

Wijzigingsplan Past.Hoefnagelsstraat 2 Milsbeek

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Wijzigingsplan Past.Hoefnagelsstraat 2 Milsbeek

Toelichting

Gemeente Gennepe

Vastgesteld

30 - 04 - 2018

NL.IMRO.0907.WZ17078PASHOEF2MIL-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en plangrenzen	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	6
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1.	Projectgebied	8
2.2.	Projectprofiel	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Regionaal beleid	15
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	15
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	19
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.2.	Water	21
4.3.	Flora en fauna	21
4.4.	Verkeer en parkeren	22
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	24
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit.....	24
5.2.	Geluid.....	24
5.3.	Luchtkwaliteit	25
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	27
5.5.	Externe veiligheid	28
Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	32
7.1.	Onderdelen wijzigingsplan	32
7.2.	Toelichting op de verbeelding	32
7.3.	Toelichting op de regels.....	32
Bijlagen		
Bijlage 1.	Historisch bodemonderzoek	
Bijlage 2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	

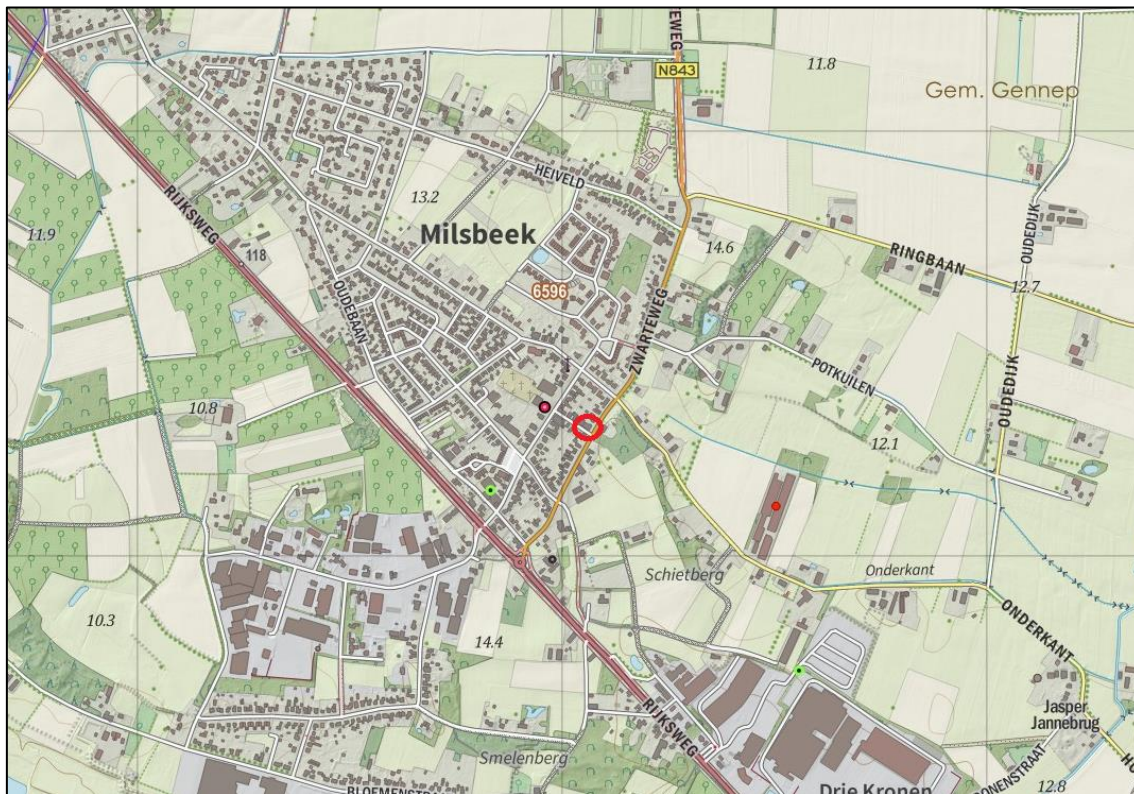
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De locatie Past.Hoefnagelsstraat 2 in Milsbeek heeft in planologische zin een detailhandelsfunctie. De bedrijfsactiviteiten in deze winkel-woning ter plaatse zijn echter reeds lange tijd ten einde, en in 2009 is een vergunning verleend voor de verbouw tot een burgerwoning. Abusievelijk is deze verleende vergunning niet opgenomen in het geldende actualisatiebestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012”.

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012” is een functiewijziging van de bestemming ‘Detailhandel’ naar de bestemming ‘Wonen - 1’ niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan bevat wel een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarmee wonen onder voorwaarden mogelijk gemaakt kan worden. Met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.5 wordt deze omissie alsnog hersteld, door de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’.

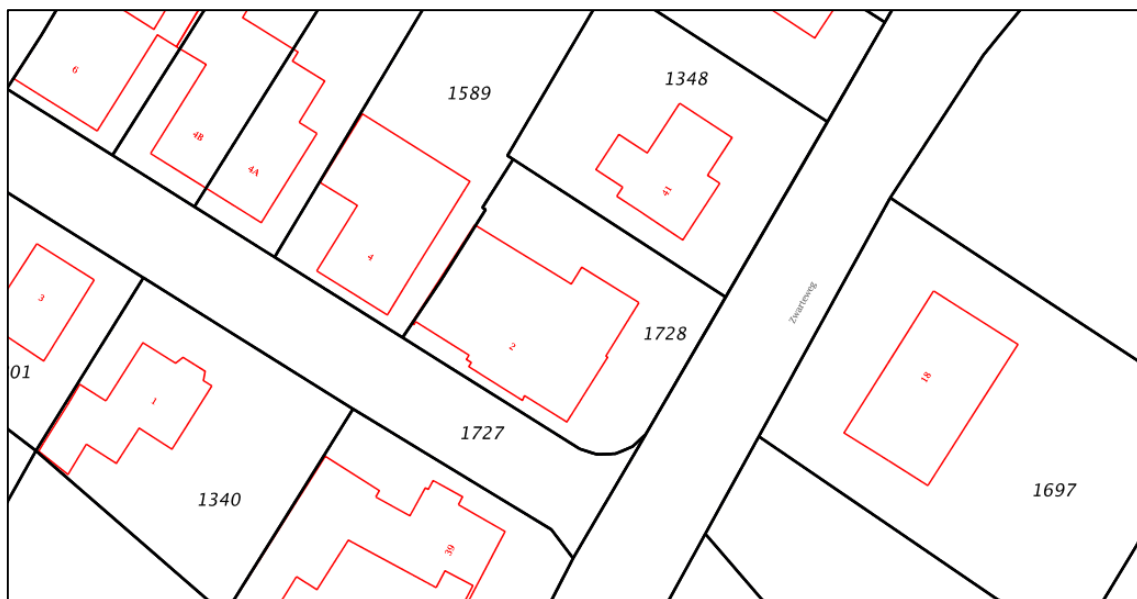
Er dient daarom een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld waarmee de gewenste woonbestemming mogelijk wordt gemaakt. Middels het opstellen van dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologische basis geboden voor onderhavige ontwikkeling en worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid verantwoord.



Topografische kaart (plangebied in rode cirkel)



Luchtfoto (plangebied rood omlijnd)



Uitsnede kadaster (perceel 1728 is plangebied)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen op de hoek van Past.Hoefnagelsstraat en Zwarteweg in het oosten van de kern Milsbeek. De Zwarteweg is gelegen aan de rand van Milsbeek en scheidt daarmee de kern van het buitengebied. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie D, nummer 1728. Het perceel heeft een oppervlakte van 479 m².

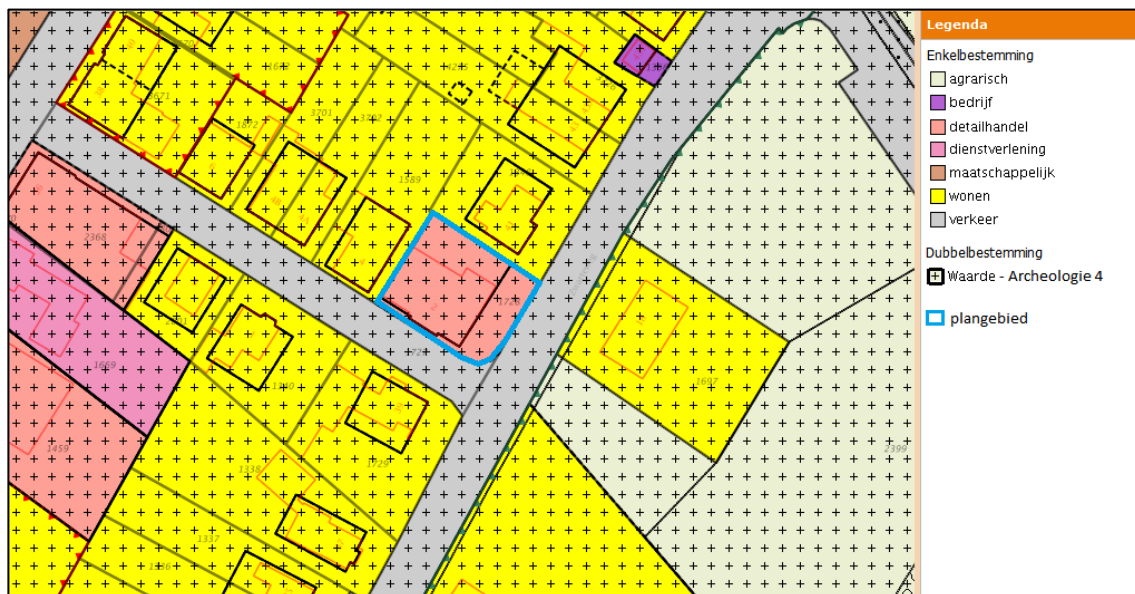
1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012”, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 mei 2013. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Detailhandel’ en is met de functieaanduiding ‘dienstverlening’ aangeduid. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor de functies detailhandel en/of dienstverlening.

Daarnaast geldt op de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’, ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden.

Tevens gelden de volgende bouwregels op het perceel:

- maximum bebouwingspercentage: 80%;
- maximum bouwhoogte: 10 meter;
- maximum goothoogte: 6 meter;
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding ‘bouwvlak’ worden gebouwd.



Uitsnede bestemmingsplan met kadastrale achtergrond

Het omzetten van de detailhandelsbestemming naar een woonbestemming is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. In dit geval wordt de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.5) toegepast, waarmee de gronden worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen - 1’, mits wordt voldaan aan de voorwaarden. De verantwoording van de voorwaarden is in § 3.4 puntsgewijs opgenomen.

1.4. Leeswijzer

Het ‘Wijzigingsplan Past.Hoefnagelsstraat 2 Milsbeek’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het wijzigingsplan is deze toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het wijzigingsplan is opgesteld

en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het wijzigingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat de verantwoording van alle ruimtelijk-relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Projectgebied

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van de kern Milsbeek wordt sterk bepaald door historische wegen, zoals de Langstraat, Oude Baan, Vagevuurweg, Heiveld en Rozenbroek. Het historische stratenpatroon is vandaag de dag nog altijd duidelijk herkenbaar in de structuur van het dorp. De bebouwing van Milsbeek bestond aanvankelijk nog uit min of meer ongeplande lintbebouwing aan de Langstraat, Oude Baan en Zwarteweg. Halverwege de 20^e eeuw werd de agrarische ruimte tussen deze linten opgevuld met kleinschalige woonwijken. Vanaf de jaren '70 heeft de uitbreiding van Milsbeek hoofdzakelijk in noordelijke richting plaatsgevonden, waarbij de bestaande (historische) wegenstructuur voor een groot deel gerespecteerd is. Opvallend is de ruime opzet, waardoor een geleidelijke overgang ontstaan is tussen de bebouwingsconcentratie van Milsbeek en het bosgebied ten noorden van de kern.

Plangebied en directe omgeving

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Aan het einde van de Past.Hoefnagelsstraat (overzijde van de Zwarteweg) bevinden zich enkele vrijstaande woningen omgeven door veel groen. Hier begint tevens het buitengebied. De kerk van Milsbeek is gesitueerd aan het andere einde van de Past.Hoefnagelsstraat. Daarnaast zijn hier diverse maatschappelijke voorzieningen gelegen, zoals basisschool De Drie Vijvers en Trefpunt Milsbeek. Tevens is hier horeca en detailhandel gevestigd. Het betreft dan ook het centrum van Milsbeek.

Het plangebied zelf betreft een bebouwde kavel. De bebouwing bestaat uit een vrijstaand gebouw waar voorheen een postkantoor en bedrijfswoning was gevestigd. Tevens is er een bijgebouw (tuinhuis) gerealiseerd op het achtererf en is het perceel voorzien van een lange oprit. Het pand wordt reeds jaren bewoond.

2.2. Projectprofiel

Onderhavig plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen - 1'. Met deze wijziging kan de reeds aanwezige bebouwing worden gebruikt voor de functie wonen. Het in gebruik nemen van de bebouwing voor detailhandel of dienstverlening is dan niet meer mogelijk. Aan huis verbonden bedrijven of bedrijfsactiviteiten zijn echter wel mogelijk, zoals dat elders in de kern ook mogelijk is.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

Op 12 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: structuurvisie) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland:

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: slim investeren, innoveren en in stand houden:

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke en cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

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:

- Rijkswaagen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien vrijwel geen bepalingen voort die rechtsreeks doorwerken in onderhavig wijzigingsplan. In het Barro, en de daaraan verbonden Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), is wel een regeling opgenomen die betrekking heeft op het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen. Volgens het Barro is Milsbeek namelijk gelegen in het rivierbed van de Maas. In artikel 2.4.3 van het Barro is voorts aangegeven dat een nieuw bestemmingsplan ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan alleen nieuwe bestemmingen in een rivierbed aan mag wijzen in het geval er sprake is van:

- a. een zodanige situering van de bestemming dat het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijft;
- b. geen feitelijke belemmering voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier;
- c. een zodanige situering van de bestemming dat de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is, en
- d. een zodanige situering van de bestemming dat de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert.

Met dit wijzigingsplan wordt de huidige detailhandelsfunctie gewijzigd in een woonbestemming. De huidige bebouwing blijft hierdoor in gebruik als woonhuis. In ruimtelijk-fysieke zin vinden geen wijzigingen plaats, waardoor wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden zoals genoemd in het Barro. Daarmee voldoet het wijzigingsplan aan het Barro en de Rarro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

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.

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van:

- a. de behoefte aan die ontwikkeling;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beoordeling plan

Conform het Bro dient aan de ladder te worden getoetst bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Wanneer geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is geen verantwoording van de ladder benodigd.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meerdere malen het volgende overwogen:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van de detailhandelsfunctie in een woonfunctie. De woning is in 2009 reeds vergund, echter abusievelijk niet meegenomen in het actualisatiebestemmingsplan “Kern Milsbeek 2012”. In het daarvoor geldende bestemmingsplan was de planlocatie bestemd voor detailhandel en een bijbehorende bedrijfswoning. Er is derhalve geen sprake van woningtoevoeging, omdat de bedrijfswoning onder het overgangsrecht van het nu geldende bestemmingsplan is komen te vallen. In onderhavige situatie is daarom geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De ladder is daarom niet van toepassing.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciaal Omgevingsplan 2014

Algemeen

Op 12 december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL) ‘Voor de kwaliteit van Limburg’ vastgesteld, waarbij de digitale versie van het POL juridisch bindend is. Het POL heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer).

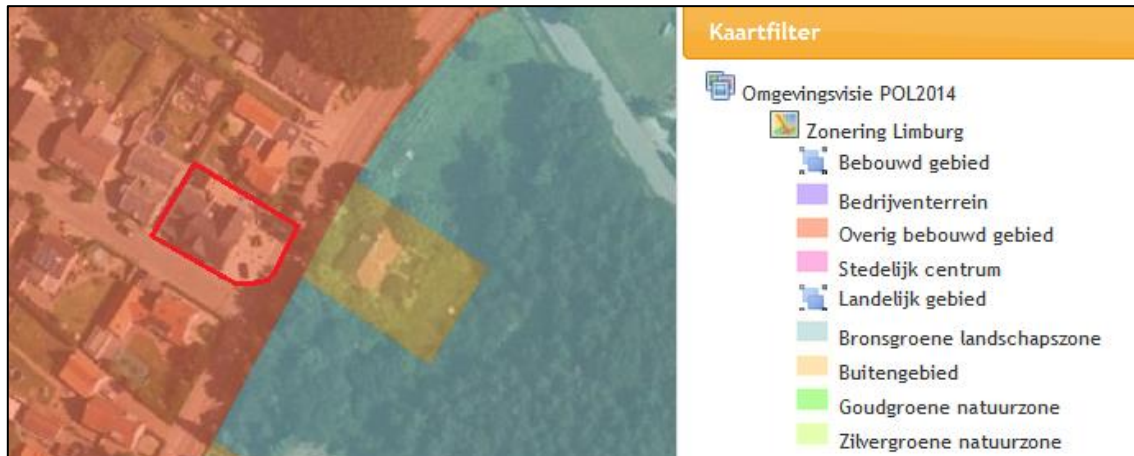
De provincie Limburg wil bijdragen aan een gevarieerde en optimale kwaliteit van de leefomgeving in steden, dorpen en op het platteland, rekening houdend met de diversiteit van de inwoners van Limburg: oud en jong, allochtoon en autochtoon, valide en minder valide. Belangrijke elementen daarin zijn woningen 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.

Dynamisch voorraadbeheer

Om bovenstaande uitdaging aan te kunnen is dynamisch voorraadbeheer benodigd om de omslag naar gewenste kwaliteit te maken. Door het creëren van schaarste, in onder andere de woningmarkt, krijgt de markt prikkels om de benodigde kwaliteit te realiseren. Essentie hiervan is dat in regionaal verband door gemeenten niet-vrijblijvende afspraken worden gemaakt over noodzakelijke interventies. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. Centraal in het dynamisch voorraadbeheer staan drie typen interventies:

1. Werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld renovatie, herstructureren, energiemaatregelen, duurzaamheid). Onderdeel hiervan vormt de aanpak van de bestaande leegstand.
2. Waar mogelijk schrappen (verkleuren of van functie veranderen) van harde plannen die niet de beoogde toevoeging van kwaliteit opleveren. Het kan ook gaan om tijdelijke andere functies.

3. Onder voorwaarden (bijvoorbeeld echte toevoeging kwaliteit, principes duurzame verstedelijking) ruimte bieden voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad.



Uitsnede van de POL 2014 - Kaart 1: Zonering Limburg (plangebied rood omlijnd)

Beoordeling plan

In het POL is het plangebied op themakaart 1 (Zonering Limburg) ter plaatse van het plangebied aangeduid als “Overig bebouwd gebied”. Met het overig bebouwd gebied worden gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen aangeduid, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten binnen het overig bebouwd gebied liggen onder andere op een transformatie van de regionale woningvoorraad.

Noord-Limburg kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. Uitbreiding via uitleggebieden is slechts in zeer uitzonderlijke gevallen mogelijk, met als uitgangspunt bouwen voor eigen behoefte. Hierbij is aandacht voor huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonurgenten) en de aanpak van leegstand.

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming ‘Detailhandel’ naar ‘Wonen - 1’. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning – vallend onder het overgangsrecht – en detailhandelsfunctie gewijzigd naar een burgerwoning. Dit planvoornemen past binnen de visie uit het Provinciaal Omgevingsplan 2014, omdat hiermee detailhandelsleegstand wordt voorkomen en in wordt gezet op herstructurering.

Op de overige themakaarten zijn geen specifieke zaken opgenomen die nader aandacht behoeven in deze toelichting.

Conclusie is dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van het POL2014.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL 2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijk beleid van het POL 2014. Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 en de Verordening Wonen Zuid-Limburg vrijwel ongewijzigd opgenomen. Hierdoor zijn alle doorwerkingsinstrumenten van het omgevingsbeleid nu ondergebracht in één document.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op onderdelen aangepast middels de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 (door GS vastgesteld op 11 november 2016).

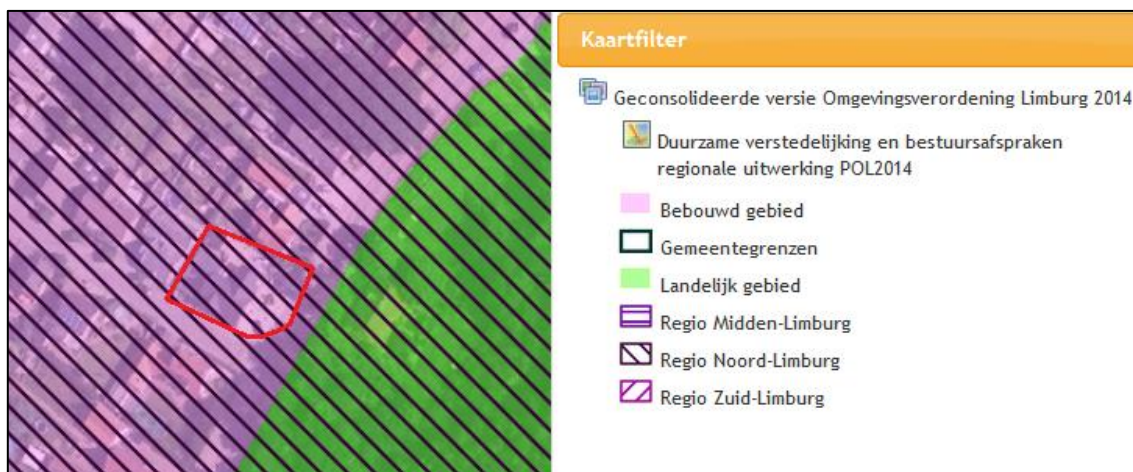
Beoordeling plan

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en wonen' is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Regio Noord-Limburg'. Met onderhavig plan wordt een detailhandelsfunctie gewijzigd naar een woonfunctie. In het kader van duurzame verstedelijking geeft de omgevingsverordening aan dat aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst, indien een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. In § 3.1.3 is reeds aandacht besteed aan de ladder. Daarbij is geconcludeerd dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast geeft de Omgevingsverordening in artikel 2.4.2 aan dat een ruimtelijk plan in de regio Noord-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad of planvoorraad als beschreven in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, tenzij deze toevoeging reeds was voorzien in de harde plancapaciteit.

Dit wijzigingsplan voorziet in het herstellen van een in 2009 vergunde situatie, waarbij de bedrijfswoning is omgezet naar burgerwoning. Omdat deze verleende vergunning abusievelijk niet is meegenomen in het actualisatiebestemmingsplan 'Kern Milsbeek 2012' is onderhavig wijzigingsplan opgesteld. De woning valt door deze omissie in het overgangsrecht van het geldend bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van woningtoevoeging. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.4.2.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen past binnen de beleidskaders van de Omgevingsverordening Limburg 2014.



Uitsnede van de Omgevingsverordening Limburg 2014, Kaart 2: Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 (plangebied rood omlijnd)

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

Op regionaal niveau hebben de gemeenteraden van gemeenten binnen de regio Noord-Limburg afspraken met elkaar gemaakt over de woningvoorraad. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Zoals in § 3.2.2 is afgewogen, heeft dit bestemmingsplan betrekking op een woning die al deel uitmaakt van de bestaande planvoorraad van gemeente Gennep. Een nadere afweging aan de hand van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is dan ook niet noodzakelijk.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Gennep

Algemeen

De gemeenteraad van Gennep heeft op 8 oktober 2013 de “Structuurvisie woningbouw in kernen - Borging Kwaliteitsmenu” vastgesteld. Het doel van de structuurvisie is om nieuwe woningbouwontwikkelingen in de bebouwde kom mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de openbare ruimte te versterken. Dat gebeurt door aan te geven welke kwaliteitsbijdrage een initiatiefnemer moet leveren om een woning te mogen realiseren. Met de kwaliteitsbijdrage zullen projecten worden gefinancierd ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde kom.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven (grondgebonden en meerlaags) die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen (waaronder de wijzigingsbevoegdheid) zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan en om die reden een bestemmingsplanprocedure moet doorlopen dan wel een Wabo-projectbesluitprocedure op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, ten derde. Ook indien slechts sprake is van gewijzigd gebruik is de structuurvisie van toepassing. Er zijn ook uitzonderingen hierop, namelijk:

- Gemeentelijke monumenten;

- Panden waarvan de gemeente het wenselijk vindt dat ze worden geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en de eigenaar daar aan meewerkt;
- Woningen en woongebouwen die qua woongebruik wijzigen (bijvoorbeeld als grondgebonden woning qua gebruik verandert in zorgwoningen, kamerbewoning of appartementen);
- Mantelzorgwoningen (omdat dit geen permanente woningen zijn);
- Pijplijnplannen. Dit zijn ontwikkelingen waarvoor de initiatiefnemer bij het college van B&W vóór 18 april 2013 een (concept-)verzoek om medewerking heeft ingediend.

Conclusie

In onderhavig geval geldt de structuurvisie niet, omdat de woonfunctie gerealiseerd kan worden middels dit wijzigingsplan. Hiermee wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (flexibiliteitsbepaling) in het geldend bestemmingsplan om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen - 1'.

3.4.2. Woningbouw op inbreidingslocaties

De gemeenteraad van Gennep beschikt over het beleid "Woningbouw op inbreidingslocaties". Deze beleidsregel gaat er vanuit dat de gemeente medewerking verleent aan de realisatie van maximaal één woning op particuliere bouwkvavels per jaar, dit in verband met de al bestaande overcapaciteit in de plancapaciteit. Daarvoor gelden wel een aantal voorwaarden. Zo moet de woning worden gebouwd binnen de bebouwde kom (met uitzondering van de historische kern van Gennep) en moet het een gat in de bestaande bebouwingswand opvullen. Indien meer dan één verzoek voor de realisatie van een stedenbouwkundig acceptabele woning wordt ingediend, geeft de gemeentelijke Regiekamer een advies over de meest geschikte woning. De verzoeken worden getoetst aan het geldende volkshuisvestingsbeleid, duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit. Op die manier kunnen individuele initiatieven mogelijk doorgang vinden.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een perceel dat reeds onderdeel uitmaakt van de woningvoorraad. De beleidsregel 'Woningbouw op inbreidingslocaties' vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.4.3. Lokale Woonvisie

Op 3 juli 2017 heeft de gemeenteraad van Gennep de Lokale Woonvisie 'Samen sturen op kwaliteit 2017 - 2021' vastgesteld. De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg vormde het startschot voor de uitwerking van deze Lokale Woonvisie waarin de regionale koers wordt vertaald in een lokale ambitie.

In de Lokale Woonvisie is duidelijk gemaakt dat vraag en aanbod op de woningmarkt in balans moet zijn. De gemeente heeft te maken met een dalend aantal inwoners en een licht toenemend aantal huishoudens. Tevens verandert de samenstelling van de bevolking: ontgroening en vergrijzing. De houding van de gemeente Gennep t.a.v. nieuwe woningbouwplannen is daarom in zijn algemeenheid negatief. Met name omdat er kwantitatief gezien al voldoende woningbouwplannen zijn. Echter, als het plan aan een aantal (kwalitatieve) voorwaarden voldoet, kan het alsnog worden gerealiseerd. Zo wordt de kwalitatieve 'mismatch' binnen de gemeente in balans gebracht. Elk woningbouwplan wordt daarom in het zogenaamde Lokale

Afwegingskader met een puntensysteem gewaardeerd, op basis van de uitgangspunten in de woonvisie.

Eén van die voorwaarden is dat de woningbouw een inbreidingslocatie moet zijn. Hetgeen in casu het geval is. Daarnaast is het type woning ook belangrijk. Eengezinswoningen zijn er al genoeg, levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, appartementen of andere toekomstbestendige woonconcepten echter niet. De gemeente ziet kansen in levensloopvriendelijke concepten zoals CPO, wooncoöporaties, woonhofjes, seniorenwoningen, patiowoningen en meergeneratiewoningen. Als dit type woningen wordt gebouwd zorgt dit voor lokale doorstroming, en dat is op zijn beurt weer goed voor de leefbaarheid. Zo krijgen met name jongeren de kans om zich aan de kernen te binden.

In dit geval wordt het pand reeds jaren bewoond, omdat het voor 2009 een bedrijfswoning bij de detailhandelsfunctie betrof en na de in 2009 verleende vergunning een burgerwoning. Het planvoornemen – om de detailhandelsfunctie te wijzigen naar een woonfunctie – zorgt daarom niet voor een feitelijke wijziging in de woonsituatie. Door de bestemmingswijziging wordt een omissie gerepareerd en hierdoor wordt tevens leegstand in detailhandel voorkomen. Dit is passend in het vastgesteld beleidskader van de Lokale Woonvisie.

3.4.4. Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan ‘Kern Milsbeek 2012’. Om de huidige bestemming ‘Detailhandel’ te wijzigen naar ‘Wonen - 1’ wordt gebruikgemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 7.5 van het bestemmingsplan). Hiermee is B&W bevoegd de bestemming te wijzigen conform artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De genoemde wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaraan dient te worden voldaan om de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen - 1’.

Hieronder volgt de opsomming van voornoemde voorwaarden uit artikel 7.5 van het geldend bestemmingsplan met daarbij de verantwoording in *cursief*.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen in de bestemming ‘Wonen - 1’, mits:

- a. deze wijziging niet plaatsvindt binnen 2 jaar na beëindiging van het bedrijf, tenzij het pand reeds eerder uitsluitend voor bewoning wordt gebruikt;
het voormalige bedrijf (Postagentschap De Joker) is meer dan 2 jaar gelegen gestopt met haar bedrijfsvoering op deze locatie.
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
er vindt geen fysieke wijziging van de bestaande bebouwing plaats; het straat- en bebouwingsbeeld blijft hetzelfde in vergelijking met de huidige situatie;
 2. de verkeersveiligheid;
de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Hierdoor neemt de verkeersgeneratie van het perceel af, omdat de verkeersgeneratie door detailhandel hoger is dan door wonen;
 3. de sociale veiligheid;
de omliggende straten zijn voornamelijk woonstraten – overeenkomend met het planvoornemen – waarin de nieuwe woonfunctie daarom goed past;

4. het aantal parkeervoorzieningen;
parkeren geschiedt op eigen terrein. Dit betreft een lange oprit waar plaats is voor minimaal 2 auto's. Er vindt een afname plaats van het aantal (parkerende) bezoekers vanwege de verdwijnende detailhandelsfunctie op de locatie.
 5. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
Het bebouwings- en stedenbouwkundig beeld wordt niet gewijzigd, omdat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden aan de bestaande bebouwing. Functioneel gezien is de woning reeds aanwezig sinds 2009. De straat bestaat uit hoofdzakelijk vrijstaande burgerwoningen. Dit planvoornemen zorgt dus niet voor onevenredige aantasting op de functionele en ruimtelijke structuur;
 6. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
de bouwregels die op het perceel van kracht zullen zijn, zijn dezelfde bouwregels die voor de andere woningen in de kern van kracht zijn. Deze systematiek is namelijk overeenkomend met de bestemmingsplanregels van de kern Milsbeek van de gemeente Gennep. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats aan de bestaande bebouwing;
 7. het milieu;
er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het milieu, zoals uit hoofdstuk 5 van deze toelichting blijkt.
- c. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
1. luchtkwaliteit; *geen onderzoeksverplichting (zie § 5.3);*
 2. parkeerbehoefte; *geen onderzoeksverplichting (zie § 4.4);*
 3. geluid; *er heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaatsgevonden. Omdat de geluidbelasting aan de gevel maximaal 58 dB bedraagt dient er hogere grenswaarden te worden verleend (zie § 5.2 en bijlage 2). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden;*
 4. bodemkwaliteit; *er heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging (zie § 5.1 en bijlage 1);*
 5. watertoets; *geen onderzoeksverplichting (zie § 4.2);*
 6. archeologie; *geen onderzoeksverplichting (zie § 4.1);*
 7. externe veiligheid; *geen onderzoeksverplichting (zie § 5.5);*
 8. ecologie, toetsing Wet natuurbescherming; *geen onderzoeksverplichting (zie § 4.3);*
 9. economische uitvoerbaar en kostenverhaal; *geen onderzoeksverplichting (zie hoofdstuk 6);*
- d. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.
geen onderzoeksverplichting (zie § 3.1 en 3.2).

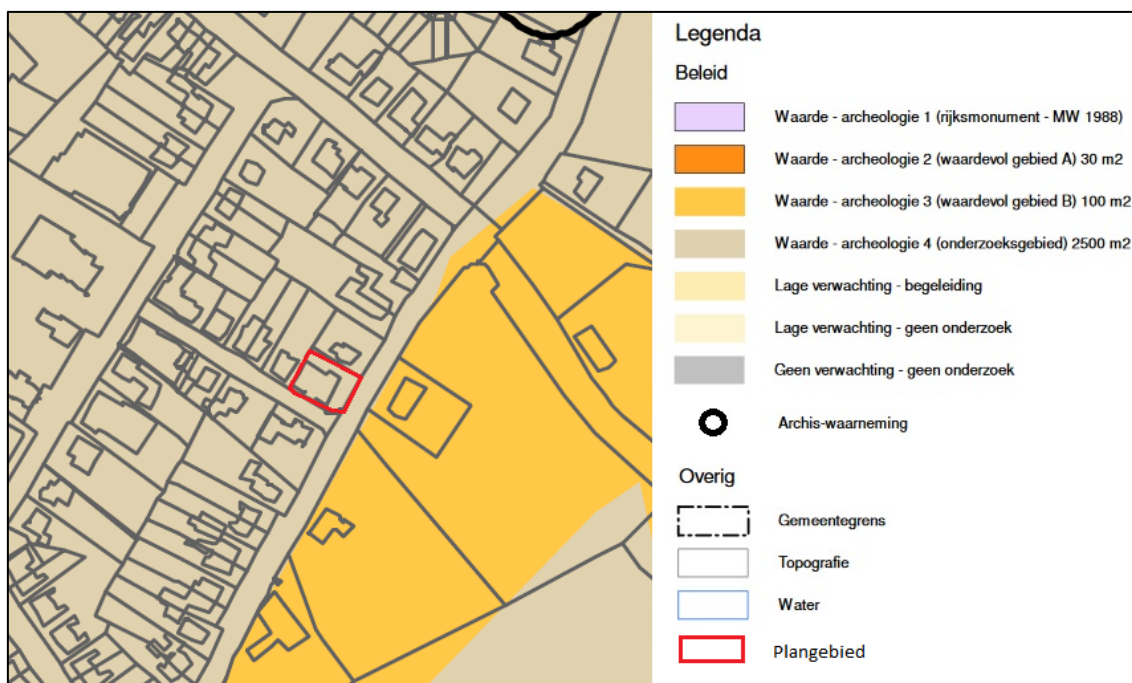
Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.



Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Gennep

Beoordeling plan

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft de gemeente Gennep archeologiebeleid geformuleerd en vastgelegd in een eigen archeologische beleidskaart. Conform deze archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied 'Waarde - archeologie 4 (onderzoeksgebied) 2.500 m²'.

Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is de archeologische 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen op de betreffende locatie. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter.

De bestemming op het perceel dat met onderhavig wijzigingsplan wordt gewijzigd zorgt niet voor een fysieke ingreep in de bodem. De huidige bebouwing zal worden gebruikt voor wonen. Het is dan ook niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een archeologisch rapport te overleggen. Om die reden heeft geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Om de mogelijk in de bodem te verwachten archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' op de verbeelding en in de regels overgenomen.

De voorgestane ontwikkeling ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect archeologie.

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied.

Het perceel is gelegen aan zowel de Past.Hoefnagelsstraat als Zwarteweg. Beide wegen zijn gekarteerd op een topografische kaart van 1850 (uitsnede hieronder). Dit betekent dat deze wegen reeds lange tijd aanwezig zijn in het stratenpatroon van Milsbeek. Dit is bevestigd op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg, waarop de Zwarteweg is aangeduid als 'andere weg ouder dan 1806'. Op deze kaart zijn enkele gebouwen – niet zijnde het gebouw van dit wijzigingsplan – aangegeven als cultuurhistorisch waardevol. Het dichtstbijzijnde object betreft het woonhuis aan Zwarteweg 39 (tegenover het plangebied), omdat het in ca. 1930 opgerichte object een specimen van een bouwtraditie betreft.



Uitsnede topografische kaart 1850

Beoordeling plan

Het plangebied wijzigt door dit wijzigingsplan van bestemming 'Detailhandel' naar 'Wonen - 1'. Hierdoor kan de reeds gerealiseerd bebouwing worden benut ten behoeve van wonen. Gelet hierop is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan of wijzigingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de wijziging van de bestemming. De reeds aanwezige bebouwing zal hierdoor een woonfunctie krijgen. Dit betekent dat de waterhuishoudkundige situatie niet verandert ten opzichte van de huidige situatie. De oppervlakteverharding op het perceel blijft onveranderd. Het hemel- en afvalwater wordt gemengd afgevoerd en is aangesloten op het reeds aanwezige rioolsysteem.

Het plangebied maakt deel uit van het gedeelte van het rivierbed waar §6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit). Dit betekent dat het gebied is vrijgesteld van vergunningsplicht voor het gebruik van de waterstaatswerken.

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen negatieve effecten zal hebben op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn Sint-Jansberg en de Oeffelter Meent, die respectievelijk op circa 1,4 km ten zuiden en circa 1,2 km ten noorden van het plangebied zijn gelegen. Het gebied Sint-Jansberg is ook het dichtstbijzijnde gebied Natuurnetwerk Nederland, dat in de Omgevingsverordening van provincie Limburg is verankerd als zijnde Goudgroene natuurzone. Het plangebied ligt zelf niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een belangrijk weidevogelgebied.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- § 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- § 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- § 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van § 3.2 vallen.

Daarnaast geldt voor alle soorten en gebieden de algemene zorgplicht. De zorgplicht is als een open norm geformuleerd in het eerste lid van artikel 1.11 Wnb. In het tweede lid wordt de zorgplicht geconcretiseerd door te bepalen dat de zorgplicht in elk geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Conclusie

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een perceel, zodat de detailhandelsfunctie met in pandige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar woonfunctie. In het pand wordt reeds jaren gewoond. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen, in relatie tot de ligging van beschermde natuurgebieden in de omgeving van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat dit plan geen effecten zal op beschermde natuurgebieden. Ook kan worden uitgesloten dat beschermde dier- en plantensoorten verstoord, omdat er geen fysieke verrichtingen worden uitgevoerd voor de totstandkoming van het planvoornemen. De bebouwing is namelijk reeds aanwezig en blijft als zodanig in stand.

Gelet hierop vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Desalniettemin geldt te allen tijde de voornoemde zorgplicht.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

De gemeenteraad Gennep heeft in 2015 de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' vastgesteld. Bij het bepalen van de hoogte van parkeernormen wordt deze nota als uitgangspunt gebruikt. Voor vrijstaande woonhuizen in de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woonhuis. Dit betekent dat voor onderhavig planvoornemen een norm geldt van 2 parkeerplaatsen. Deze 2 parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig op eigen terrein in de vorm van een lange oprit. Aan de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' kan derhalve worden voldaan.

4.4.2. Verkeer

De verkeersgeneratie daalt na realisatie van het planvoornemen. De detailhandelsfunctie verdwijnt op de locatie en maakt plaats voor een woonfunctie. Een woonfunctie genereert minder verkeer dan een detailhandelsfunctie. Dit komt ten goede van de verkeersveiligheid ter plaatse.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie. In dit kader is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en conclusie.

Beoordeling plan

Op grond van het historisch vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als 'niet-verdacht' beschouwd. Er zijn geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie en in de directe omgeving activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor de bodem verontreinigd kan zijn geraakt. De resultaten van het historisch vooronderzoek leveren geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

5.2. 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.

Wegverkeerslawaaï

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen - 1'. Hiermee wordt een geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt binnen de geluidzone van de Zwarteweg (50 km/u-weg).

Vanwege de ligging in de geluidzone is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgende de resultaten en conclusies.

Uit het onderzoek is voor deze locatie gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel wordt overschreden. De maximale geluidbelasting bedraagt namelijk maximaal 58 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden.

Voor deze woning is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wgh, indien wordt voldaan aan de 'Beleidsregels Hogere Waarden Wet Geluidhinder gemeente Genneip'.

Overdrachts- of bronmaatregelen – gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting – zijn in dit geval onvoldoende doeltreffend of ontmoeten overwegende bezwaren, omdat het in dit geval gaat om één woning waarvoor deze maatregelen dan genomen dienen te worden. Bovendien wordt de woning al langere tijd als burgerwoning gebruikt. Het oprichten van een geluidsscherm is vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt ongewenst. Dit geldt ook voor bronmaatregelen zoals het aanbrengen van geluidsabsorberende bestrating of het terugdringen van de verkeersintensiteit. Eveneens is het niet mogelijk de afstand te vergroten tussen bron en ontvanger. Er kan worden voldaan aan de hiervoor genoemde beleidsregels hogere waarden, waardoor het mogelijk is een beschikking hogere grenswaarde te verlenen.

Industrie-en spoorweglawaaï

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrie- of bedrijventerrein in de zin van de Wet geluidhinder. Ook is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg. Nader onderzoek naar industrie- of spoorweglawaaï kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaaï vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Voor wegverkeerslawaaï geldt dat er een beschikking hogere grenswaarde wordt verleend.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin 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 betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De 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'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen - 1' voor het bestaande pand aan de Past.Hoefnagelsstraat 2.

Voor zover er al sprake is van een nieuwe ontwikkeling, valt het project gezien zowel de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig wijzigingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen - 1' voor het bestaande pand aan de Past.Hoefnagelsstraat 2. In de directe omgeving komen meerdere andere functies dan wonen voor. Het centrum van Milsbeek – met o.a. de kerk, het gemeenschapshuis (Trefpunt), de basisschool, enkele detailhandelszaken en horeca – ligt vanaf circa 37 meter afstand van het plangebied. Tevens is het buitengebied gelegen aan de overzijde van de weg (Zwarteweg). Om die reden wordt de omgeving van het plangebied aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

De voornoemde (bedrijfsmatige) activiteiten behoren volgens de VNG-publicatie tot (maximaal) milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van (maximaal) 30 meter. Na verlaging van één afstandsstap geldt een richtafstand van 10 meter. Hieraan kan worden voldaan, de dichtstbijzijnde niet-woonfunctie ligt op een afstand van 37 meter.

Aan Zwarteweg 10 is een voormalige veehouderij gelegen. De stallen van deze voormalige veehouderij zijn gelegen op circa 140 meter afstand van het plangebied. Deze veehouderij is niet meer actief in haar bedrijfsvoering, al is ze wel planologisch-juridisch geregeld. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen die aanduiding is een intensieve veehouderij mogelijk. Het oprichten van een nieuwe (intensieve) veehouderij is daardoor mogelijk, echter omdat er woningen zijn gesitueerd vanaf circa 18 meter van het bouwvlak, is deze mogelijke inrichting beperkt in haar bedrijfsvoering. De woning die conform dit wijzigingsplan juridisch-planologisch als burgerwoning wordt vastgelegd belemmert deze (mogelijke toekomstige) bedrijfsvoering niet, omdat het plangebied gelegen is op minimaal 66 meter afstand van het bouwvlak van het agrarische bouwvlak.



Weergave afstanden tussen plangebied en niet-woonfuncties (enkelbestemmingen en bouwvlakken)

Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over 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.

Wettelijk kader

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden

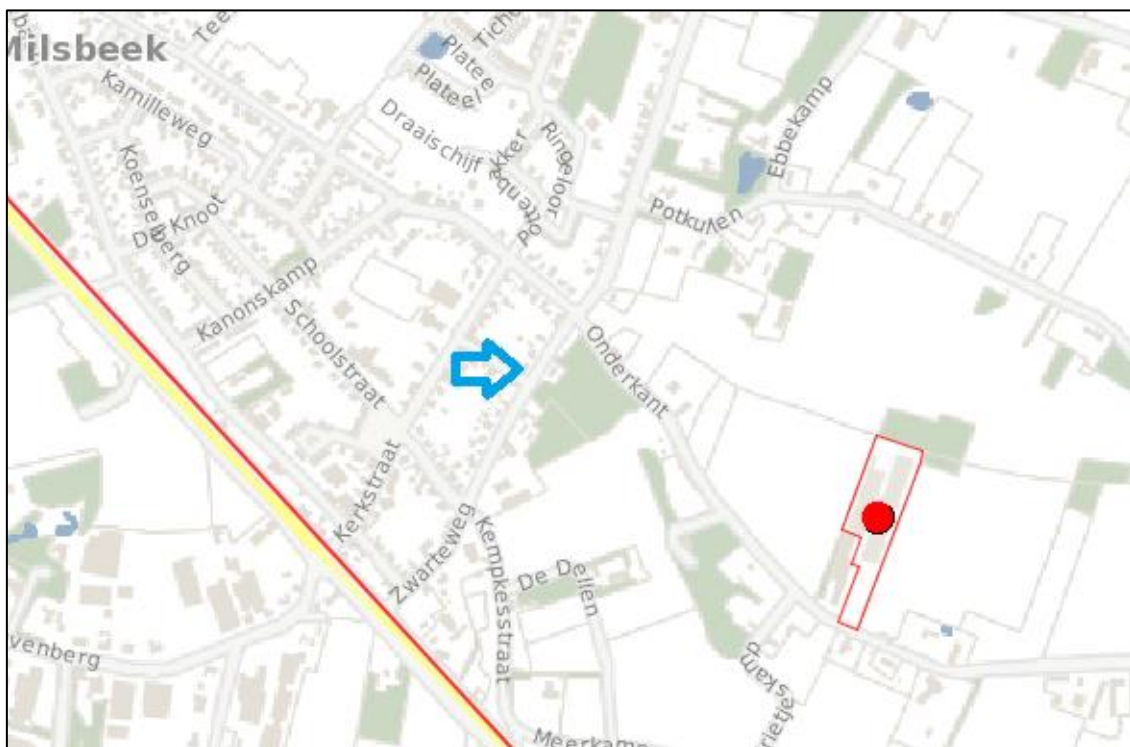
weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied zich bevindt in een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede risicokaart (plangebied met blauwe pijl aangeduid)

In de omgeving van het plangebied komen twee risicobronnen voor. Ten eerste gaat het om een varkenshouderij aan de Onderkant in Milsbeek. Op dit bedrijf is een bovengrondse propaantank van 5 m³ aanwezig. Hierop zijn de veiligheidsafstanden van het Activiteitenbesluit van toepassing. De veiligheidsafstand bedraagt 10 meter bij een bevoorrading van maximaal 5 keer per jaar en 20 meter indien er vaker een bevoorrading plaatsvindt. Aan deze veiligheidsafstand wordt ruimschoots voldaan, omdat het plangebied gelegen is op 430 meter.

Ten tweede gaat het om de provinciale weg N271, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg heeft geen PR 10⁻⁶ of PR 10⁻⁷-contour en de PR 10⁻⁸-contour bedraagt 13 meter. Met betrekking tot het groepsrisico geldt dat de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde < 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Gelet hierop zal dit plan niet belemmerd worden vanwege het risicovolle transport van gevaarlijke stoffen over de N271. De afstand tot de N271 bedraagt 330 meter.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

Onderhavig wijzigingsplan vindt plaats op initiatief van gemeente Gennep. Gemeente Gennep neemt dan ook de kosten voor de planvorming voor haar rekening. Omdat de gemeente als initiatiefnemer is aan te merken, vervalt de exploitatieverplichting.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het wijzigingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan en wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben in deze geen belang, waardoor onderhavig wijzigingsplan niet ter vooroverleg is toegestuurd.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 22 maart gedurende zes weken ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerp wijzigingsplan digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog raadpleegbaar bij het Omgevingsloket in het gemeentekantoor van Gennep.

Tijdens de zienswijzenprocedure zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het wijzigingsplan is daarom (ongewijzigd) vastgesteld.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen wijzigingsplan

Het 'Wijzigingsplan Past.Hoefnagelsstraat 2 Milsbeek' is een wijzigingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting. Dit wijzigingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0907.WZ17078PASHOEF2MIL-VA01.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels van onderhavig wijzigingsplan bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat de uitleg van een aantal begrippen die voor dit wijzigingsplan van toepassing zijn. Artikel 2 bepaalt dat het bepaalde in de regels van het moederplan onverkort van toepassing is op het voorliggende plan. Het bestemmingsplan "Kern Milsbeek 2012" is in dit geval het moederplan. De begrippen, wijze van meten, bestemmingsregels (bestemming 'Wonen - 1' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'), algemene regels en overgangsregels uit het moederplan zijn dus onverkort van toepassing. Met artikel 2 wordt hiernaar verwezen, waardoor het integraal overnemen van deze regels achterwege kan blijven.

Slotregel

Hoofdstuk 2 bevat de slotregel van dit wijzigingsplan. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

- Bijlage 1.** **Historisch bodemonderzoek**
Bijlage 2. **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**