

Ruimtelijke Onderbouwing Brugstraat 16 Gennep

Ruimtelijke Onderbouwing artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo



Versie: definitief

Datum: 19 november 2014

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging en plangrenzen
- 1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beschrijving projectgebied
- 2.3 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Onderzoek

- 4.1 Stedenbouwkundige afweging
- 4.2 Cultuurhistorie
- 4.3 Archeologie
- 4.4 Waterparagraaf
- 4.5 Milieu
 - 4.5.1 Geluid
 - 4.5.2 Bodem
 - 4.5.3 Luchtkwaliteit
 - 4.5.4 Externe veiligheid
- 4.6 Verkeer en parkeren
- 4.7 Infrastructuur
- 4.8 Flora en fauna

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 4.1 Omgevingsvergunning
- 4.2 Planmethodiek en verbeelding

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7 Overleg

- 6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- 6.2 Inspraak

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning met een inpandig kantoor aan huis te realiseren aan de Brugstraat 16 in Gennep. Initiatiefnemer heeft een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het toestaan van de bouw van een vrijstaande woning. Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Om mee te kunnen werken aan het initiatief dient een omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit verleend te worden. Deze omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit rapport vormt die ruimtelijke onderbouwing op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het projectgebied ligt aan de Brugstraat 16 in het centrum van Gennep. Het projectgebied ligt tegenover het recent gerealiseerde nieuwbouwproject Bolwerk.

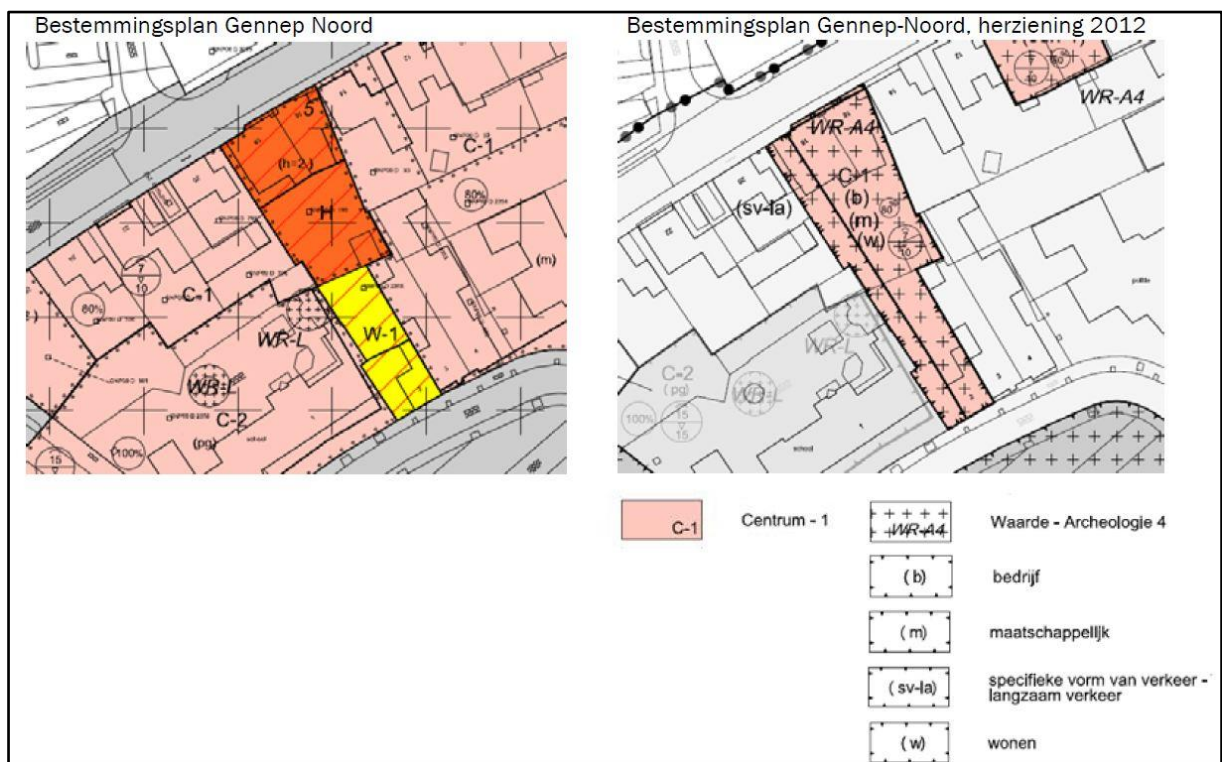


Ligging projectgebied met de directe omgeving (luchtfoto 2014)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Het projectgebied ligt binnen de geldende bestemmingsplannen 'Gennep-Noord' en 'Gennep Noord, herziening 2012'.

In de geldende bestemmingsplannen is het perceel bestemd tot Centrum-1. De voor Centrum-1 aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. De nieuwbouw van woningen is echter niet toegestaan op grond van de planregels. Overigens was het wel de bedoeling om nieuwbouw van één woning op deze locatie toe te staan. Dit blijkt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan Gennep-Noord, herziening 2012. Het perceel Brugstraat Brugstraat 16 is daarin opgenomen als de 'Langzaamverkeersroute Brugstraat-Europaplein". Door een ommissie komt de toelichting echter niet overeen met de regels van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het herstellen van die ommissie.



Bestemmingsplannen Gennep-Noord en Gennep-Noord, herziening 2012

Daarnaast waren er enkele andere strijdigheden met het bestemmingsplan die met deze omgevingsvergunning eveneens opgeheven worden. Het betrof een kleine overschrijding van de goothoogte van het bijgebouw en een geringe afwijking van de voorgeschreven dakhelling.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De juridische vormgeving van het projectbesluit is neergelegd in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid geregeld. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op het overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2

GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het centrum van de gemeente Gennep aan de Brugstraat 16. Aan de overzijde van de Brugstraat ligt het recent gerealiseerde nieuwbouwproject Het Bolwerk. Het projectgebied zelf is op dit moment braakliggend terrein met daarop tijdelijk enkele bouwcontainers ten behoeve van de herinrichting van het openbaar gebied in de directe omgeving.



Afbeelding bestaande situatie projectgebied

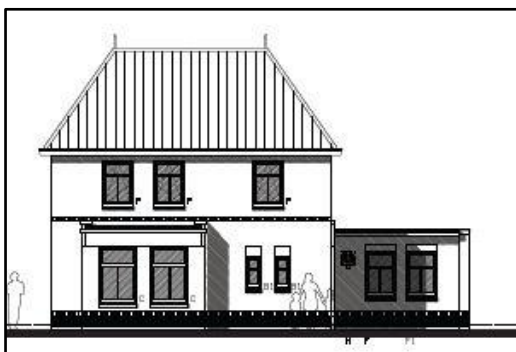
2.2 Beschrijving projectgebied

Op het perceel waar de nieuwbouwwoning gepland is, stond jarenlang een danscafé met bedrijfswoning, genaamd "Take One". Het pand is in 2012 gesloopt waarna het terrein braak is komen te liggen.

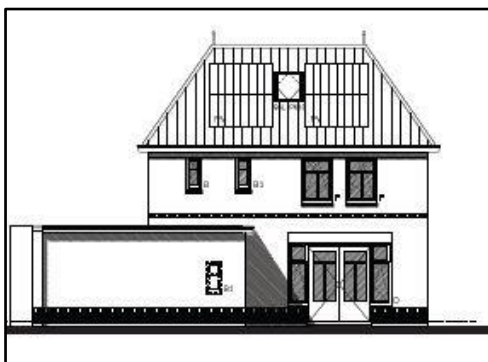
In de directe omgeving liggen aan beide zijden vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de straat is een verscheidenheid aan bebouwing en functies aanwezig. De geplande woning past zowel qua functie als qua bebouwing goed in de directe omgeving.

2.3 Beschrijving projectprofiel

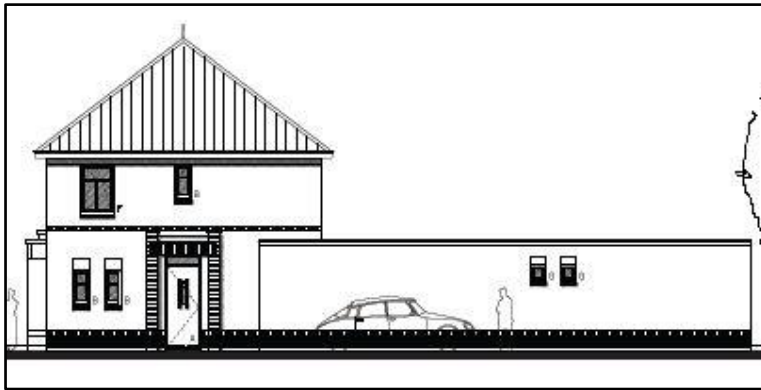
Het project ziet op de realisatie van een vrijstaande woning van twee bouwlagen met een kaplaag. In de laagbouw aan de rechterzijde van de woning zal een in pandig kantoor ten behoeve van een beroep aan huis worden gerealiseerd. De onderstaande tekeningen geven een impressie van het ontwerp van de woning.



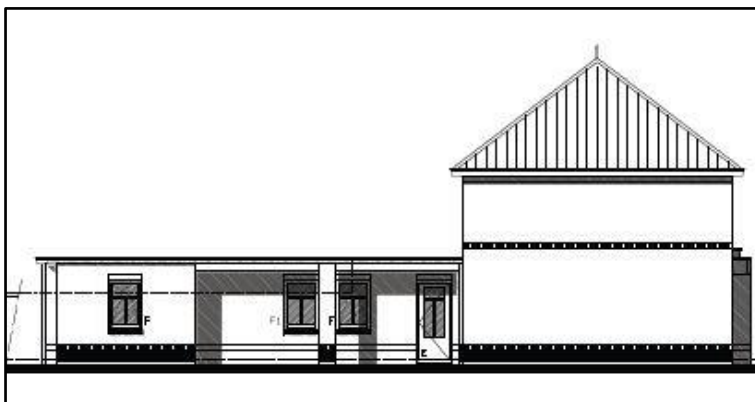
Vooraanzicht nieuwbouwwoning



Achteraanzicht nieuwbouwwoning



Rechterzijgevel woning



Linkerzijgevel woning

HOOFDSTUK 3

BELEIDSKADER

De beleidscontext voor het projectgebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De ontwikkeling in dit projectgebied - het bouwen van een vrijstaande woning op een inbreidingslocatie - past binnen de ambities en uitgangspunten van de SVIR, namelijk het aansluiten van woonlocaties op de kwalitatieve vraag en het benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaal-specifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en

efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets van dit initiatief aan SVIR

De ontwikkeling ziet op de realisatie van een vrijstaande woning op de locatie waar voorheen een bedrijfswoning en een café/zaal aanwezig waren. Het gaat om één woning, op een locatie waar eerst een bedrijfswoning stond, die door een particuliere initiatiefnemer wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer zal ook zelf de woning gaan bewonen. Op grond van het voorgaande is de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

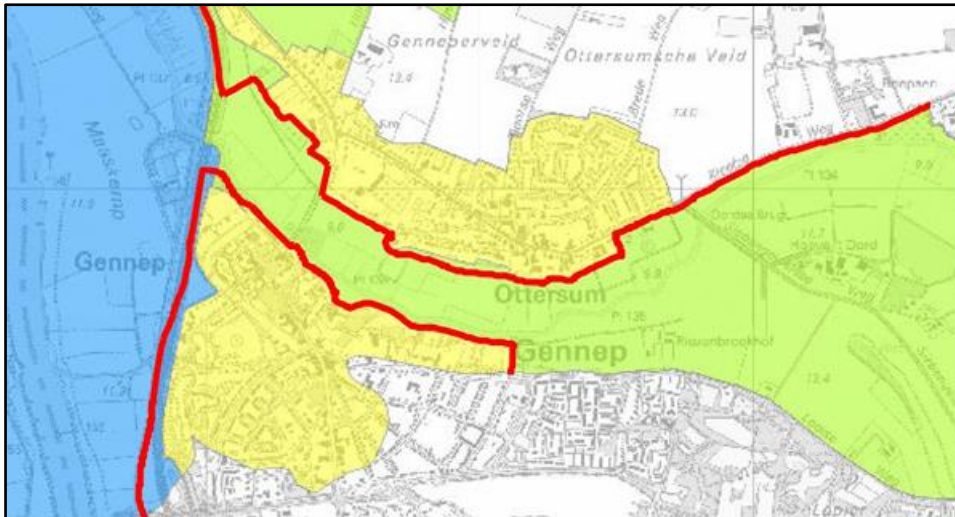
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In titel 2.4 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro, voorheen ook wel AMvB Ruimte genoemd) is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren, de planologische kernbeslissing (pkb) Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld.

De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat omgevingsvergunningen worden verleend voor afwijking van een bestemmingsplan ten behoeve van werkzaamheden die in het kader van het Waterbesluit niet of slechts onder bepaalde voorwaarden zijn toegestaan. Dit kan zijn omdat ze een bedreiging vormen voor de waterafvoer of omdat zij de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Voor voorgenomen (bouw)activiteiten in de zogeheten bergende en stroomvoerende delen van het rivierbed stelt het Barro aan bestemmingsplannen enkele aanvullende eisen. Zo moeten resterende, blijvende effecten op de waterstand en afname van de bergingscapaciteit worden gecompenseerd. Vanwege de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet de financiering en tijdige realisering van dergelijke compensatiemaatregelen zijn verzekerd.

Dit projectgebied kent op grond van de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren geen bergend regime (zie uitsnede kaart 23 bij Beleidslijn grote rivieren). Het plan vormt daardoor geen belemmering voor de waterafvoer of waterberging en voldoet daarom aan de eisen gesteld in het Barro.



Uitsnede kaart 23 bij Beleidslijn grote rivieren (bron: Helpdesk Water, Rijksoverheid)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

In 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is de provinciale structuurvisie, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan ineen, en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Volgens de 'Perspectievenkaart' van het POL2006, actualisatie 2010, ligt het projectgebied in het volgende perspectief:

- P6a: Plattelandskern Noord-en Midden Limburg

De realisatie van het initiatief is binnen deze perspectieven mogelijk.

Recent hebben het ontwerp POL 2014 en de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 ter inzage gelegen. Ook deze vormen beide geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

3.2.2 Contourenbeleid

In 2010 hebben Gedeputeerde Staten de contourenatlassen voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg vastgesteld. In deze atlassen is rond alle plattelandskernen een contour getrokken. De gronden binnen de contour worden beschouwd als (bestaand) stedelijk gebied, waarbinnen gemeenten de vrijheid hebben om te voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Op de gronden buiten de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu van

toepassing. Het doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Inmiddels is het Limburgs Kwaliteitsmenu vervangen door het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dat is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Gennep.

Het projectgebied ligt binnen de contour van de kern Gennep waardoor het Limburgs- en Gemeentelijk Kwaliteitsmenu niet van toepassing zijn.

3.2.3 Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg

In de laatste versie van de provinciale 'Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg' is opgenomen dat er in de gemeente Gennep een plancapaciteit van 669 woningen en een woningbehoefte van 360 woningen is in de periode 2013-2030.

In dit geval gaat het om het realiseren van een burgerwoning op een locatie waar eerst een bedrijfswoning aanwezig was. Bovendien is deze ruimtelijke onderbouwing alleen noodzakelijk vanwege een omissie in de planregels. Met de bouwtitel voor een vrijstaande woning is al rekening gehouden bij de woningvoorraad.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt geen gemeentelijk beleid beschreven omdat in paragraaf 1.3 al aandacht is besteed aan de recente, geldende bestemmingsplannen voor deze locatie. Verder vindt bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaats.

4.1 Stedenbouwkundige afweging

De woning wordt gerealiseerd op de locatie waar voorheen een café met een bedrijfswoning stond. Er is dus sprake van vervangende nieuwbouw waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving gering is. Door de geplande bebouwing worden de aangrenzende gronden niet onevenredig gehinderd ten aanzien van uitzicht, privacy of bezonning.

Bovenstaande aspecten zorgen ervoor dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het bouwplan.

4.2 Cultuurhistorie

Het onderhavige initiatief ziet op een locatie aan de Brugstraat die geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Bij deze ingreep zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.3 Archeologie

Algemeen

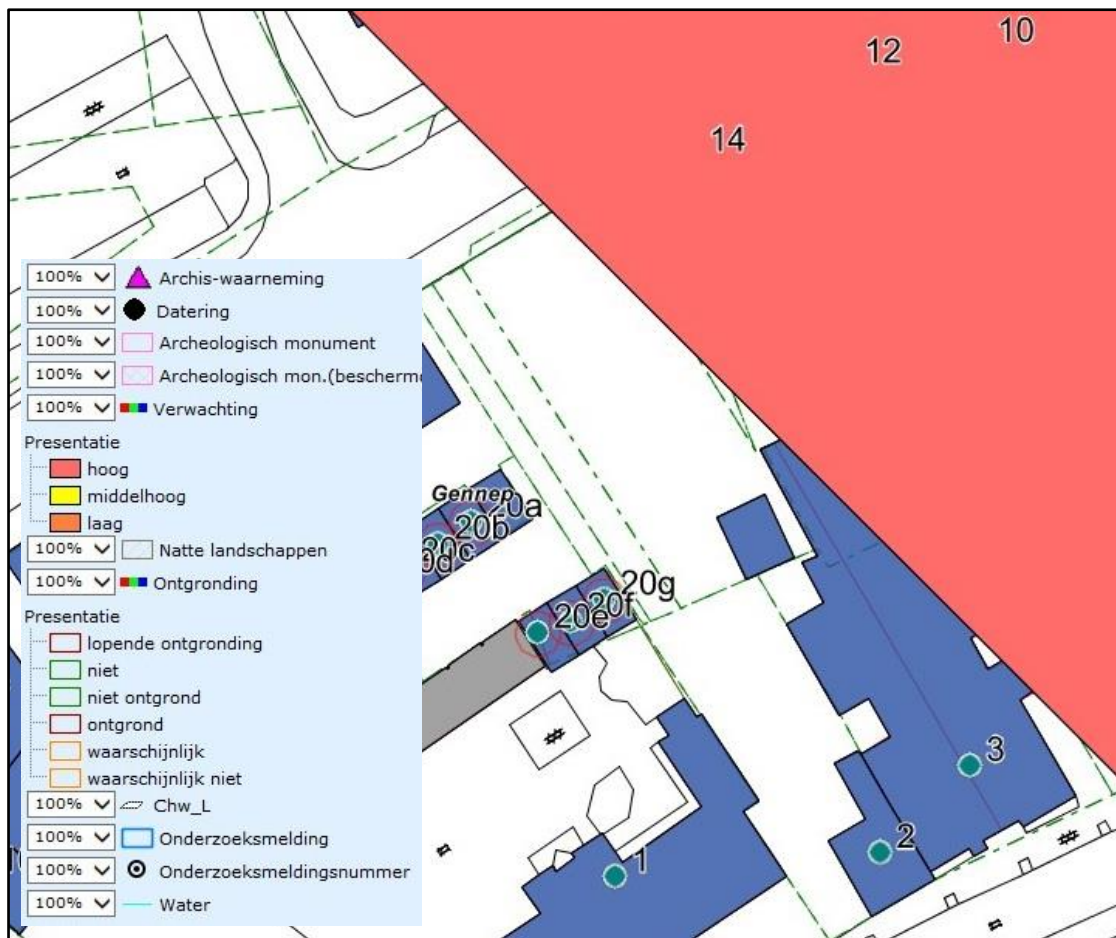
In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor de projectlocatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen. Bij bouwplannen kleiner dan 2.500 m² en waarbij de grond minder dan 50 centimeter geroerd wordt, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt ook voor werkzaamheden die worden verricht buiten een straal van 50 meter van een archeologische vindplaats, die als zodanig op de gemeentelijke beleidskaart zijn opgenomen.

Gemeentelijke beleidskaart

De gemeentelijke beleidskaart is geraadpleegd. Daaruit blijkt dat een heel klein deel van het projectgebied als archeologische waarde is opgenomen. Het betreft echter een deel waar de grond door de sloopwerkzaamheden van de voormalige bebouwing al geroerd is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gennep

Bouwplan in realisatie tot archeologie

Het onderhavige bouwplan ziet op de realisatie van een woning op de locatie waar al bebouwing aanwezig was en waar de grond al geroerd was. De grond zal voor de realisatie van dit bouwplan niet verder geroerd worden. Nader onderzoek is daarom ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Waterparagraaf

Hemelwater

Het regenwater dat op daken en wegen valt, stroomt overwegend af naar de riolering. De riolering in dit gebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel waarbij regenwater en afvalwater gezamenlijk in een riool wordt ingezameld. Overig regenwater infiltreert, afhankelijk van de doorlatendheid, in de bodem. Verdamping wordt in dit plan buiten beschouwing gelaten.

Door realisatie van dit project wordt er geen verharding toegevoegd waardoor de situatie wat betreft het hemelwater niet zal wijzigen.

Afvalwater

De toekomstige woning wordt aangesloten op de riolering. Het afvalwater komt uit op het gemeentelijke rioolstelsel.

Conclusie water

Het project ziet op de nieuwbouw van een woning op een locatie waar al bebouwing en verharding aanwezig was. De impact van dit project op het watersysteem is zeer gering, vooral door het feit dat er geen verharding wordt toegevoegd.

4.5 Milieuaspecten

4.5.1 Geluid

Algemeen

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Projectlocatie huidige situatie

De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Centrum-1. Binnen die bestemming zijn onder andere al (bestaande) woningen onder voorwaarden toegestaan. Functies zoals detailhandel, dienstverlening en horeca tot en met categorie 2 zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door NIBAG Huisvestingsadvies. Dit onderzoek d.d. 15 oktober 2014 maakt als bijlage deel uit van de omgevingsvergunning. Voor de inhoud en resultaten wordt naar dit onderzoek verwezen.

Conclusie geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijken geen onoverkomelijke belemmeringen voor de realisatie van de woning. Wel zal er een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder worden vastgesteld.

4.5.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw bestemmingsplan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden en/of een functiewijziging mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Onderzoeken

Het onderhavige bouwplan ziet op het bouwen van een woning op een locatie waar al een bedrijfswoning aanwezig was en een ruime bestemming geldt.

In het verleden zijn drie bodemonderzoeken verricht door bureau Econsultancy:

- rapportnummer 09013042 d.d. 24 maart 2009
- rapportnummer 09033147 d.d. 11 mei 2009
- rapportnummer 120993612 d.d. 2 november 2012

In deze onderzoeken wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond concentraties van stoffen bevinden waardoor naar de huidige maatstaven de bodem niet geschikt is voor een gebruik conform het bestemmingsplan Gennep Noord, herziening 2012.

Conclusie bodem

De conclusie is dat een nader bodemonderzoek achterwege kan blijven omdat deze reeds voldoende onderzocht is en het bestemmingsplan op deze locatie al veel verschillende functies (waaronder wonen en horeca) toelaat.

4.5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

Een uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toets projectlocatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op 1 woning. Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen.

Conclusie luchtkwaliteit

De conclusie is dat ruimschoots onder de aantallen wordt gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Ook is geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen en/of een toevoeging van woningbouw nabij snelwegen. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Het project kan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.5.4 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl

Bedrijven

De website risicokaart.nl is geraadpleegd en daaruit blijkt dat zowel binnen als nabij het projectgebied geen inrichtingen liggen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. De enige risicobron is het zwembad dat gelegen is aan de Picardie.

Transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen en luchtverkeer

Zowel binnen als nabij het projectgebied liggen geen transportassen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving. De N271 ligt op ruime afstand van het projectgebied.



Uitsnede risicokaart.nl centrum Gennepe

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming Centrum-1. Binnen die bestemming zijn onder andere woningen toegestaan. Uit de planregels blijkt verder dat horecabedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Functies zoals detailhandel, maatschappelijke doeleinden en dienstverlening zijn eveneens toegestaan.

Conclusie externe veiligheid

Omdat er geen risicobronnen in de directe omgeving liggen en omdat op de projectlocatie al een ruime bestemming ligt waarbinnen gevoelige functies zijn toegestaan is geen verder onderzoek naar externe veiligheid nodig. Het groepsrisico zal door deze ontwikkeling niet noemenswaardig veranderen.

4.6 Verkeer en parkeren

Door realisatie van het bouwplan wordt 1 woning toegevoegd. Volgens de parkeernormen van gemeente Gennepe zijn hiervoor 2 parkeerplaatsen nodig.

Het parkeren zal op eigen terrein en in het openbaar gebied in de directe omgeving van de locatie Brugstraat 16 plaatsvinden. Het openbaar gebied biedt daar voldoende mogelijkheden toe. Ook hierbij kan niet onvermeld blijven dat het pand in het geldende bestemmingsplan een centrubestemming heeft gekregen waarbinnen veel functies mogelijk zijn. Ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan in 2013, met de ruime mogelijkheden van dat plan, is uitgegaan van voldoende parkeercapaciteit in het openbaar gebied.

4.7 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig bouwplan.

4.8 Flora en Fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beschermde gebieden

Gezien de aard van het bouwplan (nieuwbouw van een woning in het centrum van Gennep) ten opzichte van de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Natura 2000-gebied bevindt zich op geruime afstand en het projectgebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Flora en fauna

Het projectgebied was tot voor kort al volledig verhard en bebouwd. Ook hebben er recent sloopwerkzaamheden plaatsgevonden en zijn er containers en andere materialen op het terrein gestald voor de werkzaamheden aan het openbaar gebied in de omgeving. Bovendien ligt het projectgebied in het centrum van Gennep. Het projectgebied is daardoor potentieel ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

Conclusie flora en fauna

De geplande realisatie van het initiatief op de locatie Brugstraat 16 heeft, vanwege de ligging in het stedelijk gebied van Gennep, naar verwachting geen schadelijk effect voor flora en fauna. Uiteraard geldt voor initiatiefnemer altijd de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Conclusie is dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bouwplan.

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit bouwplan is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het bouwplan (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit bouwplan. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe bouwtitel voor het bouwplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Gennep een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij dit projectbesluit gaat het om het bouwen van een woning in het stedelijk gebied van Gennep. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Limburg of het Rijk een rol.

7.2 Inspraak

Gelet op het gegeven dat er sprake is van een nieuwbouwwoning binnen bestaand stedelijk gebied en het een relatief geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan betreft, wordt geen inspraak toegepast.

