



Bestemmingsplan

Langstraat 34 Milsbeek

NL.IMRO.0907.BP22144LANG34MIL-VA01

Gemeente Genneep



www.reland.nl

Colofon

Rapport: Langstraat 34 Milsbeek

Rapportnummer: 2022.1855

Status: Vastgesteld

Datum: 10 juli 2023

Opdrachtgever

HOOGH Advies

Projectlocatie

Langstraat 34

6596 BP Milsbeek

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

085 043 1949

info@reland.nl

© juni 2023 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwierpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Bijlagen:	4
HOOFDSTUK 1 Inleiding	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Doel	1
1.3 Plangebied	1
1.4 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Gebiedsprofiel	3
2.3 Huidige situatie plangebied	3
2.4 Bestemmingsplan	5
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Ontwikkeling	7
3.3 Toekomstige situatie plangebied	7
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Rijksbeleid	10
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling	12
4.3 Provinciaal en Regionaal Beleid	13
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)	13
4.3.2 Provinciale omgevingsplan 2014	14
4.3.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg	14
4.4 Gemeentelijk Beleid	15
4.4.1 Omgevingsvisie Gennep	15
4.4.2 Lokale woonvisie gemeente Gennep 2017-2021	17
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	19

5.1.3	Lucht.....	20
5.1.4	Geluid	22
5.1.5	Externe veiligheid	22
5.1.6	Bedrijven en milieuzonering	26
5.1.7	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	27
5.2	Water.....	27
5.2.1	Beleidskader.....	27
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	28
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming	29
5.3.2	Soortenbescherming	31
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.4.1	Archeologie	31
5.5	Landschap en cultuurhistorie	32
5.6	Verkeer	33
5.6.1	Mobiliteit	33
5.6.2	Parkeren.....	33
	HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....	35

Bijlagen:

Bijlage I:	Verkennd Bodemonderzoek
Bijlage II:	AERIUS-Berekening
Bijlage III:	Quickscan Flora en Fauna

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie, Langstraat 34 te Milsbeek, is de voormalige boerderij 'Hoenselaar' gevestigd. Op het moment staat de boerderij leeg en daarom wenst de initiatiefnemer de locatie te herontwikkelen zodat er in totaal 8 wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor wordt de voormalige varkensschuur, die naast de boerderij staat, gesloopt. Ter plaatse van de gesloopte schuur worden 3 van de 8 beoogde wooneenheden gerealiseerd. De voormalige boerderij wordt gerenoveerd. Hier worden de andere 5 wooneenheden gerealiseerd.

Conform het geldende bestemmingsplan heeft de beoogde planlocatie al een woonbestemming en een bestaand bouwvlak. Maar in de regels van het geldende bestemmingsplan is opgenomen dat er ter plaatse van deze bouwaanduiding enkel het bestaande woningaantal is toegestaan: 1. Doordat er in voorgenomen ontwikkeling 7 woningen worden toegevoegd, is de realisatie van de ontwikkeling dan ook niet rechtstreeks toegestaan. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de ontwikkeling met behulp van een omgevingsvergunning te realiseren.

Op 14-12-2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Gennep ingediend waarin voorgenomen ontwikkeling is toegelicht. Op 1 december 2021 heeft het college van B&W besloten hier onder voorwaarden medewerking aan te verlenen. Om de wens van de initiatiefnemer te kunnen realiseren wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bestemmingswijziging ter plaatse van de Langstraat 34 te Milsbeek juridisch te borgen. Hierbij wordt de bestaande bestemming op de gronden van het plangebied gewijzigd, zodat het onderhavig planvoornemen planologisch-juridisch geborgd is in een compleet nieuw bestemmingsplan.

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Ottersum, sectie D, nummer 4691 (figuur 1). Het perceel heeft een totaaloppervlak van 2958 m².



Figuur 1: Plangebied geel omlijnd

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het gebieds- en projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid; vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen aan de Langstraat 34 en maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Milsbeek. De locatie ligt midden in de dorpskern. De Langstraat ontsluit aan beide zijden aan een andere straat. De westelijke ontsluiting is aan de Helweg en de oostelijke ontsluiting is aan de Zwarteweg. De Langstraat is een rustige weg met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, waar aan beide zijden van de straat bebouwing staat. De functies in de



Figuur 2: Uitsnede luchtfoto van de kern Milsbeek. Plangebied blauw omstippeld.

omgeving bestaan vrijwel voornamelijk uit burgerwoningen. Ten noorden van het plangebied is een groot gedeelte agrarisch bestemd maar de gronden worden in huidige situatie niet gebruikt voor agrarische doeleinden. Deze agrarische bestemming wordt aan alle zijden begrensd door woonbestemmingen. Op circa 150 meter ten zuidoosten is het 'Milsbeek War Cemetery' gelegen en op circa 350 meter ten zuiden is de Rijksweg N271 gelegen, die Nijmegen (Malden) met Venlo verbindt.

2.3 Huidige situatie plangebied

Op het perceel is een klassieke 'wederopbouw' boerderij uit 1947 gelegen (figuur 3). De boerderij bestaat uit een voorhuis (1) met dwars daarop de voormalige koeienstal (2). Deze koeienstal werd ten tijde van het gevestigde agrarisch bedrijf gebruikt ten behoeve van het schuilen van vee, reinigen van

melkbussen en opslag van werktuigen, materiaal en voer. Aan de noordzijde van het gebouw is naderhand een open schuur (3) aangebouwd. Een onbekend aantal jaren later is ten westen een varkensschuur (4) gebouwd. Het meest noordelijke bijgebouwtje (5) is in een onbekend jaartal toegevoegd in het



Figuur 3: Overzichtskaart van bestaande bebouwing op het plangebied

plangebied, maar is in de huidige staat vervallen. (zie ook figuur 4).



Figuur 4: Straataanzicht (Langstraat) van het plangebied.

2.4

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012'. Dit bestemmingsplan is op 26 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep. Op het plangebied zijn twee enkelbestemmingen gelegen. Het grootste gedeelte van de gronden is bestemd als 'Wonen – 1'. Op de meeste noordwestelijke hoek van het plangebied ligt de enkelbestemming 'Agrarisch'. Op het gehele plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Ter plaatse van de boerderij en een gedeelte van de hierop haaks aangebouwde koeienstal ligt een bouwvlak.

Naast de enkel- en dubbelbestemmingen op de gronden van de planlocatie zijn er bepaalde plaatsen in het bijzonder aangeduid. Zo is de plaats waarop de boerderij en koeienstal gevestigd is aangeduid met de functieaanduiding 'paardenhouderij' en met de bouwaanduiding 'vrijstaand'. De locatie waarop de varkensschuur is gebouwd is aangeduid met de bouwaanduiding 'bijgebouw – 3'.



Figuur 5: Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' met het plangebied rood omkaderd

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is er geen mogelijkheid middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat er ter plaatse geen 8 woningen vergund kunnen worden met een omgevingsvergunning. Daarom moet een bestemmingsplanprocedure worden

doorlopen, waarbij de bestemming die op het plangebied rust, wordt gewijzigd ten behoeve van het realiseren van de gewenste ontwikkeling. In de toekomst zal dus een nieuw bestemmingsplan rusten op het plangebied.

Tevens is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep - digitaal' (vastgesteld 04-06-2018) van toepassing op het plangebied.

HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft de wens om op de planlocatie 8 wooneenheden te realiseren. Omdat er op dit moment al een (voormalige) boerderij aanwezig is met een woonbestemming, worden er per saldo 7 woningen toegevoegd. Conform de huidige situatie in het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' is dit echter niet toegestaan. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

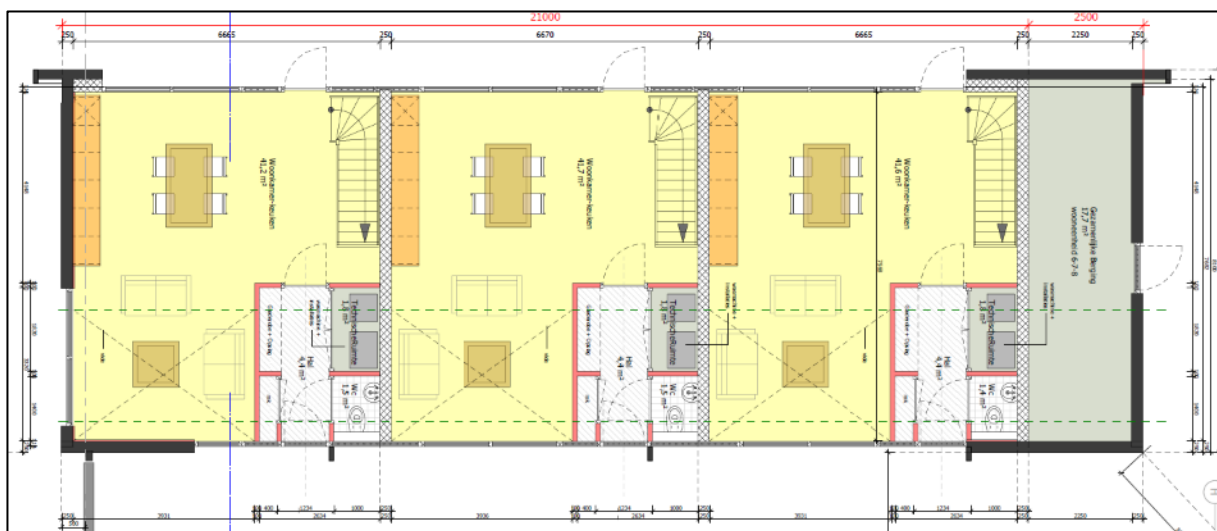
Het voorgenomen plan van de initiatiefnemer is om de bestaande, voormalige boerderij uit 1947 geheel, als bouwmassa, te behouden. Binnen deze bouwmassa zullen 5 wooneenheden met een bvo van meer dan 100 m² worden gerealiseerd.

De voormalige varkensschuur zal in zijn geheel worden gesloopt. Op deze locatie worden nog eens 3 wooneenheden gerealiseerd. Het bvo van deze wooneenheden zal circa 70 m² zijn. Deze wooneenheden zullen aansluiten bij de sfeer die de bestaande boerderij uitstraalt. Te denken valt aan een schuurwoning. De eik op het voorerf van de planlocatie zal in de toekomstige situatie blijven bestaan. Iedere wooneenheid zal een eigen tuin hebben. Er wordt een parkeergelegenheid (10 parkeerplaatsen) gerealiseerd in het meest noordwestelijke deel van het plangebied zodat de toenemende parkeerdruk (gedeeltelijk) op eigen terrein kan worden opgevangen. Eveneens worden 4 parkeerplaatsen toegevoegd op het voorerf, aan de zijde van de Langstraat. Het terrein word via twee inritten ontsloten op de Langstraat.

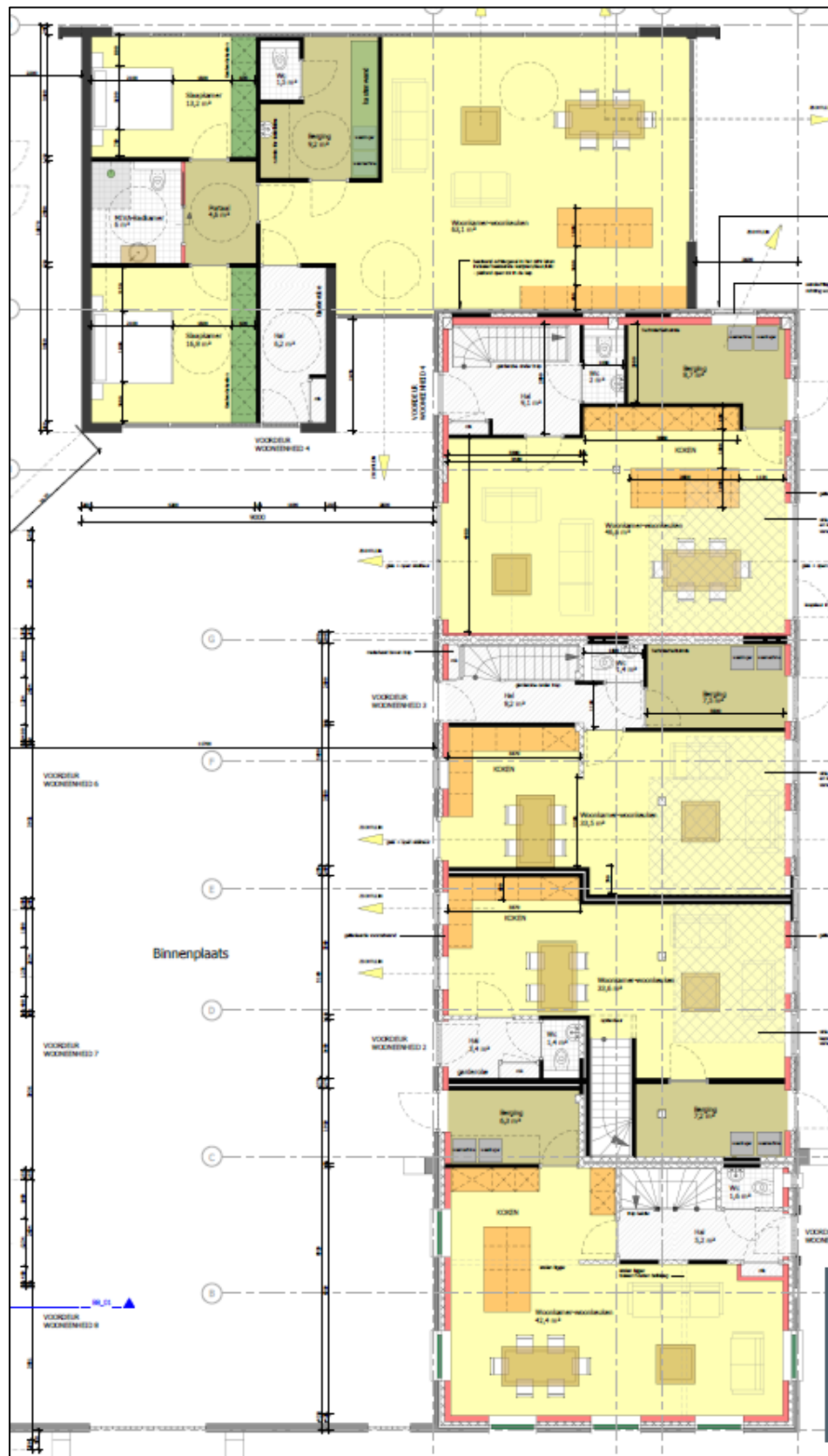
Alle voordeuren van de wooneenheden zijn gelegen aan de bestaande binnenplaats van de boerderij. Op figuur 6 is een presentatie van de beoogde situatie weergegeven. Ter impressie zijn figuur 7 en figuur 8 in deze toelichting toegevoegd. In figuur 7 is een plattegrond van het inrichtingsvoorstel van de schuurwoning afgebeeld. In figuur 8 zijn de vijf wooneenheden binnen de bouwmassa van de bestaande boerderij ingepast met een inrichtingsvoorstel.



Figuur 6: Overzicht van de inpassing van de 8 wooneenheden in het plangebied en de inpassing van het totale plangebied



Figuur 7: Inrichtingsvoorstel (begane grond) van de nieuwe schuurwoning ter plaatse van de voormalige varkensschuur



Figuur 8: Plattegrond van de beoogde situatie binnen de bestaande boerderij en koeienstal.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de stedenbouwkundige inpassing van de woningen bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

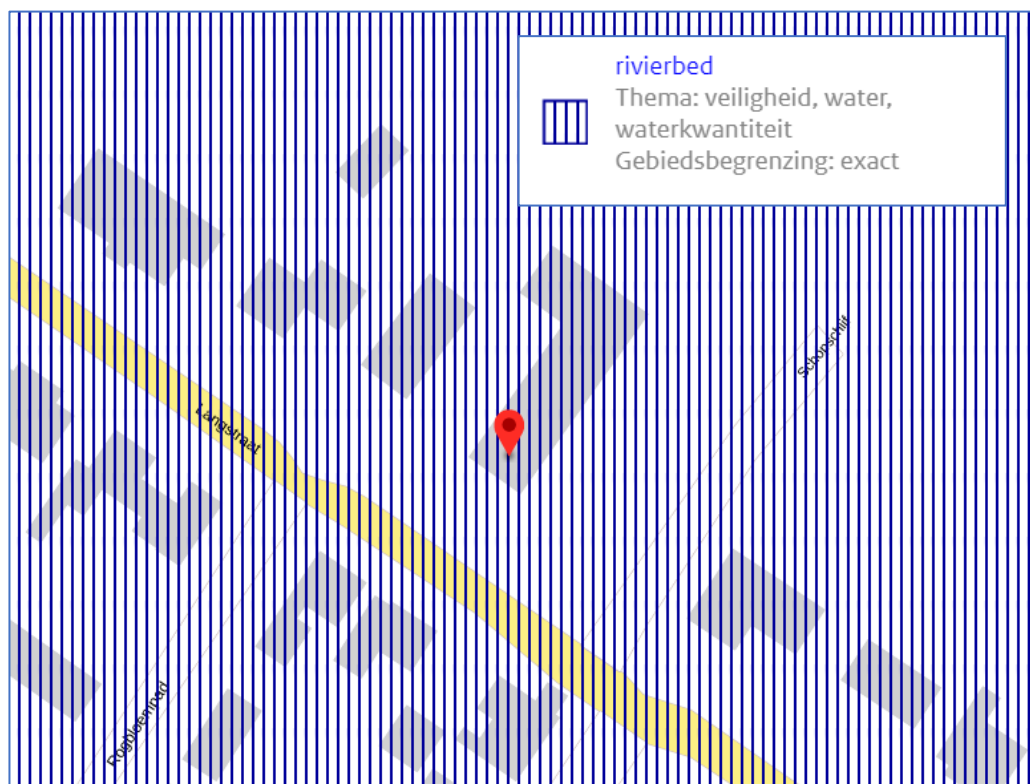
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke



ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling. In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn.

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR maar wel binnen het niet-vergunningplichtige deel van het rivierbed uit het Barro, zie onderstaande afbeelding. Bouwen geschiedt momenteel net als elders in het rivierbed voor eigen risico. Het Rijk is hier niet aansprakelijk voor eventuele schade.



Figuur 6: Uitsnede uit de kaart behorende bij de AMVB Barro. Plangebied binnen het rivierbed gelegen.

In juni 2020 is door de minister het besluit genomen om, zodra een dijk veilig is en aan de huidige norm voldoet, de status rivierbed achter de dijken langs de Maas op te heffen.

De zogeheten 'Lob van Gennep' wordt veiliger gemaakt, maar houdt ook een waterbergende functie. Tussen het Rijk en de regio is overeenstemming bereikt over de nadere uitwerking van de ontwikkelruimte in dit gebied. De status rivierbed komt te vervallen zodra de schop de grond in gaat om de dijk te laten voldoen aan de waterveiligheidsnorm. Dat zal omstreeks 2025 gebeuren. Met het vervallen van de status rivierbed vervalt voor inwoners en bedrijven ook de individuele vergunningplicht voor bouwwerken op grond van de Waterwet. Ook komen dan alle gerealiseerde en nog te realiseren bouwwerken in aanmerking voor schadevergoeding volgens de Wet tegemoetkoming schade bij rampen. Het recht op schadevergoeding na een overstroming wordt hiermee voor iedereen gelijk.

Het Barro heeft geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 [Ladder voor duurzame ontwikkeling](#)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

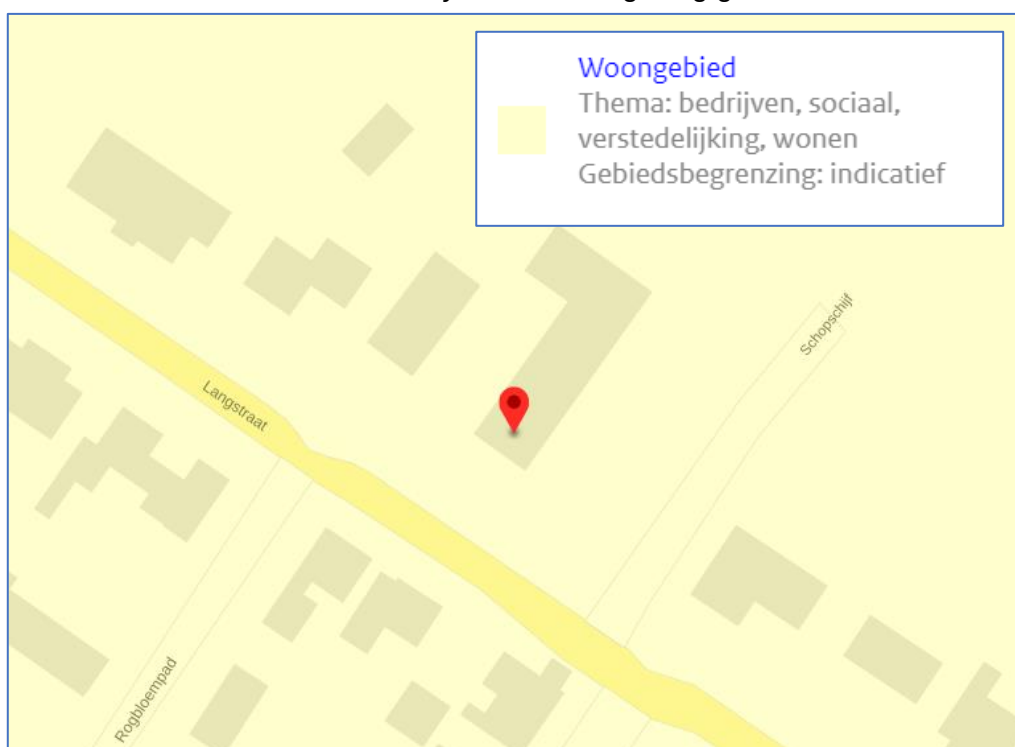
De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden slechts 7 extra wooneenheden toegevoegd waardoor dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3 Provinciaal en Regionaal Beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.



Figuur 7: Uitsnede uit de kaart behorende bij de provinciale omgevingsvisie Limburg. Plangebied gelegen binnen 'Plangebied Limburg'

Conform de kaart 'Wonen en leefomgeving' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Woongebied'. De ambitie van de Provincie Limburg is om voor iedereen een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren. In samenhang wordt er gebiedsgericht en per ontwikkeling gezocht naar kansen voor verbetering en wordt er gestreefd naar een hoger kwaliteitsniveau. Dit kwaliteitsniveau is afhankelijk van de omgeving van het desbetreffende gebied. Daarnaast dient de inrichting van de leefomgeving bij te dragen aan een gezonde en veilige omgeving die bewegen, ontmoeten, zelfredzaamheid, educatie en een gezonde levensstijl stimuleert. Onderhavig planvoornemen bestaat uit de realisatie van 5 wooneenheden in een bestaande, voormalige boerderij en de realisatie van 3 wooneenheden. Gezien de bestaande structuur, waarin meerdere burgerwoningen aan dezelfde straat gelegen zijn. Het initiatief

is dan ook een passende ontwikkeling en is niet in strijd met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2 Provinciale omgevingsplan 2014

Gelijktijdig met het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarin heeft de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid uit het POL2014 plaatsgevonden. Hoewel in oktober 2021 inmiddels de nieuwe Omgevingsvisie Limburg is vastgesteld en voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in december 2021 ook al de nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is vastgesteld, geldt vooralsnog de Omgevingsverordening Limburg 2014. De nieuwe verordening treedt pas in werking na bekendmaking, hetgeen wordt gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dat moment vervalt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het provinciale beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Het planvoornemen voorziet in een nieuwe woonontwikkeling op een open plek binnen de ruimtelijke structuur van het bestaande bebouwde gebied van de kern Gennep. Er zijn verder geen aspecten van de Omgevingsverordening Limburg die beletsel vormen voor uitvoering van het planvoornemen.

4.3.3 Regionale Woonvisie Noord-Limburg

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, zoals vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Gennep, sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie vervangt de Regionale Structuurvisie Wonen uit 2016. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;

- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking van Noord-Limburg, verandert ook de woonbehoefte kwalitatief. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen, wordt er geprobeerd om de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt te creëren. De Regionale woonvisie hanteert een aantal uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Creëren van koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Het aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie 5 wooneenheden in een voormalige boerderij en 3 nieuwe wooneenheden in een bestaand bebouwd gebied mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Milsbeek en wordt ingesloten door twee bestaande burgerwoningen waardoor er sprake is van inbreiding binnen de kern. De wooneenheden worden in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld en zullen, wanneer gereed, verhuurd worden aan derden.

Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om in de kleine kernen de woningvoorraad op peil te houden, en invulling te geven aan de gewenste regionale uitgangspunten. Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de richtlijnen van de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk Beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 is de Omgevingsvisie Gennep door de gemeenteraad van 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 speerpunten naar voren gekomen:

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

De gemeente zet er op in voor haar kernen dat deze 'krachtig' zijn. Voor het dorp Milsbeek houdt dit concreet in dat: a) ingezet moet worden op een aanbod in wonen en voorzieningen die gericht zijn op alle doelgroepen. b) de gemeente samenwerkt met de bewoners aan een duurzame, toekomstbestendige omgeving en c) dat er voldoende werkgelegenheid en ondernemerschap door een goed vestigingsklimaat aanwezig is.

Onderhavig planvoornemen sluit aan bij a. Met de voorgenomen ontwikkeling van 8 wooneenheden op het plangebied, kan een netto toevoeging van 7 woningen gedaan worden aan het woningenbestand van het dorp Milsbeek. Daarnaast is er sprake van inbreiding in een straat waar al meerdere woningen gelegen zijn. Aan weerszijden zijn burgerwoningen gelegen.

Daarnaast is in de Omgevingsvisie het gemeentelijk kwaliteitsmenu opgenomen. Dit is een ontwikkelingskader dat woningbouw in de kernen mogelijk maakt in ruil voor een kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage is een (al dan niet financiële) bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen die de gemeente Gennep gewenst vindt (art 6.24 Wro). Dit kwaliteitsmenu is overgenomen uit de 'Structuurvisie woningbouw in kernen'.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de kwaliteitsbijdrage van toepassing.

De kwaliteitsbijdrage kan worden behaald door kwaliteitsverbeterende maatregelen op het eigen terrein uit te voeren of via een fondsbijdrage. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

- Fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering;
- Transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

De ontwikkelaar die de kwaliteitsverbeterende maatregel op eigen terrein wil realiseren, kan dit doen als er sprake is van sanering van bestaande bebouwing en voldaan wordt aan de algemene voorwaarden:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving;
- Het dient bij de kwaliteitsverbetering te gaan om additionele verbeteringen;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Als bijlage bij dit bestemmingsplan in een memo opgenomen waarin de kwaliteitsbijdrage wordt verantwoord.

4.4.2 Lokale woonvisie gemeente Gennep 2017-2021

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de lokale woonvisie 'Samen Sturen op Kwaliteit - lokale woonvisie gemeente Gennep 2017 - 2021' vastgesteld. De gemeente omschrijft de woningmarkt binnen Gennep als een gezonde woningmarkt waarbinnen vraag en aanbod voor de korte en lange termijn in balans zijn. Sturing vindt voornamelijk plaats op kwantiteit en kwaliteit, waarbij naast de gemeente ook inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars en zorg aanbieders zijn betrokken. Om de woningmarkt de aankomende jaren gezond te houden zet de gemeente in op doorstroming. De markt moet daarvoor zowel kwantitatief als kwaliteit divers zijn. Nieuwbouw moet vooral worden ingezet om te voldoen aan de behoefte op langere termijn. Per kern wordt vervolgens het woningbouwprogramma tot aan 2030 uitgewerkt.

In de lokale woonvisie is een weergave opgenomen van de woonbehoefte per kern. In de kern Milsbeek kunnen 60 woningen gerealiseerd worden. Dit aantal

Woningsegment			Huidige voorraad (2019)			Jaarlijkse vraag (nu en doorvertaald tot 2040)			Mismatch 2030	Mismatch 2040
Huur	EGW	Sociaal < 740	104	9%		4	7%			
		Vrije sector > 740	52	4%		5	8%			
	APP	Sociaal < 740	19	2%		4	7%			
		Vrije sector > 740	9	1%		1	2%			
Koop	EGW	< € 250.000	376	32%		16	27%			
		> € 250.000	614	52%		26	43%			
	APP	< € 250.000	8	1%		4	7%			
		> € 250.000	0	0%		0	0%			
Totaal			1182	100%		60	100%			

Figuur 8: Toenemende vraag appartementen voor Milsbeek weergeven

is reeds voorzien. Uit het woonbehoefteonderzoek dat in februari 2020 is gepresenteerd blijkt dat er een toegenomen vraag is naar appartementen. De huidige voorraad is hier niet voor geschikt. Onderhavig planvoornemen kan voorzien in een groot gedeelte van deze vraag.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden 7 woningen, per saldo, toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er 12 of meer woningen worden gebouwd. De realisatie van 5 wooneenheden in een bestaande, voormalige boerderij en 3 nieuwbouwwoningen betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject. Voorgenomen ontwikkeling komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van 5



wooneenheden in een bestaand pand en 3 woningen. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de wooneenheden en woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te kunnen beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek (NEN5725) uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit dit onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage I.

Verkennd bodemonderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie is geconstateerd dat er plaatselijk gebroken verhardingsmateriaal aanwezig is op het maaiveld. Mogelijk heeft de aanwezigheid van dit materiaal geleid tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Tevens is er plaatselijk een laag bodemvreemd materiaal aangetroffen welke vrijwel geheel bestaat uit baksteen. Deze laag betreft geen bodem, maar niet-vormgegeven bouwstof en is derhalve niet in voorliggend onderzoek betrokken.

In het uitgegraven materiaal is géén asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond ter plaatse van deellocatie A licht verhoogd is met lood, zink, minerale olie en PAK. In de ondergrond (direct onder de laag baksteen) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met koper, barium en xylenen.

Ter plaatse van deellocatie B zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Verkennd asbestonderzoek

In asbestmonster ABM1 ter plaatse van deellocatie A is een licht verhoogde asbestconcentratie aangetoond. De aangetroffen concentratie overschrijdt echter niet de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. en ook niet de waarde voor nader onderzoek naar asbest in bodem (50 mg/kg d.s.).

Ter plaatse van deellocatie C is geen asbest aangetoond.



Er is geen aanleiding voor een aanvullend onderzoek naar asbest in bodem. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Tevens dient men bij grondroerende werkzaamheden er rekening mee te houden dat er een laag niet-vormgegeven bouwstof (bestaande uit baksteen) aanwezig is welke niet zonder meer vermengd mag worden met de bodem. Deze laag dient gescheiden te worden ontgraven.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoeklocatie is licht verontreinigd met koper, barium en xylenen en daarom niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt dan ook afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De resultaten van dit asbestonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een ander asbestonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

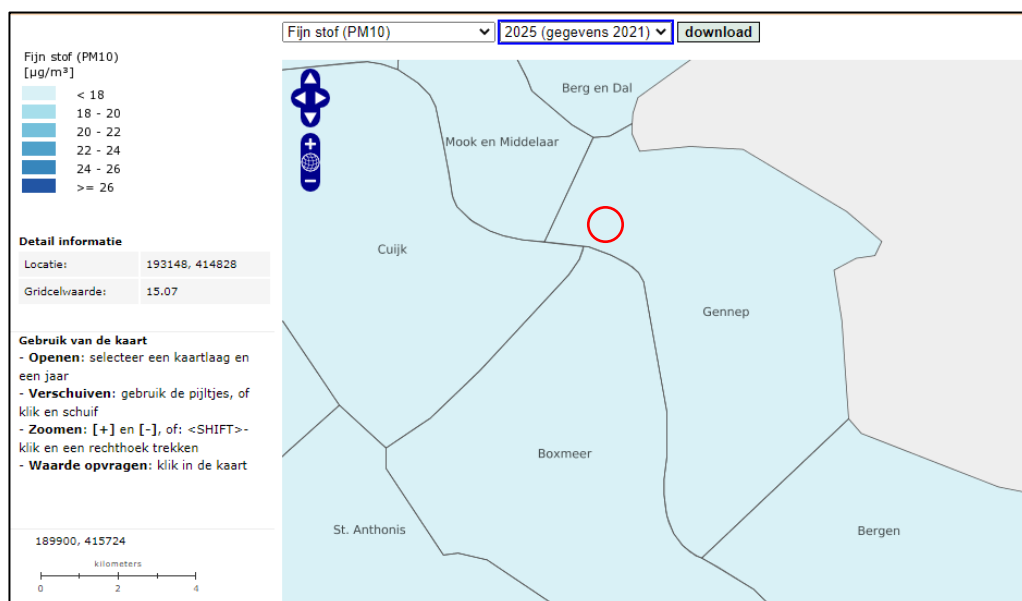
5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ter plaatse van de te realiseren woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit. In de Wet Milieubeheer zijn daarom grenswaarden gesteld met betrekking tot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂).

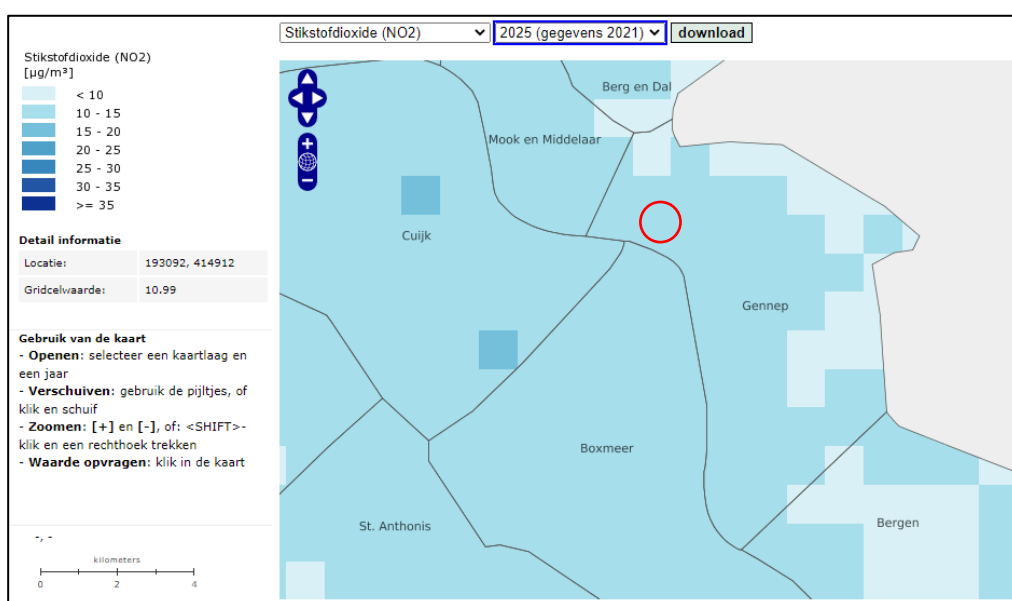
Fijnstof



Figuur 9: Actuele fijnstof-situatie op het plangebied

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de grens voor de daggemiddelde concentratie bedraagt $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het vaststellen van de achtergrondconcentratie van fijnstof is de grootschalige concentratiekaart van het RIVM geraadpleegd. Voor de planlocatie blijkt dat de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $15,07 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) bedraagt (figuur 9). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de wettelijk gestelde grenswaarden.

Stikstof



Figuur 10: Actuele stikstof-situatie op het plangebied

Voor stikstofdioxide (NO²) geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ voor een jaargemiddelde concentratie en 200 µg/m³ voor een daggemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa 10,99 µg/m³ (figuur 10). Dit betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de wettelijk gestelde grenswaarden ligt.

Initiatief

Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat er uiteindelijk 8 (toename van 7) wooneenheden worden gerealiseerd, zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Door het relatief kleine aantal wooneenheden dat wordt toegevoegd, heeft de ontwikkeling naar verwachting geen dusdanige negatieve invloed op de luchtkwaliteit dat de grenswaarden zullen worden overschreden. Dit zorgt ervoor dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit acceptabel is en door de ontwikkeling niet in het geding komt.

5.1.4

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer/onderzoekszones van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan of afwijking van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dit voor alle wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Het plangebied waarbinnen de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is gelegen aan een weg met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Binnen een straal van 200 meter is in de omgeving geen weg gelegen met een maximum snelheidsregime van hoger dan 30 kilometer per uur. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid voor het plangebied niet leidt tot belemmeringen of beperkingen van het planvoornemen.

5.1.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het 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 wettelijke 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)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
------	-------------------------------------

Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

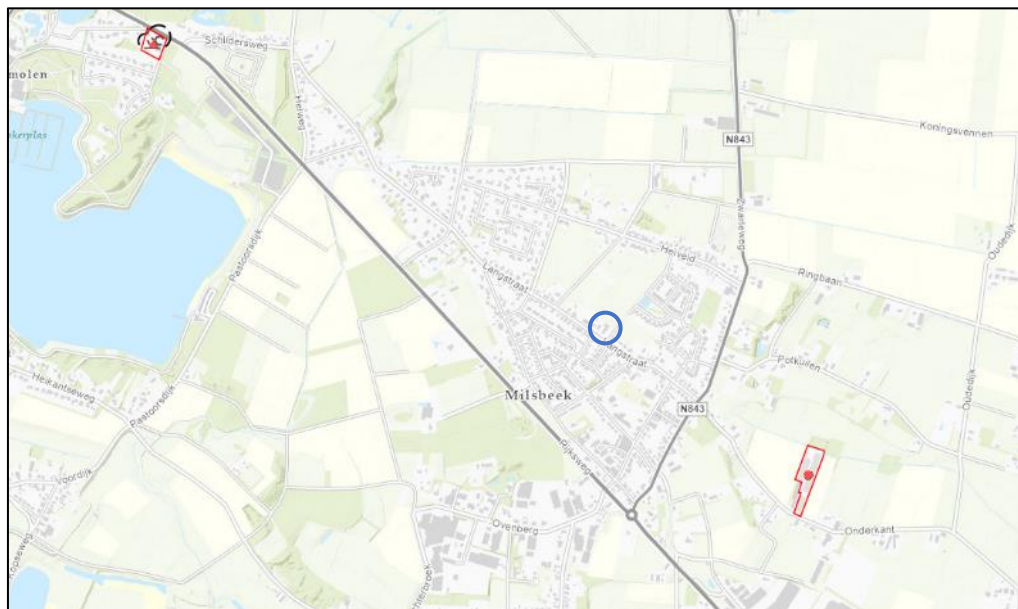
¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 11 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Ten noordoosten van het plangebied, op circa 1775 meter hemelsbreed is een tankstation gesitueerd. Op 805 meter ten zuidoosten van het plangebied is een bedrijfsgebouw van een varkensfokkerij gelegen met hierop een bovengrondse propaantank van 5m³.



Figuur 11: Uitsnede van de risicokaart. Plangebied met een blauwe cirkel aangewezen.

Risicovolle inrichtingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. De propaantank van de varkensfokkerij in zuidoostenlijke richting vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien de tank vaker/gelijk aan dan 5 keer per jaar wordt bevoorraadt, dan dient rekening gehouden te worden met minimaal 20 meter afstand tot het (beperkt) kwetsbare object. Het plangebied is op ruim 800 meter gelegen van de propaantank. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Risicovol transport over (spoor-/water)wegen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen transportroutes waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Buisleidingen

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

De beoogde woning betreft geen bedrijf of inrichting welke moet worden getoetst aan een minimumafstand tot andere gevoelige objecten. Omdat de beoogde woningen gevoelige objecten betreffen, is gekeken naar de omliggende functies en de bijbehorende aan te houden afstanden tot gevoelige objecten.

De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden om te bepalen of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen en de planlocatie is niet aan een drukke ontsluitingsweg gelegen waardoor er sprake is van een rustige woonwijk. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom niet met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is getoetst of voldaan kan worden aan de VNG-afstanden.

Adres	Functie	VNG-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Zwarteweg 59	Houthandel	2	30meter	420 meter	Ja
Kerkstraat 27	Kerk	2	30 meter	260 meter	Ja
Kerkstraat 27	Begraafplaats	1	10 meter	165 meter	Ja

Schoolstraat 2	Basisschool	2	30 meter	260 meter	Ja
Kerkstraat 21	Café / Bar	1	10 meter	330 meter	Ja

In de tabel is te zien dat aan alle minimumafstanden kan worden voldaan. Gezien het bovenstaande vormen de geprojecteerde woningbouwkavels dan ook geen belemmering voor de omliggende aanwezige bedrijfsfuncties in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.1.7 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart (paragraaf 5.1.5) komt naar voren dat er geen kabels in het plangebied aanwezig zijn die een beschermingszone in het kader van de te voeren planologische procedure hebben. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

5.2.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Gemeentelijk Rioleringsplan 2020-2024, het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, Keur Waterschap Limburg 2019, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drierapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op 25 deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofd en nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. Dit aspect vormt geen belemmering.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie wordt één woning gerealiseerd waar in de toekomst afvalwater van af zal komen. De woning zal



dan ook aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken. Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

In voorliggende ontwikkeling is er sprake van een toename in verhard oppervlak. Aangezien de bestaande bouwmassa van de boerderij blijft bestaan zal het verharde oppervlak toenemen in de vorm van erfverharding en ter plaatse van de 3 appartementen op de plek van de huidige stal. De totale toename is 561m².

Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Gennep hanteert een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In voorliggende ontwikkeling betekent dus dat er minimaal ($561 \times 0,1 =$) 56,1 m³ aan infiltratievoorzieningen in het plangebied aanwezig dienen te zijn. Het perceel is voldoende groot om deze waterbergingsvoorziening te kunnen realiseren. De exacte invulling van deze waterbergingsvoorziening zal in het kader van de omgevingsvergunning 'Bouwen' verder uitgewerkt worden.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor voorliggende ontwikkeling. Het perceel is voldoende groot om een waterberging te realiseren die voldoet aan de waterbergingseis, waardoor kan worden gesproken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-



gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd.

De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Natura 2000

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied betreft 'Sint Jansberg'. Dit gebied is op een afstand van circa 910 meter ten noorden van de planlocatie gelegen. Daarnaast is op een afstand van circa 1,7 kilometer ten zuiden van de planlocatie het Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' gelegen.

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Met AERIUS calculator kan de stikstofdepositie door een ruimtelijke ontwikkeling in kaart worden gebracht. De nieuwe versie van AERIUS is sinds 15 oktober 2020 beschikbaar.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot het Natuurnetwerk Nederland is op 910 meter ten noorden van het plangebied gelegen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde gebied, zijn significante negatieve effecten ten aanzien van de aanlegfase dan wel de gebruiksfase niet uit te sluiten. Hiervoor is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor de volledige AERIUS-berekening wordt verwezen naar bijlage II.

Uit de AERIUS berekeningen volgt dat geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaatsvindt als gevolg

van het plan. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor de realisatie en het gebruik van de beoogde woningen aan de Langstraat 34 in Milsbeek.

5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het komt voor dat bebouwing en groenelementen zoals bomen fungeren als vaste verblijf- of voortplantingsplaats voor dieren. Het verwijderen hiervan kan een negatieve gevolgen hebben voor dieren. In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden bepaald of er al dan niet nader onderzoek dient te worden gedaan naar voorkomende diersoorten.

In het kader van de soortenbescherming is door een deskundige een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieruit is geconcludeerd dat voor het plangebied geen aanleiding om een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna. Voor het volledige Flora en Fauna-onderzoek wordt verwezen naar bijlage III.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze toelichting is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

5.4.1 Archeologie

Conform het bestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' rust op het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een



oppervlak van bouwwerken van 2.500 m² en groter een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Omdat er op het plangebied nieuwbouw plaatsvindt binnen de bestaande bouwvlakken en daarnaast het totaaloppervlak van bouwwerken van 2.500 m² niet wordt overschreden, is er geen sprake van een noodzaak voor een verder archeologisch onderzoek. Het aspect archeologie brengt daartoe geen belemmeringen of beperkingen met zich mee voor het planvoornemen.

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gennep zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Echter wordt de boerderij op het plangebied wel beschouwd als beeldbepalend. De gemeente en het Gelders Genootschap hebben zich samen met de initiatiefnemer gebogen over het behoud en kleinschalig van de wederopbouwboerderij. Daarnaast zal de grote eikenboom op het voorerf behouden worden.

In het kader van de beeldbepalende boerderij zal in de regels bij dit bestemmingsplan een speciale aanduiding worden opgenomen om de gevels te van de boerderij te beschermen door vergunningsvrije bouwwerken op een gedeelte van het perceel uit te sluiten.

De gemeente Gennep heeft de boerderij in de huidige status aangemerkt als een beeldbepalend pand. Het object is van algemeen belang voor de gemeente vanwege de hoge architectuurhistorische waarde, hoge situeringswaarde en cultuurhistorische waarde. De varkensschuur, links van de boerderij, heeft deze waarde niet.

Het complex heeft een hoge architectonische waarde wat betreft de hoofdvorm en hoofdindeling. Ook een belangrijk deel van de detailleringen is behouden. Het vormt hiermee een gaaf behouden voorbeeld van een naoorlogse boerderij in traditionele vorm (Delftse School) met imposante opzet, waarbij aansluiting is gezocht bij de gesloten Limburgse hoeve in combinatie met een T-boerderij-opzet.

Het object heeft als markant vrijstaand complex gelegen op een door hoge bomen omzoomd erf met een diepe voortuin te midden van veelal jongere woonhuisbebouwing een hoge situeringswaarde. Te midden van de laat 20ste-eeuwse woonbebouwing herinnert de boerderij en erf nog aan de situatie van voor de oorlog toen de 'kern' van Milsbeek nog dun bebouwd was en vooral bestond uit verspreid gelegen boerderijen.

Er is sprake van hoge cultuurhistorische waarde, vanwege het feit dat het complex een voortzetting vormt van een in de oorlog verwoeste historische hoeve, die al bestond ruim voor 1900.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De realisatie van de woningen zal zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal is berekend met behulp van kengetallen. De woningen die worden gerealiseerd op het plangebied zijn bedoeld als huurwoningen, waarvan enkele in het middensegment en 5 in het goedkope segment ingeschat worden. Conform de kencijfers van het CROW (publicatie 381) kan bij de toevoeging van een vrijstaande woning in de rest van de bebouwde kom uitgegaan worden van maximaal 3,7-4,5 (4) (per wooneenheid) motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent dat er in de beoogde situatie van 8 wooneenheden een verkeersgeneratie van ca. 32 per etmaal zal zijn. In de huidige situatie is er sprake van een vrijstaande koopwoning. De CROW publicatie geeft hiervoor de verkeersgeneratienorm van 7,8 – 8,6 (8) verkeersbewegingen per etmaal. Deze komen te vervallen in de nieuwe situatie. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen toenemen met ca. 24 verkeersbewegingen per etmaal .

5.6.2 Parkeren

In het plangebied zal in de beoogde situatie in 14 parkeerplaatsen voorzien worden (zie ook figuur 9). De binnenplaats van het huidige terrein is ruim genoeg om dit te kunnen realiseren. In de beoogde situatie is er sprake van een toename van de noodzaak voor parkeervoorzieningen. De kengetallen die behoren bij de beoogde situatie zijn per wooneenheid 1,0 tot 1,8 (2) parkeerplaatsen. Met realisatie van 14 parkeerplaatsen op het plangebied in de ontwikkelde situatie is er sprake van een bijna dubbel zo grote parkeervoorziening dan welke nodig is. Ten aanzien van het aspect parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten.



Figuur 10: Parkeervoorziening op eigen terrein. Aangegeven met blauw cirkels.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend.