

Wijzigingsplan

EINDSTRAAT 13, VEN-ZELDERHEIDE

GEMEENTE GENNEP



Colofon

Rapport: Wijzigingsplan Eindstraat 13, Ven-Zelderheide
Status: vastgesteld wijzigingsplan
Datum: 21-01-2014

Opdrachtnemer

Geling Advies BV
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.gelingadvies.nl

Burgemeester Wijnvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Ing. M.J. Volbeda
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 500
mvolbeda@gelingadvies.nl

©SNOVEMBER 2012 GELING ADVIES, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597500
FAX: (0493) 597509
WWW.GELINGADVIES.NL

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 GEGEVENSBE-
STAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN GELING ADVIES.
AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. GELING ADVIES VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID
VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE
TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

Toelichting

Regels

Verbeelding schaal 1: 1000

IDN: NL.IMRO.0907.WZ10001EINDSTR-VA01

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Vigerende bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 VIGEREND PLANOLOGISCH BELEIDSKADER.....	7
2.1 Vigerend provinciaal beleid	7
2.2.1 Structuurvisie	7
2.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu	8
2.2 Vigerend regionaal beleid.....	8
2.2.1 Regiovisie BGMM	8
2.3 Vigerend gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Gennep”.....	9
2.3.2 Structuurvisie Buitengebied “- Borging kwaliteitsmenu- “.....	10
2.3.3 Conclusie beleid	11
HOOFDSTUK 3 PROJECT	12
HOOFDSTUK 4 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK	15
4.1 Milieu	15
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	15
4.1.2 Bodemkwaliteit.....	15
4.1.3 Luchtkwaliteit	16
4.1.4 Geluid	16
4.1.5 Geur en ammoniak	16
4.1.6 Externe veiligheid	16
4.2 Water.....	17
4.3 Natuur	18
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.5 Feitelijke belemmeringen	18
HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN	20

BIJLAGEN

Bijlage 1	Beschrijving karakteristiek
Bijlage 2	Schetsplan
Bijlage 3	Formulier historische toets bodem
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

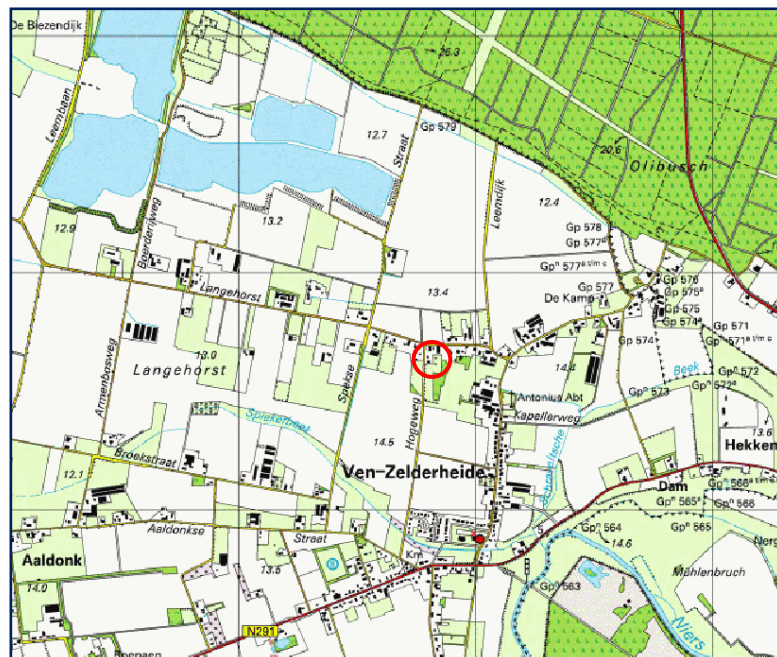
1.1 ALGEMEEN

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel het behouden van een karakteristieke boerderij. Deze karakteristieke boerderij staat momenteel leeg. Het pand behoort tot de locatie Hogeweg 100. In het verleden had het pand het adres Eindstraat 13.

Om het pand te behouden voor het nageslacht is het de bedoeling aan de boerderij een nieuwe functie te geven. Door het pand opnieuw in gebruik te nemen wordt het behoud voor de toekomst veilig gesteld. De nieuwe functie voor de boerderij is wonen.

Het vigerende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit wijzigingsplan bevat de motivatie om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden.

Figuur 1
Topografische kaart planlocatie.



1.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan is het plan “Buitengebied Gennep” dat op 3 april 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De locatie Hogeweg 100 is in het bestemmingsplan “Buitengebied Gennep” bestemd als “Wonen” met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Deze dubbelbestemming vereist een archeologisch onderzoek voor activiteiten die betrekking hebben op 100 m² of meer en dieper dan 30 cm onder maaiveld. De locatie is tevens voorzien van de volgende nadere aanduidingen:

- *Karakteristiek.* Deze aanduiding is gelegen op de voormalige boerderij. Met deze aanduiding wordt aangegeven dat de boerderij een cultuurhistorische waarde heeft. Deze boerderij had vroeger het adres Eindstraat 13.
- *Maximaal 3 woningen.* Deze aanduiding richt zicht op het gehele bestemmingsvlak “Wonen” en stelt dat er binnen het bestemmingsvlak maximaal 3 woningen aanwezig mogen zijn. De woning Hogeweg 100 is daar één van.
- *Specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen.* Deze aanduiding staat toe dat er meer bijgebouwen aanwezig mogen zijn dan standaard binnen de bestemming “Wonen”. Bij de locatie Hogeweg 100 mag maximaal 260 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn waaronder circa 160 m² van het voormalige boerderijgebouw.
- *Archeologische vindplaats.* Deze aanduiding is geborgd in de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”. Het verplicht tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij het oprichten van bouwwerken op de als zodanig aangeduide gronden.
- *Reconstructiewetzone - verwevingsgebied.* Deze aanduiding heeft zijn basis in de Reconstructiewet en heeft enkel betrekking op intensieve veehouderijen.

De bestemming “Wonen” bevat een wijzigingsbevoegdheid die het onder voorwaarden mogelijk maakt om medewerking te verlenen aan het omzetten van de voormalige boerderij naar een nieuwe woning. In paragraaf 2.3.1 worden de voorwaarden nader behandeld.

1.3 LEESWIJZER

In het vervolg van dit rapport wordt de projectlocatie in achtereenvolgende hoofdstukken systematisch getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader op grond waarvan de gemeente Gennep besloten heeft tot het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In paragraaf 2.3.1 worden onder andere de wijzigingsvoorwaarden genoemd waaraan het plan moet voldoen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het project gegeven.

Hierna wordt de locatie getoetst aan de randvoorwaarden die vanuit de verschillende omgevingsaspecten aan de locatie worden gesteld. In hoofdstuk 4 wordt hiertoe de integrale omgevingstoets uitgewerkt.

De hoofdstukken 5 en 6 geven informatie over respectievelijk de uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente en de juridische aspecten van het plan.

HOOFDSTUK 2 VIGEREND PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

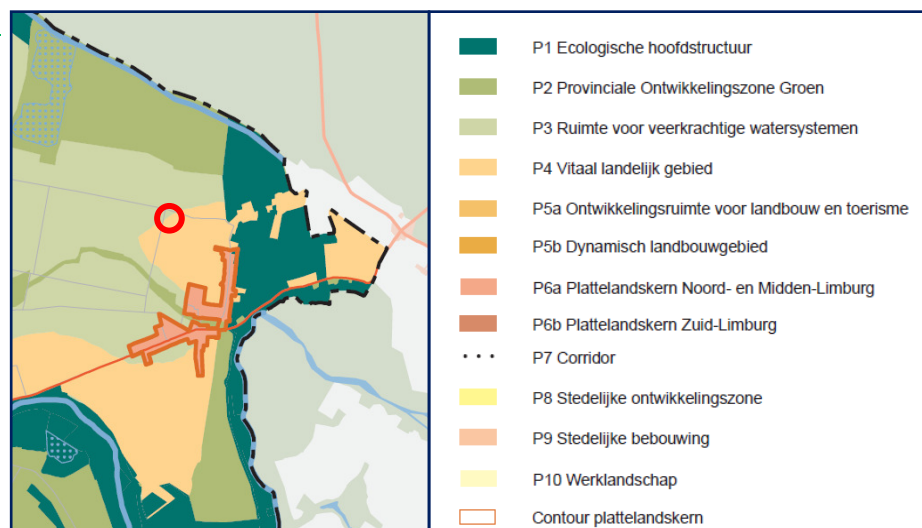
2.1 VIGEREND PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 *Structuurvisie*

Op 22 september 2006 hebben Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld, welke zij in 2008 en 2010 heeft geactualiseerd. Het POL is te beschouwen als een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan en een grondstoffenplan. Tevens bevat het POL de (fysieke) omgevingselementen van het economisch en welzijnsbeleid. Per 1 juli 2008 fungeert het Streekplan als Structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De locatie is in de structuurvisie (POL) gelegen binnen het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4). Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Figuur 2
Uitsnede structuren-
kaart (locatie is omcirkeld)



Het initiatief draagt bij aan het in stand houden van een cultuurhistorisch pand. Het behoud van cultuurhistorische kwaliteiten is een belangrijk uitgangspunt voor de P4 ge-

bieden. Door de doelstelling van het voornemen om bestaande cultuurhistorische kwaliteiten in ere te herstellen is bewoning onder voorwaarden toelaatbaar.

2.2.2

Limburgs Kwaliteitsmenu

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.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. Het gaat bijvoorbeeld over nieuwe woningen en nieuwe woongebieden, zoals in dit plan.

Voor deze verschillende ontwikkelingen zijn in het Limburgs kwaliteitsmenu modules geformuleerd. Zo is er ook een module voor het realiseren van nieuwe woningen. Echter wordt hierbij uitgegaan van de nieuwbouw van een woning. In een aantal gevallen is het Limburgs Kwaliteitsmenu voor (solitaire) woningbouw niet van toepassing. Het gaat hierbij dan om het splitsen van woningen, het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO, het inpandig bouwen of het aanbouwen van één zorgwoning. De gemeente kan hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven. De gemeente heeft voor dit doel de Structuurvisie Buitengebied ‘- Borging Kwaliteitsmenu -’ opgesteld. Hier wordt in paragraaf 2.3 nader op ingegaan.

2.2

VIGEREND REGIONAAL BELEID

2.2.1

Regiovisie BGMM

De gemeenten Bergen, Gennep en Mook en Middelaar kijken gezamenlijk naar de toekomst en hebben samen een Regiovisie opgesteld om te bepalen waarin deze gemeenten de komende tijd gaan investeren. Dat is hard nodig: de gemeenten hebben veel plannen en ambities, maar daarin ontbreekt een gezamenlijke focus.

De regio kiest voor een onderscheidend profiel dat aansluit bij het karakter van het gebied. De geografische positie, een bijzonder landschap en unieke natuur maken de regio tot een gebied van rust en ruimte. Duurzaamheid sluit aan bij kleinschaligheid en puurheid: van ecologie, energie, voedselproductie, hergebruik van afvalstromen, ruimtelijke kwaliteit tot sociale duurzaamheid.

Vanuit het onderscheidende profiel zijn de strategische keuzes gericht op het benutten en versterken van de regionale economie en de leefbaarheid. Hiermee kiest de regio voor een focus op vier hoofdprogramma's. Wonen is hier één van.

Wonen

Er is in de regio nog plaats voor woningen met een excellent, onderscheidend woonmilieu met ruimte voor verschillende wooncategorieën. Het betreft een milieu dat de stedelijke centra Arnhem/Nijmegen en Venlo niet kunnen bieden. Dit woonmilieu zal de karakteristieken van de regio benutten en versterken. Het gaat hier niet om grote aantallen. De kleinschaligheid en het respect voor het landschap maken dit woonmilieu tot een aantrekkelijk en exclusief geheel. Vóór alles moet dit woonmilieu duurzaam en

zelfvoorzienend in de energiebehoefte zijn en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De ruimtelijke kwaliteit speelt bij de leefbaarheid van een gebied een grote rol. Daarom kiezen wij er voor om de woningbouw vooral op inbreidingslocaties (verdichten en functieverandering) te laten plaatsvinden en gelijktijdig de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het voornemen past hierin. Door het behouden van een cultuurhistorisch pand wordt een bestaande ruimtelijke kwaliteit en bestaande karakteristieken behouden voor toekomstige generaties.

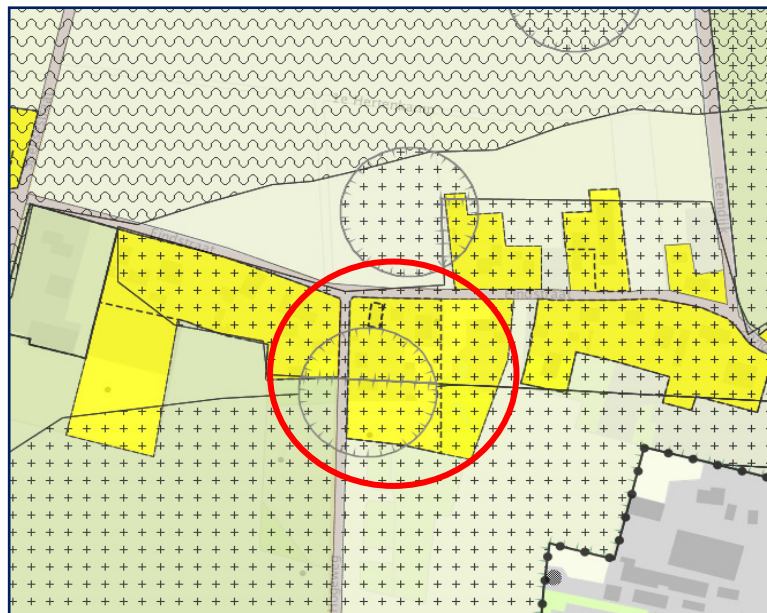
Het onderhavige initiatief past daarmee in het regionale beleidskader.

2.3 VIGEREND GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied Gennep”

Het vigerend bestemmingsplan voorziet in de beoogde ontwikkeling met behulp van een wijzigingsbevoegdheid. In de bestemming “Wonen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de mogelijkheid dat ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ een woning wordt gerealiseerd in de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Om voor toepassing van deze bevoegdheid in aanmerking te komen moet voldoen worden aan een aantal voorwaarden zoals opgenomen bij de bevoegdheid.

Figuur 3
Uitsnede bestemmingsplan
“Buitengebied Gennep”



Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 22 lid 6.1 sub b. en luiden als volgt:

1. alle niet-karakteristieke bebouwing op het perceel wordt gesloopt voor zover deze oppervlakte meer bedraagt dan 100 m²;
2. de oorspronkelijke karakteristiek en cultuurhistorische uitstraling niet worden aangetast;
3. dit in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
4. dit niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven.

Naast deze specifieke voorwaarden gelden nog een aantal algemene voorwaarden. De

algemene voorwaarden zijn opgenomen in artikel 22 lid 6.2. Deze luiden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad, waaronder begrepen de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt aangetoond dat voldaan wordt aan deze voorwaarden.

2.3.2

Structuurvisie Buitengebied “- Borqing kwaliteitsmenu-”

De gemeente Gennep heeft voor het buitengebied één integrale ruimtelijke structuurvisie opgesteld, welke voldoet aan de eisen, zoals deze zijn gesteld in de Wro. Deze structuurvisie beoogt vooral het bestaande beleid zorgvuldig vast te leggen en in mindere mate nieuwe beleidskeuzes te maken. Het eindresultaat is een integraal ruimtelijke beleidskader, op basis waarvan:

- ruimtelijke initiatieven kunnen worden afgewogen;
- financiële bijdragen kunnen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en (waar mogelijk) ook in de kernen.

Het doel van/de aanleiding voor de structuurvisie 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 nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu maakt onderdeel uit van het integrale afwegingskader voor het buitengebied. Deze structuurvisie is op 15 februari 2012 vastgesteld.

In de Structuurvisie worden een aantal mogelijke ontwikkelingen voorzien. In de visie worden de volgende ‘modules’ aan ontwikkelingen onderscheiden:

1. Nieuwe landgoederen.
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme.
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme.
4. Agrarische (nieuwvestiging en) uitbreiding.
5. Uitbreiding glastuinbouw (niet van toepassing binnen Gennep).
6. Uitbreiding bedrijventerreinen.
7. Uitbreiding solitaire bedrijven.
8. Nieuwe (solitaire) woningen.
9. Projectmatige woningbouw in uitleggebieden (niet van toepassing binnen Gennep).
10. Overige (gebouwde) functies.

Het voornemen is gericht op het realiseren van een woning in wat nu officieel een bijgebouw is. Hierdoor valt het initiatief in module 10 ‘overige(gebouwde) functies’. De planlocatie ligt verder in het gebied ‘Open agrarisch landschap’ met de nadere specifi-

catie 'Kerngebied open agrarisch landschap'. Uit de structuurvisie blijkt dat de voor initiatieven in de groep 'Overige (gebouwde) functies' de gemeente een neutrale grondhouding aanneemt ten opzichte van initiatieven. Dit betekent dat een initiatief op zijn eigen kwaliteiten beoordeeld moet worden. Het behouden van een cultuurhistorisch waardevol pand en het herstellen ervan in oude glorie maakt dat het initiatief inpasbaar is in het beleid.

2.3.3

Conclusie beleid

Op grond van de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling inpasbaar is in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK **3** PROJECT

Het voorliggende plan is gesitueerd ten noordwesten van de kern Ven-Zenderheide, in het landelijke gebied van de gemeente Gennep. De planlocatie behoort tot het perceel, plaatselijk bekend als Hogeweg 100 te Ven-Zenderheide. Kadastraal is het geregistreerd onder gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 1699. Het pand waar het voor-nemen betrekking op heeft, had vroeger het adres Eindstraat 13.

Het oude boerderijtje op de locatie is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol mede als onderdeel van het bebouwingsensemble aan de Eindstraat. De situering op een hoekkavel en de aanwezige erfinrichting en beplanting ondersteunen deze waarde. Overige op het erf aanwezige bebouwing is niet van grote waarde, maar stoort ook zeker niet. De locatie is geschikt voor bewoning, mede omdat op belendende kavels aan de Eindstraat ook gewoond wordt. Vanuit stedenbouwkundige optiek is verbouw tot woning dan ook denkbaar en wenselijk, omdat dit kansen biedt de genoemde waarden te behouden. In bijlage 1 is een nadere beschrijving van de cultuurhistorische waarde opgenomen. Deze tekst is afkomstig uit het bestemmingsplan “Buitengebied Gennep” (Bijlage 6 van dat plan).

Op het adres Hogeweg 100 is 260 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. Eén van deze bouwwerken is het cultuurhistorisch pand welke ooit reeds de functie had als bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Het pand bevat zowel de woning als een stalgedeelte. De boerderij stamt uit circa 1850. Sinds 1976 is het pand enkel in gebruik als schuur. De kosten voor het in goede stand houden van het gebouw zijn echter dermate hoog dat het functionele gebruik deze kosten niet langer rechtvaardigt. Het omzetten van de functie naar een burgerwoning biedt de mogelijkheid om het pand voor toekomstige generaties te behouden. Het toevoegen van een nieuwe woning is vanuit volkshuisvestingsaspecten op dit moment alleen aanvaardbaar indien de woning noodzakelijk is om een cultuurhistorisch pand te behouden. Hiervan is dus nadrukkelijk sprake in onderhavig geval.

Figuur 4
Luchtfoto planlocatie. De pijl geeft de karakteristieke boerderij aan.



Het initiatief beoogt een enkele woning te realiseren met een inhoud van maximaal 800 m³. De boerderij heeft bouwkundig enige gebreken. Zo is het dak aan vervanging toe. In bijlage 2 is het schetsplan weergegeven. Dit schetsplan is goedgekeurd door het Gelders Genootschap. Het schetsplan doet daarmee recht aan de te beschermen cultuurhistorische waarde van het gebouw. De woning heeft een inhoud van 791 m³. Een bestaand, voormalig, kippenstalletje van 56 m² zal in gebruik worden genomen als bergingsruimte voor de nieuwe woning. Deze maatvoering is hiermee inpasbaar binnen de 100 m² aan bijbehorende bouwwerken die toegestaan zijn in het bestemmingsplan “Buitengebied Gennepe”.

Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden. De ontsluiting van het perceel vindt plaats op zowel de Hogeweg als op de Eindstraat. Er wordt zo een ontsluitingslus gecreëerd. Hiermee wordt het aantal vierkante meters verharding tot een minimum beperkt.

Bij het in gebruik nemen van het pand in 1976 als schuur hebben een aantal verbouwingen plaatsgevonden. Deze verbouwingen doen geen recht aan de cultuurhistorische waarde van het pand. Het schetsplan voorziet in het grotendeels terug brengen van de boerderij in zijn oorspronkelijke vorm.

Het project zal volledig gebruik maken van bestaande bebouwing. Vooralsnog zijn er geen plannen om de verharding van het terrein te laten toenemen. De erfverharding zal wel aangepast worden aan de beoogde inrichting. Mocht de verharding toenemen dan zal deze in ieder geval onder de 2.000 m² blijven. Deze maat is afkomstig van het Waterschap Peel en Maasvallei. Als in de nieuwe situatie de verharding met minder dan 2.000 m² toeneemt (bouwwerken en verharding) dan zijn er geen nadere waterhuishoudkundige maatregelen nodig. Zie ook paragraaf 4.2 Water.

Voor de nieuwe situatie is overeenkomstig het gemeentelijk kwaliteitsmenu een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 2 bij de regels van dit plan gevoegd, zie ook figuur 5. De belangrijkste kenmerken van het inpassingsplan zijn:

- a. De niet bij het gebied passende coniferen zullen in het kader van de voorliggende planvorming worden gerooid. De Beukenhagen, de Buxushaag, de Notenboom, de Tamme Kastanje en de fruitbomen zullen in stand worden gehouden.
- b. Ten noorden van de voormalige kippenstal is voorzien in een inrit en parkeergelegenheid voor gasten of eigen gebruik, op eigen terrein. Ten behoeve hiervan mag een doorbraak in de aanwezige Beukenhaag worden gemaakt. Het gat in de Beukenhaag aan de noordwestkant zal worden hersteld. Daarbij is hergebruik van de vrijkomende haagplanten in de doorbraak na te streven. Indien dit niet succesvol blijkt, zal de vervangende aanplant met forse exemplaren worden gerealiseerd.
- c. De aanwezige in minder goede conditie verkerende fruitbomen aan de westkant zullen worden gerooid. Omdat de aanwezige Lindes aan de westkant van de Hogeweg de ontwikkeling van de bomen op de huidige locatie beperken wordt voorgesteld om de vervangende aanplant elders in het gebied te realiseren. Bovendien ontstaat hierdoor een fraaie doorkijk vanaf de Hogeweg op de voorgevel en de voordeur van de hoeve. De vorm te geven overgang van het plangebied naar het ten zuiden gelegen buurerf zal worden vormgegeven met een Beukenhaag.

Figuur 5
Overzicht ingrepen landschappelijk inrichtingsplan.



4

HOOFDSTUK 4 MILIEUGEGEVENS EN –ONDERZOEK

4.1 MILIEU

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” worden voor diverse bedrijfsactiviteiten minimum aan te houden afstandsmaten gegeven. Deze afstanden gelden tussen een bedrijf en een milieugevoelige functie. Wonen is aangemerkt als een milieugevoelige functie.

In de directe omgeving zijn geen belemmerende inrichtingen gelegen. Aan de Vensestraat bevindt zich een kaasmakerij en een manege op meer dan 100 meter afstand. De ontwikkeling heeft echter geen belemmerende werking op deze inrichtingen. Circa 200 meter verderop (hoek Eindstraat/Speksestraat/Langehorst) is een intensieve veehouderij gevestigd. Tussen dit bedrijf en het plangebied liggen nog vier andere burgerwoningen. Hiermee is de nu te realiseren woning niet de eerst belemmerende functie voor het agrarisch bedrijf voor zover hier al sprake van zou zijn.

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van een woning in een reeds bestaand pand.

4.1.2 Bodemkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling betreft het hergebruiken van een bestaand boerderijgebouw ten behoeve van een burgerbewoning. Hiermee is er sprake van een wijziging van het gebruik naar een gevoeliger bestemming “Wonen”. Daarom dient nagegaan te worden of de bodemkwaliteit op de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de bestemming wonen. Om dit na te gaan is in principe uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 formeel vereist. Het bodembeleid en de bouwverordening van de gemeente Gennep biedt de mogelijkheid om vrijstelling van deze onderzoeksplicht te verlenen, mits de locatie is gelegen binnen de kwaliteitszone AW2000 (= schoon) van de Bodemkwaliteitskaarten en de locatie onverdacht is van bodemverontreiniging. De locatie is gelegen binnen de kwaliteitszone AW2000.

De initiatiefnemer moet aantonen dat de locatie onverdacht is. Hiervoor heeft de gemeente een formulier opgesteld aan de hand waarvan de gemeente kan beoordelen of de locatie onverdacht is. Na beoordeling van de aangeleverde informatie middels het ingediende historische formulier en na uitvoering van een controletoeetsing van deze informatie met de bodemgegevens van de bouwlocatie en haar directe omgeving in het BIS, mag geconcludeerd worden dat er sprake is van een locatie die onverdacht is van bodemverontreiniging. Gelet dit gegeven en het feit dat de locatie is gelegen in de bodemkwaliteitszone Achtergrondwaarden van de vigerende bodemkwaliteitskaart kan

anticiperend op artikel 2.1.5, lid 3 (is nog niet formeel door de raad vastgesteld) van de Bouwverordening en de Nota Bodembeleid, vrijstelling van de onderzoeksplicht / het indienen van een onderzoeksrapport worden verleend. Deze vrijstelling wordt verleend als onderdeel van de omgevingsvergunning voor de verbouw van de karakteristieke schuur. Het aanvraagformulier is opgenomen in bijlage 3.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De grond is reeds in gebruik ten dienste van de functie wonen. Het toevoegen van een extra woning heeft geen effecten op de luchtkwaliteit.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op circa 200 meter afstand. Het bedrijf ligt op de hoek Eindstraat/Speksestraat/Langehorst. Tussen het bedrijf en het plangebied liggen al diverse gevoelige functies die maatgevend zijn bij de beoordeling van het agrarisch bedrijf.

Hiermee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat op het aspect luchtkwaliteit.

4.1.4 Geluid

Ter verantwoording van de beoogde ontwikkeling is een berekening wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De op te richten woning is gelegen aan de Eindstraat en de Hogeweg. Voor deze wegen geldt ten tijde van het maatgevende jaar 2024 een snelheidsbeperking van 30 km/uur. Het gestelde in de Wet geluidhinder is daarmee, op basis van artikel 47 van de Wet geluidhinder, niet van toepassing.

Op basis van de door de gemeente Gennep beschikbaar gestelde verkeersintensiteiten is de gevelbelasting berekend. Het geluidniveau van de wegen tezamen op de gevels bedraagt in het maatgevende jaar 2024 ten hoogste 42 dB. Conform het Bouwbesluit moet aan een binnenwaarde van 33 dB worden voldaan om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Hierbij wordt er met het Bouwbesluit ervan uitgegaan dat de specifieke gevelwering GA;k ten minste 20 dB bedraagt ten opzichte van een benodigde hogere waarde.

Voor onderhavige situatie is het gestelde in de Wet geluidhinder en derhalve een hogere waarde, niet van toepassing. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 42 dB. De binnenwaarde van 33 dB zou in dit geval voldoende geborgd zijn.

Ten aanzien van een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidskwaliteit vastgesteld. Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen dan wel terras kan aangegeven worden dat er sprake is van een "Goede" milieukwaliteit. Het aspect geluid staat een goede ruimtelijk ordening niet in de weg.

Voor een nadere onderbouwing van het voorgaande wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van G&O Consult (rapportnummer: 3196ao0113, d.d. 8 februari 2012) zoals dat als bijlage 5 bij het plan is gevoegd.

4.1.5 Geur en ammoniak

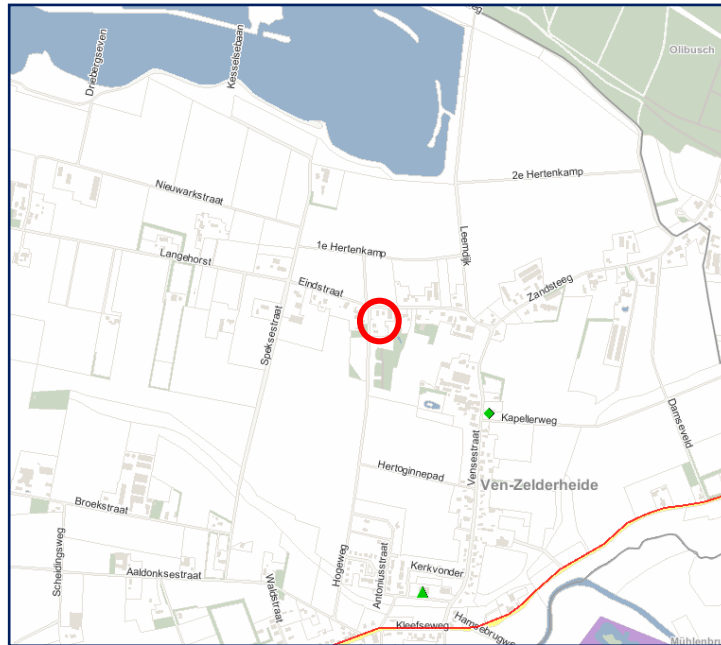
Voor deze aspecten geldt hetzelfde als hetgeen is gesteld in paragraaf 4.1.3 ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.6 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Limburg is af te lezen dat zowel op de planlocatie als op percelen in de omgeving van de planlocatie geen activiteiten worden uitgeoefend

die een risicocontour over het plangebied werpen. De functie wonen zelf creëert geen externe risicocontouren. Er zijn derhalve geen externe veiligheidsaspecten die een belemmering vormen voor het onderhavige initiatief.

Figuur 6
Uitsnede risicokaart van
Limburg (planlocatie is
omcirkeld)



4.2

WATER

Het plangebied valt onder het Waterschap Peel en Maasvallei. Het waterschap stelt eisen aan een ontwikkeling om er voor te zorgen dat er waterhuishoudkundig geen problemen nu of in de toekomst ontstaan. Het initiatief ziet echter toe op het hergebruik van een reeds bestaand pand. Daar het pand al in het verleden benut is geweest voor wonen zijn voorzieningen voor de afvoer van vuilwater al aanwezig. Vooralsnog mag worden aangenomen dat de oppervlakte verharding niet verder toeneemt. Bovendien hoeven volgens het Waterschap geen maatregelen genomen te worden indien de toename van de verharding niet meer bedraagt dan 2.000 m² en de locatie niet ligt in een aandachtsgebied. De locatie ligt niet in een aandachtsgebied en de toename aan verharding zal zeker minder dan 2.000 m² bedragen. Het Waterschap onderscheidt de volgende aandachtsgebieden:

- het rivierbed van de Maas;
- een kanaal;
- een zuiveringstechnisch werk/leiding;
- een grondwaterbeschermingsgebied;
- een primaire waterkering of kade;
- een primair oppervlaktewater;
- een secundair oppervlaktewater;
- een bedrijventerrein.

Het Waterschap heeft de verantwoordelijkheid gemandateerd aan de gemeente. Het initiatief moet daarom ook voldoen aan de gemeentelijke watertoets eisen. Aangezien het een plan betreft als gevolg waarvan geen extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd hoeft er geen watertoets verricht te worden.

4.3 NATUUR

Op de locatie zijn geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. De functie wonen heeft ook geen uitstralingseffecten met mogelijk negatieve gevolgen voor de natuurwaarden in de omgeving. Er wordt ook geen bebouwing gesloopt. De huidige inrichting wordt grotendeels gehandhaafd. De tuininrichting heeft nog enkele authentieke elementen, zoals de (uitgegroeide) haag, een aantal hoogstamfruitbomen en een notenboom. De inrichting rondom de woning zal zijn huidige boerenerfstijl behouden, waarbij de genoemde elementen zo veel als mogelijk bewaard worden. Een aantal van de hoogstamfruitbomen zijn van dusdanig slechte kwaliteit dat behouden niet reëel is.

4.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De woonboerderij is een van de weinige cultuurhistorisch interessante objecten in de kern Ven-Zelderheide. Op grond van deze waardering is het behoud van het pand van belang. In bijlage 1 is de motivering van de waardering van de boerderij als karakteristiek pand opgenomen. Deze motivering is afkomstig uit bijlage 6 behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep". De functiewijziging naar zelfstandige woning maakt het behoud mogelijk. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische belangen in het geding.

Het initiatief treft geen archeologische belangen daar er geen ingrepen in de bodem plaatsvinden.

4.5 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen hoofdtransportleidingen of andere zaken die planologische bescherming genieten opgenomen welke een belemmering vormen voor de doorgang van het project.

5

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met de inwerking-treding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verze-kerd.

De toepassing van het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De defini-tie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoortenlijst (artikel 6.2.4 Bro). Voor het voorliggende wijzigingsplan maakt de gemeente alleen kos-ten voor het opstellen en begeleiden van het plan.

Voor het opstellen van een wijzigingsplan brengt de gemeente overeenkomstig de door de raad vastgestelde Legesverordening de werkelijke kosten in rekening. De kosten van het maken van het voorliggende wijzigingsplan worden in dit geval in z'n geheel gedekt door de legesinkomsten. Door het voldoen van de legesbijdrage is het kostenverhaal in dit geval dus anderszins verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan (wijzigingsplan) overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg vindt plaats aan de hand van het voorontwerp wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten ter visie gelegd worden. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op die onderdelen plaats die in de zienswijze worden benoemd en kan besloten worden het wijzigingsplan eventueel op punten te wijzigen.

HOOFDSTUK **6** JURIDISCHE ASPECTEN

Een wijzigingsplan valt onder artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het wijzigingsplan mag worden vormgegeven zoals het moederplan, in dit geval het bestemmingsplan “Buitengebied Gennepe”.

Ingevolge de voorwaarden genoemd in de wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 22 lid 6.1 sub b. en artikel 22 lid 6.2 van het bestemmingsplan “Buitengebied Gennepe” geldt dat voor het plangebied artikel 22 “Wonen” onverkort van toepassing is. De regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Gennepe” blijven hiermee onverkort van toepassing; alleen de plankaart wordt gewijzigd.