



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Milsbeek, Draaischijf 29 en 31

Gemeente Genneep

Datum: 11 juli 2022

Projectnummer: 190608.01

ID: NL.IMRO.0907.BP22135DRSF2931MIL-VA01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied    | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan            | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 5         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>6</b>  |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>        | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 11        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>12</b> |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische toelichting</b>       | <b>13</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 13        |
| 5.2      | Inleidende regels                   | 13        |
| 5.3      | Bestemmingsregels                   | 13        |
| 5.4      | Algemene regels                     | 14        |
| 5.5      | Overgangs- en slotregels            | 15        |
| 5.6      | De verbeelding                      | 15        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>16</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid         | 16        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 16        |

## **Bijlage**

Bijlage 1: Nota van Zienswijzen



# 1 Inleiding

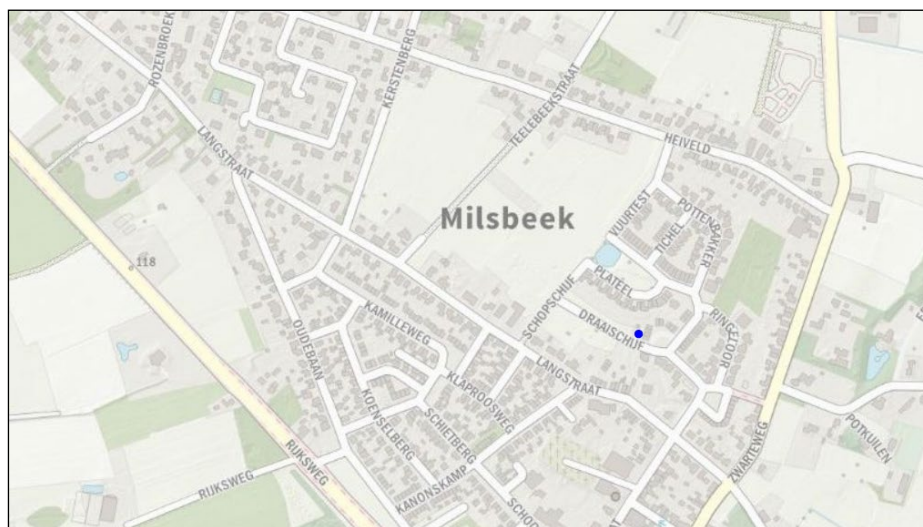
## 1.1 Aanleiding

Aan de noordoostzijde van Milsbeek is afgelopen jaren de nieuwbouwwijk 'Zwarteweg' gerealiseerd. Het oorspronkelijke verkavelingsplan voor dit woongebied voorziet in 176 grondgebonden woningen, die inmiddels voor een groot deel gerealiseerd zijn. Uitzondering hierop vormen de woningen aan weerszijden van de Draaischijf, die tot op heden niet in ontwikkeling zijn genomen. Ter afronding van het nieuwe woongebied is op 8 november 2021 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep, waarmee een woonzorgcomplex met 19 intramurale woonzorgseenheden (inclusief één dienstwoning), alsmede 12 grondgebonden woningen zijn mogelijk gemaakt.

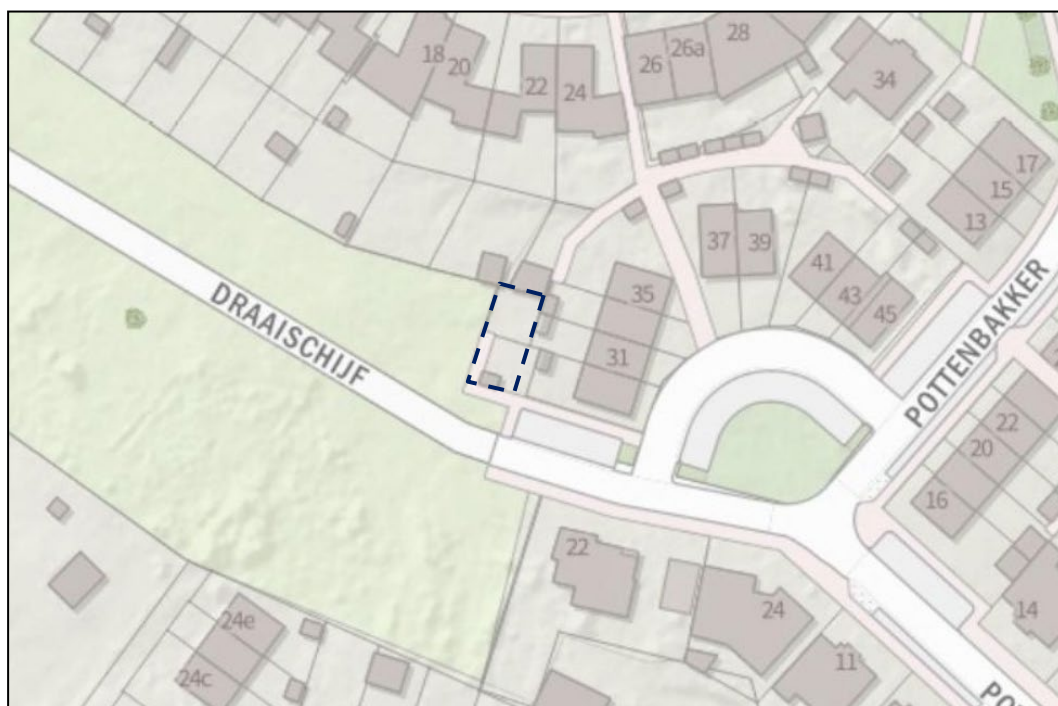
In desbetreffend bestemmingsplan (Milsbeek, Draaischijf e.o.) zijn onder andere de achtertuinen van de reeds bestaande woningen Draaischijf 29 en 31 opgenomen, aangezien deze voorzien zijn van een uit te werken woonbestemming. Abusievelijk hebben deze gronden een groenbestemming gekregen in plaats van een (definitieve) woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel om de achtertuinen van de adressen Draaischijf 29 en 31 te voorzien van de juiste bestemming, te weten 'Wonen - 1'.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de achtertuinen van de adressen Draaischijf 29 en 31, gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Milsbeek (gemeente Gennep), voor zover deze zijn bestemd als 'Groen'. Ten westen van de achtertuin van het perceel Draaischijf 29 geldt eveneens een strookje openbaar terrein tot onderhavig plangebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Milsbeek en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (blauwe punt) in relatie tot de kern Milsbeek (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing plangebied (blauw kader) bron: pdok.nl

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.' zoals vastgesteld door de gemeente Gennep op 8 november 2021. Het plangebied heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Groen'.



Verbeelding van het vigerend bestemmingsplan, met daarop het plangebied globaal rood weergegeven (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### *Groen*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken, plantsoen, moestuinen, paden, speelvoorzieningen, water(voorzieningen), nutsvoorzieningen, incidentele of kortstondige evenementen, reclamevoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. lichtmasten van maximaal 6 meter hoog zijn toegestaan. Net als overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter hoog.

Het gebruik als achtererf behorende bij de bestaande adressen Draaischijf 29 en 31 is op basis van deze bestemming niet mogelijk. Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

## 2 Planbeschrijving

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Milsbeek, in de nieuwbouwwijk 'Zwartweg'. Dit gebied bevindt zich globaal tussen de Langstraat, Heiveld en Zwarteweg. In totaal omvat dit gebied 176 woningen, waarvan inmiddels een groot deel is gerealiseerd. Bij het gerealiseerde deel behoren ook de woningen Draaischijf 29 en 31. Het achtererf van de percelen viel binnen het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.' en kennen daarbinnen de bestemming 'Groen'. Met voorliggend plan wordt het achtererfgebied conform het huidige gebruik vastgelegd. Navolgende afbeelding toont de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



*Huidige situatie plangebied (rood omlijnd) bron: pdok.nl*

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

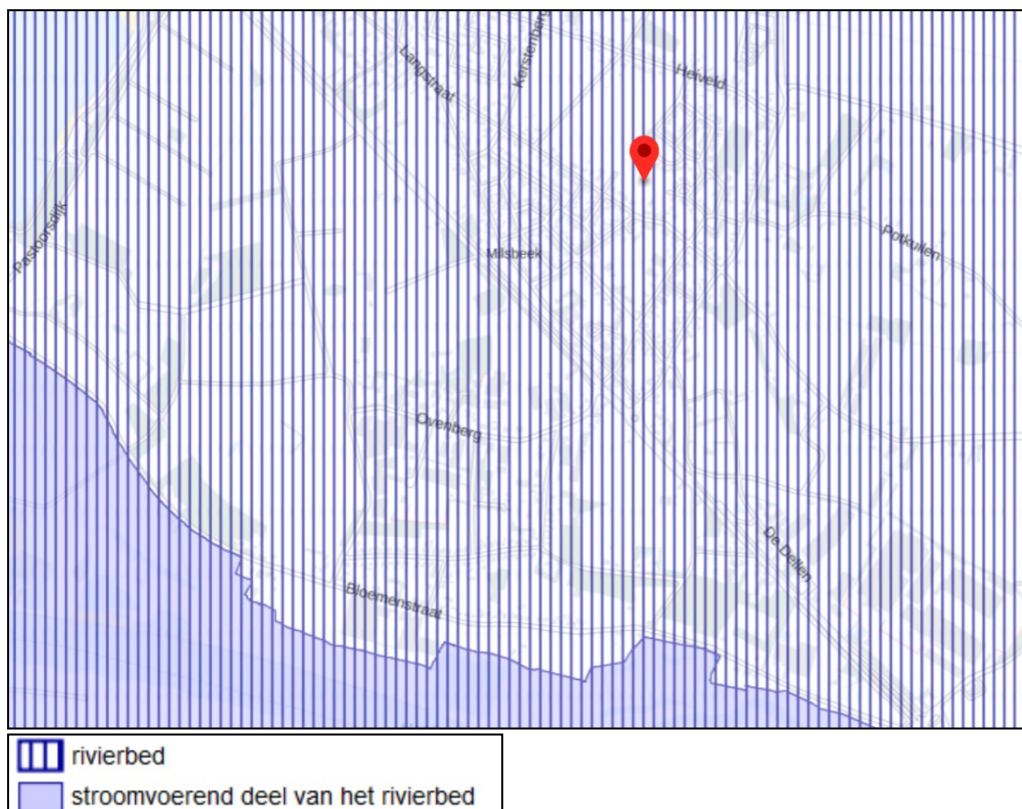
#### **Toetsing**

Op grond van het Barro is het plangebied aangeduid als rivierbed. Dat betekent dat alleen nieuwe bestemmingen aangewezen kunnen worden in het geval er sprake is van een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft. Bovendien mag de bestemming geen feitelijke belemmering vormen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier. Een bestemming dient daarom zodanig gesitueerd te worden dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande bebouwde gebied van de kern Milsbeek en is geheel binnendijs gelegen, op circa 1.200 meter afstand van het stroomvoerend deel van de rivier. Aangezien voorliggend plan voorziet in het positief bestemmen van een feitelijke situatie is er geenszins sprake van belemmering voor de

afvoercapaciteit, dan wel het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam. Het Barro vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Voor het overige raakt het plan geen van de nationale belangen. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.



Ligging van plangebied in het rivierbed, alsmede de ligging ten opzichte van het stroomvoerend deel van het rivierbed (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

### 3.1.2 Beleidslijn Grote Rivieren

Deze beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid - vanuit rivierkundig én ruimtelijk oogpunt - van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Het uitgangspunt van de Beleidslijn grote rivieren is het waarborgen van een veilige afvoer en berging van rivierwater, onder normale en onder maatgevende hoogwaterstanden, en het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor overheden om te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening. De beleidslijn gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoog water voor activiteiten in het rivierbed.

#### Toetsing

Onderhavig plangebied is navolgend weergegeven op het kaartbeeld behorend bij de Beleidslijn Grote Rivieren. Hieruit volgt dat het plangebied is aangewezen als 'Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)'. Dat het plangebied binnen dit gebied ligt betekent dat fysieke ingrepen zijn vrijgesteld van vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken. Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bouwen in deze in het rivierbed gesitueerde 'artikel 6.16-gebieden' gebeurt

net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade wordt zowel door het Rijk als de gemeente geen recht op schadevergoeding erkend.



## Legenda

- Gedeelte van het rivierbed waar §6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit)
- Stroomvoerend regime
- Bergend regime
- Lijn hoogwaterkerende gronden en kades Limburg

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hier-voor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

#### **Toetsing**

In het Bro is opgenomen wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan; dit betreft 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen laddertoets noodzakelijk. Er is immers enkel sprake van het positief bestemmen van een feitelijke situatie.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg**

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg vastgesteld en op 25 oktober 2021 in werking getreden. Dit document bevat de ambities en beleidsdoelen van de provincie voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn (2030-2050). De POVI gaat in op actuele maatschappelijke thema's zoals klimaatverandering, energietransitie, gezondheid, natuur en duurzame landbouw. De POVI wordt uitgewerkt in een omgevingsverordening.

#### **Toetsing**

Op het gebied van wonen zet de provincie Limburg in op het toewerken naar een toekomstbestendige woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn. Woningbouwontwikkelingen worden daarbij in een brede maatschappelijke context bestudeerd en integraal aangepakt. Omdat in voorliggende situatie enkel sprake is van positieve bestemming van huidig gebruik bestaat geen strijdigheid met de provinciale ambities op het gebied van wonen uit de POVI.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014**

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk 'Ruimte' is voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de provincies nader moeten (of kunnen) worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone. Verder is in de verordening onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen bestaand stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

#### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsverordening wijst uit dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied geen specifieke provinciale belangen raakt. Daarnaast is er enkel sprake van een positieve bestemming van het feitelijk gebruik. Het plan is niet in strijd met de provinciale verordening.

### **Conclusie**

Het plan is in lijn met het provinciaal beleid van Limburg.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Gennep**

De gemeenteraad van Gennep heeft op 23 september 2019 de Omgevingsvisie '*Samen maken we Gennep*' vastgesteld. In de omgevingsvisie is beschreven wat de visie op de fysieke leefomgeving is voor de komende 10 tot 15 jaar. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld.

Hieruit zijn vier thema's uitgewerkt:

1. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Gennep hanteert voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied het zogenaamde kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. Het kwaliteitsmenu is integraal overgenomen uit de structuurvisie '*Woningbouw in kernen - Borging Kwaliteitsmenu*'.

De structuurvisie 'Woningbouw in kernen - borging Kwaliteitsmenu' is in 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. De structuurvisie bevat een ontwikkelingskader dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt indien een kwaliteitsbijdrage is gegarandeerd. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (teveel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten.

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

### **Toetsing**

Met de ontwikkeling van het moederplan wordt de nieuwbouwwijk 'Zwarteweg e.o.' afgerond. Voorliggend plan voorziet in de positieve bestemming van de feitelijke situatie ter plaatse van de achtererven van de adressen Draaischijf 29 en 31. Het plan is niet in strijd met het gestelde in de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van het moederplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.' zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd (via code NL.IMRO.0907.BP20113DRAAISCHMIL-VA01 raadpleegbaar). In desbetreffend bestemmingsplan is abusievelijk de bestemming 'Groen' toegekend aan de gronden van onderhavig bestemmingsplan.

Voorliggend plan voorziet niet in bouwmogelijkheden of ruimtelijke ontwikkelingen van andere aard. Er is enkel sprake van het positief bestemmen van een bestaande situatie ('Wonen - 1' in plaats van 'Groen'). Daarmee worden geen milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functies toegestaan en is tevens geen sprake van het roeren van gronden. Voor voorliggend plan hoeft de haalbaarheid ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten dan ook niet te worden onderbouwd.

## 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Milsbeek, Draaischijf e.o.'.

### 5.2 Inleidende regels

#### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 5.3 Bestemmingsregels

#### 5.3.1 *Opbouw bestemmingen*

##### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals 'Wonen'. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels.

### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die vormen van gebruik waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

## **5.3.2 Bestemmingen**

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

### *Wonen - 1*

De tuinen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1', zonder bouwvlak. De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaand aantal woningen, aan huis verbonden beroepen, alsmede de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, tuinen en erven. Aangezien er geen sprake is van een bouwvlak zijn hoofdgebouwen niet toegestaan.

Erfbebouwing (in de vorm van aan- en uitbouwen en overkappingen) is uitsluitend mogelijk op het achtererfgebied, waarvoor specifieke bouwregels opgenomen.

Beroep aan huis is – onder voorwaarden – bij recht toegestaan tot 50 m<sup>2</sup>. Bedrijf aan huis is uitsluitend (en onder voorwaarden) via een afwijking mogelijk.

## **5.4 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, onderverdeeld over de volgende artikelen:

### *Anti-dubbeltelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om

omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat om regels voor ondergronds bouwen en om bestaande afwijkingen, die als minimaal of maximaal toegestaan gelden.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is opgenomen wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Daarnaast is een parkeerregeling opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Ook geldt een afwijkingsregel voor het toestaan van evenementen.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

## **5.5 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## **5.6 De verbeelding**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Het opstellen van een exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg**

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is er niet de noodzaak het bestemmingsplan aan te passen.

#### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Milsbeek, Draaischijf 29 en 31” heeft van 7 april 2022 tot en met 18 mei 2022 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.