

Gemeente Gennep

**Wijzigingsplan Raadhuisplein 3
Ottersum**

Maart 2015

Registratie- of rapportnummer

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	geen
ontwerp	02-12-2014	17-12-2014	18-12-2014	geen
vastgesteld	03-03-2015	11-03-2015	12-03-2015	geen
In werking				
Raad van State				
Onherroepelijk				

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied
- 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen
- 1.4 Leeswijzer

2 Beleidskader

- 2.1 Europees en nationaal kader
- 2.2 Provinciaal kader
- 2.3 Regionaal kader
- 2.4 Gemeentelijk kader

3 Bestaande situatie

- 3.1 Historische ontwikkelingen
- 3.2 Ruimtelijke structuur
- 3.3 Functionele structuur

4 Planbeschrijving

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

- 5.1 Geluid
- 5.2 Water
- 5.3 Bodem
- 5.4 Archeologie en cultuurhistorie
- 5.5 Externe veiligheid
- 5.6 Luchtkwaliteit
- 5.7 Flora en fauna
- 5.8 Kabels en leidingen
- 5.9 Verkeer en parkeren

6 Het wijzigingsplan

- 6.1 Het juridische plan
- 6.2 Beschrijving van de bestemmingen
- 6.3 De verbeelding

7 Haalbaarheid

- 7.1 Financieel
- 7.2 Maatschappelijk

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Gennep is voornemens de bestemming van het perceel ten westen van Raadhuisplein 3 te Ottersum te wijzigen. De betreffende grond is momenteel in gebruik als tuin bij de pastorie.

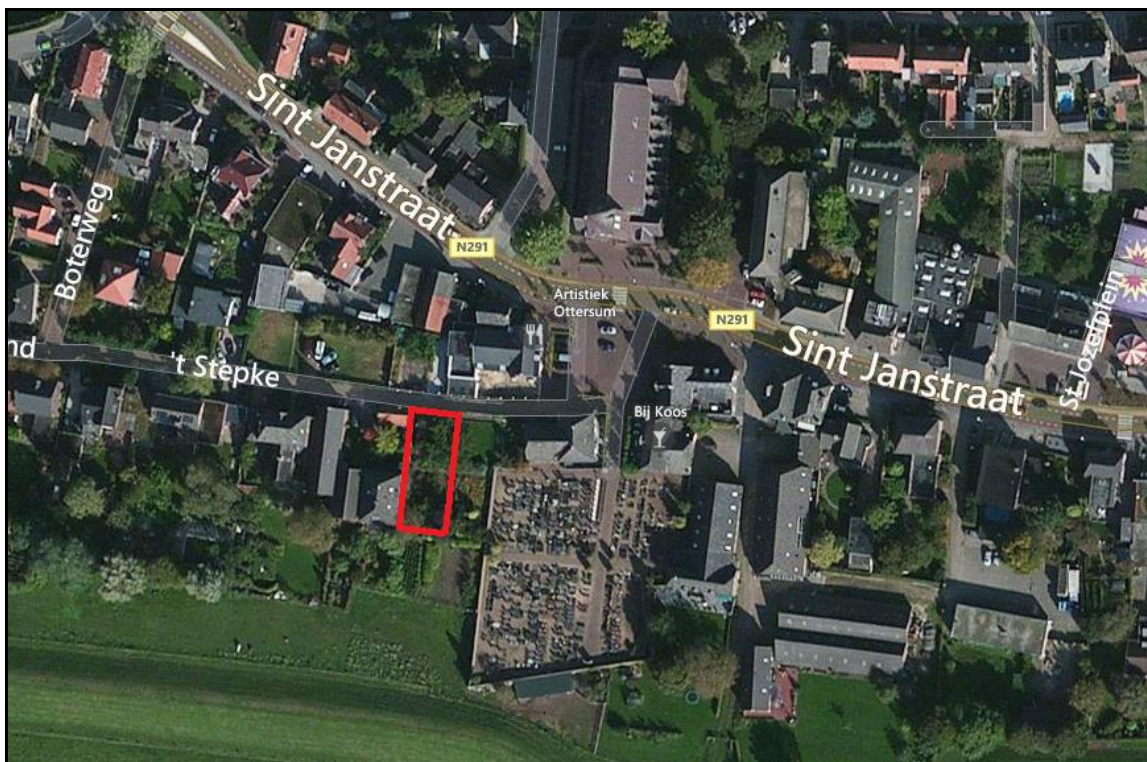
In het bestemmingsplan 'Kern Ottersum 1997' is voor dit perceel de mogelijkheid opgenomen om een woning te realiseren. Door de voorgenomen realisering van de Niersdalbrug op deze locatie zou de woningbouwtitel komen te vervallen. De bouwtitel was dan ook niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Ottersum 2011'. Duidelijk werd dat op deze locatie geen brug zou worden gerealiseerd. Om die reden heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besloten om de mogelijkheid voor de bouw van een woning weer op te nemen in het bestemmingsplan. Op het betreffende perceel is toen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, artikel 30.7 van het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011. Indien niet binnen twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan door de eigenaar van het perceel een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zijn burgemeester en wethouders bevoegd het bouwvlak te verwijderen en de bestemming Wonen – 1 te wijzigen naar de bestemming Maatschappelijk.

De eigenaar van de grond heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om binnen twee jaar een aanvraag in te dienen.

De gemeente Gennep wil nu haar wijzigingsbevoegdheid effectueren. Met dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak verwijderd en de woonbestemming van de betreffende grond gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

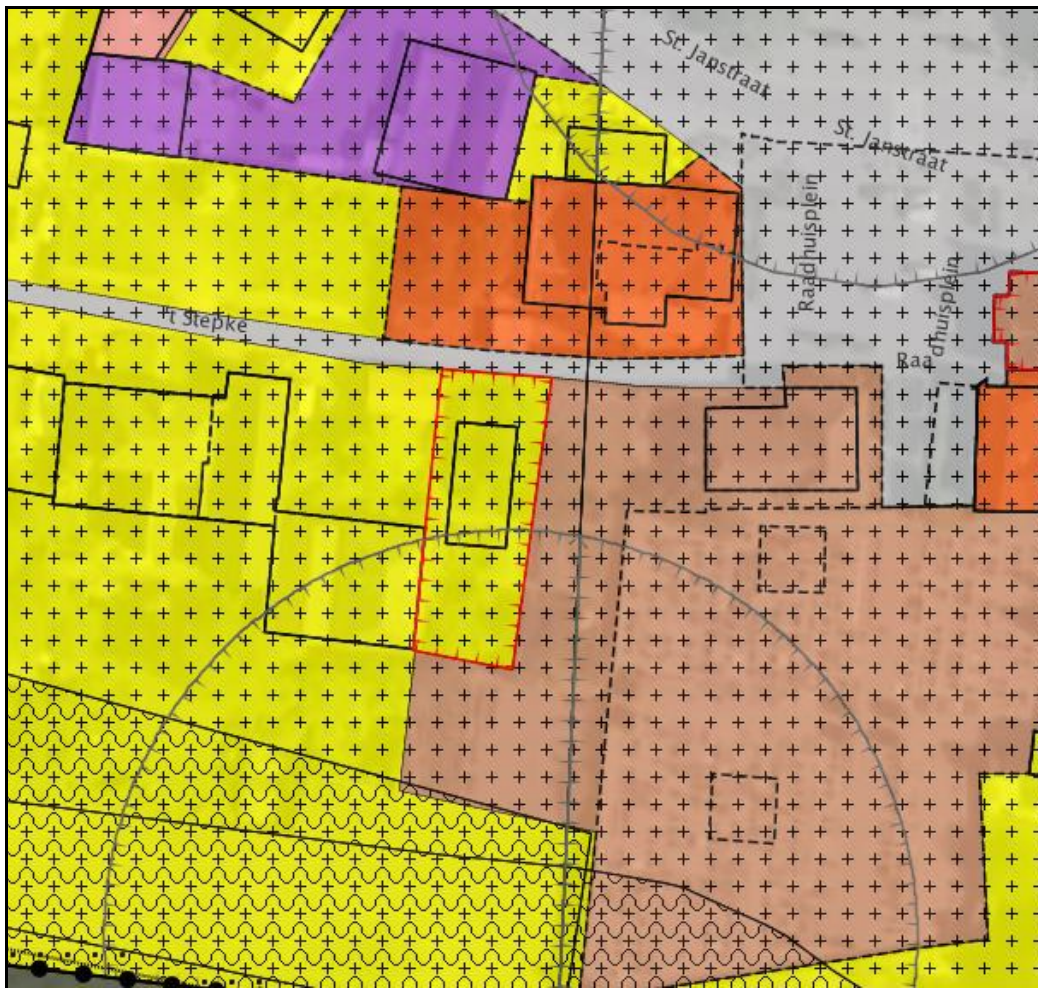
Het plangebied ligt aan het Raadhuisplein 3 aan de zuidzijde in de kern Ottersum. Ottersum ligt ten noorden van de kern Gennep en wordt van Gennep gescheiden door het beekdal van de Niers. Het plangebied maakt deel uit van de gronden behorende bij de pastorie.



Luchtfoto plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Voorgaande bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” dat op 14 mei 2012 door de gemeenteraad van Gennep is vastgesteld en op 30 januari 2013 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft binnen dat bestemmingsplan de bestemming Wonen – 1. Om de bestemming Wonen – 1 te wijzigen naar de bestemming Maatschappelijk en het bouwvlak te verwijderen is dit wijzigingsplan opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan bod en in hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het wijzigingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planologische en milieuhygiënische verantwoording. In hoofdstuk 6 staat uitleg over het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven. Hoofdstuk 7 geeft een beeld van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het voorliggende plan.

2 Beleidskader

2.1 Europees en nationaal kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ziet de ontwikkeling enkel op het wijzigen van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming en wordt het bouwvlak verwijderd. Het feitelijke gebruik verandert niet, waardoor deze wijziging geen invloed heeft op het plangebied en de omgeving.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

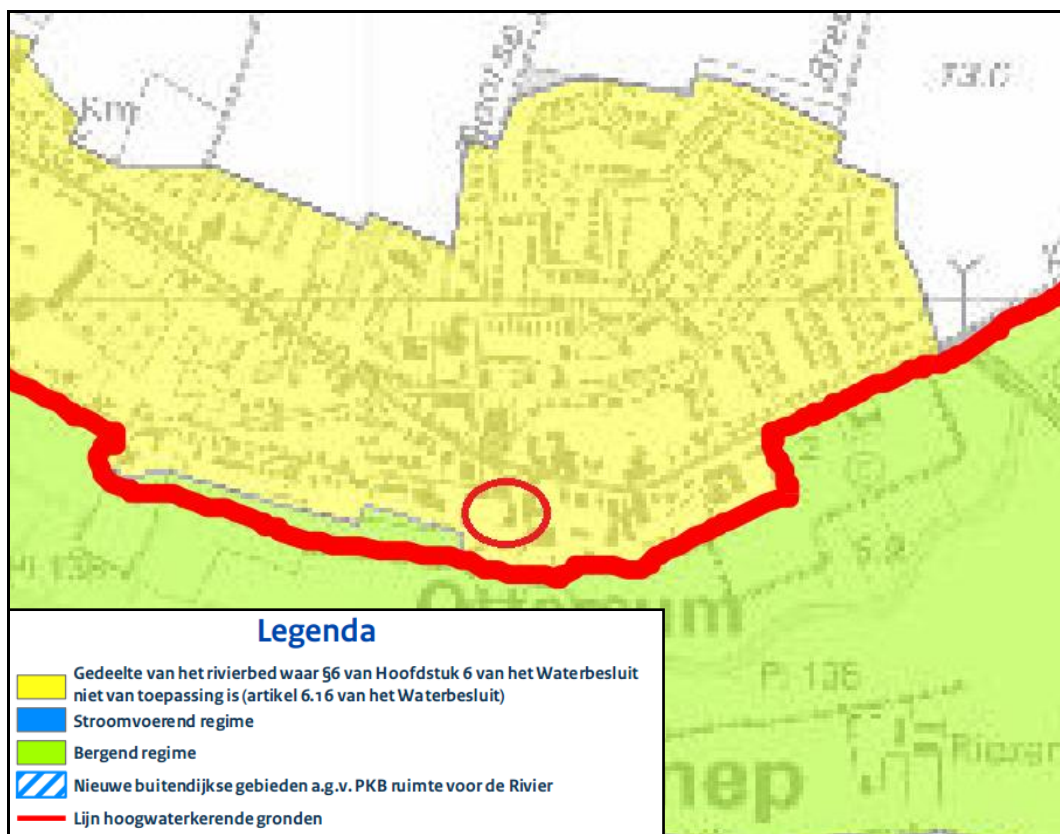
- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen

- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de rivier de Maas. Voor onderhavig plan geldt dus dat sprake is van het nationale belang 'grote rivieren'. In het Barro is onder andere de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren geregeld.

Toets aan Beleidslijn Grote Rivieren

In de Beleidsregels Grote Rivieren geeft het Rijk aan wat met de gebieden langs de grote rivieren mag gebeuren, welke activiteiten er zijn toegestaan en hoe het rivierwater veilig kan worden afgevoerd en geborgen. In de Beleidsregels Grote Rivieren is bepaald dat paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is op het plangebied. Dit betekent dat voor het oprichten van bebouwing geen watervergunning nodig is. In onderliggend plan wordt enkel de bestemming gewijzigd. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, sterker nog het bouwvlak wordt verwijderd waardoor het plangebied is uitgesloten van de toetsing aan de Beleidslijn grote rivieren. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede Kaartblad 23 bij Beleidsregels Grote Rivieren (plangebied rood omlijnd)

De ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. 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 is inmiddels opgenomen in het Bro (art. 3.1.6).

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 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 aan ladder voor duurzame verstedelijking

De beoogde wijziging van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming heeft geen invloed op het plangebied en de omgeving, omdat de feitelijke situatie in dit geval niet verandert. Daarnaast wordt het bouwvlak verwijderd, waardoor er geen woning meer kan worden toegevoegd. Er is dus ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame ontwikkeling). Het initiatief is derhalve niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal kader

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is zowel streekplan, als provinciaal waterhuishoudingsplan en provinciaal milieubeleidsplan. Tevens bevat het de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een beleidskader op hoofdlijnen voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tenslotte is het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft. Het POL2006 is in de loop der jaren meerdere malen geactualiseerd. De meest recente actualisatie is in januari 2011 door Provinciale Staten vastgesteld.

De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen van goede kwaliteit en op de juiste plaats, herstructurering van de woningvoorraad en passende en bereikbare voorzieningen. Dit alles stelt ook hoge eisen aan de milieukwaliteit, de ruimtelijke inrichting en de zorg voor sociale en culturele voorzieningen.

Kaarten POL

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg (P6a)'. Ter plaatse van het plangebied zijn geen blauwe, groene of kristallen waarden toegekend.

P6a: Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



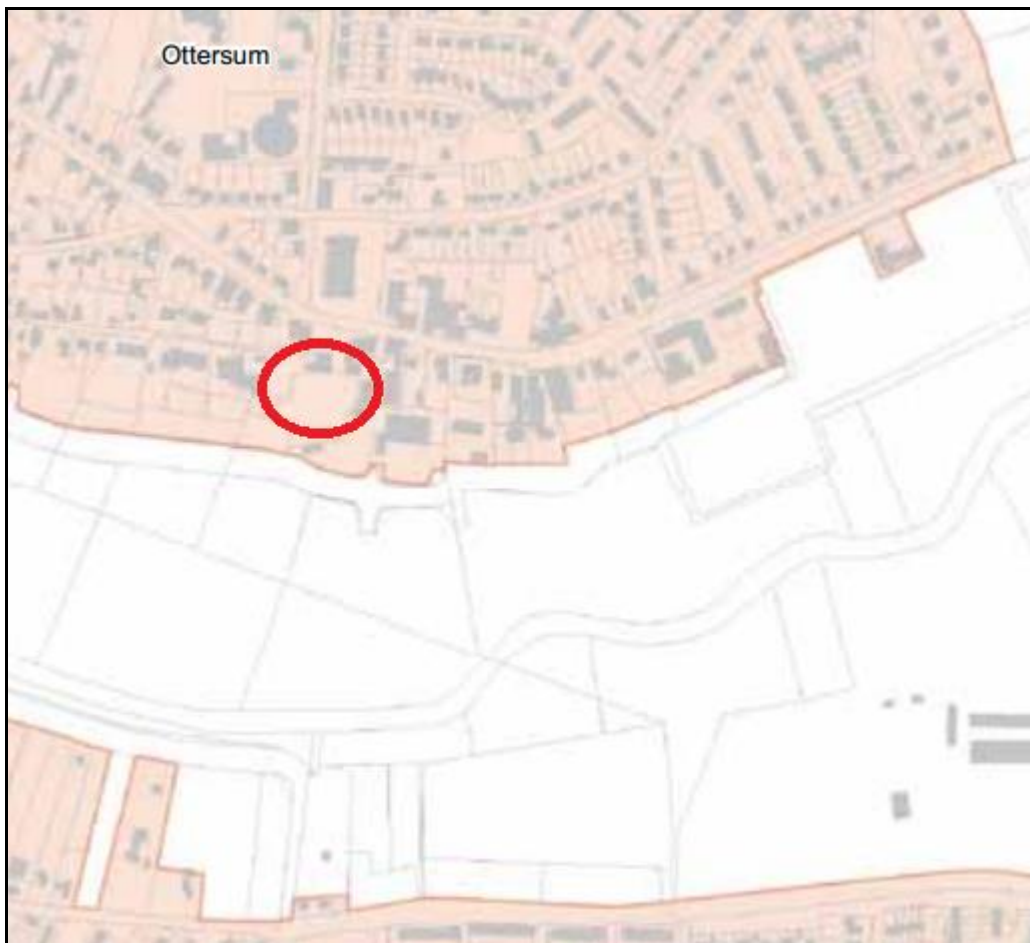
Uitsnede perspectievenkaart POL2006, actualisatie 2011 (plangebied rood omlijnd)

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 Genneep.

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



Uitsnede Contourenatlas Noord- en Midden-Limburg (plangebied rood omlijnd)

Het onderliggende plan past binnen de perspectieven van het POL2006. Inmiddels heeft het ontwerp POL 2014 van 16 mei tot en met 27 juni 2014 ter inzage gelegen. Hierin is het aantal perspectieven beperkt. Op Kaart 1 Zonering Limburg van het POL 2014 is het plangebied aangeduid als landelijke kern. Dit is een gebied met gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen en komt dus overeen met het perspectief 'Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg' van het POL 2006. De wijziging van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming past derhalve zowel binnen de perspectieven van het POL 2006 als binnen de perspectieven van het ontwerp POL 2014.

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 circa 669 woningen en een woningbehoefte van circa 360 woningen is in de periode 2013-2030. In dit geval gaat het om het wijzigen van de bestemming wonen naar de bestemming maatschappelijk. Er is momenteel sprake van een bouwvlak. Met dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak weggehaald, dit is van invloed op de plancapaciteit. Onderhavige ontwikkeling is derhalve gunstig in het kader van de Notitie Wonen en Leefbaarheid Noord Limburg.

2.3 Regionaal kader

Regionale visie op woningen en voorzieningen

Op 6 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gennep, samen met de gemeenten Bergen en Mook en Middelaar, de 'Regionale visie op woningen en voorzieningen' vastgesteld.

De belangrijkste basisfactor voor de visie op wonen en leefbaarheid is de ontwikkeling van de bevolking, in omvang en samenstelling. Deze is de basis voor de ontwikkeling van de huishoudens en het draagvlak voor de voorzieningen. 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. Vergrijzing en ontgroening zijn een landelijk verschijnsel, maar door de afnemende bevolking in Maasduinen komen die algemene ontwikkelingen extra pregnant naar voren. Daling van het aantal inwoners leidt niet navenant tot een daling van het aantal huishoudens. Door de gezinsverdunning blijft het aantal huishoudens tot 2025 nog groeien. De demografische processen zullen in de komende decennia zorgen voor veranderingen in het samen wonen en 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.

Gennep heeft een redelijk winkel- en horeca-aanbod. De gemeente is een werkgelegenheidsgemeente waarin industrie, gezondheids- en welzijnszorg een belangrijke plaats innemen. Gennep is een centrumkern, waar de omvang van de bevolking en het voorzieningenniveau waarschijnlijk gewaarborgd blijven. De woningbouwproductie vindt bij voorkeur plaats in de centrumkern en wordt afgestemd op de vraag. De lokale behoefte, met daaraan gekoppeld de afzetmogelijkheden in de markt zijn het uitgangspunt voor de woningbouw. In de centrumkernen (Gennep, Bergen en Mook/Molenhoek) is ruimte voor alle vormen van woningbouw, inclusief diverse vormen van wonen met zorg. Het combineren van wonen met diverse vormen van zorg- en dienstverlening is een van de kernopgaven binnen de regionale visie. De verwachting is dat de behoefte van de categorie 'mensen met een psychische beperking' die verblijven in kleinschalige woonvormen licht zal groeien, ondanks de verwachte daling van de bevolking.

Onderliggend initiatief heeft geen invloed op de regionale visie op woningen en voorzieningen. Het plan omvat namelijk slechts het verwijderen van het bouwvlak en het wijzigen van de woonbestemming naar de bestemming maatschappelijk. De feitelijke situatie verandert niet, er is geen woning op de betreffende grond aanwezig en er is in de toekomst ook geen mogelijkheid om nog bebouwing op te richten.

2.4 Gemeentelijk kader

In deze paragraaf wordt alleen het gemeentelijk beleid beschreven dat relevant is voor dit wijzigingsplan. In paragraaf 1.3 is al aandacht besteed aan het recente, geldende bestemmingsplan voor deze locatie. Verder heeft bij de milieuhygiënische verantwoording in hoofdstuk 5 van deze toelichting ook een toets aan het relevante (gemeentelijke) beleid plaatsgevonden.

Parkeerbeleidsplan Gennep

In het parkeerbeleidsplan zijn de beleidsdoelstellingen en een toekomstvisie op hoofdlijnen voor het parkeren in de gemeente Gennep opgenomen. Tevens is in het plan rekening gehouden met een aantal concrete ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van het parkeerbeleidsplan is het tegengaan van de versnippering van het parkeerbeleid van de voorgaande jaren. Ook zijn met het opstellen van het Parkeerbeleidsplan diverse parkeerbeleidsstukken geactualiseerd en op elkaar afgestemd. Op 10 december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Bij het parkeerbeleidsplan hoort een uitvoeringsprogramma, waarin onder andere de parkeernormen zijn vastgelegd. In de regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn deze parkeernormen opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen, mits er voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, bij omgevingsvergunning afwijken van de parkeernormen indien het voldoen aan die normen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte en/of laad- en losruimte wordt voorzien.

Toets aan de parkeernormen

Er wordt met onderliggend wijzigingsplan geen nieuwe functie toegestaan. De woonbestemming wordt gewijzigd in de naastgelegen maatschappelijke bestemming. Daarnaast wordt het bouwvlak verwijderd. Er kan geen nieuwe bebouwing worden gerealiseerd. Het initiatief heeft derhalve geen invloed op het aspect parkeren.

3 Bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in de kern Ottersum. Ottersum is een kerkdorp met circa 2.400 inwoners. Het is gelegen aan de N291 en de rivier de Niers en het grenst aan de centrumkern Gennep. Tot 1973 behoorde Ottersum tot de gelijknamige gemeente Ottersum. Na een herindeling is Ottersum bij de gemeente Gennep ingedeeld. Het oude raadhuis aan het Raadhuisplein is bewaard gebleven en vormt een belangrijk onderdeel van het historische hart van Ottersum. In dit historische hart bevindt zich ook het plangebied.



Ottersum omstreeks 1897 (Bron: Historische atlas Limburg)

3.2 Ruimtelijke structuur

Ottersum ligt op korte afstand ten noorden van Gennep. Gennep en Ottersum worden van elkaar gescheiden door het rivierdal van de Niers, waardoor een directe ruimtelijke relatie tussen beide kernen ontbreekt. De verbinding tussen beide kernen wordt gevormd door de Nijmeegseweg.

De huidige ruimtelijke structuur van Ottersum wordt in belangrijke mate bepaald door de Ottersumseweg en de Sint Janstraat. Het historische hart is te vinden ter hoogte van het Raadhuisplein, in dit gebied bevindt zich het plangebied. Aan de zuidzijde wordt de kern begrensd door de dijk langs de uiterwaarden van de rivier de Niers.

Van oorsprong heeft de kern zich ontwikkeld aan de oever van de Niers. Het gebied bij het oude raadhuis, tussen de Sint Janstraat, het Raadhuisplein, 't Stepke en de Boterweg kent daarom de oudste bebouwing van Ottersum. Het Raadhuisplein is een klein besloten plein, ingericht als parkeerplaats.

In de direct nabijheid van het plangebied aan de noordkant van het Raadhuisplein, aan de overzijde van de Sint Janstraat, staat de Johannes de Doperkerk. De bijbehorende begraafplaats ligt aan de

zuidzijde van het Raadhuisplein. De begraafplaats en de bebouwing in dit oude gedeelte van Ottersum ligt met de achterzijde tegen de dijk langs de uiterwaarden van de Niers.

3.3 Functionele structuur

Ottersum is een woonkern en is qua voorzieningen grotendeels aangewezen op het nabij gelegen Gennep. Het aantal voorzieningen in de kern is dan ook relatief beperkt. Wel zijn op een aantal locaties in de kern niet- woonfuncties aanwezig, in de vorm van bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening/kantoor, recreatie/sport en horecagelegenheden.

4 Planbeschrijving

De gemeente Gennep is voornemens het bouwvlak op het perceel ten westen van Raadhuisplein 3 dat in gebruik is als tuin te verwijderen en de woonbestemming te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming.

Het beleid van de gemeente Gennep is erop gericht om vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet benutte bouwtitels op particuliere terreinen te laten vervallen. Op het betreffende perceel zit een wijzigingsbevoegdheid. Ingevolge artikel 30.7 van het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011 kan het college van burgemeester en wethouders het plan wijzigen door: a. het bouwvlak te verwijderen waarbij de bestemming "Wonen - 1" wordt gehandhaafd, dan wel b. door het bouwvlak te verwijderen en de bestemming van (een deel van) de gronden binnen het wijzigingsgebied te wijzigen in de bestemming "Maatschappelijk". Deze wijziging mag uitsluitend plaatsvinden, indien binnen twee jaar na inwerkingtreding van het plan geen aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

De eigenaar van de grond heeft twee jaar lang de mogelijkheid gekregen om de bouwtitel te benutten en heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Met dit wijzigingsplan zal de gemeente daarom nu haar wijzigingsbevoegdheid effectueren. Het bouwvlak op het perceel ten westen van Raadhuisplein 3 te Ottersum zal worden verwijderd en de bestemming Wonen – 1 zal worden gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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.

Conclusie geluid

In het voorliggende geval wordt enkel de woonbestemming gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming en het bouwvlak verwijderd waardoor geen mogelijkheid meer bestaat om bebouwing op te richten. Planologisch gezien is er door deze ontwikkeling binnen het plangebied minder mogelijk, dit is milieutechnisch gezien alleen maar gunstiger. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.2 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Peel en Maasvallei. De doelen van het waterschap voor de periode 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Orde in water; Water in orde', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- waterkeringen en veiligheid;
- watersysteem op orde: geschikt voor grondgebruik;
- watersysteem op orde: herstelde watersystemen.

De kerntaken van het waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, het voorkomen van schade als gevolg van wateroverlast en het zorgdragen voor veiligheid op het gebied van water. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Initiatieven mogen niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigende water zoveel mogelijk te scheiden.

Conclusie water

In onderhavig plan wordt de bestemming gewijzigd en het bouwvlak weggehaald. Er kan geen bebouwing meer worden opgericht waar dit voorheen wel mogelijk was. De impact van dit initiatief op het watersysteem is derhalve nihil, doordat er geen verharding wordt toegevoegd en het feitelijke gebruik als tuin hetzelfde blijft.

5.3 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.

Conclusie

De conclusie is dat een nader bodemonderzoek achterwege kan blijven, omdat de huidige situatie niet verandert. Als gevolg van het wijzigen van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming en het verwijderen van het bouwvlak wijzigt de feitelijke situatie niet. Er is momenteel geen sprake van bebouwing en er wordt ook geen bebouwing opgericht. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

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).

Wijzigingsplan

In het wijzigingsplan is voor de projectlocatie een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' opgenomen en een gedeelte van de projectlocatie heeft de gebiedsaanduiding 'archeologische vindplaats 2'. 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.

Conclusie

Het onderhavige plan ziet op het wijzigen van de woonbestemming naar de bestemming maatschappelijk op een locatie waar geen bebouwing aanwezig is. Door het verwijderen van het bouwvlak bestaat ook geen mogelijkheid meer om binnen het plangebied bebouwing op te richten. In het kader van het voorgenomen initiatief zullen er geen grondverstorende werkzaamheden worden uitgevoerd. Nader onderzoek is nu daarom ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming en het verwijderen van het bouwvlak.

Desalniettemin geldt dat indien in de toekomst bij eventuele grondverstorende werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht van toepassing is.

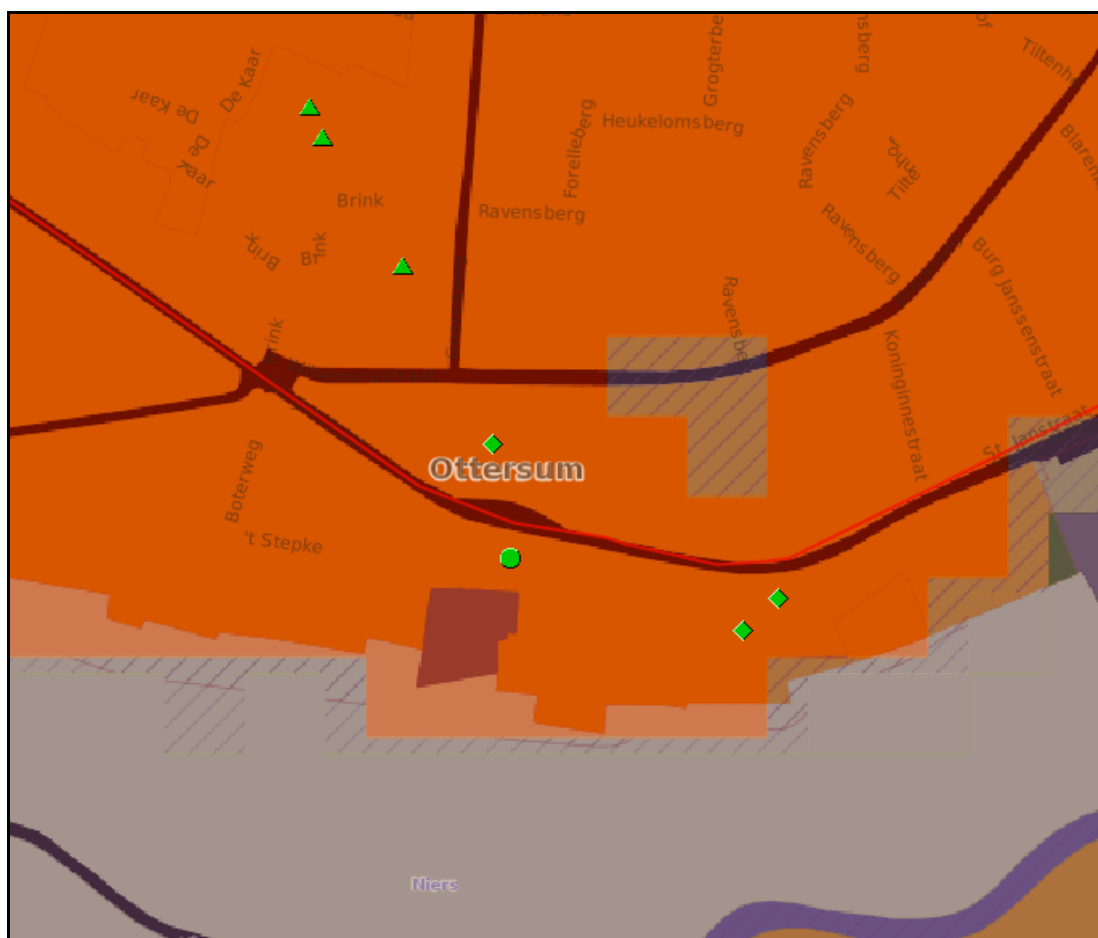
Cultuurhistorie

Het onderhavige initiatief ziet op het perceel ten westen van het Raadhuisplein 3 die geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Bij dit plan zijn dan ook geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.5 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 onderliggend plan is gebruik gemaakt van de website Risicokaart.nl.



Uitsnede risicokaart

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.

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. Over de route Ottersumseweg – Sint Janstraat vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, onder andere van Ipg. Het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen door Ottersum is echter zodanig beperkt dat dit geen

significante externe veiligheidsrisico's met zich meebrengt. Het betreft met name het transport van lpg naar het tankstation aan de Kleefseweg 78 in Ven-Zelderheide: een lpg-station met een doorzet van 5.000 m³/jaar, waar 350 lossingen per jaar plaatsvinden.

Conclusie externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. Daarnaast kan door het verwijderen van het bouwvlak geen bebouwing meer worden opgericht terwijl dit voorheen wel mogelijk was. Er zal derhalve geen sprake zijn van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Het feitelijke gebruik zal met onderhavig plan niet veranderen. Er is om voornoemde redenen dan ook geen onderzoek naar externe veiligheid nodig. Het groepsrisico zal door deze ontwikkeling niet veranderen.

5.6 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 enkel betrekking op het wijzigen van de bestemming en het verwijderen van het bouwvlak. 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. Het is aannemelijk dat deze ontwikkeling zelfs geen enkele invloed heeft op de luchtkwaliteit, omdat er feitelijk geen veranderingen plaatsvinden.

Conclusie luchtkwaliteit

De conclusie is dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de aantallen zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’. Het initiatief, waarbij juist de mogelijkheid om nieuwe woningen te realiseren is weggenomen, is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er is geen sprake van toevoeging van nieuwe gevoelige bestemmingen langs drukke wegen en/of een toevoeging van woningbouw nabij snelwegen. Er bestaan daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het project kan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

5.7 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.

Conclusie

De grond is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Aangezien het feitelijke gebruik van de grond niet zal wijzigen, is het uitgesloten dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna. Nu er geen bebouwing meer kan worden opgericht waar dit voorheen wel was toegestaan, is onderhavig plan zelfs gunstig voor flora en fauna omdat er geen verstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden.

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 plan.

5.8 Kabels en leidingen

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 plan.

5.9 Verkeer en parkeren

In onderliggend plan worden geen woningen toegevoegd. Er is enkel sprake van het verwijderen van het bouwvlak en het wijzigen van de bestemming. De feitelijke situatie blijft hetzelfde. Het wijzigen van de bestemming heeft geen effecten op de verkeersaantrekkende werking of het parkeren.

6 Het wijzigingsplan

6.1 Het juridische plan

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 Inleidende regels
- hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- hoofdstuk 3 Algemene regels
- hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook staat hier hoe de in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het wijzigingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Maatschappelijk

Dit wijzigingsplan kent feitelijk maar één enkelbestemming, namelijk de bestemming Maatschappelijk. Met deze bestemming wordt de maatschappelijke functie mogelijk gemaakt.

In de regels bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Kern Ottersum 2011, met uitzondering van de mogelijkheden om bedrijfsgebouwen, (bedrijfs-)woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij (bedrijfs-)woningen te realiseren.

Dubbelbestemming

Voor het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. In paragraaf 5.4 van deze toelichting is hier uitgebreid op ingegaan. Hiervoor gelden dezelfde regels als in het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011.

Gebiedsaanduiding

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding 'archeologische vindplaats 2'. Hiervoor gelden dezelfde regels als in het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011.

6.3 De verbeelding

Op de verbeelding zijn de genoemde bestemming, de dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding verbeeld.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

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

Het onderhavige plan voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1 lid a Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er hoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en inspraak

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 onderhavig wijzigingsplan gaat het enkel om het verwijderen van het bouwvlak en het wijzigen van de woonbestemming naar de bestemming maatschappelijk op een locatie waar feitelijk niets verandert. Hierbij spelen geen specifieke belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Limburg of het Rijk een rol. Om deze reden wordt geen inspraak toegepast.