

Bestemmingsplan Kasteelstraat ong. Heijen

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)
5617 BC Eindhoven
www.planros.nl



Kasteelstraat ong. Heijen

Toelichting

Gemeente Genneep

Vastgesteld

Versiedatum 26 - 05 - 2021

NL.IMRO.0907.BP21115KASTSTONHEI-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	19
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2.	Water	21
4.3.	Flora en fauna	22
4.4.	Verkeer en parkeren	24
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	26
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	26
5.2.	Niet-gesprongen explosieven	26
5.3.	Geluid.....	27
5.4.	Luchtkwaliteit	28
5.5.	Bedrijven en milieuzonering	29
5.6.	Externe veiligheid	30
5.7.	M.e.r.-beoordeling.....	32
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	34
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
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

De gemeente is eigenaar van een stuk grond aan de Kasteelstraat in Heijen. De gemeente wil deze grond verkopen als bouwkaavel voor een tweekapper of één vrijstaande woning. Voor de bouw van een tweekapper is al een eerste schetsplan ingediend hetgeen in deze toelichting beschreven wordt. Daarnaast wordt de mogelijkheid opgehouden om – als dit plan voor een tweekapper onverhoopt niet doorgaat – een vrijstaande woning op deze locatie te realiseren.

Op deze locatie zijn in de huidige situatie geen woningen realiseerbaar volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016'. 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 Kasteelstraat in Heijen. De locatie is gelegen in het westen van de kern, grenzend aan andere woonpercelen. Het perceel waar het plangebied in is gelegen staat kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie G, nummer 529. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 795 m².



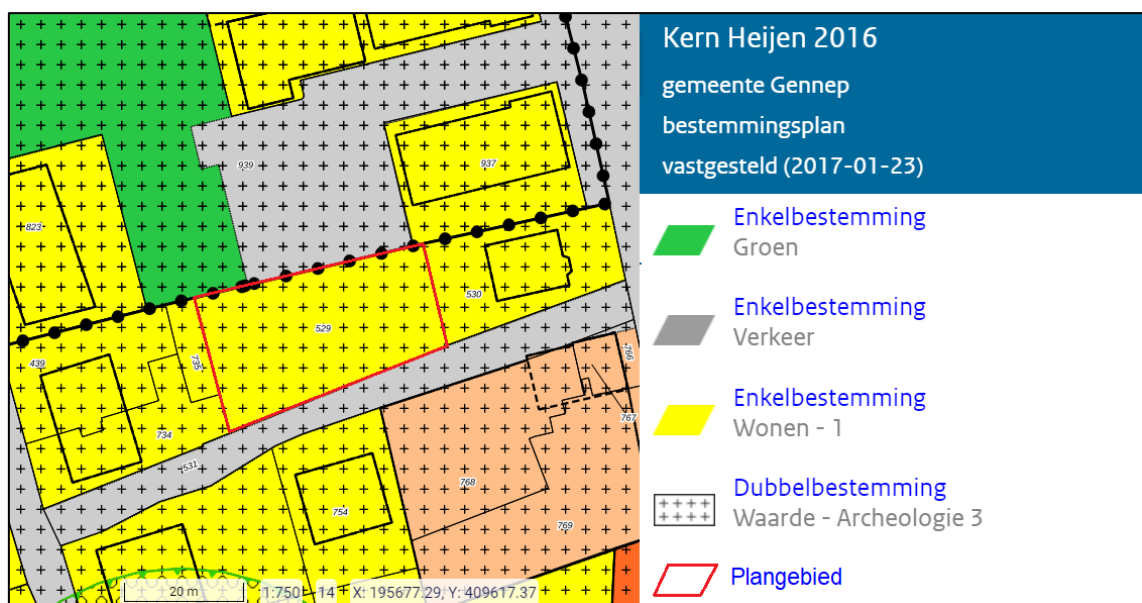
Topografische kaart (plangebied blauw omljnd)



Uitsnede luchtfoto met kadaster (plangebied blauw omlijnd)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Heijen 2016”, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2017. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Wonen - 1’. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor de functie wonen. Er is geen bouwvlak aanwezig, waardoor de realisatie van hoofdgebouwen niet mogelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Heijen 2016 met kadastrale achtergrond

Daarnaast geldt op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden.

Het bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016' laat de bouw van maximaal twee woningen niet toe, omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is.

Het 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 'Kasteelstraat ong. Heijen' 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

Rond 1900 beperkte de bebouwing van Heijen zich hoofdzakelijk tot lintbebouwing langs de Hoofdstraat en wat verderop in zuidelijke richting langs de Hommersumseweg/Smele. Verder bevond zich aan de Kasteelstraat nog enige bebouwing rond het kasteel Heijen. Het stratenpatroon bestond uit slechts enkele wegen die uitkwamen op de Hoofdstraat. De Kasteelstraat was er één van.

Het plangebied is al die tijd onbebouwd geweest en heeft lange tijd een agrarische functie gehad. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en enkele bedrijven. De woningen zijn met name vanaf de tweede wereldoorlog tot stand gekomen.

Direct ten noorden van de planlocatie wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van o.a. nultredenwoningen. Ten zuiden grenst het plangebied aan de Kasteelstraat. Aan weerszijden zijn vrijstaande woningen gelegen met bijbehorende erven. Aan de overzijde zijn eveneens woningen gesitueerd, alsook een bedrijfsgebouw van een fietswinkel.

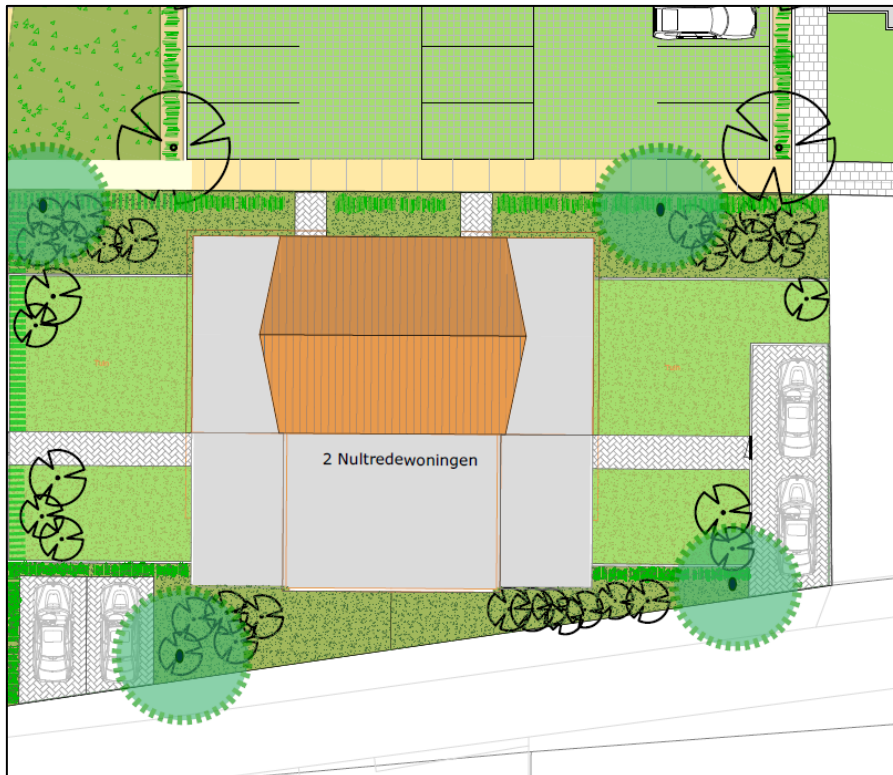
Het plangebied zelf betreft een onbebouwde braakliggende kavel. De kavel is in gebruik als grasland en wordt regelmatig beheerd (gemaaid). De westzijde van de kavel is begroeid met sparren. Vanwege de nieuwbouw direct ten noorden van het plangebied is het plangebied ook gebruikt als opslaglocatie van bouwmaterialen e.d.

2.2. Projectprofiel

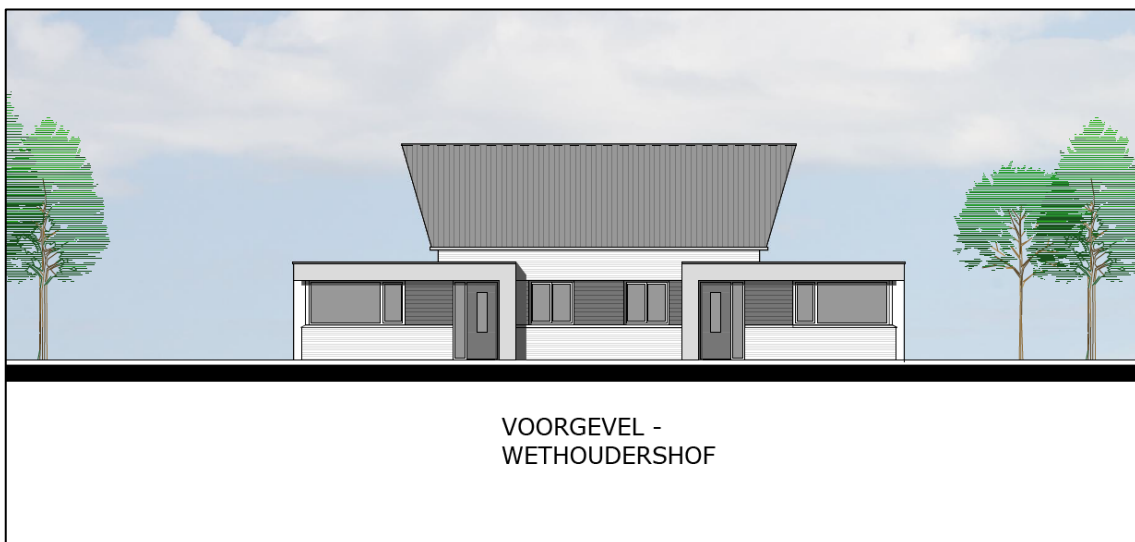
Het planvoornemen betreft de realisatie van twee aaneengebouwde woningen of één vrijstaande woning. Dit is afhankelijk van de verkoop van de grond. Het huidige initiatief heeft betrekking op de realisatie van een tweekapper. Het betreffen zogenaamde nultredenwoningen. Dit zijn woningen waarbij alle woonvoorzieningen - zoals de woon-, slaapkamer, keuken en douche - op de begane grond zijn gesitueerd.

De voorgevel wordt gesitueerd aan de Wethoudershof, ten noorden van het plangebied, als aansluiting op de nieuwbouw. De achterzijde van de woningen worden eveneens voorzien van ramen, zodat er geen blinde achterzijde aan de Kasteelstraat ontstaat. De architectuur is erop gericht om de woningen tweezijdig te situeren. De achtertuinen zijn in dit geval voorzien aan de zijkanten, dus aan de west- en oostzijde van de bebouwing.

Parkeren vindt plaats op nog te realiseren opritten aan de Kasteelstraat. Iedere woning zal worden voorzien van twee parkeerplaatsen. In paragraaf 4.4 is hier nader op ingegaan.



Bovenaanzicht planvoornemen



Schets voorgevel

Mocht het planvoornemen dat nu als schetsplan is ingediend, onverhoopt geen doorgang vinden dan is er tevens de mogelijkheid opgenomen om in plaats van een tweekapper een vrijstaande woning ter plekke te realiseren.

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.

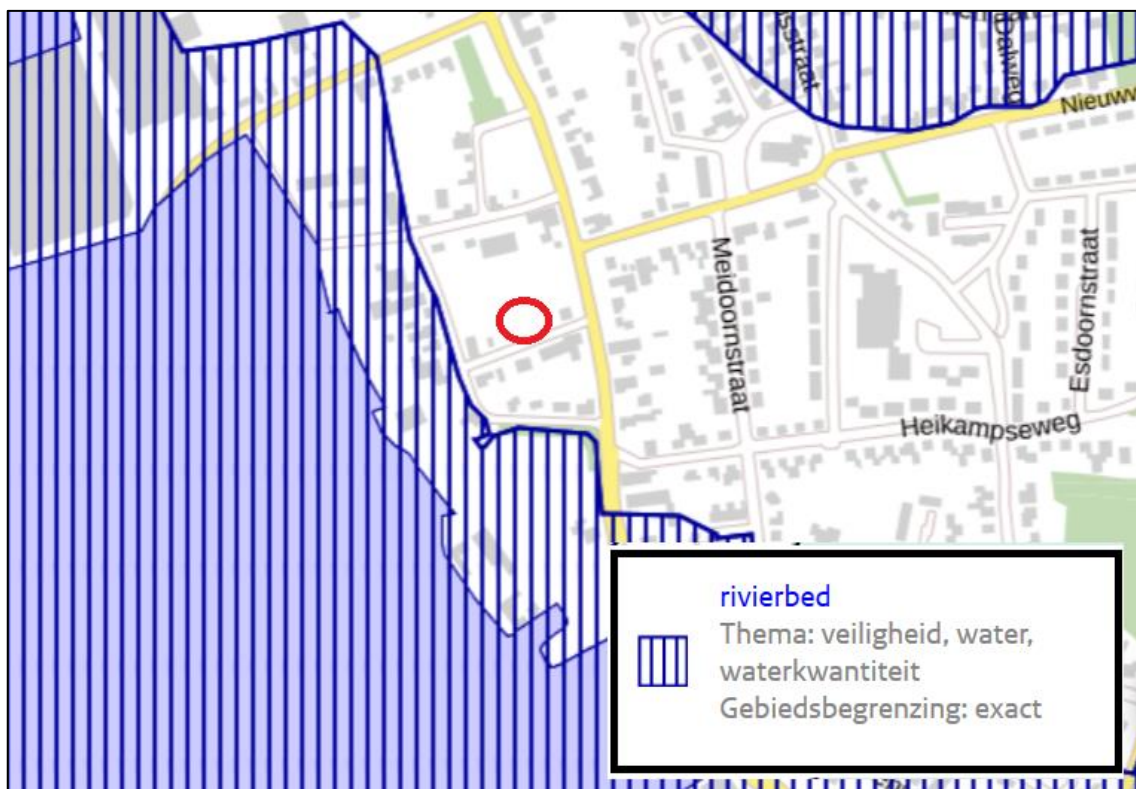
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 maximaal twee wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie geen woningen zijn toegestaan. Het gaat bij dit planvoornemen om deze reden om een toevoeging van maximaal twee 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'.

3.1.4. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

Algemeen

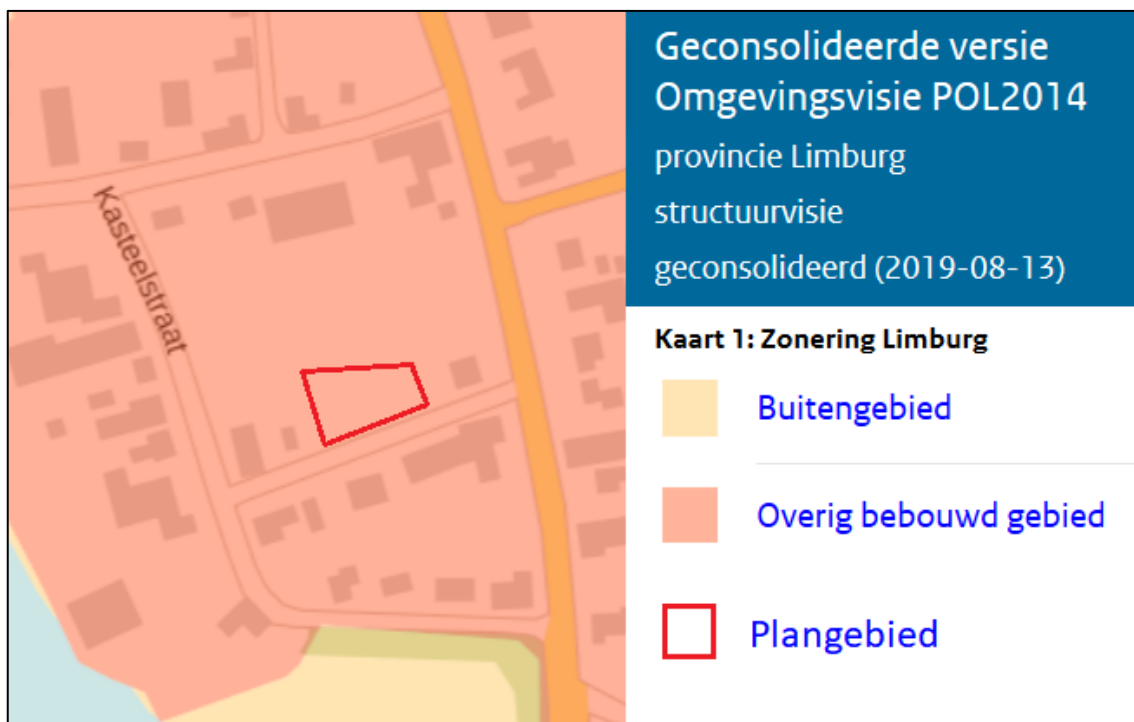
Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), 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

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 maximaal twee woningen op een onbebouwde locatie binnen bestaand bebouwd gebied. 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.

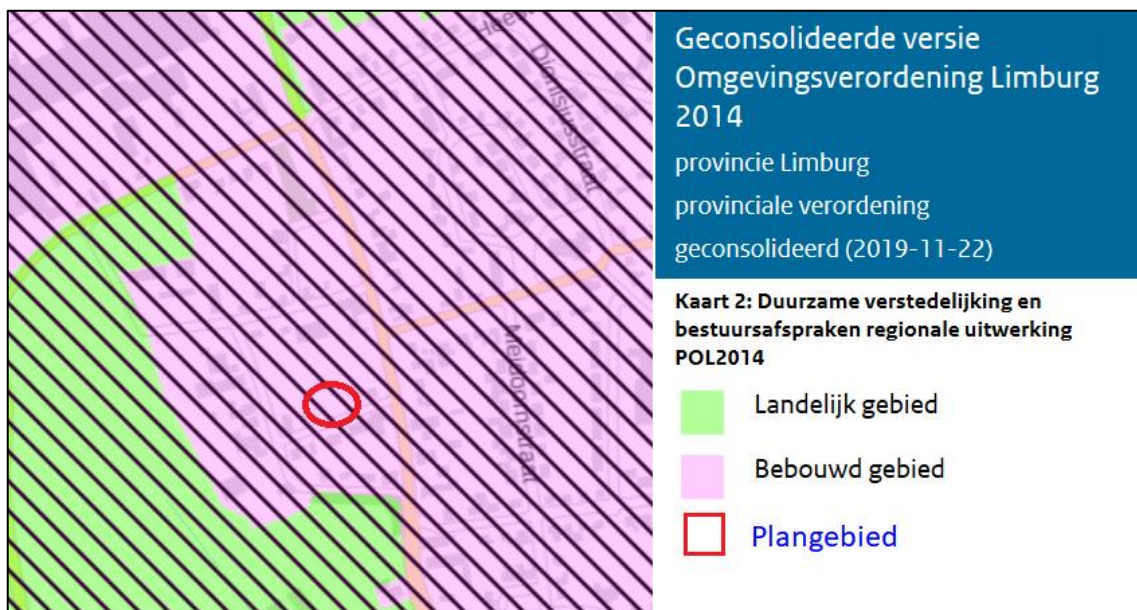
Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

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

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 maximaal twee 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.

3.2.3. Ontwerp Omgevingsvisie Limburg

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. De Provincie Limburg moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie Limburg richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

Omdat de omgevingsvisie nog niet inwerking getreden is, is dit planvoornemen niet aan dit beleid getoetst. Het huidige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vormt deels het vertrekpunt voor de Omgevingsvisie, waardoor in de vorige paragraaf is getoetst aan POL2014.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020 - 2024

Algemeen

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 14 september 2020. De Regionale Woonvisie is een actualisering van de voorgaande visie 2016-2020, met nu (meer) aandacht voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag, huisvesting internationale werknemers, starters, senioren en woonwagenvoerders met accenten op de transitie van de bestaande woningvoorraad, transformatieopgaven en leefbaarheids- en zorgvraagstukken.

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.

Beoordeling plan

Kwalitatief sluit het voorliggende bouwplan aan bij de (toekomstige) woonbehoefte, omdat er behoefte is aan de toevoeging van levensloopbestendige woningen. 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. Omgevingsvisie Gennep

Algemeen

De gemeenteraad van Gennep heeft in 2019 de Omgevingsvisie Gennep vastgesteld. Onderdeel daarvan is ook de borging van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het doel 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 omgevingsvisie 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.

Beoordeling plan

In dit geval is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Omgevingsvisie 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.

Beoordeling plan

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.

Beoordeling plan

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 maximaal twee nultredenwoningen (ook wel levensloopbestendige woningen genoemd) voorzien. Dit is in lijn met het beleidskader, waardoor het beoogd plan past binnen de Lokale Woonvisie van de gemeente Gennep.

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.

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.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gennep

Beoordeling plan

Conform de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied 'Waarde - archeologie 3 (waardevol gebied A) 30 m²'. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is de archeologische 'Waarde - Archeologie 3' 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 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Met het planvoornemen worden maximaal twee woningen beoogd. De footprint van de woningen is circa 250 m² in totaliteit. Hierdoor kan niet aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' worden voldaan.

Binnen het plangebied heeft in het recente verleden een archeologisch inventariserend onderzoek plaatsgevonden en hier zijn belangrijke middeleeuwse nederzettingssporen gevonden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Net als in het aangrenzende perceel bevinden de sporen zich hier relatief diep, waardoor een bodemverstoring tot een diepte van maximaal zo'n 70 cm onder maaiveld acceptabel is zonder een archeologische onderzoeksplicht aan de omgevingsvergunning te hoeven verbinden. De dubbelbestemming ter plaatse van het plangebied is hierop aangepast, zodat het geborgd is dat wanneer er toch dieper gegraven wordt dan 70 cm, er een door bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch programma van eisen moet komen. Op deze wijze wordt op een deugdelijke wijze rekening gehouden met archeologie en is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

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 Kasteelstraat. Deze weg en het omliggende straatpatroon is reeds vanaf 1850 gekarteerd. Het plangebied zelf is al die tijd in gebruik geweest als agrarische gebruikte grond.



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

4.2.1. 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.

4.2.2. 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 uitgangpunten 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.

4.2.3. Beoordeling plan

Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van 795m². In de huidige situatie is sprake van een onbebouwd perceel, bestaande uit gras en een geclusterd groepje sparren. Er is geen sprake van oppervlaktewater op het perceel. Ook in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De Maas (haven Heijen) is gesitueerd op circa 500 meter ten noorden van de locatie.

Toekomstige situatie

Met de realisatie van het plan worden verhardingen aangebracht. Het gaat om circa 250 m² bebouwing. Uitgaande van een geschat erfverhardingspercentage van 30% op het resterende plangebied wordt gerekend op circa 170 m² erfverhardingen. Dit betekent dat de toekomstige situatie bestaat uit circa 420 m² verhardingen.

Conform artikel 4.2, onder b van de Keur is het verboden om zonder vergunning van het bestuur in overig gebied meer dan 5.000 m² verhard oppervlak aan te brengen. Het bouwplan blijft ruim onder 5.000 m², waardoor geconcludeerd wordt dat er geen vergunning voor het aanbrengen van verhardingen is benodigd. Een uitgebreide watertoets is dan ook niet benodigd voor onderhavig plan. Desalniettemin wordt het hemelwater op eigen terrein afgekoppeld, en daarna

ofwel opgevangen, vastgehouden of geïnfiltreerd. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er voor verhard oppervlak een waterbergende eis van 100 mm in 24 uur.

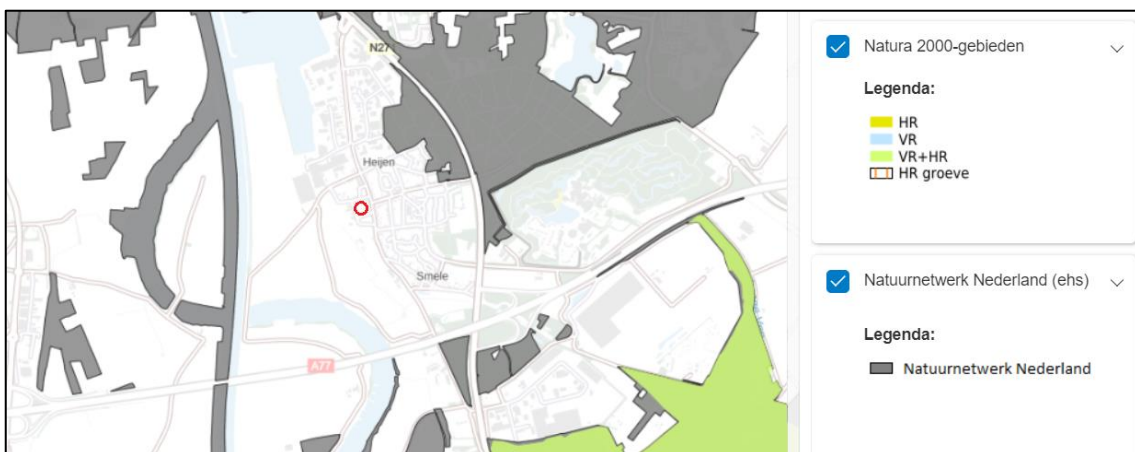
Het hemel- en afvalwater zal gescheiden worden afgevoerd via het reeds aanwezige riool. Indien mogelijk wordt het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden op eigen terrein en vertraagd afgevoerd richting het riool.

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.



Dichtstbijzijnde NNN- en Natura 2000-gebieden (plangebied rood omlijnd)

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn de Maasduinen, die respectievelijk op circa 1,7 km ten zuiden 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. Gezien de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid is bij de realisatie van 2 woningen op een dergelijke afstand van Natura 2000 geen sprake van stikstofdepositie. Ook van de overige storingseffecten worden geen negatieve effecten verwacht.

Het bosgebied ten oosten van de kern Heijen is conform de Omgevingsverordening van provincie Limburg aangewezen als Goudgroene natuurzone. Vanwege de afstand (circa 500 meter) worden geen negatieve externe effecten verwacht door dit planvoornemen. Dit geldt ook voor de Bronsgroene landschapszone op circa 120 meter ten westen van de locatie.

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

Wat betreft gebiedsbescherming zijn geen negatieve effecten te verwachten.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is een quickscan flora & fauna uitgevoerd om te bepalen of het planvoornemen mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de resultaten en conclusies.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijflaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden.

In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van tuinen van omliggende woningen en de met struweel omringde weilanden ten zuidwesten van het plangebied. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrictlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrictlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Conclusie

Wat betreft gebieds- en soortenbescherming worden geen negatieve effecten verwacht. De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen. Om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd. Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk, ook is een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) niet aan de orde. Gelet hierop vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 geldt de volgende parkeernorm in de bebouwde kom per woning:

- woonhuis: 2,0

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

De verkeersgeneratie stijgt na realisatie van het planvoornemen. Door dit bestemmingsplan worden maximaal twee wooneenheden gerealiseerd. In de huidige situatie mogen geen woningen worden gebouwd. De toename van maximaal twee 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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en conclusie.

Beoordeling plan

Voor deze locatie is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd en maken als zodanig deel uit van het bestemmingsplan.

Uitkomst is dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren voor het voorgenomen gebruik van de locatie (wonen) dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Ook vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

5.2. Niet-gesprongen explosieven

Bij de uitvoering van een archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven is in 2009 een granaat aangetroffen. De granaat is na afloop van het veldwerk door de Explosieven Opruimingsdienst (EOD) verwijderd. Nadien is ten noorden van het plangebied in 2018 een explosieven onderzoek uitgevoerd door AVG. Uit de rapportage blijkt dat dit plangebied niet is onderzocht, maar ook dat diverse conventionele explosieven in de omgeving zijn aangetroffen.

Om het plangebied vrij te geven wat betreft explosieven is daarom een explosievenonderzoek uitgevoerd. Het doel is het vrijwaren van het plangebied vanaf het kaliber 20 mm, zodat toekomstige grondroerende werkzaamheden in het plangebied in relatie tot explosieven op een veilige en verantwoorde wijze kunnen worden uitgevoerd. Het addendum en het proces verbaal zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het opsporingsgebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot een diepte van 0,40 m - mv (ca. 14,30 m +NAP), 1,00 m -mv (ca. 13,70 m +NAP) en 4,50 m -mv (ca. 10,20 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd.

AVG Explosieven Opsporing Nederland verklaart dat met de gebruikte onderzoeksmethode verder geen verdachte objecten zijn waargenomen in het onderzochte gebied.

Het onderzochte gebied wordt, in technische zin, vrijgegeven van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd. Het vrijgegeven gebied is weergegeven op onderstaande kaart.



Kaartje vrijgegeven gebied na explosievenonderzoek

5.3. 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.

Wegverkeerslawaaai

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 spoorweglawaaai

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 spoorweglawaaai kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

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

5.4. 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 betekenende 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

Zowel de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt 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.

5.5. 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 maximaal twee wooneenheden. De omgeving van het plangebied kan op basis van de VNG - brochure gezien worden als een ‘gemengd gebied’. Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De locatie is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder (kleinschalige) bedrijvigheid, horeca en wonen. Kenmerkend voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Gelet op de aanwezige functies in de nabijheid van het plangebied is ter plaatse van de voorliggende locatie sprake van het omgevingstype ‘gemengd gebied’, waardoor de richtafstand is gereduceerd met één afstandsstap.

Adres	Inrichting <i>Bestemming</i>	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Afstand (m)
Hoofdstraat 34	Fietswinkel <i>Gemengd</i>	1	0	5
Hoofdstraat 36	Café <i>Horeca</i>	1	0	50
Hoofdstraat 39	Cafetaria <i>Horeca</i>	1	0	45
Kasteelstraat 1	Opslag verhuur <i>Gemengd</i>	2	10	55
Kasteelstraat 18	Kantoor <i>Dienstverlening</i>	1	10	50

Gelet op het vorenstaande kan aan alle richtafstanden 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.

5.6. 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)

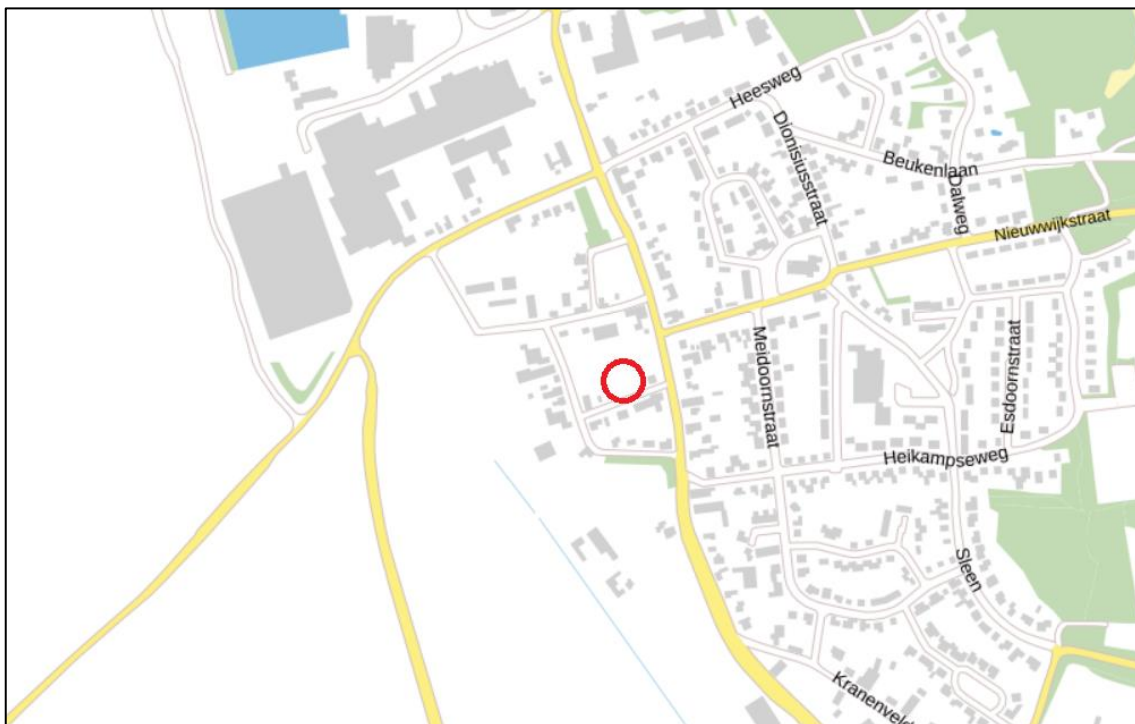
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (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 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 directe omgeving van het plangebied komen geen gevaarlijke inrichtingen of transporten voor. Op grotere afstand - circa 700 meter - bevinden zich de N271 en Maas. Over de weg en over het water vindt in beide gevallen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Gezien de afstand en gezien de inbreidingslocatie is de realisatie van het planvoornemen geen risico in het kader van externe veiligheid. Gezien het vorenstaande is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

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

5.7. 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 maximaal twee woningen op een locatie op een onbebouwde locatie. 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. Gelet op de aard en omvang van dit project zijn er geen belangen van andere overheden in het geding.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerp bestemmingsplan heeft 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. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het 'Kasteelstraat ong. Heijen' 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.BP21115KASTSTONHEI-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 bestemmingen Wonen en Waarde - Archeologie 3.

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.** **Inventariserend veldonderzoek archeologie** (Becker & Van de Graaf)
- Bijlage 2.** **Verkennd bodemonderzoek** (Tritium Advies)
- Bijlage 3.** **Explosievenonderzoek addendum** (AVG)
- Bijlage 4.** **Explosievenonderzoek proces verbaal** (AVG)
- Bijlage 5.** **Quickscan flora & fauna** (Tritium Advies)
- Bijlage 6.** **Verkennd asbestonderzoek** (Tritium Advies)