



Bestemmingsplan Nijmeegseweg nabij 13C Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.BP14041NIJMWG13GNP-VA01



Bestemmingsplan Nijmeegseweg nabij 13C Gennep

Toelichting

NL.IMRO.0907.BP14041NIJMWG13GNP-VA01

opdrachtgever	Arch. bureau Ton van Bergen BNA
rapportnummer	O 15456-1-RA
datum	17 juli 2014
referentie	TKe/TKe/KS/O 15456-1-RA-001
verantwoordelijke	ir. A.C.R. Kessen
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 24 3570794 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, info@peutz.nl, www.peutz.nl
opdrachten volgens 'De nieuwe regeling 2011' (DNR 2011) ingeschreven kvk onder nummer 12028033
lid NL-ingenieurs, iso-9001:2008 gecertificeerd

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 Plangebied: bestaand en beoogd gebruik	6
2.1 Historie woonkern Ottersum	6
2.2 Bestaande situatie plangebied	7
2.3 Beoogde situatie plangebied	7
3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.5 Conclusie beleidskader	17
4 Omgevingsaspecten	18
4.1 Bedrijven en milieuzonering	18
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Externe veiligheid	20
4.5 Bodem	20
4.6 Water	21
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.8 Flora en fauna	24
5 Juridische planopzet	26
5.1 Het juridische plan	26
5.2 Opzet van de regels en beschrijving van de bestemmingen	26
6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

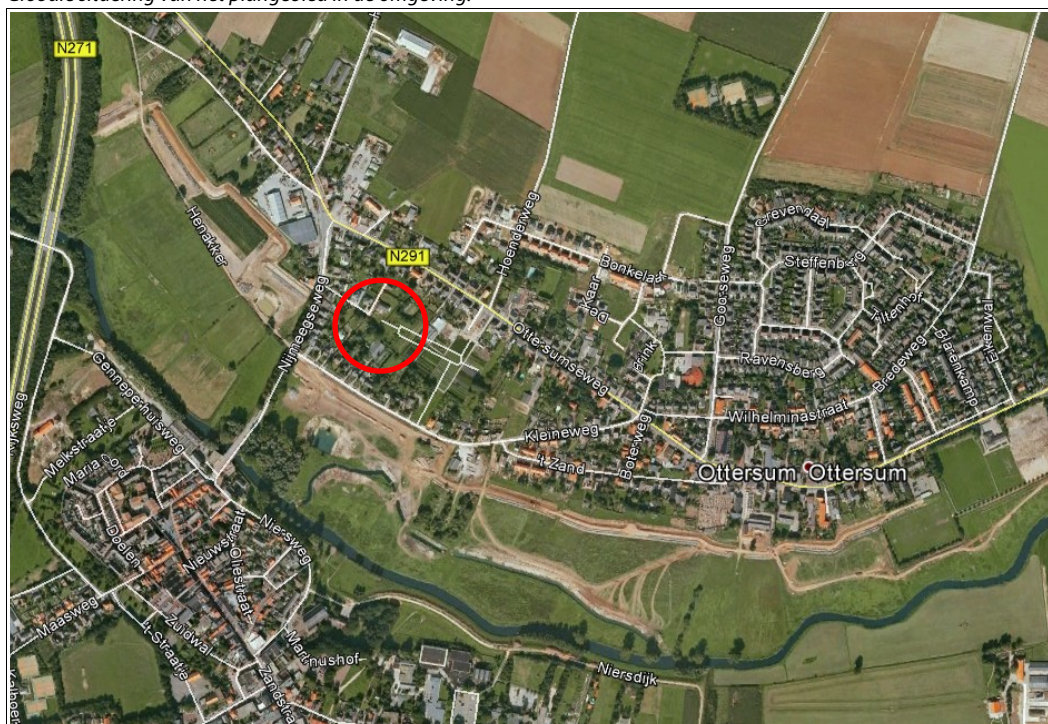
De familie Janssen is woonachtig aan de Nijmeegseweg 13C te Gennep. Janssen is voornemens ten zuiden van de bestaande woning een vrijstaande (senioren)woning te realiseren.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan. Door de initiatiefnemer is een principeverzoek gedaan tot medewerking aan de realisatie van het bouwplan. De gemeente Gennep heeft naar aanleiding van dit verzoek aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het beoogde bouwplan. Wel is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Doel van deze bestemmingsplanherziening is het bieden van een planologisch-juridisch kader voor de voorgenoemen activiteiten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kern van Ottersum, tussen de Nijmeegseweg en Achter de Hoven. In figuur 1.1 is de globale situering van het plangebied in de ruimere omgeving weergegeven. In figuur 1.2 is de afbakening van het plangebied nader uitgewerkt.

f1.1 Globale situering van het plangebied in de omgeving.



f1.2 Situering plangebied in rood. Het perceel van de familie Janssen is in geel weergegeven.



Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gennepe, sectie C nummer 1528 en heeft een oppervlakte van ca. 600 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Kern Ottersum 2011" zoals d.d. 14 mei 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Gennepe.

Het voorliggende bestemmingsplan "Nijmeegseweg nabij 13C Gennepe" is een herziening van genoemd bestemmingsplan, voor zover het de gronden van het plangebied conform figuur 1.2 betreft.

1.4 Leeswijzer

De opzet van deze toelichting is als volgt:

- hoofdstuk 2 beschrijft de historie van het plangebied en het bestaande en beoogde gebruik van de locatie;
- in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleidskader van het Rijk, de provincie Limburg en de gemeente Gennepe;
- in hoofdstuk 4 worden de diverse relevante omgevingsaspecten beschouwd;
- hoofdstuk 5 bevat de leeswijzer voor het bestemmingsplan (verbeelding en regels) en een artikelsgewijze toelichting op de bestemmingsplanregels;
- in hoofdstuk 6 wordt aangegeven op de economische uitvoerbaarheid en wordt ingegaan op welke wijze omgegaan wordt met vooroverleg en inspraak op het bestemmingsplan.

2 Plangebied: bestaand en beoogd gebruik

2.1 Historie woonkern Ottersum

(bron tekst: Bestemmingsplan Kern Ottersum 2011)

Tot 1973 behoorde Ottersum tot de gelijknamige gemeente Ottersum. Na een herindeling is Ottersum bij de gemeente Gennep ingedeeld. Het oude raadhuis aan het Raadhuisplein is bewaard gebleven en vormt een belangrijk onderdeel van het historische hart van Ottersum.

In de gemeente Gennep speelde de agrarische sector tot begin 20e eeuw een overheersende rol. Gevolg daarvan was dat de bebouwing verspreid aanwezig voorkwam. Vrijwel overal werden de hogere zandgronden als vestigingsplaats gekozen. Ottersum ontwikkelde zich direct aan de noordelijke rivieroever van de Niers, op de grens tussen het (natte) beekdal en de hogere (droge) gronden ten noorden daarvan. Het dorp ontwikkelde zich min of meer parallel aan de Niers, waarbij ter hoogte van de kruising van de Sint Janstraat met de Ottersumseweg en 't Stepke, rond de kerk, een dorpscentrum ontstond. De aanleg van de rijksweg Nijmegen-Maastricht (de huidige Nijmeegseweg) in 1845 en de spoorlijn Boxtel-Wesel (1869) betekende een positieve stimulans voor industriële ontwikkeling.

In Ottersum waren, vanwege de aanwezigheid van rivierklei, in 1934 twee steenfabriek en in bedrijf. De bebouwing van de kern is in deze periode verder in westelijke richting uitgebreid, in de richting van Gennep en de rijksweg.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de bebouwingslinten langs de uitvalswegen van Ottersum zowel in oostelijke als westelijke richting verder verdicht. Ook heeft een aantal kleine planmatige uitbreidingen plaatsgevonden. Zo is in de jaren 70-80 van de 20e eeuw een woonbuurt gerealiseerd tussen de Goorseweg en de Bredeweg. Hierdoor ontwikkelde de kern zich meer in noordelijke richting. Vrij recentelijk is de kern op meerdere plekken verder verdicht en uitgebreid met nieuwe woningen. Het betreft het gebied ten oosten van de Goorseweg, aan de Bonkelaar en de Kaar. Ook in het zuidwestelijk deel van Ottersum is een woonbuurt gerealiseerd: Achter de Hoven. Deze woonbuurt is gerealiseerd in het gebied tussen de historische dorpslinten Ottersumseweg en Kleineweg.

De kern kent een vrij recht stratenpatroon, dat is gebaseerd op het oorspronkelijk wegenpatroon. In de loop van de tijd zijn de bebouwingslinten aan deze wegen verder verdicht. Het bebouwingslint langs de Nijmeegseweg, richting de N271, vormt hierop een uitzondering. De woningen staan hier op ruimere kavels.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan een woonpad naar de Nijmeegseweg en behoort tot het perceel van de woning Nijmeegseweg 13C en functioneert in de huidige situatie als tuin bij deze woning. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het woongebied Achter de Hoven.

Voor de woningen 13a en 13b is sprake van een klein pleintje waar auto's kunnen keren en waar enkele parkeerplaatsen zijn. In figuur 2.1 zijn enkele foto's van de bestaande situatie weergegeven.

f2.1 Foto's bestaande situatie plangebied.



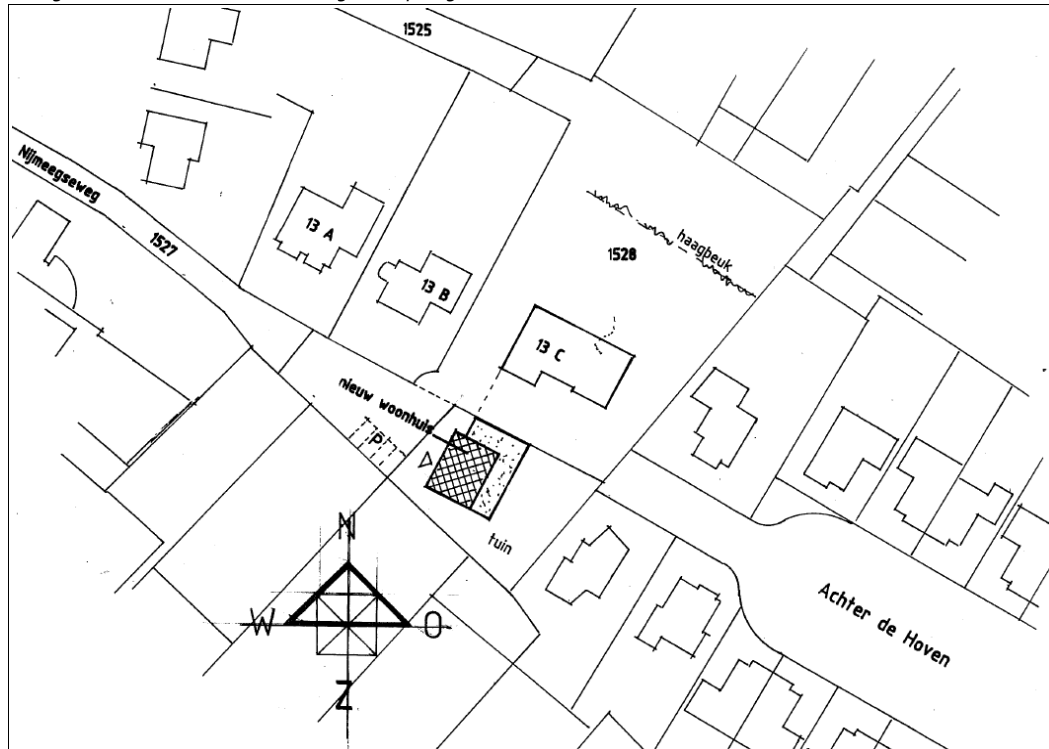
2.3 Beoogde situatie plangebied

Beoogd wordt in het plangebied een nieuwe (senioren)woning te realiseren. De woning wordt gepositioneerd op de kop van het pleintje aan het einde van het woonpad naar de Nijmeegseweg, en kan tevens gezien worden als afronding van het bebouwingslint van Achter de Hoven.

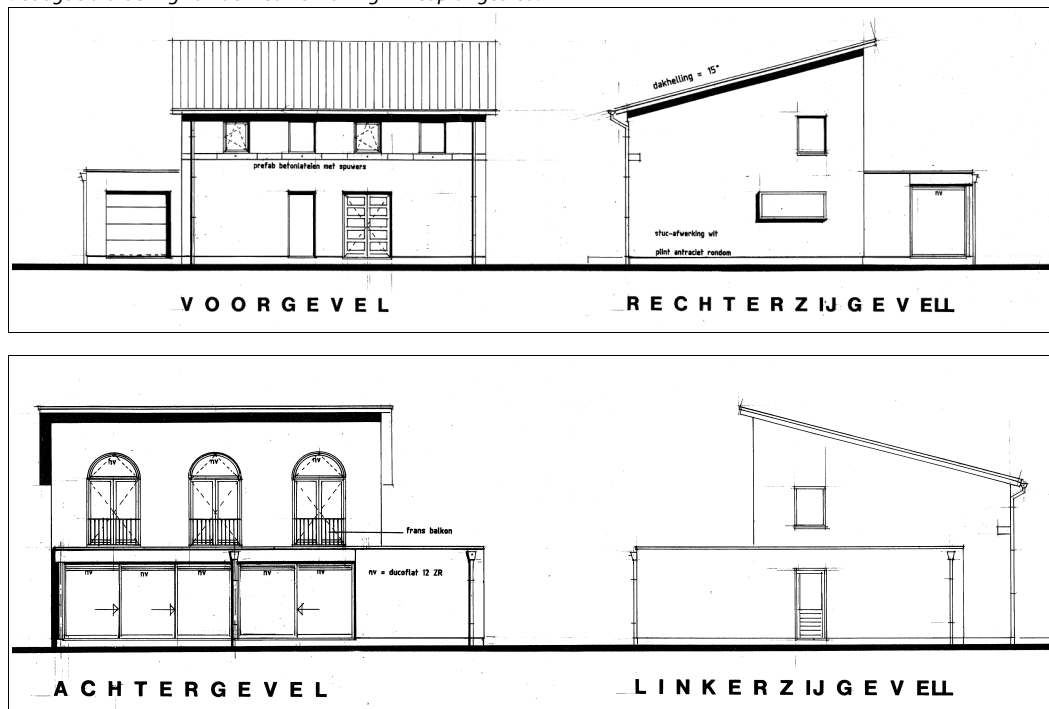
In figuur 2.2 is de beoogde locatie van de nieuwe woning in het plangebied weergegeven. In figuur 2.3 is de beoogde uitvoering van de woning weergegeven.

Bij de nieuwe woning wordt een garage gerealiseerd alsmede enkele parkeerplaatsen, zodat in de parkeervraag binnen het eigen perceel opgevangen wordt. De verkeersaantrekkend werking van de woning is gering en zal geen relevante invloed hebben op de verkeersstructuur in de omgeving.

f2.2 Beoogde locatie van de nieuwe woning in het plangebied.



f2.3 Beoogde uitvoering van de nieuwe woning in het plangebied.



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

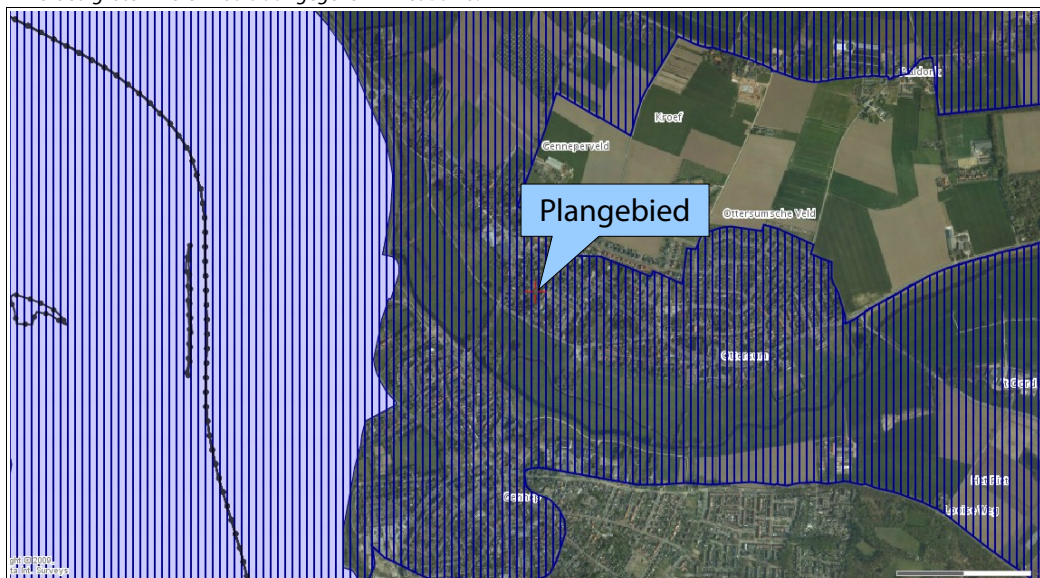
Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

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

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

Voor het plangebied is het rijksbelang “Grote rivieren” relevant. In figuur 3.1 is de ligging van het rivierbed van de Maas aangegeven zoals is opgenomen in het Barro. Het plan ligt binnen de begrenzing van dit gebied.

f3.1 Rivierbed grote rivieren zoals aangegeven in het Barro.



In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren, de planologische kernbeslissing (pkb) Ruimte voor de rivier en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld.

De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren.

De artikelen zijn echter niet van toepassing op gebieden die zijn aangewezen in Bijlage IV bij het Waterbesluit. Dit is voor de bebouwde kern van Ottersum het geval. Dat betekent dat het gebied vanuit rivierkundig oogpunt minder van belang wordt geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningenstelsel is niet noodzakelijk. Wel zijn de gebieden onderdeel van het rivierbed. Bij hoogwatersituaties (beschermingsniveau van 1 : 250 jaar na afronding van de Maaswerken) kunnen ze onder water komen te staan. Bouwen geschiedt op eigen risico.

Ladder voor duurzame verstedelijking in Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige

afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. De gemeente Gennep heeft voor inbreidingslocaties de Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties (2012) opgesteld, waarin het principe van de ladder voor dit type locaties is verwerkt.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

POL - Algemeen

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Middels het POL wordt invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid bij de Provincie zijn neergelegd. De laatste actualisatie van de POL dateert uit 2011.

POL - Perspectieven en contourenbeleid

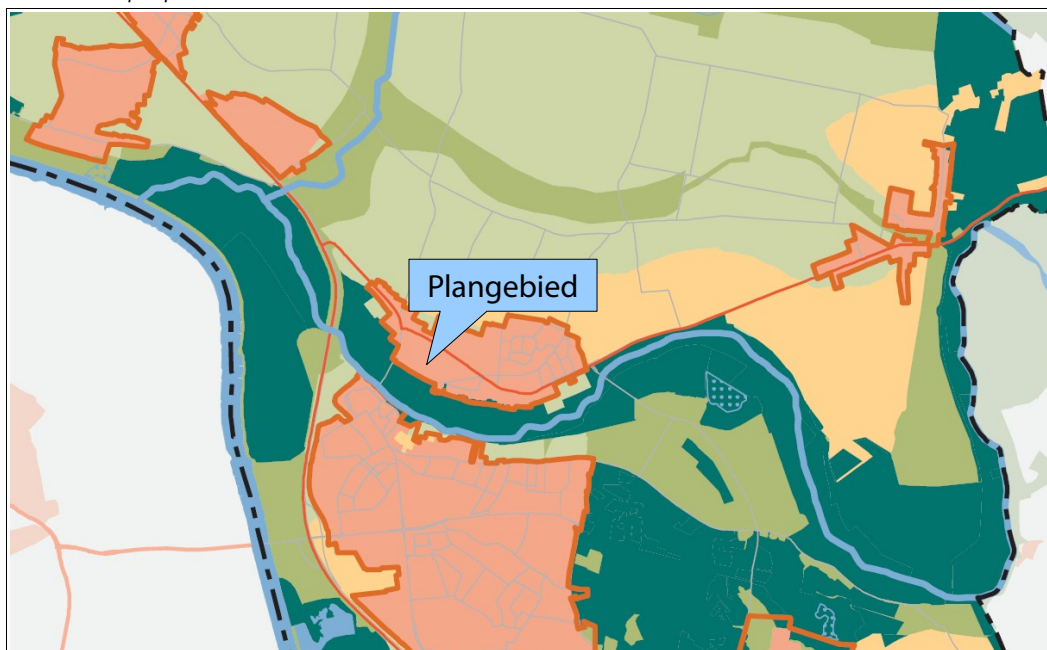
In het POL worden diverse ontwikkelingsvisies geschetst ("perspectieven"). Deze perspectieven zijn hoofdlijnen. Binnen de gebieden kunnen op kleine schaal functies (woonbebouwing, infrastructuur, bedrijven) voorkomen die niet volledig passen bij het beoogde perspectief. Op bestemmingsplanniveau vindt verdere detaillering plaats. Het plangebied is gelegen in een gebied met perspectief 6a, "plattelandskernen", zie figuur 3.2.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur).

De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de

nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

f3.2 Uitsnede POL-perspectievenkaart.



Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen.

Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren zijn in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, (verbale) contouren rond de kernen geïntroduceerd. Het plangebied is gelegen tegen binnen de stedelijke contour van Gennepe en past derhalve binnen het contourenbeleid van de provincie Limburg.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering' bevat een aantal beleidsaanpassingen dat zich concentreert rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Voor deze drie thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal belang aangescherpt. Dit is nodig om duidelijk te maken op welke wijze de provincie haar nieuwe bevoegdheden volgens de Wet ruimtelijke ordening zal inzetten.

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij').
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ziet de provincie nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan, de contour. Ook hier blijft wel de voorkeur bestaan voor inbreiding.

Provinciale woonvisie

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

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

Binnen stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk te worden geconcentreerd binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar grenzend aan, de contour. Ook hier heeft inbreiding overigens de voorkeur boven uitbreiding. Voor Noord-Limburg geldt voor de periode 2010-2030 een verwachte ontwikkeling in de woningvoorraad van circa 8.000 woningen. Hiervan wordt circa 47% gerealiseerd in de stadsregio's Venlo en Venray en circa 53% in de plattelandskernen.

3.3 Regionaal beleid

Strategische Regiovisie

De gemeenten Gennep, Bergen en Mook en Middelaar hebben in de Strategische Regiovisie (2010) het ruimtelijk beleid voor de "Kop van Limburg" vastgelegd. In de bijbehorende

Regionale Agenda Bergen, Gennep, Mook en Middelaar (2010) is de uitwerking van de Strategische Regiovisie opgenomen.

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

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

Voor wat betreft wonen richt het programma zich op het op orde brengen van de basis, waarbij het aanbod aansluit op de behoefte. Kwaliteit gaat voor kwantiteit en er wordt ingezet op excellent wonen: kleinschalig en met respect voor het landschap. Het voorliggende plan sluit goed aan bij deze doelstellingen.

Regionale visie op woningen en voorzieningen

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

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

Naar verwachting zal de bevolking in de regio Maasduinen afnemen. Hierbij zijn per leeftijdscategorie zeer grote verschillen te constateren. De hogere leeftijdscategorieën nemen in omvang toe. In het jongere en middelbare segment daalt het aantal. Vergrijzing en ontgroening zijn een landelijk verschijnsel, maar door de afnemende bevolking in Maasduinen komen die algemene ontwikkelingen extra pregnant naar voren.

Visie welstandsbeleid district Noord-Limburg

Het welstandsbeleid voor de gemeente Gennep is vastgelegd in de Visie Welstandsbeleid Noord-Limburg (2003). Voor het plangebied geldt het welstandsniveau 3, wat inhoudt dat het beleid is gericht op de minimale kwaliteiten.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu-

In oktober 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie “woningbouw in kernen – borging Kwaliteitsmenu” vastgesteld. In het streven naar een leefbare woonomgeving is

woningbouwontwikkeling een belangrijk instrument. De bouw van nieuwe woningen kan een positieve bijdrage leveren door stedenbouwkundig onwenselijke situaties te verbeteren of de levendigheid in een bepaald gebied te vergroten. Anderzijds kan (te veel) woningbouw tot onwenselijke verdichting leiden of leegstand op andere plekken in de kern. De omgevingskwaliteit kan ook verminderen door bijvoorbeeld drukke wegen, minder openbare ruimte, meer parkeerdruk en een grotere vraag naar maatschappelijke voorzieningen. Dit heeft een ruimtelijke weerslag. De kwaliteitsbijdrage bij nieuwe woningbouw is dan ook gericht op deze aspecten. Woningbouw in de kernen dient bij te dragen aan de leefbaarheid door:

- fysieke maatregelen die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering;
- transformatiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad die leiden tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

De structuurvisie geldt voor alle woningbouwinitiatieven die niet rechtstreeks of via flexibiliteitsbepalingen zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Voor plannen waarvoor de initiatiefnemer al voor april 2013 een verzoek om medewerking heeft ingediend is de structuurvisie niet van toepassing. Dit geldt voor voorliggend plan, waarvoor reeds in 2012 om medewerking werd verzocht.

Beleidsnota Gennep vitale huisvesting

Gennep Vitale Huisvesting is allereerst een actualisatie van de cijfers en ontwikkeling op het terrein van de volkshuisvesting. De regionale woonvisie is gebaseerd op de statische gegevens uit 2008, maar de tijd heeft sindsdien niet stil gestaan. In de drie jaar van ontwerpfase van de visie is er een groot aantal woningen toegevoegd aan de markt. Met de actualisatie van de cijfers geeft deze nota een prognose van de woningbehoefte in de gemeente Gennep.

In de tweede plaats geeft het document Gennep Vitale Huisvesting een beeld van de mogelijke invulling van de woningbehoefte op basis van de nu bekende plannen en ontwikkelingen. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat deze invulling geen blauwdruk is waar rigide mee wordt omgegaan. Er blijft dus ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij nieuwe (en bestaande) plannen steeds worden afgewogen tegen de actuele woningbehoefte en elk plan op zijn merites wordt beoordeeld. Immers ook andere aspecten en beleidsvelden spelen een rol bij de uitwerking naar een integraal Genneps woningmarktbeleid: strategische regiovisie, provinciaal woningbeleid, ruimtelijk economische visie Gennep en Gennep Vitale Vesting. Bij de daadwerkelijke invulling en de te maken keuzes worden de partners op de woning markt, ontwikkelaars, woningbouwcoöperaties en burgers nauw betrokken.

Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties

In het kader van de vaststelling van de Beleidsnota Gennep Vitale huisvesting heeft de gemeenteraad uitgesproken behoefte te hebben aan meer woningbouwmogelijkheden voor particulieren. Dit is uitgewerkt in de Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden biedt dit beleid de ruimte om aan particuliere woningbouw in de bebouwde kom mee te werken. Dit kan tot een maximum van 5 woningen per jaar.

De Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties (2012) geeft criteria waaraan initiatieven voor inbreiding dienen te voldoen. De criteria betreffen:

- stedenbouwkundige beoordeling locatie;
- stedenbouwkundige accordering door de gemeente, waarbij onder andere de ontsluiting, parkeernormen, bouwhoogte en welstand betrokken worden;
- geen aanwezigheid van “niet-oplosbare” belemmeringen;
- het initiatief dient te voldoen aan de bepalingen van de woonbestemming conform het bestemmingsplan voor het omliggende woongebied;
- aangrenzende kavels dienen te blijven voldoen aan de ter plaatse vigerende bestemming;
- het initiatief mag geen economisch nadeel opleveren voor de gemeente;
- de benodigde infrastructuur dient in overwegende mate aanwezig te zijn;
- het initiatief dient gerealiseerd te worden door een “individuele bouwer”.

Gemeentelijke Rioleringsplan Gemeente Gennep 2014 – 2019

Het waterbeleid van de gemeente Gennep heeft als doelstelling om het omgaan met water in en om het stedelijke gebied op een meer duurzame wijze en in goede harmonie met de gebruikersfunctie in het landelijk gebied in te vullen.

Het rioolstelsel van de gemeente Gennep bestaat hoofdzakelijk uit een gemengd rioolstelsel. Het probleem bij veel regen in deze situatie is, is dat de gemengde riolering het water niet meer kan verwerken en komt het met het afvalwater vermengde regenwater via overstorten op het oppervlaktewater terecht. Dit komt de waterkwaliteit van het oppervlaktewater niet ten goede.

In nieuwe uitbreidingswijken worden verbeterd gescheiden rioleringsstelsels aangelegd, bij (vervangende) nieuwbouw wordt het hemelwater afgekoppeld, waarbij het regenwater niet op de riolering wordt aangesloten, maar in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

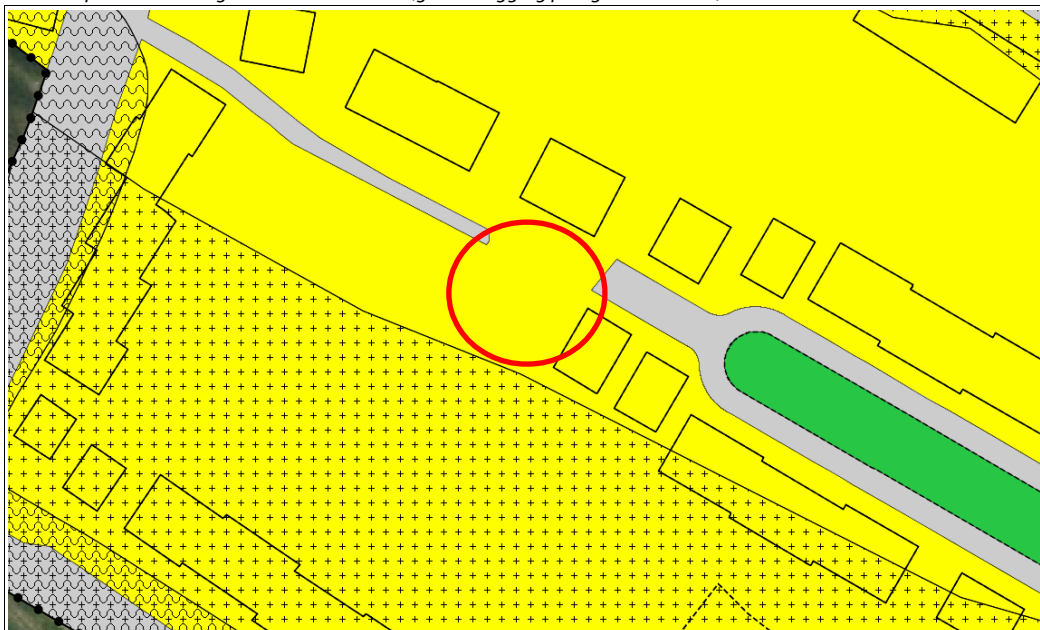
In december 2012 is het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) vastgesteld door de Gemeenteraad van Gennep. Het GVVP is een beleidsplan waarin de gemeente Gennep op het gebied van verkeer en vervoer aangeeft waarop ze de komende jaren willen gaan inzetten om de gemeente nog aantrekkelijker te maken qua verkeersveiligheid en bereikbaarheid. In april 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders het Uitvoeringsprogramma van het GVVP vastgesteld. Dit Uitvoeringsprogramma geeft concreet aan in welk jaar welke activiteit, maatregel of project uitgevoerd dient te worden in de periode 2013 t/m 2017. Er zijn geen maatregelen gepland op de Nijmeegseweg.

Bestemmingsplan Kern Ottersum 2011

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Kern Ottersum 2011 zoals d.d. 14 mei 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Gennep. Het plangebied kent een woonbestemming, maar geen bouwvlak. De realisatie van een zelfstandige woning is op grond van de bestemmingsregels niet mogelijk.

In figuur 3.3 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven.

f3.3 Uitsnede planverbeelding Kern Ottersum 2011 (globale ligging plangebied in rood).



3.5 Conclusie beleidskader

De voorgenomen realisatie van een woning nabij Nijmeegseweg 13C past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Vanuit Rijksbeleid en provinciaal beleid bestaan er geen belemmeringen tegen de ontwikkeling.

Op gemeentelijk niveau geeft de Beleidsregel Woningbouw op inbreidingslocaties uit 2012 criteria waaraan initiatieven voor inbreiding dienen te voldoen. Het voorliggende plan voldoet aan deze criteria. Hiermee is de realisatie van de woning in lijn met het ruimtelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe milieubelastende bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een eerste indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie. Ook worden categorieën van bedrijfsactiviteiten genoemd die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving zijn dat deze in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend

Voorliggende situatie

De beoogde invulling van het plangebied als woning is milieugevoelig. De omliggende gebouwen hebben echter allemaal eveneens een woonbestemming, eventueel op de begane grond aangevuld met functies die in een woongebied passen zoals aan huis verbonden beroepen en dergelijke. Deze activiteiten functioneren zonder hinder voor omliggende woningen in het gebied.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de planvorming.

4.2 Geluid

Inleiding

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. Het plangebied ligt binnen de zones van de Ottersumseweg (N 291) en de Nijmeegseweg.

Akoestische beschouwing

Het plangebied is gelegen op ca. 120 meter afstand van de Ottersumseweg (N291) en ca. 110 meter van de Nijmeegseweg. Bovendien is tussen het plangebied en de genoemde wegen nog een rij woningen (eerstelijnsbebouwing) aanwezig, die het geluid vanwege wegverkeer zullen afschermen. De voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder zal dan ook niet overschreden worden ter plaatse van de nieuwe woning.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

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

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

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

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Van bepaalde categorieën projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwprojecten geldt een ondergrens van 1.500 woningen. Voor het voorliggende plan geldt dat één woning gerealiseerd wordt. Deze situatie voldoet derhalve ruimschoots aan de NIBM-eisen.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) bedroegen in 2013 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 19 µg/m³ en 24 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Inleiding

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

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

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

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

Inventarisatie

Nabij het plangebied vinden volgens de risicokaart van de provincie Limburg geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats. Wel ligt op ca. 120 meter van het plangebied de N291 (Ottersumseweg), waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. Het betreft een beperkt aantal vervoersbewegingen, met name het transport van lpg naar het tankstation aan de Kleefseweg in Ven-Zelderheide. De 10^{-6} contour bedraagt 0 meter en het groepsrisico is zeer laag; er is geen sprake van significante risico's. De toevoeging van één woning op deze afstand kan dan ook als niet relevant beschouwd worden.

Conclusie

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

4.5 Bodem

Inleiding

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

Bodemonderzoek

Uitgaande van de huidige en tevens beoogde bestemming dient de bodemkwaliteit in het plangebied ten minste te voldoen aan de klasse Wonen. In het plangebied zijn zover bekend niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn ook geen gegevens bekend over eventuele verdachte bodembedreigende activiteiten en of bestaat een vermoeden van bodemverontreiniging in het plangebied en of de directe omgeving. In de nu geldende bodemkwaliteitskaart Regio Maasduinen is het plangebied gelegen binnen de bodemkwaliteitszone AW2000 (= schoon). Gelet op het vorenstaande kan met grote zekerheid worden gesteld dat de bodemkwaliteit in het plangebied tenminste voldoet aan de klasse Wonen.

Conclusie

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

4.6 **Water**

Inleiding

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

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

Watertoets

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

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

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. Beleid van het waterschap is om te proberen 100% van het verhard oppervlak af te koppelen en het schone regenwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet mogelijk is kan gekozen worden voor afvoeren.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onbebouwd. De realisatie van het voorliggende bouwplan zorgt voor een toename van het dakoppervlak en verhardingsoppervlak. Het bouwplan voorziet in afkoppeling van hemelwater en de infiltratie van hemelwater afkomstig van het dak in de bodem op eigen terrein, die zeer goed bodemdoorlatend is (k-waarde van meer dan 1,5 m/dag). Teneinde infiltratie van hemelwater dat op het verhard oppervlak valt mogelijk te maken, zal in geval van verharding gekozen worden voor permeabele verharding.

Er zal daarnaast een infiltratievoorziening gerealiseerd worden die gedimensioneerd wordt op een bui die eens in de 100 jaar voorkomt en waarbij 84 mm neerslag valt. De infiltratie van hemelwater zal met infiltratiekratten geschieden, waarbij in totaal een capaciteit van ca. 12 m³ benodigd is. De capaciteitsberekening is opgenomen in de **bijlage [Capaciteitsberekening hemelwater-infiltratievoorziening]**.

De exacte locatie van deze kratten op het perceel zal door de initiatiefnemer in een later stadium vastgelegd worden. De richtlijnen, zoals hierboven en in de bijlage beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorziening(en) voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem.

Het bouwplan wordt hiermee in principe hydrologisch neutraal ontwikkeld, aanvullende geohydrologische maatregelen worden derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied is verder onderdeel van het rivierbed. Bij hoogwatersituaties (beschermingsniveau van 1 : 250 jaar na afronding van de Maaswerken) kunnen ze onder water komen te staan. Bouwen geschiedt op eigen risico.

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

Waterkwaliteit

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

Conclusie

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

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

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Inleiding

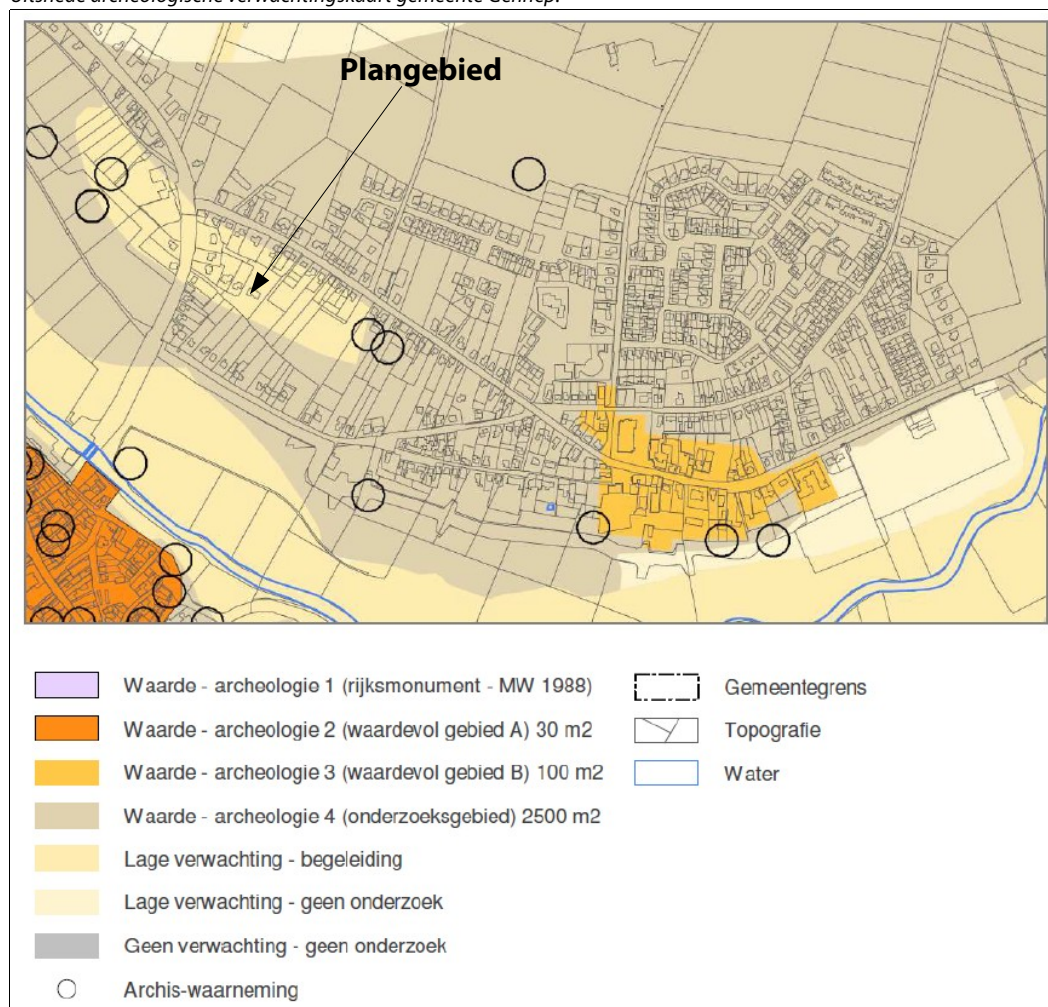
In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is geregeld via de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onder andere aanpassingen doorvoert in de Monumentenwet.

In 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke plicht om bij vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

In figuur 4.1 is een uitsnede weergegeven van de archeologische beleidskaart van de gemeente Gennep. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting.

f4.1 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Gennep.



Het plangebied is ook in het vigerende bestemmingsplan “Kern Ottersum 2011” aangewezen als een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Er geldt op basis van dit bestemmingsplan geen onderzoeksplicht bij bodemingrepen.

Conclusie

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

Ondanks de lage archeologische trefkans, blijft de kans overigens aanwezig dat in het plangebied archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij bouwwerkzaamheden aan het licht komen. In dit geval dient men, conform hetgeen daarover is opgenomen in de Monumentenwet 1998, de archeologische vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag.

4.8 Flora en fauna

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998. Beschermd gebieden zijn Natura2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied is gelegen aan de overzijde van de rijksweg N 271. Het dichtstbijgelegen Natura2000-gebied Oeffelter Meent is op meer dan een kilometer afstand van het plangebied gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, worden geen relevante effecten op beschermde gebieden verwacht.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe).

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

Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I.

Inventarisatie plangebied

Het plangebied is tijdens een veldbezoek geïnventariseerd teneinde te bepalen welke beschermde soorten in en om het plangebied voorkomen. De resultaten van de quickscan zijn opgenomen in de **bijlage [Quickscan flora en fauna]**. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten of dieren aangetroffen en te verwachten.

Conclusie

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

5 Juridische planopzet

5.1 Het juridische plan

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding (de “plankaart”) en een set regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd in samenhang geraadpleegd en gelezen te worden.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting beschrijft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen van gebouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Voor wat betreft de juridische vertaling van voorliggende ontwikkelingen is gekozen voor een plan dat globaal is daar waar mogelijk en gedetailleerd daar waar nodig, waarbij enige mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geconformeerd aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Voor de bestemmingen en regels is gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2012. De RO Standaarden 2012 zijn onder andere verankerd in de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De SVBP2012 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels.

5.2 Opzet van de regels en beschrijving van de bestemmingen

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Hierbij worden de regels verdeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat inleidende regels: begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Dit is in feite de kern van de juridische regeling. Het plan kent in dit geval maar één bestemming (wonen, artikel 3).

De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen en aan huis verbonden beroepen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie staat op de verbeelding. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan. In de regels staan aanvullende maatvoeringseisen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping op een kleinere afstand achter de voorgevel of voor de voorgevel (of het verlengde daarvan) toe te staan. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden gebruiksregels. Met een omgevingsvergunning kunnen nieuwe aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan en kan het uitoefenen van een bed & breakfast, of het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk III: Algemene regels

Hoofdstuk III bevat algemene bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn. Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen:

- antidubbeltelbepaling (artikel 4);
- algemene bouwregels (artikel 5): hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen, en is geregeld dat bestaande, legale, bouwwerken die afwijken van de maatvoeringseisen in dit plan, als minimaal of maximaal toegestaan gelden.
- algemene gebruiksregels (artikel 6): hierin staat wat in ieder geval als strijdig met alle bestemmingen wordt begrepen.
- algemene afwijkingsregels (artikel 7): hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen. Er zijn algemene afwijkingen en een afwijking voor evenementen.
- algemene wijzigingsregels (artikel 8): hierin is geregeld in welke gevallen burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen. Er zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
- overige regels (artikel 9): hierin wordt geregeld welke voorschriften van de Bouwverordening niet buiten toepassing blijven. Vervolgens wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk IV: Overgangsregels

In hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht (artikel 10 en 11). In de overgangsbepalingen wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruiken bouwen voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit bestemmingsplan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is daartoe een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal volledig is verzekerd en op grond waarvan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg gedurende de inzagetermijn voorgelegd aan de volgende vooroverlegpartners:

- Ministerie van Economische Zaken;
- Ministerie van Defensie;
- Provincie Limburg;
- Rijkswaterstaat Zuid-Nederland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- Waterschap Peel en Maasvallei;
- Enexis;
- TenneT;
- Gasunie.

Van de provincie Limburg en Gasunie zijn vooroverlegreacties ontvangen, strekkende dat de belangen van de betreffende vooroverlegpartners niet geschaad worden door vaststelling van het bestemmingsplan. Deze reacties worden ter kennisname aangenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tussen 1 mei 2014 en 11 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Mook,

Deze toelichting bevat:
28 pagina's,
2 bijlagen.