
KRANENVELD ONGENUMMERD HEIJEN

Gennep

bestemmingsplan (toelichting)

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 29 februari 2024
KENMERK NL.IMRO.0907.BP23168KRNVLDONHEI-VA01

PROJECT Kranenveld ongenummerd Heijen
PROJECTLEIDER mr. S. Peters

PROJECTNUMMER 20230682

AUTEUR Rho Adviseurs voor leefruimte
STATUS Vastgesteld (15 april 2024)



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en plangrenzen	6
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Gebieds- en projectprofiel	9
2.1	Gebiedsprofiel	9
2.2	Projectprofiel	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Planologische aspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	28
5.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	28
5.2	Water	30
5.3	Geluid	33
5.4	Flora en fauna	34
5.5	Luchtkwaliteit	38
5.6	Bedrijven en milieuzonering	39
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	M.e.r. beoordeling	43
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Hoofdstuk 7	Juridische planbeschrijving	48
7.1	Onderdelen bestemmingsplan	48
7.2	Toelichting op de verbeelding	48
7.3	Toelichting op de regels	48



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil in het dorp Heijen op twee percelen direct naast het adres Hoofdstraat 59, tussen Hoofdstraat 59 en Kranenveld 18/18a, twee woningen onder één kap realiseren. De voorgevels van de woningen zullen worden georiënteerd op het Kranenveld.

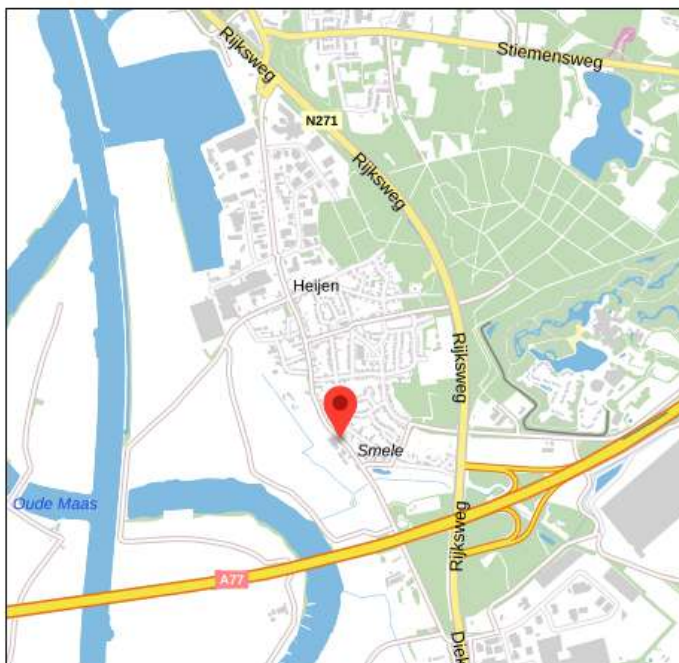
Op deze locatie zijn in de huidige situatie geen woningen realiseerbaar volgens het geldende bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016'. Dat bestemmingsplan biedt ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden om de ontwikkeling mogelijk te maken, zodat een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd is.

In dit geval betreft dit kader een nieuw bestemmingsplan.

Dit nieuwe bestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels en deze toelichting. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Heijen, grenzend aan andere woonpercelen aan de Hoofdstraat, c.q. het Kranenveld in Heijen, meer specifiek gelegen tussen de woonpercelen met adressen Hoofdstraat 59 en Kranenveld 18/18A.



Topografische kaart (locatie plangebied ter hoogte van rode 'druppel')

Het plangebied omvat twee kadastrale percelen, bekend als: Gennepe, sectie G, nummers 535 en 504. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.400 m².



Kadastrale situatie plangebied (rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het op 23 januari 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016'. Het heeft de enkelbestemming 'Wonen-1' ingevolge waarvan de gronden ter plaatse bestemd zijn voor de functie het bestaande aantal woningen. Ter plaatse van het plangebied is geen bouwvlak geprojecteerd.

Daarnaast geldt op de locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en (deels) 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2', ter bescherming van de archeologische waarden in de gronden, respectievelijk de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kern Heijen 2016 '

- 
Enkelbestemming
 Wonen - 1

- 
Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologie 3

- 
Dubbelbestemming
 Waterstaat - Waterkering

- 
Gebiedsaanduiding
 vrijwaringszone - dijk 2

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen:

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het gebieds- en projectprofiel. In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, provincie Limburg en gemeente Gennep opgenomen. In Hoofdstuk 4 volgen de planologisch- en milieurelevante aspecten: milieuzonering, water, flora & fauna, geluid, lucht, bodem en externe veiligheid. Hoofdstuk 5 bevat de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) en in hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving beschreven.

Hoofdstuk 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Gebiedsprofiel

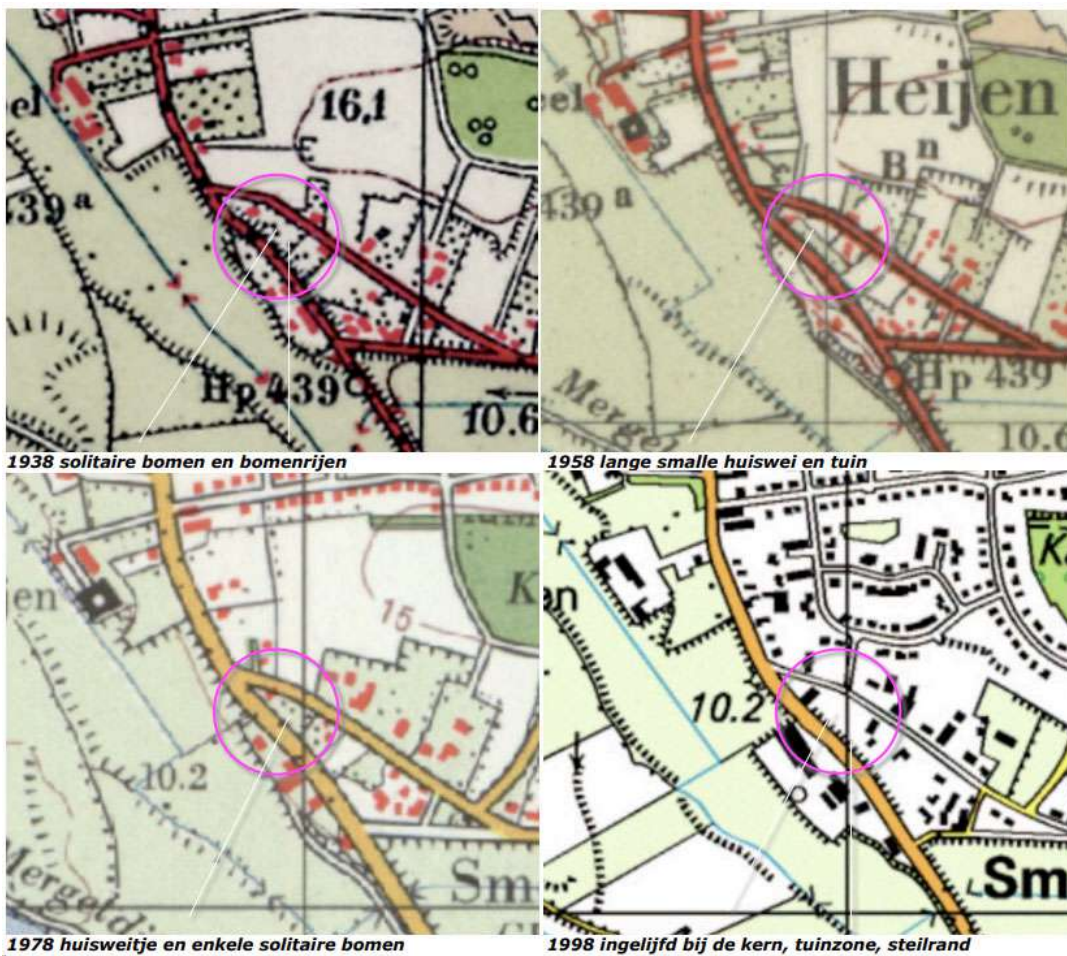
Rond 1900 beperkte de bebouwing van de kern Heijen zich hoofdzakelijk tot lintbebouwing langs de Hoofdstraat en wat verderop in zuidelijke richting langs de Hommersumseweg/Smele. Het stratenpatroon bestond uit slechts enkele wegen die uitkwamen op de Hoofdstraat.

Het plangebied maakte deel uit van een bebouwingscluster ten zuidwesten van de kern Heijen en was in gebruik als moestuin. Aan de zuidwestkant bevond zich een haag. Aan de noordwestkant en zuidwestkant werden enkele solitaire bomen gekarteerd.

Ten noordwesten en zuidoosten van het plangebied bevonden zich destijds al bebouwingen. In noordoostelijke richting bevond zich een zone met open bouwland. Ten zuidwesten van de bebouwingscluster bevonden zich zones met gras- en hooiland langs de Maas.

In de eerste helft van de 20ste eeuw maakt het plangebied lange tijd deel uit van de tuinzone van het ten noordwesten gelegen erf. In 1938 worden bomenrijen aan de zuidwestkant, zuidoostkant en noordoostkant en enkele solitaire bomen gekarteerd. In de periode van de voedselschaarste tijdens en na de Tweede Wereldoorlog wordt een ter hoogte van het ten zuidoosten gelegen buurerf doorlopend huisweitje gerealiseerd. De noordoostkant van het plangebied werd als tuin gekarteerd. De solitaire bomen en de bomenrijen aan de zuidoostkant zijn in 1958 uit de kaarten verdwenen. Aan de noordoostkant en zuidwestkant lijken de bomen waarschijnlijk door de vraag naar stookhout, te zijn uitgedund.

In 1978 wordt het plangebied in zijn geheel als een huisweitje met enkele solitaire bomen gekarteerd. In de navolgende decennia wordt de kern Heijen uitgebreid en wordt een woonwijk op het oude bouwland gerealiseerd. De oude bebouwingscluster wordt ingelijfd bij de kern, en is sindsdien aan de rand van de kern gesitueerd. In 1998 wordt het als tuinzone met de aanduiding steilrand aan de zuidwestkant, in de kaarten aangetroffen.



Het plangebied is gelegen tussen de Hoofdstraat (zuidgrens) en het Kranenveld (noordgrens). Aan weerszijden zijn vrijstaande woningen met bijbehorende erven gelegen. Aan de overzijde van het Kranenveld zijn eveneens woningen gesitueerd. Aan de overzijde van de Hoofdstraat zijn een landgoed (Huys Heijen) en een manege gelegen.

Het plangebied zelf betreft twee onbebouwde en dichtbegroeide kavels.



Luchtfoto plangebied (blauw omlijnd)

2.2 Projectprofiel

De twee woningen-onder-één-kap zullen bewoond gaan worden door personen van dezelfde familie (twee generaties), ieder in een zelfstandige woning. Samen zorgen zij voor elkaar.

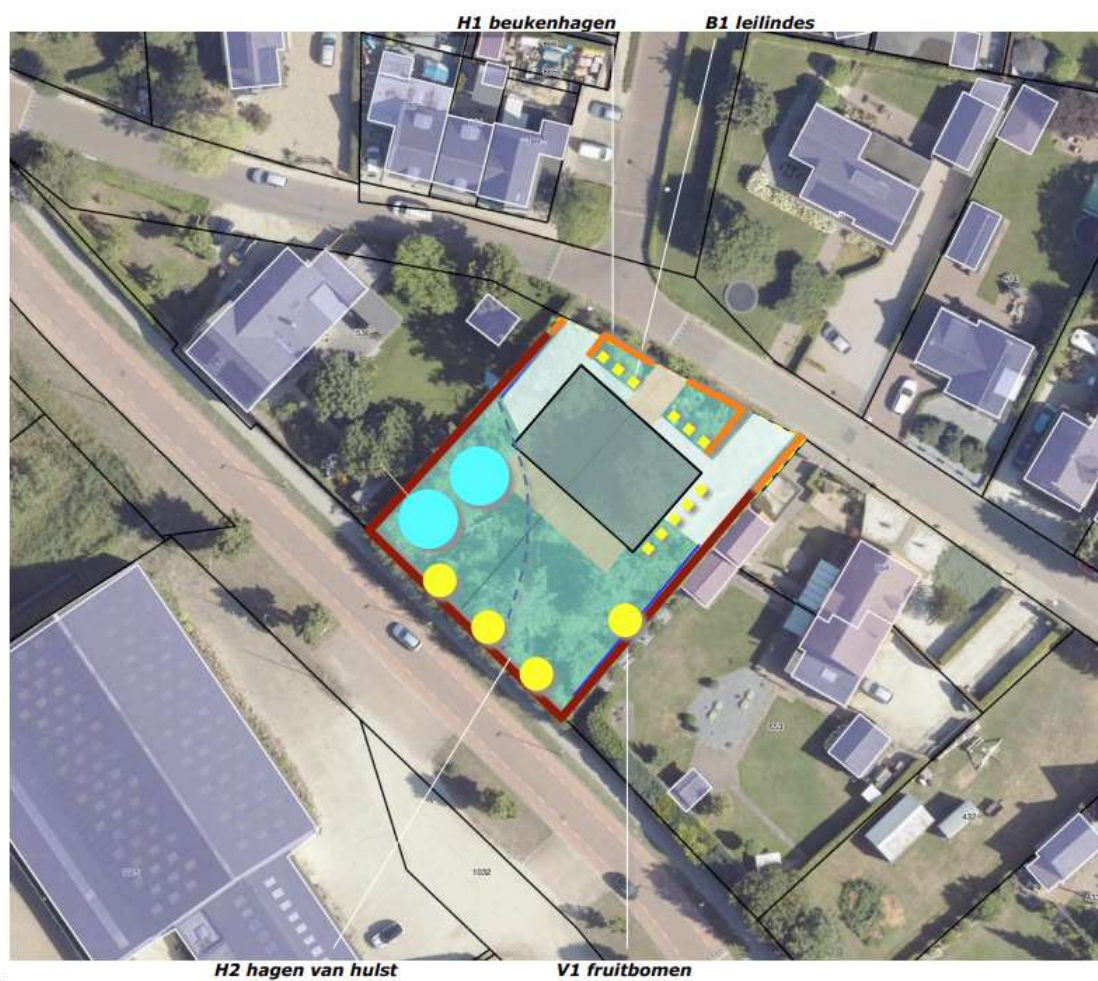
Het ontwerp van de woningen zal aansluiten bij de bestaande woningen aan de Hoofdstraat en Kraneveld, zowel qua uitstraling, als qua bouwvolume, breedte en bouwhoogte.

De nieuwe (nultrede) woningen zullen geheel in hout worden uitgevoerd. Verder zullen deze woningen volgens de laatste ontwikkelingen met betrekking tot duurzaam bouwen worden ontwikkeld, met een warmtepomp, zonnepanelen, extra isolatie en triple glas. Het streven is een energie-nul-woningen, dan wel energie-plus-woningen.

Het plangebied is ruim genoeg voor de beide woningen en de nodige parkeerplaatsen en bergingen en er kan voldoende afstand worden gehouden tot de naastgelegen woningen, alsmede het openbaar gebied.

De buitenruimte zal met groen van hoge kwaliteit worden ingericht zodat de woningen volledig door groen worden omringd, hetgeen een landelijke uitstraling geeft. De groene inrichting is nader uitgewerkt in het als Bijlage 1 aan deze toelichting gehechte Plan landschappelijk inpassing en kwaliteitsbijdrage met bijbehorend beplantingsplan.

De afstand tot de belendende bestaande woningen zal aan beide zijden zoveel mogelijk gelijk zijn, hetgeen zorgt voor de nodige rust in het straatbeeld. De ontsluiting van de woningen vindt plaats via het Kranenveld. Parkeren vindt geheel plaats op eigen terrein.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Verantwoord wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past in het ruimtelijk beleid. Er wordt geen complete samenvatting gegeven van alle beleidsaspecten. Uitsluitend de relevante beleidskaders voor het plangebied zijn in dit hoofdstuk weergegeven en verantwoord.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, is de langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland flink veranderen.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?

Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Beoordeling plan

Voor dit project relevante nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan bijdraagt aan een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving. Het project is dan ook niet strijdig met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 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 verantwoording voor die ontwikkeling dient te bevatten aan de hand van een drietal opeenvolgende treden. Deze treden worden samen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Ingevolge de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ABRS overwoog daarbij het volgende: “Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal twee wooneenheden op een locatie waar in de huidige situatie geen woningen zijn toegestaan. Het gaat bij dit planvoornemen om deze reden om een toevoeging van maximaal twee wooneenheden ten opzichte van het geldend bestemmingsplan. Er is dus 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'.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - voorganger van de NOVI - is uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze uitwerking is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl wordt van kracht zodra de Omgevingswet in werking treedt en geldt dan als de uitwerking van het beleid dat in de NOVI staat. De nationale belangen die nu nog in het Barro worden geborgd betreffen onder meer rijksvaarwegen, zones van buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk Rijksbelang. Het is dan ook niet noodzakelijk om op deze zaken afzonderlijk nader in te gaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Algemeen

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld.

De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie Limburg kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet (beoogde inwerkingtreding per 01-01-2024).

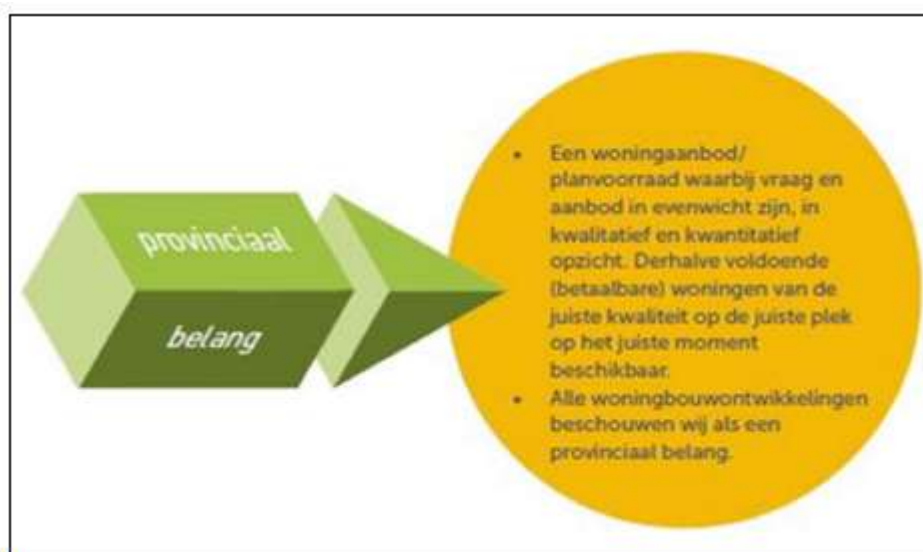
Wonen

De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Conjuncturele ontwikkelingen en migratiestromen beïnvloeden vraag en aanbod op de woning- markt. Daarnaast zien we dat de woonvraag verandert waardoor het woningaanbod niet altijd aansluit op de vraag. Daardoor is er op korte termijn een vraag naar woningen voor specifieke doelgroepen en lokaal een overschot aan incourante plannen en woningen. Voor zover (harde en zachte) planvoorraad voorziet in de mogelijkheid om woningen te bouwen waar niet langer behoefte aan is, zal de Provincie in overleg met de gemeenten onderzoeken hoe deze planvoorraad aangepakt kan worden. Hiertoe is reeds in POL2014 een oproep gedaan aan gemeenten, die Limburgbreed nog niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd. Het gevolg is dat woningbouwplannen waaraan dringend behoefte bestaat, niet kunnen worden toegevoegd vanwege een te grote voorraad aan niet meer actuele plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte.

Volgens de huidige prognoses kunnen we ongeveer vanaf 2030 overschotten in de woningvoorraad verwachten. Lokaal zijn die er nu al of ontstaat dit overschot juist later.

Getalsmatig zijn er voldoende woningen en liggen er meer dan genoeg plannen klaar. Kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Daarnaast is er behoefte aan passende, en mogelijk tijdelijke, huisvesting voor bijvoorbeeld internationale werknemers, vluchtelingen, statushouders en woonurgenten.

Limburg kent daarnaast een relatief oude, incurante woning- en planvoorraad. Deze woningen moeten toekomst- en levensloopbestendig en verduurzaamd worden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld isoleren, het plaatsen van zonnepanelen en woningen van het gas halen. Dit leidt tot sloop- en/of herstructureringsopgaven in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied, om daarmee de woningvoorraad up-to-date en passend bij de woonbehoefte te maken. Bovendien dragen we hiermee bij aan het verbeteren van de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie.



Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal twee woningen op een onbebouwde locatie binnen bestaand bebouwd gebied. Dit planvoornemen past binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, omdat het ziet op een toekomstgerichte aanvulling op de van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. De constructie van meergeneratie wonen draagt bij aan de sociaaleconomische en gezondheidssituatie van de inwoners en het voorkomen van segregatie. Bovendien gaat het hier om levensloopbestendige en verduurzaamde woningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

Algemeen

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (geconsolideerde versie) 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 een document. Voor onderhavig planvoornemen is artikel 2.2.2 (Ladder voor duurzame verstedelijking) van toepassing.



Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening Limburg (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Op kaart 2 'Duurzame verstedelijking en bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014' is het plangebied aangeduid als 'Bebouwd gebied' en 'Regio Noord-Limburg'. 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 § 3.1.2 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.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

Algemeen

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld op 14 september 2020. De Regionale Woonvisie is een actualisering van de voorgaande visie 2016-2020, met nu (meer) aandacht voor de huisvesting van mensen met een zorgvraag, huisvesting internationale werknemers, starters, senioren en woonwagenvoerders met accenten op de transitie van de bestaande woningvoorraad, transformatieopgaven en leefbaarheids- en zorgvraagstukken.

De structuurvisie geeft richting aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray) zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting. Daarnaast geeft de structuurvisie richting aan de wijze waarop het aantal woningbouwplannen wordt afgestemd op de (toekomstige) woningbehoefte. De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte.

Beoordeling plan

Kwalitatief sluit het voorliggende bouwplan aan bij de (toekomstige) woonbehoefte, omdat er behoefte is aan de toevoeging van levensloopbestendige woningen. Daarnaast geldt dat woningbouwplannen vanaf 10 woningen regionaal afgestemd dienen te worden.

Regionale afstemming was voor dit bestemmingsplan daarom niet benodigd. Een nadere afweging aan de hand van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is ook niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan specifieke woonsegmenten waar onderhavig plan in voorziet.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Gennep

Algemeen

De gemeenteraad van Gennep heeft in 2019 de Omgevingsvisie Gennep vastgesteld. Onderdeel daarvan is ook de borging van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Het doel 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 Omgevingsvisie 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:

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

Beoordeling plan

Initiatiefnemer heeft een ter zake deskundige een Plan voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage laten maken (Bijlage 1).

Het concept voor de inpassing en kwaliteitsbijdrage omvat de aanplant van navolgende elementen:

- a) lage hagen ter hoogte van de voortuin aan de noordoostkant,
- b) leibomen aan de straatkant en zuidoostkant,
- c) manshogehagen aan de noordwestkant, zuidoostkant en zuidwestkant,
- d) fruitbomen aan de zuidwestkant van het plangebied.

De aanplant zal worden gerealiseerd middels de aanplant van plantmateriaal in een stevige maat bij aanplant.

De aanlegkosten van het groen bedragen in totaal € 30.511,-. Dit wordt besteed aan de reguliere inpassing én aan additionele kwaliteitsverbetering via landschappelijke inpassing. Juist door deze forse investering in additionele kwaliteit wordt voldaan aan het in de Omgevingsvisie genoemde normbedrag van $2 \times € 15.000,- = € 30.000,-$. Een separate financiële bijdrage kan daarom achterwege blijven.

3.4.2 Lokale Woonvisie 2022

De Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' is op 7 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Gemeente Gennep heeft deze visie samen met de partners op het vlak van de woningmarkt opgesteld. Er zijn meerdere bijeenkomsten gehouden van interne collega's, het college, de gemeenteraad, woningcorporaties en huurdersorganisaties en overige externe stakeholders (zorginstellingen, makelaars, financiers, buurt- en wijkraden, de Adviesraad Sociaal Domein, de lokale ouderenvereniging et cetera). Daarnaast is er gebruik gemaakt van verschillende onderzoeken, zoals het woonbehoefteonderzoek en een onderzoek naar de opgaven en aanpak van de bestaande woningvoorraad.

Het provinciaal en regionaal beleid vormen de kaders voor deze Woonvisie. De Limburgse Agenda Wonen en de Provinciale Omgevingsvisie leveren een bijdrage aan een gezonde woningmarkt in heel Limburg. De gemeente Gennep behoort tot de regio Noord-Limburg en ook op regionaal niveau wordt samengewerkt om een uitstekend woonklimaat te realiseren. Om die reden hebben is ook op 24 september 2020 een regionale Woonvisie Noord-Limburg vastgesteld. In de regionale Woonvisie Noord-Limburg staat de koers die Noord-Limburg wil varen beschreven. Daarom dient deze ook als basis voor de Lokale Woonvisie.

'Evenwichtig en inclusief wonen doe je in de gemeente Gennep! We realiseren een uitstekend woonklimaat voor bestaande en toekomstige burgers door te sturen op voldoende en betaalbare woningen, van de juiste kwaliteit op een geschikte locatie. Er is hierbij oog voor de bestaande woningvoorraad én nieuwbouw. De woningen die worden gerealiseerd zijn divers, levensloopvriendelijk en toekomstbestendig. Bij nieuwbouw en transformatie wordt ingezet op de bevordering van doorstroming. Dit doet de gemeente niet alleen, maar in samenwerking met alle partners.'

'Gemeente Gennep wil een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Daarom wordt ingezet op de realisatie van toekomstbestendige woonsegmenten die aansluiten bij de huishoudensontwikkeling. De prognoses van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de huidige en toekomstige woningvraag leidt tot een groei-opgave van het aantal woningen. Maar onze ambitie is groter. We zien een grote druk op de woningmarkt en een overloop uit omliggende regio's. Daar willen we ruimte voor bieden. Vanzelfsprekend houden we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten, zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.'

Beoordeling plan

Kwalitatief sluit het voorliggende bouwplan aan bij de (toekomstige) woonbehoefte, omdat er behoefte is aan de toevoeging van levensloopbestendige woningen.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

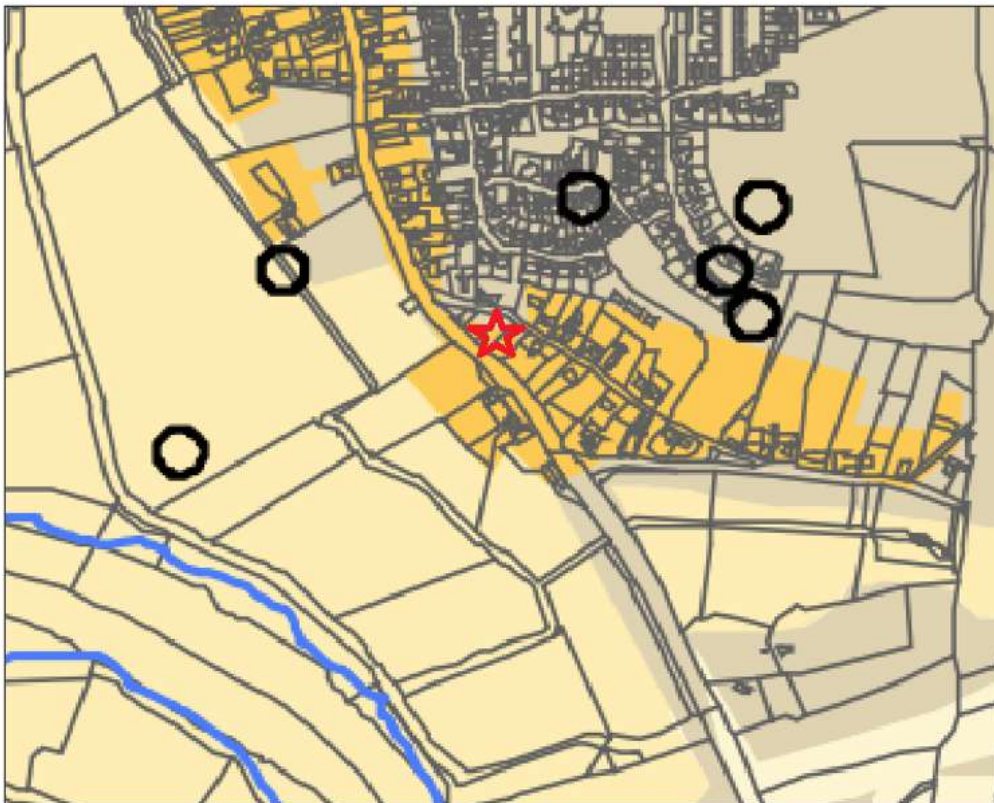
4.1 Archeologie en cultuurhistorie

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.

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.



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied met rode ster aangeduid)



Waarde - archeologie 3 (waardevol gebied B) 100 m2

Beoordeling plan

Conform de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied 'Waarde - archeologie 3 (waardevol gebied B) 100 m²'. Op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is de archeologische 'Waarde - Archeologie 3' 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 100 m² en dieper dan 30 centimeter.

Met het planvoornemen worden maximaal twee woningen beoogd. De footprint van de woningen overschrijdt de 100 m², waardoor niet aan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kan worden voldaan en een archeologisch onderzoek is verricht (Bijlage 2).

Hierna volgt een samenvatting van de conclusies van de bij het bevoegd gezag ingediende conceptrapportage van dit onderzoek.

Op basis van de resultaten en conclusies geeft Econsultancy het onderstaand advies:

"De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek grotendeels bevestigd. Op basis van het behoud van een middelhoge en hoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen worden verwacht, is in dit stadium een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Gennepe). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit."

Overwegingen gemeentelijk selectiebesluit

In de boorstaten vallen enkele dingen op. Zo heeft de bovenste laag, een 'enkeerdlaag' die in alle boringen voorkomt, in boring 1 en 2 een dikte van 40 cm, waarmee de laag hier niet de minimumdikte van 50 cm heeft om als enkeleerdlaag of esdek te kunnen worden aangeduid. In boring 3 is deze laag 50 cm dik en in boring 4 en 5 80 en 120 cm. Ook ontbreekt in alle boringen een bouwvoor.

Verder valt op dat tussen boring 2 en 5, met een tussenafstand van ca. 25 m, een hoogteverschil van 90 cm zit in de bovenkant van de C-horizont (resp. 12.70m +NAP en 11.80m +NAP). Boringen 1 t/m 3 vertonen een 30-60 cm dikke B-horizont tussen de 'enkeerdlaag' en de C-horizont, waarmee alle boorprofielen zijn beschreven.

De bodemopbouw wijkt hiermee sterk af van die in het circa 30 m zuidoostelijker gelegen plangebied 'Kranenveld ong.', met eenzelfde maaiveldhoogte. Hier heeft Transect in 2022 verkennend onderzoek gedaan en, zoals vermeld in onderhavig rapport, zijn het rapport en de beoordeling daarvan nog niet beschikbaar (zaaknummer/OM-nummer 5276246100).

De beoordeling is inmiddels afgerond en hieronder een citaat daaruit met de belangrijkste (van het rapport afwijkende) conclusie:

“Uitgaande van de boorstaten lijkt het er eerder op dat het aangetroffen bodemprofiel getuigt van jongere Maasafzettingen en verstoringen. Aanwijzingen voor dat laatste zijn het moderne puin in boring 1 (laag 40-105 cm), de verrommelde vlekkerige laag met kleibrokken in boring 4 (laag 55-135 cm) en mogelijk ook de fijne losse zandlaag in boring 3 (laag 55-135 cm). Het lijkt er op dat het plangebied is gelegen in/op de flank van de oude Maasmeander die zo'n 100 m naar het zuidoosten duidelijk zichtbaar is in het oppervlaktereliëf, bijvoorbeeld op het AHN. De lage ligging in/op de rand van een oude Maasmeander in het zuiden en het Maasdal in het westen bleek ook bij archeologisch onderzoek direct westelijk van onderhavig plangebied, aan de overzijde van de Hoofdstraat. Dat plangebied is gelegen in een gedeelte van de Maasuiteerwaard dat in de vorige eeuw sterk is opgehoogd. Uit het bureauonderzoek bleek in ieder geval ook dat het plangebied ligt in een 'laaggelegen en waarschijnlijk onbedekt Maasterras' ”.

Een ander onderzoek in de directe omgeving, zo'n 15 m noordelijk van het plangebied, is uitgevoerd op de hoek Hoofdstraat-Kranenveld (onderzoeksmelding 2087057100). Het rapport stelt dat er in de geraadpleegde landelijke archeologische databases geen informatie beschikbaar is over dit booronderzoek. Omdat het een deelgebied ('terrein B') is van het grotere onderzoeksgebied De Smele, wordt het echter beschreven in het eerste van de vier onderzoeksrapporten van dat gebied, te weten 'Heijen Plangebied De Smele. Aanvullende Archeologische Inventarisatie, auteur: G.J. Vis, BAAC-rapport 03.079, juli 2003'. Dit deelgebied heeft op grond van het booronderzoek een middelhoge verwachting gekregen en is niet verder onderzocht.

Onderhavig plangebied ligt tussen beide andere onderzoeksgebieden in en uit de beoordeling van het onderzoek 'Kranenveld ong.' en het beeld van het oppervlaktereliëf is duidelijk dat het relatief laaggelegen is. De landschappelijke ligging is vergelijkbaar met die van laatstgenoemd plangebied, op de grens van 'hoog' en 'laag', in de overgangszone naar de oude Maasmeander die zo'n 100 m naar het zuidoosten duidelijk zichtbaar is in het oppervlaktereliëf, bijvoorbeeld op het AHN. Hieronder is deze situering verbeeld op twee afbeeldingen.



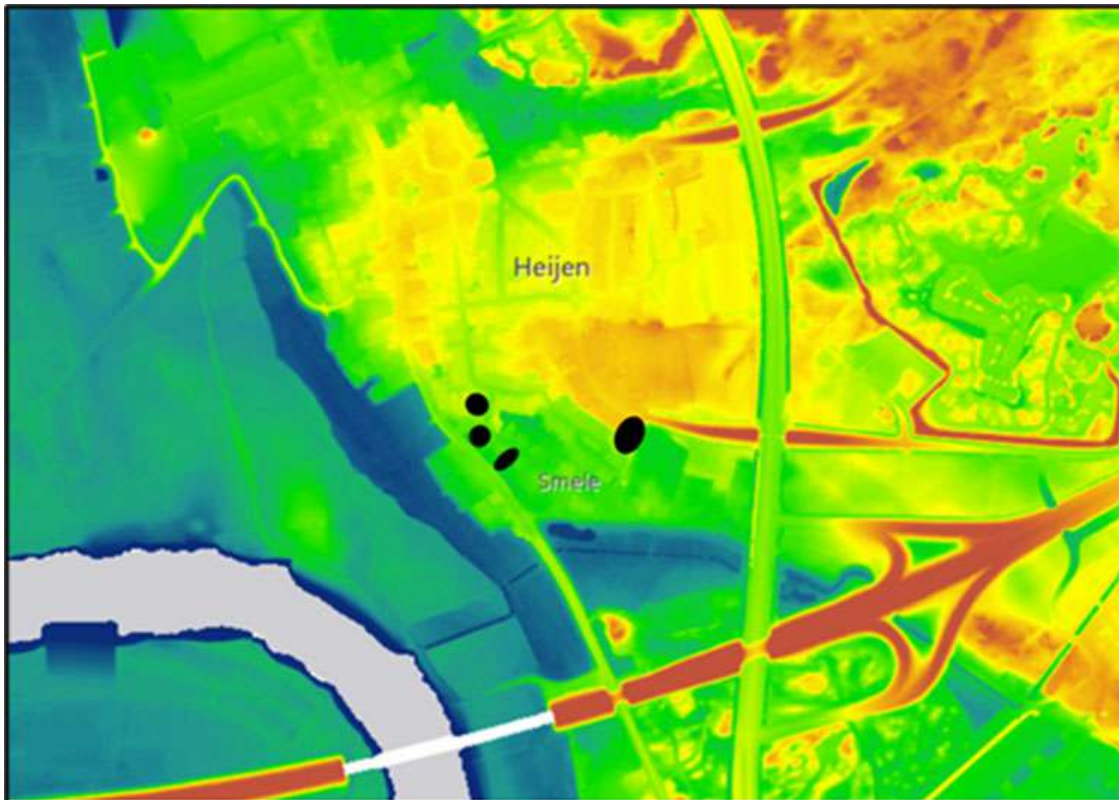
Uitsnede AHN-beeld omgeving plangebied met drie andere onderzoekslocaties

Rood = plangebied

Geel = deelgebied 'terrein B' van onderzoeksgebied De Smele

Blauw = opgegraven gedeelte deelgebied 'terrein A' van onderzoeksgebied De Smele

Zwart = plangebied Kranenveld (ong.) (onderzoek Transect 2022)



Uitsnede AHN-beeld ruimere omgeving plangebied met drie andere onderzoekslocaties

Op de geomorfologische kaart ('kaart 5') is de hierboven beschreven landschappelijk ligging ook zichtbaar. Waarschijnlijk ligt de grens tussen het hogere 'dalvlakteterras' en de lagere Maasmeander ('restgeul') ten zuiden ervan in werkelijkheid dus wat noordelijker dan op deze afbeelding het geval is.



Geomorfologische kaart

Rood = plangebied

Lichtgroen = dalvlakteterras

Blauwgroen = restgeul

Op grond van bovenstaande overwegingen betreffende de landschappelijke ligging kan de interpretatie van de boorgegevens in de zin van een 'klassieke' (dikke) enkeerdlaag/esdek en de daarbij horende archeologische verwachting worden gerelativeerd. Het lijkt er eerder op dat in het plangebied sprake is van een opgevlude/opgehoogde hellingsituatie, waarbij het ophogingsmateriaal waarschijnlijk afkomstig is van aangrenzend hoger gelegen gebied. Door de oorspronkelijk relatief lage ligging zal het plangebied in het verleden niet geschikt/aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning en veel ander menselijk gebruik.

Op 'Kaart 4', met een projectie van het plangebied op de archeologische beleidskaart, ligt het noordoostelijke gedeelte van het plangebied over de straat (Kranenveld) heen.

Conclusie

De opmerkingen zijn van invloed op de conclusies en aanbevelingen van het rapport en betekenen dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied naar laag kan worden bijgesteld. Het advies om karterend en waarderend vervolgonderzoek te doen in de vorm van proefsleuven wordt dan ook niet overgenomen. Het gemeentelijke selectiebesluit is dat het plangebied archeologisch kan worden vrijgegeven. Het aspect archeologie speelt verder dan ook geen rol meer bij de ontwikkeling van het plangebied.

De vrijgave van een gebied betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kan komen te vervallen.

4.1.2 Cultuurhistorie

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

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Het planvoornemen heeft ook geen invloed op nabij gelegen cultuurhistorische elementen. Gelet hierop is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Parkeren

De gemeenteraad Gennep heeft in 2015 de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' vastgesteld. Betreffende nota is middels het op 4 juni 2018 vastgestelde paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Gennep' in alle bestemmingsplannen verankerd. De eenduidige regeling uit het paraplubestemmingsplan is in dit bestemmingsplan toegepast.

Voor de beoogde woningen geldt de volgende parkeernorm in de bebouwde kom per woning:

6. woonhuis: 2,0

Er zijn maximaal 2 woningen voorzien. Uitgaande van deze aantallen zijn maximaal 4 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

4.2.2 Verkeer

De verkeersgeneratie stijgt na realisatie van het planvoornemen. Door dit bestemmingsplan worden maximaal twee wooneenheden gerealiseerd. In de huidige situatie mogen geen woningen worden gebouwd. De toename van maximaal twee woningen zal geen negatieve effecten hebben op de plaatselijke wegenstructuur.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de aspecten parkeren en verkeer geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn uitgevoerd onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002 en de daarin gestelde eisen.

De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder volgen de resultaten en conclusie.

Beoordeling plan



Locaties boringen

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

In het kader van de nieuwbouw kan gesteld worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bij ongewijzigd gebruik niet tot gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zal leiden. Ook bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in de nabije toekomst zullen, met het huidige beleid en de huidige normen, de aangetoonde verontreinigingen geen bezwaar vormen. Derhalve bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, volgens Econsultancy, geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

In zijn algemeenheid heeft te gelden dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

5.2 Water

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, het Provinciaal Waterplan, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De opgave in het POVI inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

Een van de doelen van de provincie is om wateroverlast en watertekorten in het regionale watersysteem te beperken door meer ruimte voor water beschikbaar te stellen, de sponswerking te versterken en te anticiperen op de gevolgen van de klimaatverandering. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Hierbij spelen verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van ecologische functies stelt het waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (waar mogelijk) moeten worden verhoogd door peilbeheer. Tevens dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies te worden afgestemd. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofden nevenfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater te worden ingepast.

5.2.3 Kenmerken huidig watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn.

De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Uit de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel alwaar de te bouwen woningen op worden aangesloten.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen van het afvalwater en zoveel mogelijk binnen het plangebied te verwerken.

Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

Eisen aan verwerking hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen

Vooropgesteld wordt het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein.

Hieraan stelt de gemeente de volgende eisen, gebaseerd op de eisen uit de Keur van het waterschap Limburg:

1. Absolute infiltratievoorzieningen kunnen een bui met een herhalingstijd van $T=100$ jaar (100 mm in 24 uur) verwerken. Wanneer dit aantoonbaar niet mogelijk is, dient minimaal een bui met een herhalingstijd van $T=10$ jaar (50 mm in 24 uur) geborgen te worden. Hierbij dient in beeld gebracht te worden wat de gevolgen voor de omgeving zijn bij een bui met $T = 100$. Bij een bui met $T=100$ mag zowel in het plangebied als in de omgeving geen wateroverlast ontstaan;
2. Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan een dynamische bergings-/infiltratievoorziening aangelegd worden met leegloopvoorziening;
3. Aan de bovenkant van de voorziening dient een calamiteitenleegloop (noodoverlaat) aangelegd te worden die bovengronds het water afvoert;

4. Indien oppervlaktewater aanwezig en/of noodzakelijk is in het plangebied, wordt dat vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook de ondergrondse bergings- en infiltratievoorzieningen worden in het bestemmingsplan vastgelegd;
5. Groenvoorzieningen mogen worden ingezet voor waterhuishoudkundige doeleinden.
 - Hierbij geldt dat hooguit 50 % van de oppervlakte van de voorziening wordt ingericht, of dat de groenvoorziening slechts beperkt wordt gebruikt voor waterhuishoudkundige doelen;
 - De minimale totale oppervlakte van de groenvoorzieningen die voor frequent gebruik in aanmerking komen, is 100 m². Hierbij wordt slechts een extensieve vorm van (recreatief) nevengebruik toegestaan;
 - Met een beperkt gebruik wordt een gebruik van statistisch gezien 1 keer in de twee jaar bedoeld;
 - Beeldkwaliteit, draagvlak bij de bewoners en de groenstructuur spelen hier een belangrijke rol. Goede afstemming met in eerste instantie de groenmedewerkers en later met de direct belanghebbenden / aanwonende is hierbij noodzakelijk;
6. Geen 'ontoegankelijke' voorziening met infiltratiekratten in beheer bij gemeente Gennep;
7. Geen gebruik van uitlopende materialen;
8. Bij het afvoeren van het regenwater van verharde oppervlaktes naar infiltratievoorzieningen worden bladvang en zandfilters geplaatst;
9. In natte gebieden (drooglegging minder dan 1,0 m) wordt kruipruimteloos gebouwd. Wanneer de drooglegging minder dan 0,5 m bedraagt wordt op de betreffende locatie niet gebouwd, of slechts na het ophogen van het plangebied.

Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een toename van circa 250 m² verhard oppervlak.

Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Gennep hanteert een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In voorliggende ontwikkeling betekent dus dat er minimaal (250 x 0,1 =) 25 m³ aan infiltratievoorzieningen in het plangebied aanwezig dienen te zijn. Het perceel is voldoende groot om deze waterbergingsvoorziening te kunnen realiseren.

Het hemelwater zal geheel op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Het van het daken vrijkomende hemelwater zal voor een deel worden opgevangen voor hergebruik. Het overschot zal worden geïnfiltreerd in infiltratiegreppels aan de noordwestkant en zuidoostkant van het plangebied.

De precieze uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal in het kader van de omgevingsvergunning bouwen verder worden uitgewerkt.

Primaire waterkering

Een deel van het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2', ten behoeve van de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering. Binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' mag pas worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

Het bouwvlak is niet gelegen binnen de dubbelbestemming. Er wordt ook anderszins niet gebouwd binnen de dubbelbestemming, dan wel de gebiedsaanduiding, zodat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

Het terras is voor een klein deel gelegen binnen de vrijwaringszone van de dijk. Het terras zal als vlonder worden uitgevoerd. Hierdoor hoeven geen vergravingen of ophogingen in de vrijwaringszone plaats te vinden.

De infiltratiegreppels worden buiten de buiten de vrijwaringszone van de dijk gerealiseerd.

Ligging in Buiten Beschermingszone Legger Waterschap

Het plangebied is geheel binnen de Buiten Beschermingszone gelegen. Dit houdt in dat de zorgplicht van toepassing is.

Daarnaast geldt er een vergunningsplicht in deze zone indien er een ontgraving van meer dan 2,5 m onder maaiveld nodig is.

Ligging in rivierbed

Als gevolg van de ligging in het rivierbed kan er hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming.

5.2.4 Conclusie

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

5.3 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.

Wegverkeerslawaai

Met dit plan worden geluidsgevoelige functies gerealiseerd.

Vanwege de ligging van het plangebied nabij de Hoofdstraat, de provinciale weg N271 en de snelweg A77, is een onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 7 aan onderhavige toelichting gehecht.

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 43 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats.

Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrie-en spoorweglawaai

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 spoorweglawaai kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) 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.

Het bosgebied ten oosten van de kern Heijen is conform de Omgevingsverordening van provincie Limburg aangewezen als Goudgroene natuurzone. Vanwege de afstand en de beperkte omvang van het plan worden geen negatieve externe effecten verwacht door dit planvoornemen. Dit geldt ook voor de ten oosten van het plangebied gelegen Bronsgroene landschapszone (landgoed; meteen aan overzijde Hoofdweg).

Het plangebied ligt zelf niet in een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland of een ander belangrijk gebied.

Quickscan flora en fauna

In het kader van de soortenbescherming is een zogenoemde Quickscan flora & fauna uitgevoerd om te bepalen of het planvoornemen mogelijk leidt tot overtreding van de Wnb. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

De rapportage van dit onderzoek is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van de quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden door middel van aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor boomvalk, ransuil, torenvalk, boombewonende vleermuizen en vlindersoort de grote vos. Hierna wordt beschreven op welke wijze dit nader onderzoek heeft plaatsgevonden, dan wel zal gaan plaatsvinden.

Nader onderzoek

Nest

Om te bepalen of het aangetroffen nest op de onderzoekslocatie geschikt is voor de boomvalk, ransuil en/of torenvalk is buiten het broedseizoen (op 14 oktober 2023) een nestinspectie door een boomklimmer uitgevoerd. De rapportage hiervan is als Bijlage 5 aan deze toelichting gehecht. De betreffende inspecteurs hebben de eigenschappen van het nest beschreven. De rapportage is beoordeeld door een ecooloog die heeft geconcludeerd dat het nest niet geschikt is voor de betreffende roofvogelsoorten, zodat een aanvullend onderzoek in het broedseizoen niet nodig is.

Vleermuizen

Voor het onderzoek naar vleermuizen worden in de periode half mei tot half augustus 2024 in totaal twee veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken zullen in de avonduren en ochtenduren worden uitgevoerd. De inventarisatiemethode is conform het protocol voor vleermuisonderzoek (versie januari 2021), dat is opgesteld door het vleermuisvakberaad van het Netwerk Groene Bureaus. Het protocol heeft tot doel het belang van de functies van onderzoekslocaties voor soorten vleermuizen effectief en efficiënt vast te stellen dan wel uit te sluiten. Iedere (verblijfs)functie afzonderlijk geniet een jaarronde bescherming.

Enkele bomen op de onderzoekslocatie bevatten loshangend schors, klimop of spleten die mogelijk dienen als zomerverblijfplaats. De onderzoeksinspanning is daarom gebaseerd op de functie zomerverblijfplaats voor de bosvleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en watervleermuis.

Het totaal aantal voorgestelde veldbezoeken is vastgesteld op basis van de grootte van de onderzoekslocatie, uitgaande van één waarnemer per veldronde. Verwacht wordt dat met twee bezoeken omtrent deze soortgroep voldoende zekerheid is verkregen over de functie van de onderzoekslocatie.

Voor het onderzoek wordt gebruik gemaakt van professionele batdetectors met opnamemogelijkheid (Pettersson D240x of Elekon batlogger M). Een batdetector zet het voor het menselijk gehoor niet hoorbare ultrasone geluid van vleermuizen om naar frequenties die wel hoorbaar zijn. Op basis van de geluidsfrequenties en ritmes kunnen verschillende soorten vleermuizen worden onderscheiden. De opnamemogelijkheid is belangrijk omdat de geluidsopnames kunnen worden gebruikt voor het determineren van soorten die op basis van hun geluid moeilijk zijn te onderscheiden (met name Myotis-soorten) en waarbij het sonogram uitsluitsel kan geven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van analyseprogramma Batsound of BateExplorer.

Grote vos

De grote vos overwintert als imago, hierdoor wordt de grote vos het beste waargenomen in maart en april en de rups in mei en juni. Er is daarom gekozen om middels een veldbezoek in maart of april 2024 te onderzoeken of de grote vos zich op de onderzoekslocatie bevindt en middels een veldbezoek in mei of juni 2024 de zoete kers te onderzoeken op rupsen.

Door de bladeren en takken van de waardplanten te onderzoeken, kan worden bepaald of er rupsen van de grote vos aanwezig zijn. Voor het veldbezoek waarbij wordt gezocht naar rupsen, wordt gebruik gemaakt van een ladder. Om te bepalen of imago's van de grote vos gebruik maken van de onderzoekslocatie wordt gekeken naar vliegende, zonnende en foeragerende individuen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een verrekijker indien nodig.

Indien er uit het onderzoek blijkt dat er overtredingen van de Wet natuurbescherming dreigen, is het treffen van maatregelen aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een voortplantingsplaats of rustplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Voor het verstoren, vernielen, beschadigen of wegnemen van een beschermde functie, dient in het kader van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming een ontheffing te worden aangevraagd.

Steenmarter

Tot slot zullen werkzaamheden op de onderzoekslocatie (waaronder het verwijderen van takkenhopen, dode bomen en begroeiing) binnen de vrijstellingsperiode voor de steenmarter plaatsvinden (van half augustus tot en met februari), zodat geen sprake zal zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming en aanvullend onderzoek hier niet nodig is.

Activiteitenplan

Indien er maatregelen noodzakelijk zijn voor beschermde soorten, dan zullen deze voldoende ecologisch moeten worden onderbouwd middels een ecologisch activiteitenplan. Een onderbouwing middels een ecologisch activiteitenplan is noodzakelijk om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

In het ecologisch activiteitenplan staan maatregelen zodat de daadwerkelijke functie die het gebied heeft voor de soort(en) met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid behouden wordt. Daarnaast wordt onder andere de huidige staat van instandhouding van de soort beoordeeld en of deze niet in het geding komt.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

5.5 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:

7. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
8. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
9. een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
10. 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

Zowel de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekende mate” bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan 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.

5.6 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 gebiedstype 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstep 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 plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal twee wooneenheden.

Gelet op de diverse aanwezige functies in de directe nabijheid van het plangebied is ter plaatse van het plangebied sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', gelet waarop de richtafstand kan worden gereduceerd met één afstandsstep.

Adres	Inrichting Bestemming	Richtafstand (m)	Afstand (m)
Hoofdstraat 44	Manege 'Agrarisch'	30	37
Hoofdstraat	categorie 2 'Horeca'	0	40

Manege

Voor de manege geldt ingevolge de VNG-publicatie een maatgevende richtafstand van 50 meter voor het aspect geur, welke afstand binnen 'gemengd gebied' zoals hier aan de orde, teruggebracht kan worden naar 30 meter.

De richtafstanden uit de VNG Handreiking dienen gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt.

Het bouwvlak van onderhavig planvoornemen is geprojecteerd op circa 37 meter van de bestemmingsgrens van de manege. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand gemengd gebied.

Van belang is voorts dat de bestaande woning Hoofdstraat 59 hier maatgevend is richting de inrichting van de manege. De afstand conform bovenstaande meetsystematiek bedraagt van bestemmingsgrens manege tot aan bouwvlak bestaande woning Hoofdstraat 59 ongeveer 17 meter.

Horecabestemming

Op locatie is geen sprake meer van een horecabedrijf. Het voormalige café Heijen-Zuid is nu in gebruik voor de functie wonen (huisvesting arbeidsmigranten).

Uitgaande van de maximale planologische benutting van betreffende locatie bedraagt de aan te houden richtafstand overigens 0 meter, terwijl de afstand van de grens van het bestemmingsvlak 'Horeca' op circa 40 meter van de grens van het bouwvlak is gelegen.

Andere voorkomende niet-woonfuncties - die al dan niet verder van de voornoemde inrichtingen zijn gesitueerd - zijn niet ruimtelijk-relevant.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect bedrijven- en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 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)

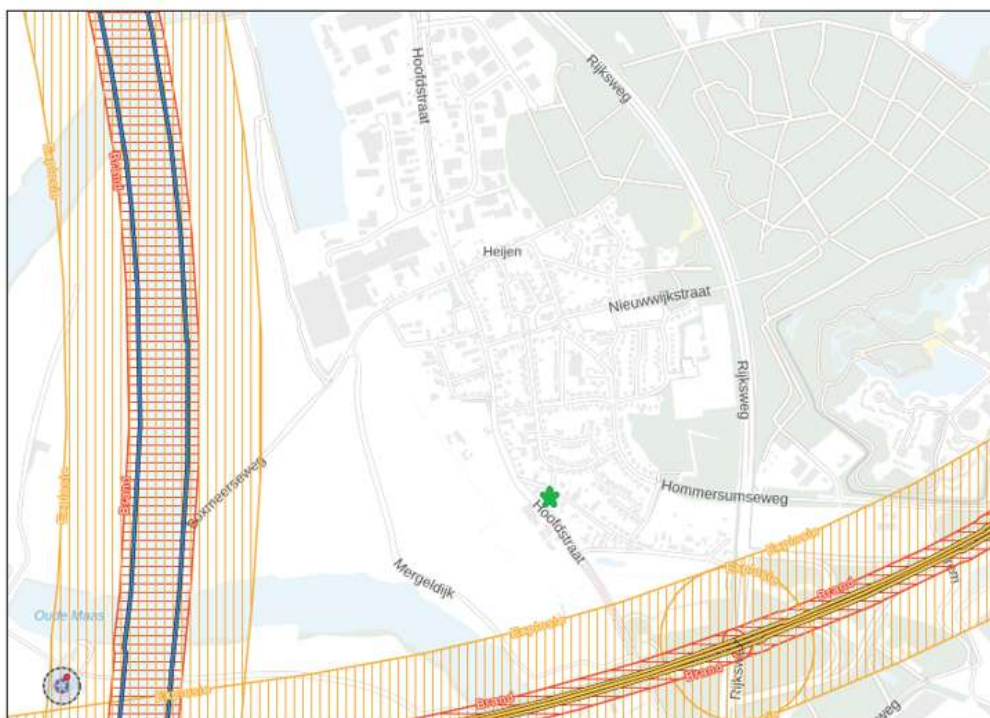
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (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.

Beoordeling plan

Op basis van de risicokaart 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 aangeduid met groene ster)

In de directe omgeving van het plangebied komen geen gevaarlijke inrichtingen of transporten voor. Op grotere afstand - circa 500 meter, respectievelijk 1.000 meter - bevinden zich de A77 en Maas. Over de weg en over het water vindt in beide gevallen transport plaats van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Gezien de afstand en gezien de inbreidingslocatie is de realisatie van het planvoornemen geen risico in het kader van externe veiligheid. Gezien het vorenstaande is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

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

5.8 M.e.r. beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten.

Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

11. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
12. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
13. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal twee woningen op een locatie op een onbebouwde locatie. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, moet een exploitatieplan worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor wordt een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade zal zijn geregeld. Daarmee zullen de kosten voor de planontwikkeling anderszins verzekerd zijn en is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen 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 plan in het geding zijn.

Voor dit bestemmingsplan zijn Rijkswaterstaat, Provincie Limburg en het Waterschap Limburg geraadpleegd. Hierna volgt een korte samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan.

RWS

Het plangebied maakt voor een klein 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 hoogwater optreden. Bij schade als gevolg van hoogwater kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk. De initiatiefnemer bouwt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Op 18 juni 2020 is door de minister het voornemen uitgesproken om de status als rivierbed voor gebieden achter de te versterken primaire keringen te laten vervallen. Op moment dat de primaire kering op hoogte is zal de status van rivierbed ter plekke komen te vervallen evenals de uitzondering op tegemoetkoming schade bij overstroming. Het verzoek is deze tekst op te nemen in de plantoelichting van het plan.

Eis nummer 4 onder 'Eisen aan verwerking hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen' kan niet geplaatst worden. Ik verzoek u dan ook deze tekst te verwijderen.

Reactie gemeente Gennep

De voorgestelde tekst aangaande de ligging in het rivierbed in relatie tot schade als gevolg van hoogwater is opgenomen in de waterparagraaf.

Eis nummer 4 onder 'Eisen aan verwerking hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen' is verwijderd.

Provincie Limburg

De provincie heeft het bestemmingsplan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Indien het plan op deze wijze wordt voortgezet, zal er voor de provincie geen aanleiding zijn om in de verdere procedure van het plan een zienswijze in te dienen.

Waterschap Limburg

Het plangebied ligt in de buurt van de kering. In het bestemmingsplan zijn de bijbehorende zoneringen deels inzichtelijk gemaakt met behulp van de dubbelbestemming 'Vrijwaringszone - dijk 2'. Dit komt overeen met de zone die in de legger aangeduid wordt met het profiel van vrije ruimte.

Het bouwvlak ligt voor een (klein) deel binnen het profiel van vrije ruimte (hoekje linksonder). Daarnaast ligt het plangebied geheel in de Buiten Beschermingszone. Dit houdt in dat de zorgplicht van toepassing is. Daarnaast geldt er een vergunningsplicht in deze zone indien er een ontgraving van meer dan 2,5 m onder maaiveld voor deze woning nodig is.

Met betrekking tot de uitgangspunten voor het verwerken van hemelwater het het waterschap zich vinden in de uitgangspunten die in het plan zijn opgenomen.

Reactie gemeente Gennep

Het betreffende hoekje bouwvlak komt te vervallen. In stedenbouwkundig opzicht is er geen ruimte om het bouwvlak in zijn geheel te verplaatsen. In de waterparagraaf worden voornoemde zorgplicht en vergunningplicht ingevolge de ligging binnen de buitenbeschermingszone benoemd.

6.2.2 Samenspraak

Initiatiefnemer heeft de omwonenden (bewoners Hoofdstraat, Kranenveld en Hermelijnstraat) bij brief van 7 juni 2023 geïnformeerd over het planvoornemen en de gelegenheid gegeven om hier op te reageren. Het verslag van het omgevingsdialoog is als Bijlage 8 aan onderhavige toelichting gehecht.

Vijf omwonenden hebben inhoudelijk gereageerd. De reacties waren overwegend positief en geven geen aanleiding om het plan aan te passen.

6.2.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze inzage termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Onderdelen bestemmingsplan

'Kranenveld ongenummerd Heijen' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0907.BP23168KRNVLDONHEI-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

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

In hoofdstuk 2 wordt de op de verbeelding aangegeven bestemming omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemming opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Het bestemmingsplan bevat de bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

In de bestemming 'Wonen - 1' is het planvoornemen op maat geregeld. Zo is de breedte van de woningen gemaximaliseerd op 10 meter (per woning), de afstand tot de zijdelingseperceelsgrenzen is gelijk getrokken, de uitvoering als twee-onder-één-kapwoning in één bouwlaag met een kap en dat geen bijgebouwen en aanbouwen naast de hoofdbebouwing worden gebouwd is geborgd in de bouwregels.

Voor het overige is de standaardregeling uit het moederplan overgenomen.

Beroep aan huis is, onder voorwaarden, bij recht toegestaan tot 50 m². De exploitatie van een bedrijf aan huis en een bed & breakfast is alleen, onder voorwaarden, via een afwijking toegestaan.

De zones rondom de waterkering zijn voorzien van de beschermende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Hier mag pas worden gebouwd als is aangetoond, dat de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

Tot slot is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – dijk 2' opgenomen voor de beschermingszone van de primaire waterkering langs de Maas.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft daarnaast onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, aanduidings-, afwijkings- en procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan.

