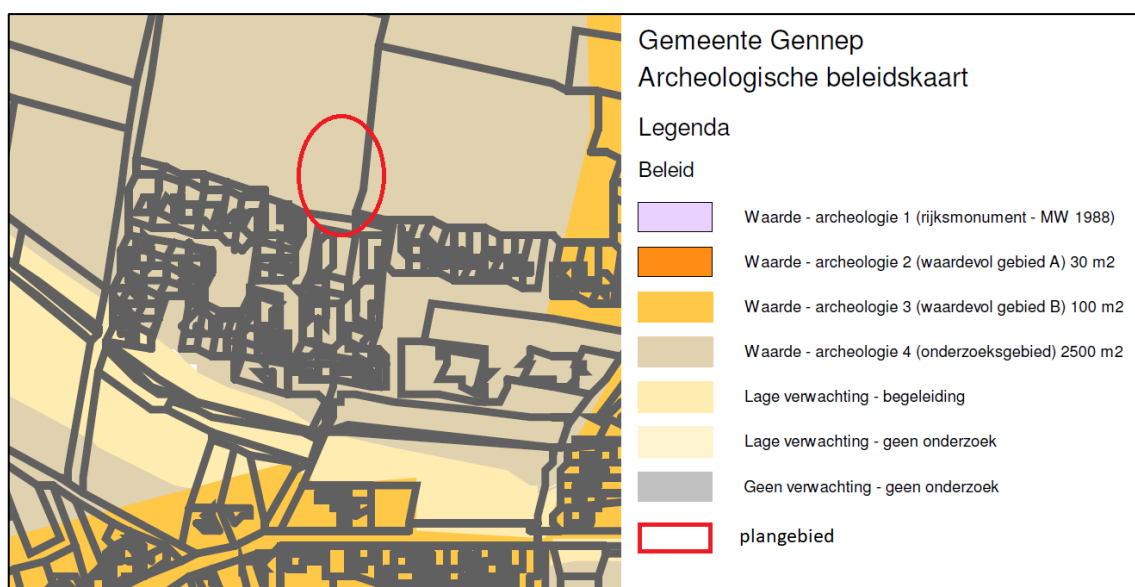
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gennep

Beoordeling plan

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft de gemeente Gennep archeologiebeleid geformuleerd en vastgelegd in een eigen archeologische beleidskaart. Conform deze archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied 'Waarde - archeologie 4 (onderzoeksgebied) 2.500 m²'.

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is de archeologische 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen op de betreffende locatie. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter.

Met het planvoornemen worden 8 woningen beoogd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.850 m². Hierdoor kan aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' worden voldaan en is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Het perceel is gelegen aan de Antoniusstraat. Deze weg is vanaf 1999 tot stand gekomen en heeft dus geen cultuurhistorische betekenis. De Vensestraat is een weg ouder dan 1806 en bevat een verkavelingspatroon dat weinig is veranderd sinds 1830. Dit is bevestigd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg. De Vensestraat was in 1850 ook reeds aanwezig.



Uitsnede topografische kaart 1850

Beoordeling plan

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Het planvoornemen heeft geen invloed op nabij gelegen cultuurhistorische elementen. Gelet hierop is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Beleid

Het beleid ten aanzien van waterbeheer is op rijksniveau onder meer vastgelegd in het Nationaal Waterplan en op provinciaal niveau in het Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021, het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Het waterschapsbeleid ten aanzien van waterbeheer is onder meer vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016 - 2021'. Belangrijke uitgangspunten zijn het streven naar een goede waterkwaliteit, het tegengaan van verdroging, het afkoppelen van hemelwater van de riolering en het bevorderen van infiltratie van water in de bodem.

Vanuit gemeentelijk perspectief geldt dat in het geval van nieuwe ontwikkelingen gekeken moet worden naar hoe het plan klimaatadaptief wordt ingericht. Sinds 1 april 2019 is er een nieuwe Keur. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een nieuwe eis van 100 mm in 24 uur. Voor de uitbreiding van het verharde oppervlak (dak, terras, oprit e.d.) dient het hemelwater (= neerslag) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt het hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn opgenomen in het geldende Gemeentelijk Rioleringsplan 2020 - 2024. Indien het realiseren van de infiltratievoorziening aantoonbaar technisch niet mogelijk is op eigen terrein, dient de initiatiefnemer een standaard bedrag van € 25,-/m² aan oppervlakteverharding (exclusief BTW) te storten in het Fonds Hemelwaterinfiltratie van de gemeente Gennep.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor een gedeeltelijke wijziging van de bestemming binnen het plangebied. In de huidige situatie is de bouw van 5 woningen mogelijk met daartussen een weg. Met dit bestemmingsplan wordt dit uitgebreid tot maximaal 8 wooneenheden (zonder weg). Dit betekent dat de waterhuishoudkundige situatie niet substantieel verandert ten opzichte van de huidige planologische situatie met betrekking tot toekomstige oppervlakteverhardingen. Het hemel- en afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd via het reeds aanwezige riool. Indien mogelijk wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden op eigen terrein en vertraagd afgevoerd richting het riool.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen negatieve effecten zal hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.3. Flora en fauna

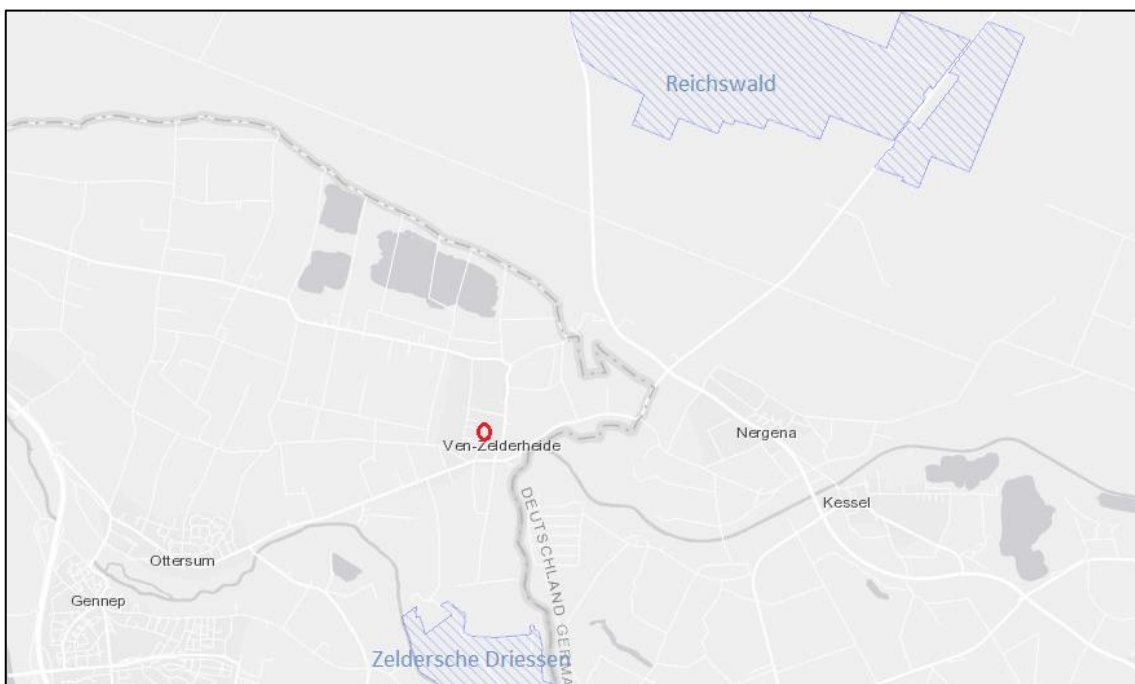
Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn Zeldersche Driessen en Reichswald (Duitsland), die respectievelijk op circa 1,5 km ten zuiden en circa 3,1 km ten noordoosten van het plangebied zijn gelegen. Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect, zowel voor de realisatie- als voor de gebruiksfase. Met een stikstofdepositieberekening is berekend dat er geen sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het grensgebied ter plaatse van de Niers is conform de Omgevingsverordening van provincie Limburg aangewezen als Goudgroene natuurzone. Vanwege de afstand (circa 300 meter) worden geen negatieve externe effecten verwacht door dit planvoornemen.



Dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt zelf niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- § 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- § 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- § 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van § 3.2 vallen.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als grasland (bouwrijp woongebied) en wordt conform het gemeentelijk maaiprogramma door groenbeheer regelmatig gemaaid. Permanent negatieve effecten als gevolg van de ingreep worden daardoor niet verwacht. Ook is geen sprake van geschikte habitat voor beschermde soorten, omdat het gras regelmatig wordt gemaaid. Wel dient tijdens de werkzaamheden rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de beoogde realisatie van 8 wooneenheden op bouwrijpe grond die in de huidige situatie met gras is begroeid. Doordat dit gras regelmatig wordt gemaaid is geen sprake van mogelijke overschrijding van de Wnb in het kader van soortenbescherming. Wat betreft gebiedsbescherming worden eveneens geen negatieve effecten verwacht.

Gelet hierop vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Desalniettemin geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

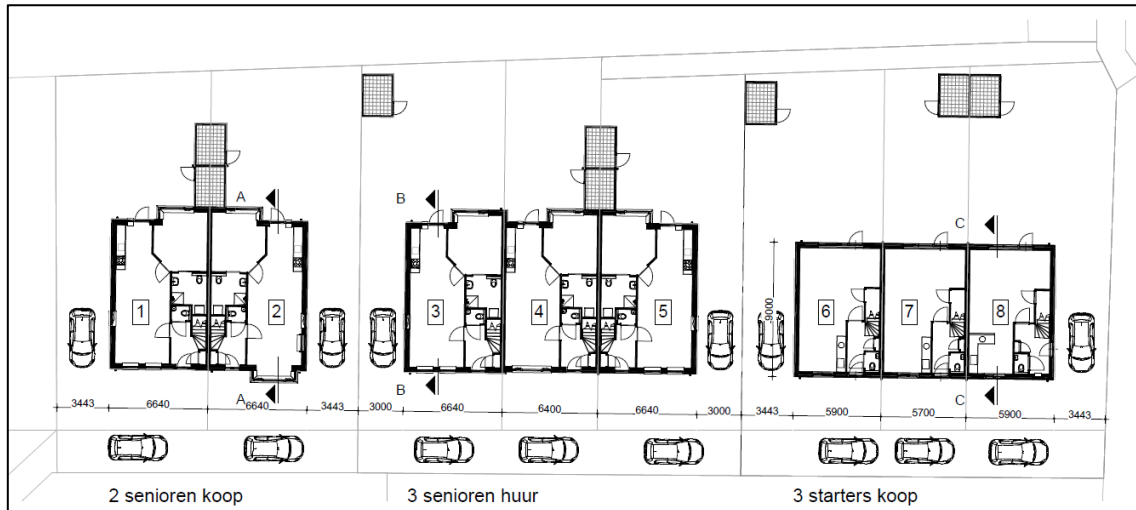
4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

De gemeenteraad Gennep heeft in 2015 de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' vastgesteld. Bij het bepalen van de hoogte van parkeernormen wordt deze nota als uitgangspunt gebruikt. Voor de beoogde woningen gelden de volgende parkeernormen in de bebouwde kom per woning:

- senioren woningen: 1,5
- woonhuis: 2,0

Er zijn 5 seniorenwoningen voorzien en 3 starterswoningen. Uitgaande van deze aantallen zijn 14 (13,5) parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein, zowel naast de woningen en/of langs de weg. Op navolgende afbeelding is dit weergegeven.



Parkeerplaatsen in het beoogd plan

Aan de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' kan worden voldaan.

4.4.2. Verkeer

De verkeersgeneratie stijgt na realisatie van het planvoornemen. Door dit bestemmingsplan worden acht wooneenheden gerealiseerd. In de huidige situatie mogen vijf woningen worden gebouwd. De toename van drie woningen zal geen negatieve effecten hebben op de plaatselijke wegenstructuur.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. In dit kader is een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek PFAS uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en conclusie.

Beoordeling plan

Tijdens eerder uitgevoerd onderzoek was de grond op de locatie licht verontreinigd met zware metalen en PAK. In de periode tussen het eerder uitgevoerde onderzoek (in 2009) en heden hebben zich geen potentieel bodembedreigende activiteiten voorgedaan op de locatie die de kwaliteit van de bodem negatief beïnvloed zouden kunnen hebben. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit anders is dan tijdens het eerder uitgevoerde onderzoek. Een verkennend onderzoek op NEN-parameters wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Derhalve wordt geconcludeerd dat er op basis van het vooronderzoek geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Tijdens de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek PFAS zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige bovengrond (maaiveld tot 0,5 m-mv) voor wat betreft PFAS voldoet aan de klasse 'landbouw/natuur'. De kleiige ondergrond (0,5 tot 1,0 m-mv) voldoet eveneens aan de klasse 'landbouw / natuur'. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.2. Geluid

Algemeen

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke

ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Met dit plan worden geluidsgevoelige functies gerealiseerd. Er is geen sprake van een geluidszone in de zin van de Wet geluidshinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Industrie- en spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrie- of bedrijventerrein in de zin van de Wet geluidshinder. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg. Nader onderzoek naar industrie- of spoorweglawaaï kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaaï vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

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 artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Voor zover er al sprake is van een nieuwe ontwikkeling, valt het project gezien zowel de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 8 wooneenheden. In de directe omgeving komen met name woonfuncties voor. Om deze reden zijn de oorspronkelijke richtafstanden aangehouden.

Het centrum van Ven-Zelderheide bevat een basisschool, een kerk en begraafplaats. Voor de begraafplaats geldt de milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter. De begraafplaats is gelegen op een afstand van circa 75 meter, waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan. Voor de kerk en basisschool geldt een milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Beiden zijn gelegen op een afstand van meer dan 100 meter, waardoor aan de richtafstand kan worden voldaan.

Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Andersom geredeneerd worden omliggende niet-woonfuncties niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

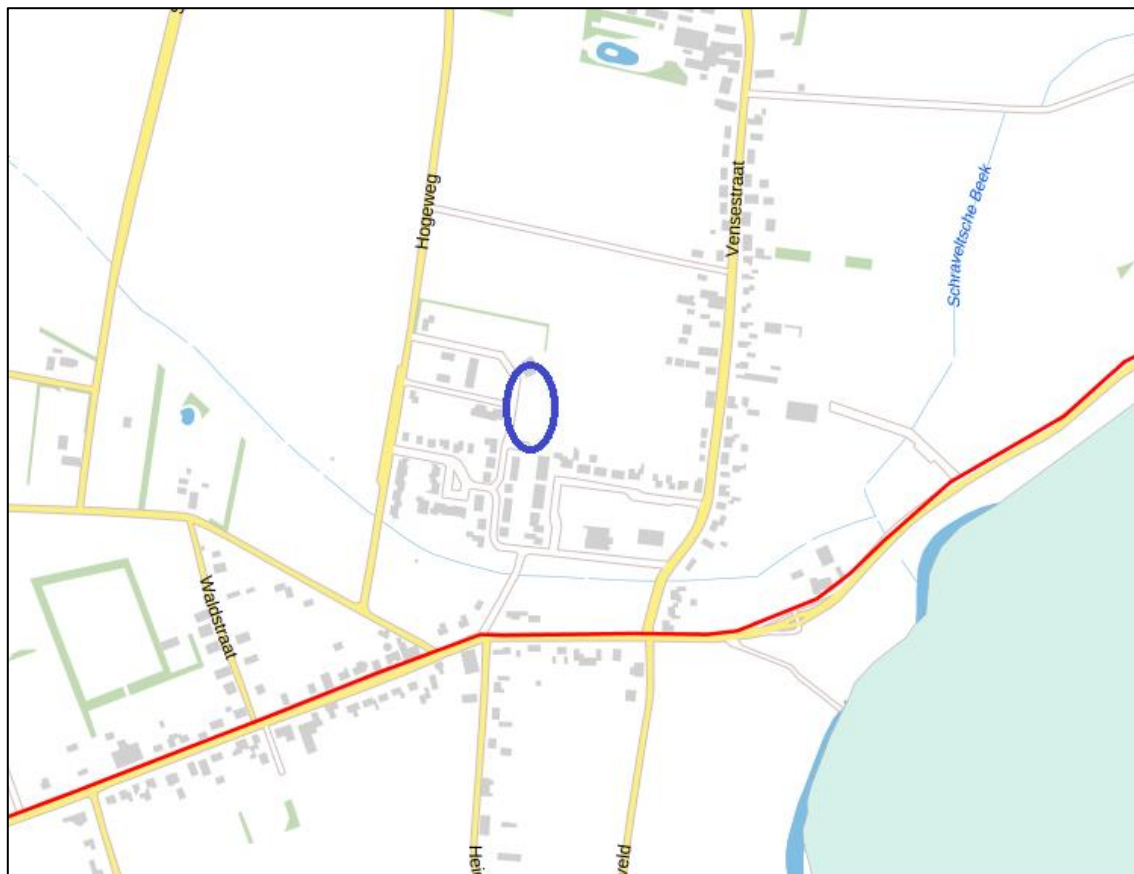
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling plan

Op basis van de Professionele risicokaart is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied zich bevindt in een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede Professionele risicokaart (plangebied met blauwe pijl aangeduid)

In de omgeving van het plangebied komt één risicobron voor. Dit betreft gevaarlijk transport over de N291 Kleefseweg. Het plan ligt binnen het invloedsgebied van de provinciale weg. Het invloedsgebied spreidt zich namelijk uit tot 355 meter vanuit de as van de weg. Om aan te geven wat de gevolgen zijn van deze ontwikkeling zijn de vuistregels zoals vermeld in HART (Handleiding risicoberekeningen transport) gehanteerd. Conform deze vuistregels heeft de provinciale weg geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . De PR 10^{-6} -contouren van de N291 is op de wegen zelf gelegen. Dit plan maakt 8 wooneenheden mogelijk ten opzichte van de 5 reeds toegestane wooneenheden. Met deze toename blijft het groepsrisico conform de vuistregels uit HART onder 10% van de oriëntatiewaarde (<200 personen per hectare). Gezien het vorenstaande is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.6. M.e.r.-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 8 woningen op een locatie waar in de huidige situatie de bouw van 5 woningen is toegestaan. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en

waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan vindt plaats op initiatief van gemeente Gennep. Gemeente Gennep neemt dan ook de kosten voor de planvorming voor haar rekening. Omdat de gemeente als initiatiefnemer is aan te merken, vervalt de exploitatieverplichting.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van dd. 2 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerp bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij het Omgevingsloket in het gemeentekantoor van Gennep.

6.2.3. Vaststelling

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet aangepast. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen en de beantwoording ervan weergegeven.

Ambtelijk zijn er enkele wijzigingen aangebracht, omdat o.a. de belangen van Waterschap Limburg en Rijkswaterstaat niet geheel correct waren genoteerd. Het gaat om o.a. paragraaf 3.1.2 en 4.2.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het '8 woningen Antoniusstraat Ven-Zelderheide' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0907.BP20105ANTONIUSVEZ-VA01.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemming opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1. Stikstofdepositie berekening

Bijlage 2. Vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek PFAS