



Wijzigingsplan
Potkuilen 7 Milsbeek
Gemeente Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.WP17066POTK7MIL-ON01

Status: Vastgesteld



Wijzigingsplan
Potkuilen 7 Milsbeek
Gemeente Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.WP17066POTK7MIL-ON01

Status: Vastgesteld

opdrachtgever	Dhr. N.T.B.N. Hendriks en mevr. A.M. Hendriks - Oude Elferink
rapportnummer	H 5777-1-RA-002
datum	4 september 2017
referentie	EBo/TKe/KS/H 5777-1-RA-002
verantwoordelijke	ing. E.W. Boontje
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 24 3570794 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, mook@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2008

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – parijs – lyon

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Planopzet	5
2 Plangebied: situering, gebruik en inpassing	6
2.1 Situering en gebruik	6
2.2 Landschappelijke inpassing van het perceel	7
3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Verkeer en parkeren	15
4.2 Omliggende bedrijvigheid	15
4.3 Geur	15
4.4 Geluid	17
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Externe veiligheid	18
4.7 Waterhuishouding	20
4.8 Bodemkwaliteit	21
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.10 Natuur	22
5 Juridische planaspecten	24
5.1 Inleiding	24
5.2 Opzet van de planregels	24
6 Uitvoerbaarheid	25
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie Hendriks is sinds 1997 woonachtig aan de Potkuilen 7 te Milsbeek. De woning betreft formeel een agrarische bedrijfswoning, maar er is al sinds lange tijd geen sprake meer van agrarische activiteiten op het perceel. Het feitelijk gebruik van het perceel betreft dan ook burgerbewoning.

Beoogd wordt de bestemming daarom te wijzigen in 'Wonen', teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

De familie Hendriks heeft hiertoe d.d. 5 augustus 2016 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hierop bij schrijven d.d. 1 november 2016 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Potkuilen 7 te Milsbeek vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep ", vastgesteld d.d. 3 april 2012, alsook het "Reparatie- en Veegbestemmingsplan Buitengebied", vastgesteld d.d. 19 maart 2014.

Het perceel Potkuilen 7 te Milsbeek is bestemd als "Agrarisch", met op een deel van het perceel een agrarisch bouwvlak. Het plangebied van voorliggend plan omvat uitsluitend het agrarisch bouwvlak. In figuur 1.1 is de situering van het plangebied in groen aangeduid.

f1.1 Situering perceel Potkuilen 7 te Milsbeek (oranje stippellijn) en aanduiding plangebied (groen).



1.3 Planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 lid1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en geeft regels over het gebruik van de gronden en de daarop bestaande of nog te bouwen bouwwerken.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. De planregels en verbeelding vormen samen de juridisch bindende plandocumenten.

In de (voorliggende) toelichting van het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding.

De verbeelding (plankaart) legt de bestemming van de grond vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken.

De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de grond en omvatten onder andere ook richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gennep", waar voorliggend plan een wijziging van is.

De verbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de richtlijnen van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

2 Plangebied: situering, gebruik en inpassing

2.1 Situering en gebruik

De locatie Potkuilen 7 staat kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummers 561 en 2053. De totale oppervlakte van de percelen bedraagt ca. 24.255 m². Het agrarisch bouwvlak (het plangebied van voorliggend wijzigingsplan) omvat ca. 4.580 m². Er is reeds langere tijd geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

Het hoofdgebouw (de woning) heeft een oppervlakte van ca. 235 m² en een inhoud van ca. 1.390 m³. Nabij de woning zijn twee bijgebouwen gesitueerd met een oppervlakte van ca. 34 m² en 8 m².

Ten zuiden van het hoofdgebouw bevindt zich daarnaast de stal ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. De stal heeft een oppervlakte van ca. 105 m².

Op het perceel, binnen het agrarisch bouwvlak, is voorts een paardenbak aanwezig.

In figuur 2.1 is de situering van het plangebied en de bebouwing weergegeven.

f2.1 Situering plangebied (groen) en bebouwing.



In figuur 2.2 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.

f2.2 Foto's plangebied (voorzijde woning, achterzijde woning, paardenbak, stal).



2.2 Landschappelijke inpassing van het perceel

De landschappelijke inpassing van het perceel heeft al langer de aandacht van de eigenaar. In 2001 zijn in het kader van het project Het Limburgs Erf beukenhagen, hoogstamfruitbomen, gecombineerd met tamme kastanjes en notenbomen aangeplant. Ook een boomweide van twaalf stuks verschillende lindesoorten, eindigend in een vogelbosje zijn toen gerealiseerd. Evenwijdig aan de inrit kwam een enkele beukenlaan. De leilinden aan de voorzijde (12 stuks) bestonden al. Vijf stuks leilinden zijn aan de andere zijde van de boerderij toegevoegd.

In 2007 deed de familie Hendriks weer mee met het project Het Limburgs Erf, waarbij een dubbele laan van platanen en een rij beukenbomen zijn gezet, samen met extra beukenhaag gezet.

Het kleine vogelbosje en het grotere bos op het einde van het perceel zijn inmiddels flinke landschapselementen geworden. De opgaande elementen, transparante beplantingen, dichte bosjes en de open weitjes wisselen elkaar op een mooie manier af. Dit komt overeen met het gemeentelijk beleid waarbij men (erf)beplantingen bestaande uit boomgaarden, hagen, struweelstroken, houtwallen en boomrijen wenst.

Als toevoeging wordt thans een singel van 260 m² beoogd tussen de hoogstamfruitboomgaard en een weilje. Deze aanvullende beplanting versterkt het ritme van dichte, gemengde beplantingen en er wordt meer eenheid gekregen in de verspreiding van landschapselementen over het totale perceel.

f2.3 Beoogde landschappelijke inpassing Potkuilen 7.



Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bij de regels van het wijzigingsplan opgenomen, waarmee de (realisatie en instandhouding van de) inpassing een verplichtend karakter heeft gekregen.

Het realiseren van het beplantingsplan kan leiden tot een (duurzame) compensatieplicht in verband met de afname van het bergend vermogen van rivierwater (zie paragraaf 4.7). De omvang van het perceel biedt hier voldoende mogelijkheden toe. Wel dient door de initiatiefnemer te zijner tijd een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om deze doelen te bereiken heeft het Rijk 13 nationale belangen geformuleerd. De juridische verankering van deze nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied is het rijksbelang “Grote rivieren” relevant. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas zoals is opgenomen in het Barro. In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren 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 plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het wijzigingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) een dubbelbestemming opgenomen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder.

Voorliggend initiatief valt niet binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling", omdat reeds sprake is van een woonfunctie ter plaatse (agrarische bedrijfswoning) en het bovendien slechts één woning betreft. De Ladder is derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Middels het POL wordt invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid bij de Provincie zijn neergelegd.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. In het POL worden zeven globaal afgebakende gebiedstypen gehanteerd. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied behoort, evenals grote delen van het buitengebied tussen Milsbeek, Ottersum en Ven-Zelderheide, tot het gebiedstype "bronsgroene landschapszone".

In dit gebiedstype is sprake van beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Het gebied omvat ook het winterbed van de Maas. De accenten qua ruimtelijke opgave liggen op het gebied van de kwaliteit en het functioneren regionaal watersysteem, de ontwikkeling landbouw in balans met omgeving, het versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Provinciale woonvisie

Doel van de provinciale woonvisie (2011) is te bereiken dat de juiste woningen op de juiste locatie en op het juiste moment beschikbaar komen. Het streven is een goed functionerende woningmarkt, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien. De woonvisie behandelt met name de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling, zowel uit kwantitatief als uit kwalitatief oogpunt. Belangrijke aandachtspunten zijn herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. Nadere concretisering van de provinciale woonvisie vindt op regionaal niveau plaats in regionale woonvisies.

Om de langetermijndoelstellingen te kunnen realiseren, wordt op kortere termijn gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. In de woonvisie is aandacht voor de verwachte afname van de woningbehoefte en de daarmee samenhangende problematiek van herstructurering en noodzakelijke aanpassing van de woningvoorraad. Voor Noord- en Midden-Limburg geldt daarom dat binnen de nog resterende groeimogelijkheden maximaal moet worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.3 Regionaal beleid

Strategische Regiovisie

De gemeenten Gennep, Bergen en Mook en Middelaar hebben in de Strategische Regiovisie (2010) het ruimtelijk beleid voor de “Kop van Limburg” vastgelegd. In de bijbehorende Regionale Agenda Bergen, Gennep, Mook en Middelaar (2010) is de uitwerking van de Strategische Regiovisie opgenomen.

De Strategische Regiovisie, met als motto “keuren, kiezen en onderscheiden”, is richtinggevend voor het beleid van de drie gemeenten. Het doel is om de regio beter tot haar recht te laten komen en een perspectief voor het geheel te garanderen. De wensen en ambities zijn geformuleerd in zeven programma’s. Daarnaast zijn sleutelprojecten benoemd, die met voorrang worden uitgevoerd. Hierdoor moet een kwaliteitsslag plaatsvinden, die nodig is om de leefbaarheid in de regio te vergroten en de achterstand op het omliggende gebied te verkleinen.

In de Strategische Regiovisie en de Regionale Agenda wordt ingezet op terreinen waar de regio complementair en onderscheidend is aan de stedelijke regio's Venlo en Arnhem-Nijmegen. Hiertoe zijn zeven programma's benoemd: wonen, zorg, toerisme en recreatie, landbouw, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verbindingen en netwerken.

Voor wat betreft wonen richt het programma zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap.

Regionale visie op woningen en voorzieningen

De regionale visie op woningen en voorzieningen (2011) schetst het toekomstbeeld van Maasduinen op een aantal maatschappelijke kernaspecten: wonen, welzijn en zorg.

Met name demografische processen gaan de komende decennia zorgen voor substantiële veranderingen in het samen wonen en het samen leven in de regio. Woonmilieus zullen veranderen. Uitgangspunt van de woonvisie is hierop in te spelen en tot op heden vaak onbenutte kansen te pakken.

Naar verwachting zal de bevolking in de regio Maasduinen afnemen. Hierbij zijn per leeftijdscategorie zeer grote verschillen te constateren. De hogere leeftijdscategorieën nemen in omvang toe. In het jongere en middelbare segment daalt het aantal.

Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie (2016) is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio:

- 1) Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
- 2) De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
- 3) Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor speciale groepen
- 4) Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
- 5) Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Conclusie regionaal beleid

Vanuit regionaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu

Het doel van/de aanleiding voor de structuurvisie Buitengebied Gemeente Gennep (2012) is mede om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De structuurvisie vormt daarmee de

verbindende schakel tussen het hoge abstractieniveau van de Regiovisie en het concrete niveau van het bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu maakt onderdeel uit van het integrale afwegingskader voor het buitengebied.

De structuurvisie maakt tevens een gemeentelijke doorvertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente kiest bij ontwikkelingen in het buitengebied voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied er ook mee vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de systematiek van het 'Limburgse kwaliteitsmenu'. Bij een aantal ontwikkelingen wordt een kwaliteitsbijdrage gevraagd. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage kan dan kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgevoerd worden zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. Die kwaliteitsverbetering vindt plaats in hetzelfde buitengebied in de gemeente.

Van verlies aan omgevingskwaliteit door het initiatief is in voorliggend geval geen sprake. Het complete perceel is landschappelijk reeds fraai ingericht. Daarnaast is de initiatiefnemer voornemens om (conform het landschappelijk inrichtingsplan dat als bijlage bij deregels van het wijzigingsplan is gevoegd) extra beplanting aan te brengen. Tevens zal het asbest dat nog aanwezig is op een bijgebouw verwijderd worden.

De gemeente heeft -in haar schrijven d.d. 1 november 2016 waarin onder voorwaarden medewerking wordt verleend aan het principeverzoek- aangegeven een en ander aan te merken als kwaliteitsverbetering, en dat gelet op de reeds gepleegde en nog te plegen investeringen die gericht zijn op de nieuwe bestemming, voldaan wordt aan de kaders van het kwaliteitsmenu. Er wordt dan ook geen extra (financiële) compensatie verlangd.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Potkuilen 7 te Milsbeek vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep ", vastgesteld d.d. 3 april 2012, alsook het "Reparatie- en Veegbestemmingsplan Buitengebied", vastgesteld d.d. 19 maart 2014.

Het perceel Potkuilen 7 te Milsbeek is bestemd als "Agrarisch".

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan Burgemeester en wethouders de bestemming "Agrarisch" onder voorwaarden kunnen wijzigen in "Wonen". Samengevat zijn onderstaande voorwaarden van toepassing:

- geldt uitsluitend voor de gronden welke zijn gelegen binnen het bouwvlak;
- past binnen de kaders van 'Afwegingskader kwaliteitsmenu';
- het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd, dan wel er is geen sprake meer van een reële agrarische bedrijfsvoering;
- er mag geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen;
- na wijziging mag de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 400 m² bedragen;
- geen inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;

- er dient een evenredige belangenafweging plaats te vinden conform het 'Afwegingskader wijziging', waarbij de volgende aspecten betrokken worden:
 - de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
 - de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van economie, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
 - de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
 - de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed.

Conclusie gemeentelijk beleid

Vanuit gemeentelijk beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Er wordt voldaan aan de randvoorwaarden:

- het initiatief past binnen de kaders van het Afwegingskader Kwaliteitsmenu;
- het agrarisch bedrijf is beëindigd c.q. er is geen sprake meer van een reële agrarische bedrijfsvoering;
- de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 400 m²;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven wordt niet ingeperkt (zie hoofdstuk 4);
- de bescherming van waarden, uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid op het gebied van economie, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie, de landschappelijke inpasbaarheid en de verkeerssituatie is geborgd (zie hoofdstuk 2 en 4).

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten op de Potkuilen. Deze weg heeft een beperkte verkeersintensiteit en heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied te verwerken.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, alwaar sprake is van voldoende parkeercapaciteit.

4.2 Omliggende bedrijvigheid

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Voorliggende situatie

In voorliggende situatie is uitsluitend sprake van agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied. De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden gerespecteerd.

Verwacht mag derhalve worden dat ter plaatse van de woning voor wat betreft omliggende bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Volledigheidshalve is wel onderzoek uitgevoerd naar het aspect geur van de omliggende bedrijven.

4.3 Geur

Inleiding

Ten aanzien van het aspect geur dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarbij dienen in principe de volgende twee aspecten te worden beschouwd:

- worden de nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad?
- is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Voorliggende situatie

In figuur 4.1 is de situering van het perceel Potkuilen 7 weergegeven. De meest relevante omliggende agrarische bedrijven betreffen de paardenhouderijen aan de Potkuilen 2 en 4 op respectievelijk ca. 100 en 200 meter ten noordwesten van de planlocatie en het varkensmestbedrijf aan de Onderkant 14 op ca. 250 meter ten zuidwesten van de planlocatie.

f4.1 Situering planlocatie en relevante omliggende agrarische bedrijven.



Uitgevoerd onderzoek

In de **bijlage [geur]** is het uitgevoerde geuronderzoek opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de aan te houden minimumafstanden tussen de woning en de paardenhouderijen ruimschoots gerespecteerd worden.

Uit berekeningen volgt voorts dat de geurbelasting vanwege het varkensmestbedrijf ca. 6,5 ou/m³ bedraagt ter plaatse van de Potkuilen 7. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de geurnorm (14 ou/m³). Het varkensmestbedrijf zal derhalve niet in zijn belangen worden geschaad.

Bij deze geurbelasting bedraagt het hinderpercentage ca. 15%, waarmee de milieukwaliteit als 'redelijk goed' kan worden beoordeeld. Een redelijk goed woon- en leefklimaat wordt gezien de historische binding van de bewoners in een gebied met (intensieve) veehouderij als aanvaardbaar geacht.

4.4 Geluid

Inleiding

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï.

Voorliggende situatie

Het plangebied ligt binnen de zone van de Potkuilen. Zowel een agrarische bedrijfswoning als een reguliere woning zijn geluidgevoelige bestemmingen, waar de eisen van bijvoorbeeld de Wet geluidhinder op van toepassing zijn, in zoverre is geen sprake van een wijziging.

Gegeven de beperkte verkeersintensiteiten op de Potkuilen is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft geluid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.5 Luchtkwaliteit

Inleiding

Een aantal stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Het gezondheidseffect is afhankelijk van de aard van de stof, de concentratie van de stof en de blootstellingsduur.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de concentraties fijn stof, stikstofdioxide, benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood in de buitenlucht.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit kunnen uitoefenen, indien:

- uitoefening niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, of
- bij uitoefening de concentratie in de buitenlucht van de betreffende stof per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof bij uitoefening, door een met die uitoefening samenhangende maatregel de luchtkwaliteit per saldo verbetert, of
- uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht, of
- uitoefening is genoemd in een vastgesteld programma (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL) dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij woningbouwlocaties tot 3000 woningen. Ook voorliggende omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedragen in 2017 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 14 µg/m³, 21 µg/m³ en 13 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen niet in betekende mate bij aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Voorts is in het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er bestaan derhalve voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van risicovolle activiteiten, zoals met gevaarlijke stoffen. In dit kader kunnen bijvoorbeeld nabij het plangebied gelegen wegen en inrichtingen van belang zijn.

Ten behoeve van de bepaling van het externe risico worden twee risicomaten gehanteerd, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat kwetsbare objecten zoals woningen en zorginstellingen niet zijn toegestaan binnen de 10-6 contour. De contouren worden berekend aan de hand van met name stoffeigenschappen zoals giftigheid en brandbaarheid. Ook zijn locatiespecifieke eigenschappen van belang (hoogteligging, wissels, overgangen e.d.).

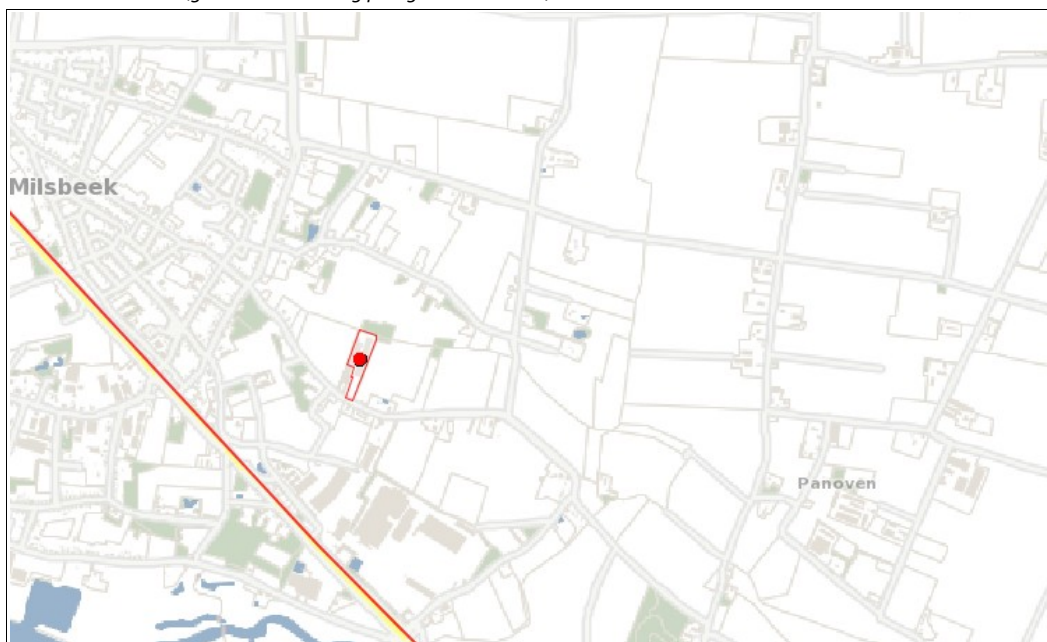
Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van een gegeven aantal personen komt te overlijden in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een factor van de zogenaamde oriëntatiewaarde.

Inventarisatie

In figuur 4.2 is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Limburg weergegeven. Nabij het plangebied vinden volgens de risicokaart de volgende activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg N 271;
- opslag van propaan bij de veehouderij Onderkant 14.

f4.2 Uitsnede risicokaart (globale aanduiding plangebied in blauw).



De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is thans opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op het wegvak van de N271 vindt enkel vervoer plaats van de stofcategorieën LF1 en LF2. Brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) hebben weinig invloed op het groepsrisico. Voor deze stoffen geldt een 1% letaliteitsafstand van 45 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport). Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze afstand. Voor de N271 geldt derhalve dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van de externe veiligheid.

Voor wat betreft de propaantank blijkt uit de gegevens van de risicokaart dat er geen relevant plaatsgebonden risico is en dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van relevante risico's. Er bestaan derhalve voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7 Waterhuishouding

Inleiding

In het in 2008 gesloten Nationaal Bestuursakkoord Water is het doel opgenomen in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden opdat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zo veel mogelijk worden voorkomen. Dit doel vloeit voort uit de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeleid 21e eeuw.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Watertoets

Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Onderstaand worden de plannen beoordeeld voor wat betreft waterkwantiteit (veiligheid en overlast) en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitopgave heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. In voorliggende situatie is daar evenwel geen sprake van. De planontwikkeling is hydrologisch neutraal, er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels een aansluiting op het bestaande rioleringssysteem.

Het plangebied ligt voorts binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Het Barro stelt algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het wijzigingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) een dubbelbestemming Waterstaat – Bergend regime opgenomen.

Deze dubbelbestemming voorziet in de mogelijkheid tot de berging van rivierwater. Bouwen is in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied. Ook het realiseren van het beplantingsplan (zie paragraaf 2.2) kan leiden tot een (duurzame) compensatieplicht in verband met de afname van het bergend vermogen. De omvang van het perceel biedt hier voldoende mogelijkheden toe. Wel dient door de initiatiefnemer te zijner tijd een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd. Deze verplichting is in artikel 12.3 van de regels vastgelegd.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe bebouwing gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitloggen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale herontwikkeling) en voldoet aan de randvoorwaarden die het waterschap Peel en Maasvallei stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Voorliggende situatie

Voorliggend initiatief omvat uitsluitend de voortzetting van reeds jaren aanwezige bewoning middels een formele bestemmingswijziging. Hoewel de feitelijke functie van het plangebied reeds wonen is, is in het kader van de ruimtelijke procedure in strikte zin wel inzicht vereist in de bodemkwaliteit ter plaatse.

In het geraadpleegde Bodemloket zijn geen aanwijzingen van bodemverontreinigingen in en om het plangebied aangetroffen. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart is de verwachting dat sprake is van gronden met de bodemkwaliteit Achtergrondwaarde.

Eind 1998 is in verband met de aanvraag voor een bouwvergunning een verkennend bodemonderzoek conform de NVN 5740 op een gedeelte van het plangebied uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat alleen de concentratie minerale olie in de bovengrond (is het bodemtraject van 0,0 tot 0,5 meter minus maaiveld) de toen geldende streefwaarde slechts marginaal overschreed. Zowel in de ondergrond en het grondwater zijn destijds geen verontreinigingen aangetroffen. De destijds aangetroffen bodemkwaliteit vormde geen belemmering voor de voorgenomen bouw.

Gegeven het voorgaande wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek thans niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet naar verwachting aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'wonen'. Er bestaan derhalve voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep" aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (Archeologische Verwachtingswaarde 4) is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan 2.500 m² en die dieper gaan dan 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten.

Deze archeologische verwachting is in voorliggend wijzigingsplan opnieuw middels een dubbelbestemming met gelijkblijvende voorwaarden opgenomen.

Conclusie

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde, er geldt geen nadere onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 2500 m². Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming, nu geen relevante bodemingrepen beoogd worden.

4.10 Natuur

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen. De natuurgebieden Sint Jansberg en Oeffelter Meent zijn gelegen op respectievelijk ca. 1,3 en 1,7 kilometer van het plangebied. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, worden geen relevante effecten op beschermde gebieden verwacht. Voor de volledigheid is gerekend aan de stikstofdepositie in natuurgebieden. Deze blijkt marginaal, zie **bijlage [stikstofdepositie]**.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten.

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden, de verbodsbepalingen van de Wnb niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen.

Gevolgen van de wijzigingen in het plangebied

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, waarbij geen bouwkundige ingrepen voorzien zijn. Er wordt geen invloed voorzien op beschermde soorten.

De stikstofdepositie in omliggende Natura2000-gebieden is inzichtelijk gemaakt en blijkt marginaal. Er is geen sprake van een relevant depositie, negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de natuurgebieden kunnen derhalve uitgesloten worden.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

5 Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – hieronder zijn onder andere opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit plan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het risico op planschade wordt, gezien het geringe ruimtelijke verschil tussen de bestaande situatie en de plansituatie, als nihil ingeschat. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Van belang is dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is niet noodzakelijk bij een wijzigingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan heeft tussen 17 mei 2017 en 28 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Gedurende de inzagetermijn is één zienswijze ontvangen, afkomstig van Rijkswaterstaat.

Rijkswaterstaat verzoekt om de in de regels van de dubbelbestemming “Waterstaat – Bergend regime” ook een aanlegvergunningstelsel op te nemen voor werken en werkzaamheden.

Op basis van de ingediende zienswijze is artikel 5 van de regels uitgebreid met regels aangaande het uitvoeren van werken en werkzaamheden op gronden met de dubbelbestemming “Waterstaat – Bergend regime”.

Ook wijst Rijkswaterstaat erop dat het realiseren van het beplantingsplan (zie paragraaf 2.2) kan leiden tot een (duurzame) compensatieplicht in verband met de afname van het bergend vermogen. De omvang van het perceel biedt hier voldoende mogelijkheden toe. Wel dient door de initiatiefnemer te zijner tijd een vergunning in het kader van de Waterwet te worden aangevraagd. Deze verplichting is in artikel 12.3 van de regels vastgelegd.

Vaststelling

Het wijzigingsplan zal worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Daarna wordt het vastgestelde wijzigingsplan na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze toelichting bevat:

26 pagina's,

2 bijlagen.