



Wijzigingsplan
Kasteelstraat 16 te Heijen
Gemeente Gennep

Toelichting bij het wijzigingsplan

NL.IMRO.0907.WZ19098KASTST16HEI-VA01

Status: Vastgesteld



Kasteelstraat 16 te Heijen

Toelichting bij het wijzigingsplan

Vastgesteld

opdrachtgever	dhr. B. Verhagen, Heijen
rapportnummer	O 16311-2-RA-002
datum	29 april 2020
referentie	TKe/TKe/KS/O 16311-2-RA-002
verantwoordelijke	ir. A.C.R. Kessen
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 85 8228694 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Planopzet	5
2	Plangebied: situering, gebruik en inpassing	6
2.1	Situering en gebruik	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	7
2.3	Planvoornemen	8
3	Ruimtelijk beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Regionaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	Verkeer en parkeren	16
4.2	Omliggende bedrijvigheid	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	18
4.5	Externe veiligheid	19
4.6	Waterhuishouding	20
4.7	Bodemkwaliteit	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.9	Natuur	23
5	Juridische planaspecten	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Opzet van de planregels	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De familie Verhagen is sinds 1995 woonachtig aan de Kasteelstraat 16 te Heijen. Het perceel kent een bedrijfsbestemming (drukkerij/uitgeverij), waarbij de woning formeel een bedrijfswoning betreft. Al langere tijd (sinds 2010) is echter geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een drukkerij op het perceel. Het feitelijk gebruik van het perceel betreft dan ook burgerbewoning. Beoogd wordt de bestemming daarom te wijzigen in 'Wonen', teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

De heer Verhagen heeft hiertoe d.d. 6 juni 2019 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hierop bij schrijven d.d. 23 juli 2019 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

1.2 Begrenzing van het plangebied en vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Kasteelstraat 16 te Heijen vigeert het bestemmingsplan "Kern Heijen 2016", vastgesteld d.d. 23 januari 2017, alsook het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld d.d. 4 juni 2018.

Het volledige perceel Kasteelstraat 16 is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bedrijf". In figuur 1.1 is de situering van het plangebied in geel aangeduid.

f1.1 Situering perceel Kasteelstraat 16 te Heijen.



1.3 Planopzet

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is wijziging van de juridisch-planologische regeling van het plangebied noodzakelijk. De nieuwe regeling wordt vastgelegd in een wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 lid1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het wijzigingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers en geeft regels over het gebruik van de gronden en de daarop bestaande of nog te bouwen bouwwerken.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels. De planregels en verbeelding vormen samen de juridisch bindende plandocumenten.

In de (voorliggende) toelichting van het wijzigingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding.

De verbeelding (plankaart) legt de bestemming van de grond vast alsook eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken.

De planregels beschrijven de gebruiksmogelijkheden van de grond en omvatten onder andere ook richtlijnen waaraan bebouwing dient te voldoen. De regels sluiten zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Kern Heijen 2016", waar voorliggend plan een wijziging van is.

De verbeelding en de planregels zijn opgesteld conform de richtlijnen van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

2 Plangebied: situering, gebruik en inpassing

2.1 Situering en gebruik

De locatie Kasteelstraat 16 staat kadastraal bekend als gemeente Gennepe, sectie G, nummers 19 en 683. De totale oppervlakte van de percelen bedraagt ca. 1.455 m². Er is reeds enige tijd geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten. Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van burgerbewoning.

De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 245 m² en een inhoud van ca. 935 m³. Aanpandig aan de woning is aan de noordzijde bedrijfsbebouwing aanwezig met een bedrijfsvloeroppervlakte van ca. 457 m² en een inhoud van ca. 1.200 m³.

Op het perceel is voorts ruime parkeergelegenheid en een tuin aanwezig.

In figuur 2.1 is de situering van het plangebied en de bebouwing weergegeven.

f2.1 Situering plangebied (geel) en bebouwing.



In figuur 2.2 zijn enkele foto's van het plangebied weergegeven.

f2.2 Foto's plangebied.

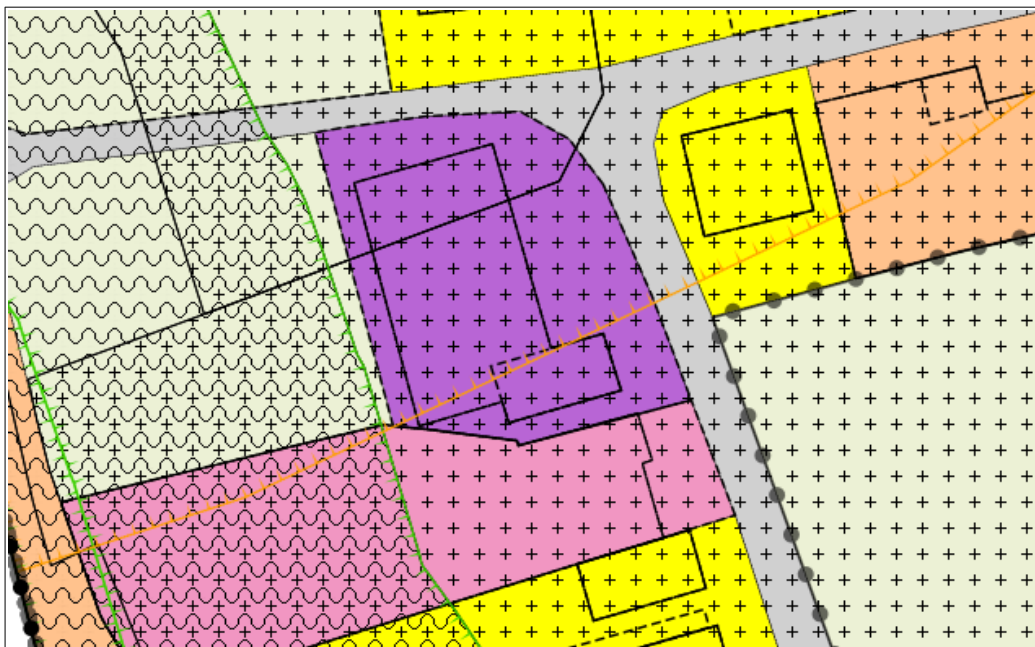


2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Kasteelstraat 16 te Heijen vigeert het bestemmingsplan "Kern Heijen 2016", vastgesteld d.d. 23 januari 2017, alsook het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemeente Gennepe", vastgesteld d.d. 4 juni 2018.

Het volledige perceel Kasteelstraat 16 is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bedrijf". In figuur 2.3 is de situering van het plangebied in paars aangeduid.

f2.3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Ter plaatse van het plangebied zijn thans de volgende bestemmingen relevant:

- bestemming bedrijf (met aanduiding specifieke vorm van bedrijf – drukkerij/uitgeverij);
- dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en 4;
- aanduiding "geluidzone industrie";

Voorts is een bouwvlak gedefinieerd met een bouwhoogte en goothoogte van respectievelijk 10 en 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 65%. Het bouwvlak is in de bestaande situatie echter volledig bebouwd.

2.3 Planvoornemen

Al sinds lange tijd is geen sprake meer van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. Het feitelijk gebruik van het perceel betreft dan ook burgerbewoning. Beoogd wordt de bestemming daarom te wijzigen in 'Wonen', teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse.

De bestaande bedrijfsbebouwing worden hierbij planologisch omgezet naar bijgebouwen bij de woning.

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

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.

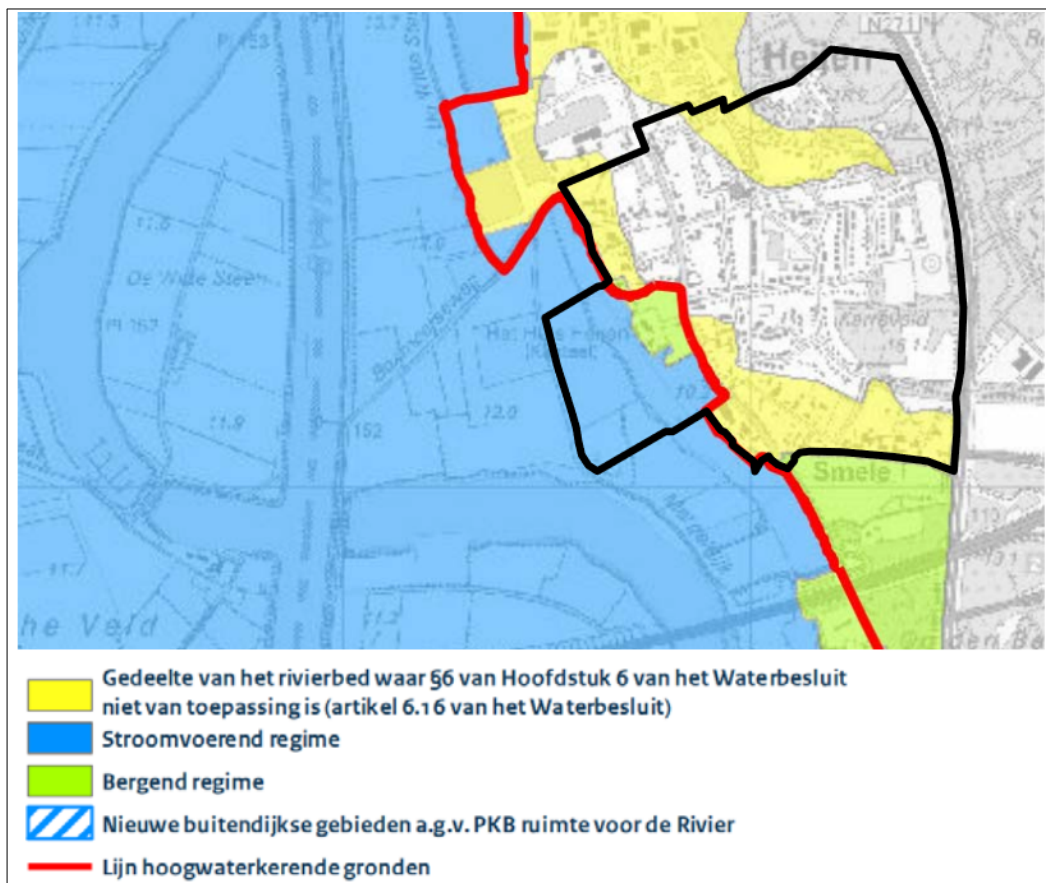
Met het rijksbeleid legt het kabinet grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij gemeenten, terwijl voor provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Voor het plangebied is het rijksbelang "Grote rivieren" relevant. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas zoals is opgenomen in het Barro. In titel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren 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.

In het bestemmingsplan "Kern Heijen" wordt hierover het volgende gesteld:

"Delen van het plangebied zijn, volgens de kaart behorende tot de "Beleidslijn grote rivieren" gelegen binnen het zogenaamde "artikel 6.16-gebieden" van het Waterbesluit. Dit zijn gebieden die deel uitmaken van het rivierbed en bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, artikel 6.16-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend."



Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren aan de hand van de ladder.

Voorliggend initiatief valt niet binnen de definitie van "stedelijke ontwikkeling", omdat reeds sprake is van een woonfunctie ter plaatse (bedrijfswoning) en het bovendien slechts één woning betreft. De Ladder is derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief.

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) 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. Middels het POL wordt invulling gegeven aan opdrachten die vanuit rijksbeleid bij de Provincie zijn neergelegd.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. In het POL worden zeven globaal afgebakende gebiedstypen gehanteerd. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied behoort, evenals de gehele kern Heijen, tot het gebiedstype "overig bebouwd gebied".

In dit gebiedstype is sprake van gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten qua ruimtelijke opgave liggen op het gebied van transformatie regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, balans voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Ten aanzien van de woningvoorraad ligt de voorkeur bij inbreiding en transformatie, boven nieuwe uitleglocaties.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In samenhang met het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. De juridische doorwerking van het omgevingsbeleid wordt in deze verordening geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk "Ruimte", waarin instructieregels naar gemeenten zijn

opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden in de Omgevingsverordening Limburg geborgd.

Relevant voor het voorliggende initiatief is met name artikel 2 van de Verordening, dat aangeeft dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden met de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1). Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de Verordening is aangeduid als Bebouwd gebied.

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 langetermijndoelstellingen 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.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

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.

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.

Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De regionale structuurvisie (2016) is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio:

- 1) Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte
- 2) De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer
- 3) Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor speciale groepen
- 4) Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal
- 5) Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

De belangrijkste pijler van het beleidsstuk is bouwen naar behoefte. Dit betekent dat het woningbouwprogramma van de gemeente niet méér nieuwbouwplannen mag omvatten dan de voorspelde groei in huishoudens. De meeste Noord-Limburgse gemeenten kennen een overschot aan woningbouwplannen. Dit betekent wel dat in principe terughoudend wordt omgegaan met het toevoegen van woningen. In voorliggende situatie is evenwel geen sprake van het toevoegen van woningen, maar van de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Conclusie regionaal beleid

Vanuit regionaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Gennep "Samen maken we Gennep"

Op 23 september 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Gennep "Samen maken we Gennep" vastgesteld. De visie laat zien hoe Gennep sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger gemaakt kan worden.

Gennep heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In paragraaf 6.2 van de Omgevingsvisie is de structuurvisie woningbouw in kernen -Borging Kwaliteitsmenu- overgenomen.

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 drukere 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.

In een aantal uitzonderingsgevallen is de Structuurvisie niet van toepassing. In voorliggende situatie is sprake van één van de geformuleerde uitzonderingen waarop de structuurvisie niet van toepassing is, omdat het gaat om gebruikmaking van een in het vigerend bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepaling, waarbij een bestaande woning uitsluitend een andere woonfunctie (van bedrijfswoning naar burgerwoning) krijgt.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Kasteelstraat 16 te Heijen vigeert het bestemmingsplan "Kern Heijen 2016", vastgesteld d.d. 23 januari 2017, alsook het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld d.d. 4 juni 2018. Het perceel is bestemd als "Bedrijf".

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan Burgemeester en wethouders het plan onder voorwaarden kunnen wijzigen voor het

omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere (burger)woning met de bestemming "Wonen -1", mits:

1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. de kwaliteit van de openbare ruimte, zoals een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. het aantal parkeervoorzieningen;
 - e. de functionele en ruimtelijke structuur, zoals aansluiting op (structurele) groenelementen en waterelementen;
 - f. de bebouwingsmogelijkheden, gebruiksmogelijkheden en/of bezonning van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - g. het milieu;
2. voldaan wordt aan de onderzoeksverplichting op de volgende onderdelen:
 - a. luchtkwaliteit;
 - b. parkeerbehoefte;
 - c. geluid;
 - d. bodemkwaliteit;
 - e. watertoets;
 - f. archeologie;
 - g. externe veiligheid (afweging van het groepsrisico);
 - h. ecologie, toetsing Flora- en faunawet;
 - i. economische uitvoerbaar en kostenverhaal;
3. het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht wordt genomen.

Conclusie gemeentelijk beleid

Vanuit gemeentelijk beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Bij de beoogde wijziging wordt het provinciaal en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid in acht genomen. Omdat voorts geen sprake is van nieuwe bebouwing of dergelijke maar uitsluitend van een in pandige functiewijziging, is geen sprake van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte, de verkeersveiligheid, sociale veiligheid, parkeervoorzieningen, de functionele en ruimtelijke structuur en de bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden.

In het navolgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de omgevingsaspecten.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De omzetting van bedrijf met bedrijfswoning naar burgerwoning leidt niet tot een toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten op de Kasteelstraat. Deze weg heeft een beperkte verkeersintensiteit en heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar het plangebied te verwerken.

Parkeren

Op grond van de parkeernormen van de gemeente Gennep dienen ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, alwaar sprake is van voldoende parkeercapaciteit.

4.2 Omliggende bedrijvigheid

Inleiding

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds gevoelige 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.

Voorliggende situatie

In voorliggende situatie zijn in de directe omgeving van het plangebied met name andere (burger)woningen gelegen. Direct naast het plangebied ligt, aan de Kasteelstraat 18, een perceel met de bestemming "dienstverlening" met bedrijfswoning. De huidige functie van dit pand is atelierruimte met (bedrijfs)woning. Tussen deze functies (perceel dienstverlening/atelier tot gevel woning Kasteelstraat 16) geldt een richtafstand van 10 meter voor gebiedstype "rustige woonwijk" en 0 meter voor gebiedstype "gemengd gebied". De feitelijke afstand is ca. 3 meter.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft voor gebieden met functiemenging, waarbij diverse functies dicht op elkaar voorkomen, middels de "Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging" richtlijnen voor welke functies zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd, of juist bouwkundig gescheiden dienen te zijn van woningen. De activiteiten op deze lijst zijn ingedeeld in de categorieën A, B en C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C: Zoals categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Een atelier wordt in de VNG-brochure ingedeeld als categorie A. Deze activiteit is derhalve zo weinig milieubelastend dat deze aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. Er mag dus verwacht worden dat de combinatie van functies aan de Kasteelstraat 16 en 18 (met een onderlinge afstand van ca. 3 meter) als inpasbaar gekwalificeerd kunnen worden. Onderlinge hinder wordt op voorhand niet verwacht.

Conclusie

Verwacht mag worden dat ter plaatse van de woning voor wat betreft omliggende bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering beperkt wordt door de beoogde wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Aandachtspunt is voorts de aanwezigheid van het geluidgezoneerde industrieterrein Hoogveld, ten noorden van het plangebied. Overigens zijn tussen dit industrieterrein en het plangebied diverse burgerwoningen gelegen. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het geluid van het industrieterrein.

4.3 **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 de aspecten wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de zone van de Kasteelstraat. Zowel een bedrijfswoning als een reguliere woning zijn geluidgevoelige bestemmingen, waar de eisen van bijvoorbeeld de Wet geluidhinder op van toepassing zijn, in zoverre is geen sprake van een wijziging.

Gegeven de beperkte verkeersintensiteiten op de Kasteelstraat is vanuit akoestisch oogpunt sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied ligt deels binnen de geluidzone van het industrieterrein Hoogveld, dat gezoneerd is in het kader van de Wet geluidhinder.

Uit informatie die ter beschikking is gesteld door de zonebeheerder, blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de bebouwing bedraagt niet meer dan 50 dB(A), waarmee voldaan wordt aan de grenswaarde. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Conclusie

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

4.4 **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)

Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, indien de bijdrage minder bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit is onder andere het geval bij woningbouwlocaties tot 3000 woningen. Ook voorliggende omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedroegen in 2018 ter plaatse van het plangebied respectievelijk 16 µg/m³, 20 µg/m³ en 12 µg/m³, derhalve ruimschoots lager dan de grenswaarden van 40, 40 en 25 µg/m³. Ten aanzien van de luchtkwaliteit is in het plangebied dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De wijzigingen binnen het plangebied dragen 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.

4.5 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

Op basis van gegevens van de risicokaart van de provincie Limburg is geen sprake van relevante activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de wegen N 271 en A 77, deze wegen liggen echter op grotere afstand van het plangebied (> 800 meter).

Overigens neemt het aantal aanwezige personen in het plangebied niet toe door de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor er geen invloed is op de omvang van het groepsrisico.

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.

4.6 Waterhuishouding

In het Nationaal Waterplan, opgesteld in december 2015, zijn de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050 opgenomen. Het Nationaal Waterplan streeft naar het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Waterschap Limburg heeft invulling gegeven aan het waterbeheer middels het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het Waterbeheerplan zet de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg.

Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer. 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.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitopgave heeft met name betrekking op een eventuele vergroting van het verharde oppervlak. In voorliggende situatie is daar evenwel geen sprake van. De planontwikkeling is hydrologisch neutraal, er wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd.

Indien het verharde oppervlakte (daken en verhardingen zoals terras of oprit) wordt uitgebreid, dient het hemelwater (regen) gescheiden te worden van het afvalwater. Bij voorkeur wordt dit hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein. Hieraan stelt de gemeente eisen die zijn opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan 2020-2024. In het geval van nieuwe ontwikkelingen zal er gekeken moeten worden hoe het plan klimaatadaptief wordt ingericht. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen geldt er op grond van de Keur van het waterschap voor verhard oppervlak een eis qua opvangcapaciteit van 100 mm in 24 uur.

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

Het plangebied ligt voorts binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Het betreft een "artikel 6.16-gebied" van het Waterbesluit (zie ook paragraaf 3.1). Dit zijn gebieden die deel uitmaken van het rivierbed en bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan. Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen, artikel 6.16-gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Ingeval van hoogwaterschade, wordt door zowel het Rijk als de gemeente, geen recht op schadevergoeding erkend.

De functieverandering brengt een mogelijke economische waardevermeerdering met zich mee, waarmee ook mogelijk sprake van een hogere schade bij overstroming. De Beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

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 herontwikkeling) en voldoet aan de randvoorwaarden die het waterschap stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

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

4.7 Bodemkwaliteit

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.

Voorliggende situatie

Voorliggend initiatief omvat uitsluitend de voortzetting van reeds jaren aanwezige bewoning middels een formele bestemmingswijziging. Hoewel de feitelijke functie van het plangebied reeds wonen is, is in het kader van de ruimtelijke procedure in strikte zin wel inzicht vereist in de bodemkwaliteit ter plaatse.

Hiertoe is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Op basis van de beschikbare informatie wordt in het onderzoek geconcludeerd dat de verontreiniging van het voormalige tankstation afdoende is gesaneerd. De overige bedrijfsactiviteiten (fietsenhandel en kleine drukkerij) zijn van dusdanig beperkte omvang en hebben met name plaatsgevonden op gesloten (en later gecoate) verharding, dat een verontreiniging als gevolg van deze activiteiten niet is te verwachten.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek wordt de locatie dan ook als "onverdacht" ten opzichte van zijn omgeving aangemerkt.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen zijn te verwachten voor de bestemmingsplanwijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Conclusie

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

4.8 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 thans geregeld via de Erfgoedwet. Bij vaststelling van ruimtelijke plannen dient op grond van deze wet rekening gehouden te worden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van deze dubbelbestemming (afhankelijk van de locatie op het perceel is sprake van Archeologische Verwachtingswaarde 3 of 4) is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing. Ontwikkelingen groter dan respectievelijk 100 en 2.500 m² en die dieper gaan dan respectievelijk 30 en 50 cm kunnen archeologische waarden aantasten.

Deze archeologische verwachting is in voorliggend wijzigingsplan opnieuw middels een dubbelbestemming met gelijkblijvende voorwaarden opgenomen.

Conclusie

Het plangebied heeft een archeologische verwachtingswaarde, maar er geldt geen nadere onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming, nu geen relevante bodemingrepen beoogd worden.

4.9 Natuur

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen, die via de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld zijn: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Beschermde 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.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen beschermde gebieden gelegen. Het natuurgebied Maasduinen is gelegen op ca. 1,8 kilometer van het plangebied.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Wnb. De Wnb beschermt soorten, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

De Wnb bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. 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 Wnb 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.

Gevolgen van de wijzigingen in het plangebied

Het voorliggende plan betreft een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning, waarbij geen bouwkundige ingrepen voorzien zijn. Er wordt geen invloed voorzien op beschermde soorten en gebieden.

Conclusie

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

5 Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het wijzigingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een verbeelding met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Opzet van de planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2012. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven. De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels – hierin worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen en de wijze van meten verklaard.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels – hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels – hieronder zijn onder andere opgenomen de antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels – hierin zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit plan alsmede de uitvoering hiervan, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het risico op planschade wordt, gezien het geringe ruimtelijke verschil tussen de bestaande situatie en de plansituatie, als nihil ingeschat. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden.

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 wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Van belang is 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 wijzigingsplan van start gaan.

Vooroverleg

Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro is niet noodzakelijk bij een wijzigingsplan.

Terinzagelegging

Het ontwerp wijzigingsplan heeft tussen 12 maart 2020 en 22 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Gedurende de inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Vaststelling

Het wijzigingsplan zal worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Daarna wordt het vastgestelde wijzigingsplan na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze toelichting bevat:

25 pagina's,

1 bijlage (bodemonderzoek).