



Woningbouw achter



Ruimtelijke onderbouwing



Woningbouw achter [redacted]

Ruimtelijke onderbouwing

opdrachtgever Metrix Bouw, Roermond
rapportnummer O 16939-5-RA-002
datum 16 juli 2024
referentie TKe/TKe/KS/O 16939-5-RA-002
verantwoordelijke ir. [redacted]
opsteller ir. [redacted]
 +31 85 8228694
 [redacted]

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, info@peutz.nl, www.peutz.nl

kvk 12028033, opdrachten volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL004933837B01, ISO-9001:2015

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

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Afwijken bestemmingsplan	5
2	Situering en gebruik plangebied	6
2.1	Situering en bestaande situatie	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan	7
2.3	Beoogd gebruik en inpassing op het perceel	8
3	Ruimtelijk beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	16
4.1	M.e.r.-beoordeling	16
4.2	Verkeer en parkeren	17
4.3	Bedrijven en milieuzonering	17
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Bodemkwaliteit	20
4.8	Water	21
4.9	Natuur	23
4.10	Archeologie	25
4.11	Niet-gesprongen explosieven	26
4.12	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	26
5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2	Participatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6	Conclusie	28

Bijlagen

Bijlage 1 – bomeninventarisatie

Bijlage 2 – akoestisch onderzoek

Bijlage 3 – bodemonderzoek

Bijlage 4 – stikstofdepositie

Bijlage 5 – quickscan natuur

Bijlage 6 – niet-gesprongen explosieven

Bijlage 7 – hemelwaterberging

Bijlage 8 – omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan de [REDACTED]. Achter de woning ligt een braakliggend perceel van 1.265 m². De wens bestaat om achterop dit perceel een nieuwe (extra) woning te realiseren. De initiatiefnemers hebben hiertoe d.d. 3 april 2022 een principeverzoek ingediend. Door Burgemeester en Wethouders is hier bij schrijven d.d. 27 september 2022 positief op gereageerd. In principe en onder voorwaarden is het college bereid om medewerking te verlenen aan het verzoek.

Middels voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt een afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd, waarmee de planologisch kaders vastgelegd worden waarbinnen het mogelijk wordt op het perceel een (extra) woning te realiseren.

1.2 Afwijken bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel achter [REDACTED] vigeert het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012", vastgesteld d.d. 13 mei 2013. Het volledige perceel is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Wonen". Hierbij is het bestaande aantal woningen toegestaan (op dit moment is geen woning aanwezig), de realisatie van een extra woning is op grond van het bestemmingsplan dus niet toegestaan.

Om het plan te kunnen realiseren, wordt daarom een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan aangevraagd conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing vormt onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag waarin onder andere ook de activiteit bouw wordt aangevraagd. De documenten dienen dan ook in samenhang beschouwd te worden.

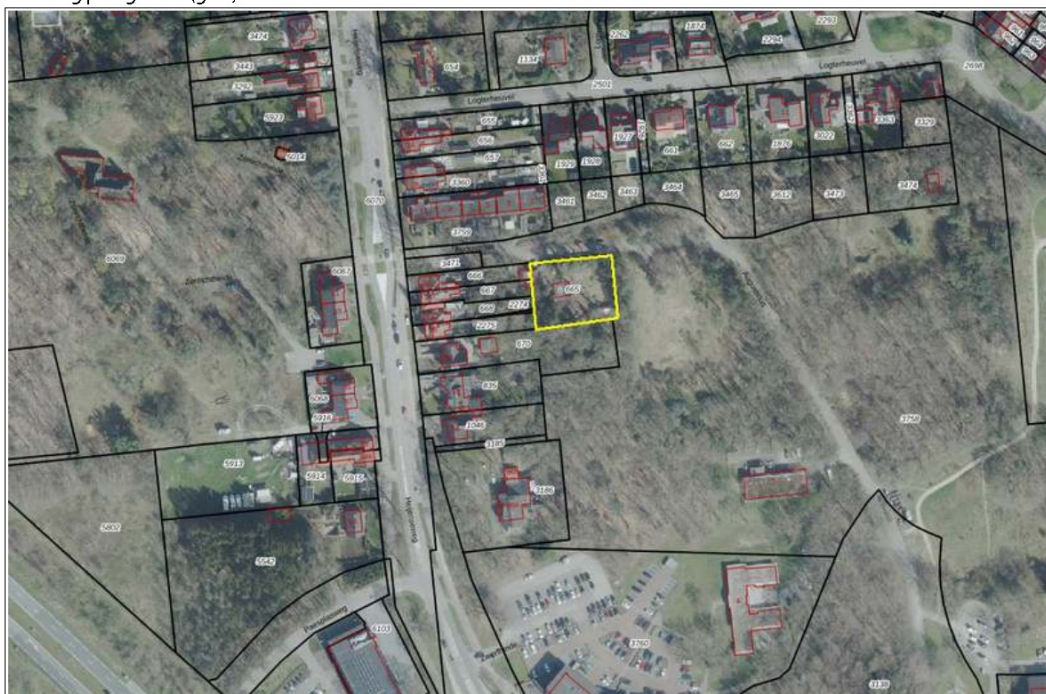
N.B. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in 2023 en wordt derhalve onder oud recht afgehandeld. Dat betekent onder andere dat in deze aanvraag nog gesproken wordt over "goede ruimtelijke ordening" en niet over "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" en naar "oude" wetten, besluiten en regels verwezen kan worden.

2 Situering en gebruik plangebied

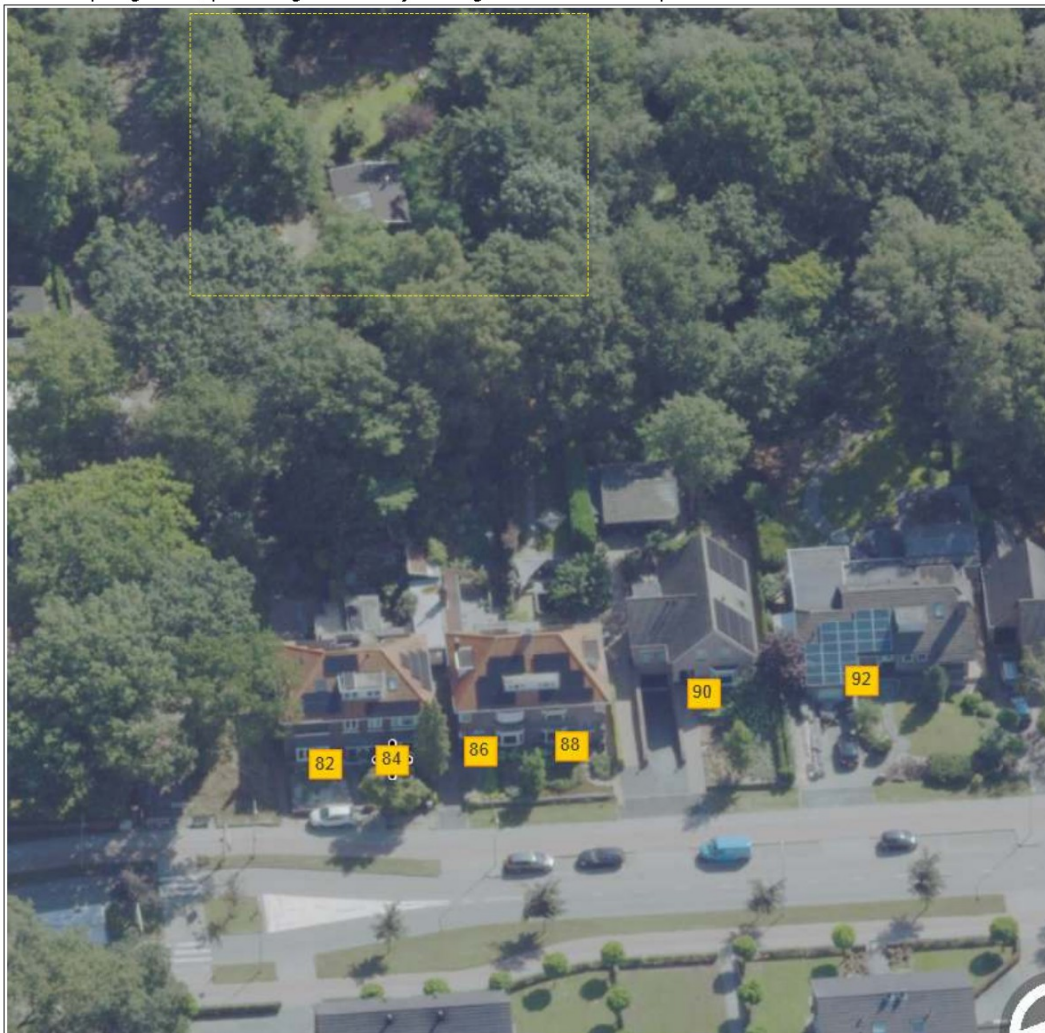
2.1 Situering en bestaande situatie

De locatie achter [REDACTED] staat kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie D, nummer 665. De oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 1.265 m². Aan de westzijde van het perceel zijn de bestaande woningen aan de Heijenseweg gesitueerd, inclusief de huidige woning van initiatiefnemers. Ten noorden van het plangebied liggen gronden van Dichterbij, die aan de Augustinus enkele woongroepen beheert. Ten oosten en zuiden van het plangebied wordt in de toekomst woongebied "De Heikant" ontwikkeld. In figuur 2.1 en 2.2 is de situering van het plangebied en de bebouwing weergegeven.

f2.1 Situering plangebied (geel).



f2.2 Overzicht plangebied (op de voorgrond de Heijenseweg, bovenin de foto de planlocatie).



2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel achter [REDACTED] te Gennep vigeert het bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012", vastgesteld d.d. 13 mei 2013, alsook het paraplubestemmingsplan "Parkeren Gemeente Gennep", vastgesteld d.d. 4 juni 2018.

In figuur 2.3 is een uitsnede van de planverbeelding weergegeven, met daarin aangeduid de situering van het plangebied.

f2.3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Het volledige perceel achter Heijenseweg 84 is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Wonen – 1". Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor "het bestaande aantal woningen". Er is geen sprake van een bouwvlak.

2.3 Beoogd gebruik en inpassing op het perceel

Beoogd wordt op het perceel één vrijstaande woning te realiseren. In figuur 2.4 is de nieuwe indeling van het perceel aangeduid. In figuur 2.5 is een impressie van de woning opgenomen.

De L-vormige woning wordt op een bouwvlak van ca. 11 x 11 meter gerealiseerd en bestaat deels uit 1 bouwlaag en deels uit 2 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt tot maximaal ca. 6,2 meter. De woning wordt zo ingericht dat deze levensloopbestendig is, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de (kleine) eerste verdieping is nog een tweede slaapkamer en badkamer aanwezig.

Het gebruiksoppervlakte bedraagt in totaal ca. 98 m², waarvan 75 m² op de begane grond en 23 m² op de eerste verdieping.

f2.4 Globale situering beoogd bouwvlak op nieuw perceel naast bestaande woning.



f2.5 Impressie beoogde nieuwe woning.



Teneinde tot een goede landschappelijk inpassing van de woning op het perceel te komen, is een bomeninventarisatie gemaakt, zie **bijlage [bomeninventarisatie]**. Uit deze inventarisatie blijkt welke bomen waardevol en behoudenswaardig zijn. De positie van de woning op het perceel is hierop afgestemd. De oorspronkelijk beoogde locatie van de woning, zie figuur 2.6, is naar aanleiding van de bodeminventarisatie gewijzigd, waarbij het bouwvlak enigszins verschoven is om de afstand tussen de bomenrij 6 t/m 10 en de woning te vergroten (zie rode pijl). De uiteindelijke afstand tussen de westelijke terreingrens (bovenzijde in figuur 2.6) wordt hierdoor 7 meter, zoals aangeduid op figuur 2.4.

fig. 2.6 Uitsnede uit bomeninventarisatie.



Belangrijke kwaliteiten van de locatie en het aangrenzende terrein van Dichterbij zijn het reliëf van het duinlandschap en de aanwezige bospercelen. In het Landschapsplan Heikant wordt beoogd het duinlandschap te behouden en een sterkere verbinding te maken tussen bestaande bosvakken. Op de overgang van de percelen langs de Heijenseweg en het terrein van Dichterbij is een boszone voorzien, die een verbinding vormt met de boszone zuidelijk van de percelen langs de Logterheuvel. De bosstroken zijn minimaal ca. 10 meter breed. De westelijke boszone zal deels op het terrein van Dichterbij en deels op de percelen langs de Heijenseweg komen te liggen. Rondom het bouwvlak van de nieuwe woning is derhalve een strook van 5 meter vrij van bebouwing gehouden ten behoeve van deze bosstrook.

De bestaande toegang vanaf de Augustinus bij de garage tot het perceel blijft de enige toegang tot het perceel vanuit de openbare weg. De bestaande garage en het tuinhuis blijven behouden.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes het Rijk hierin maakt en welke richting meegegeven wordt aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

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 dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, 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 zijn geen bijzondere regels aan de orde.

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 sprake is van de realisatie van slechts één woning. De Ladder is derhalve niet van toepassing op voorliggend initiatief. Uiteraard is wel getoetst of het plan passend is binnen het woonbeleid van de gemeente Gennep (zie paragraaf 3.4).

Conclusie Rijksbeleid

Vanuit Rijksbeleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woning.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

In 2021 is de provincie Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingswet gaat uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor de toekomst. Bij (nieuwe) ontwikkelingen kunnen nog keuzes gemaakt worden. Daarbij kiest de provincie voor maatwerk en wordt rekening gehouden met het karakter en de mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Als er afwegingen gemaakt worden, doet de provincie dat op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds.

Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2014 (en de opvolger 2021, thans nog niet in werking) vormt de vertaling van de ambities van de provincie zoals verwoord in de Omgevingsvisie naar regels.

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.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering, zie ook hierboven) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie.

Conclusie provinciaal beleid

Vanuit provinciaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woning. Door op een inbreidingslocatie een duurzame en levensloopbestendige woning mogelijk te maken, die passend in en met respect voor de omgeving gebouwd wordt, wordt invulling gegeven aan de Limburgse principes.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024

De Regionale Woonvisie 2020 – 2024 is een visie waarmee de 8 Noord-Limburgse gemeenten richting geven aan het woonbeleid en de regionale woningmarkt.

De belangrijkste opgaven die in de visie geïdentificeerd worden zijn:

- mismatch woningbehoefte en woningvoorraad
- zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen de woningmarkt

Anders dan voorheen wordt minder nadrukkelijk gestuurd op de kwantitatieve woningbouwopgave. De geïdentificeerde opgaven worden veelal lokaal verder uitgewerkt.

Conclusie regionaal beleid

Vanuit regionaal beleid bestaan geen belemmeringen tegen de voorgenomen realisatie van de woning. Deze moet wel passend zijn binnen de vraag naar woningen (zowel kwalitatief als kwantitatief) in de regio/de gemeente. Het plan wordt in paragraaf 3.4 hieraan getoetst.

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 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.

In voorliggend plan worden geen additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen getroffen op of in de onmiddellijke nabijheid van het perceel. Tussen gemeente en initiatiefnemer zijn anterieure afspraken gemaakt over een (financiële) bijdrage aan het gemeentelijke kwaliteitsfonds.

Woonvisie gemeente Gennep; Samen bouwen we een thuis voor iedereen (vastgesteld 7-11-2022)

De gemeente Gennep wil inspelen op de demografische ontwikkelingen in kwantitatief en kwalitatief opzicht, en daarvoor moet de gemeente de komende jaren over voldoende en de juiste woningen beschikken. Daarnaast zijn de nodige slagen te slaan in de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Zo zal een antwoord gegeven moeten worden op vragen met betrekking tot duurzaamheid en energie, vergrijzing van de bevolking en de kansen en knelpunten op het gebied van wonen met zorg. Daarnaast verdient de leefbaarheid van kernen en wijken de nodige aandacht. De volgende thema's staan centraal in deze visie:

- Voldoende en de juiste woningen
- Duurzame woningvoorraad
- Wonen-zorg-welzijn
- Leefbare wijken en kernen
- Samenwerken aan uitvoering

Binnen de kern Gennep is thans sprake van ondercapaciteit in de woningbouwprogrammering (kwantitatief). Qua woningtypering (kwalitatief) is met name

behoefte aan goedkope/betaalbare koopwoningen voor starters, levensloopbestendige huur- en koopappartementen, grondgebonden huurwoningen en woonvormen als patiowoningen/bungalows/hofwoningen en flexibele concepten.

Gennep streeft voorts onder andere naar duurzaam wonen in het groen en vraagt aandacht voor levensloopbestendig bouwen.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen realisatie van de woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het past wel binnen het volkshuisvestingsbeleid, doordat een nieuwe duurzame en levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd, die passend in en met respect voor de omgeving gebouwd wordt.

4 Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Om vorm te geven aan het voorkomen van verontreiniging en aantasting van het milieu bij de realisatie van "grotere" plannen, is het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) ontwikkeld. M.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of een activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Als dat zo is moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. In het Besluit milieu-effectrapportage 1994 is omschreven wanneer een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordelingsprocedure doorlopen moet worden.

In onderdeel C en D van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') is per categorie van activiteiten een drempelwaarde gegeven. Als de activiteit groter is dan de drempelwaarde in de C-lijst moet er altijd een m.e.r.-procedure doorlopen worden. De activiteit is dan direct m.e.r.-plichtig. Boven de drempelwaarde in de D-lijst is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht voor besluiten en m.e.r.-plicht voor plannen die kaderstellend zijn. Onder de D-drempel moet het bevoegd gezag motiveren of een MER al dan niet nodig is (de zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling").

Woningbouw valt binnen categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*, waarbij een drempelwaarde van toepassing is van 100 hectare of 2000 woningen. Het plangebied omvat 1 woning, derhalve aanzienlijk minder dan de drempelwaarde van 100 hectare of 2000 woningen.

Bij de m.e.r.-beoordeling staat centraal of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden. Conform bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. vindt de beoordeling plaats aan de hand van vier hoofdcriteria:

- de kenmerken van de activiteiten (omvang, verontreiniging en hinder);
- de locatie waar de activiteit plaatsvindt (kwetsbaarheid grondgebruik, landschap, bevolkingsdichtheid);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben (bereik, grootte, complexiteit, duur, omkeerbaarheid van het effect);
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie met andere projecten).

Conform jurisprudentie is een ontwikkeling van 1 woning geen "stedelijk ontwikkelingsproject", een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet aan de orde. Op basis van de in voorliggende toelichting en met name de navolgende paragrafen gepresenteerde informatie omtrent kenmerken van het project, de plaats van het project, de potentiële effecten van het project en de samenhang met andere activiteiten kan overigens zonder meer gesteld worden dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Een MER is dan ook niet nodig.

4.2 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

De realisatie van een extra woning leidt tot een beperkte toename van de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Het plangebied wordt ontsloten op de Augustinus en vervolgens op de Heijenseweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het beperkte extra verkeer van en naar het plangebied te verwerken.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De parkeervraag van voorliggend initiatief is berekend op basis van de parkeernormen van de gemeente Gennep, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen Gennep 2015. Voor woonhuizen geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein wordt voorzien in deze parkeercapaciteit.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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 is hoofdzakelijk sprake van een woongebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen en maatschappelijke voorzieningen (begeleid wonen). Op grotere afstand (> 150 meter) liggen de brandweerkazerne en de gemeentewerf. De bedrijventerreinen De Groote Heeze en Hoogveld liggen op ruim 500 meter afstand.

De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft indicatief aan te houden richtafstanden tussen woningen en bedrijfsmatige activiteiten, afhankelijk van de milieucategorie van de betrokken bedrijven en de gebiedstypering (rustige woonwijk of gemengd gebied). Voor zowel een brandweerkazerne als een gemeentewerf bedraagt deze afstand 50 meter voor rustig gebied of 30 meter voor gemengd gebied. In voorliggende situatie worden de richtafstanden niet overschreden. Overigens zijn andere woningen reeds dichtbij de bedrijfsmatige activiteiten gelegen.

Verwacht mag derhalve worden dat ter plaatse van de woningen voor wat betreft omliggende bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 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.

Voorliggende situatie

Het plangebied ligt binnen de zone van de Rijksweg N271 en de Heijenseweg. De optredende geluidbelasting vanwege deze wegen bij de nieuwe woning is onderzocht middels akoestisch onderzoek, zie de **bijlage [akoestisch onderzoek]**.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woning niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Vanuit akoestisch oogpunt is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

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

4.5 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 realisatie van 1 woning is derhalve NIBM.

Luchtkwaliteit in het plangebied

De optredende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) bedroegen in 2021 nabij het plangebied respectievelijk 13 µg/m³, 16 µg/m³ en 10 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.

4.6 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).

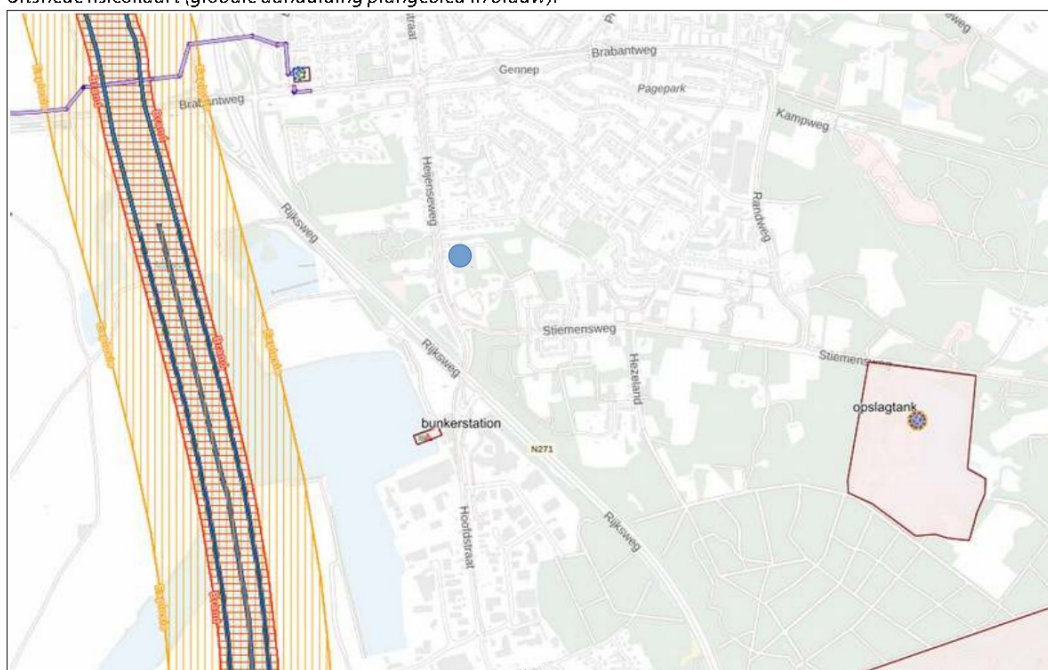
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een 'denkbeeldig' persoon, die zich een jaar lang op een bepaalde locatie bevindt in de omgeving van de activiteit met gevaarlijke stoffen, komt te overlijden als een direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico 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

In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving weergegeven. Nabij het plangebied vinden volgens de risicokaart geen relevante activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats.

f4.1 Uitsnede risicokaart (globale aanduiding plangebied in blauw).



Conclusie

Op basis van de risicokaart 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.

4.7 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

Ten behoeve van de planvorming is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd (zie **bijlage [bodemonderzoek]**).

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

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de voormalige bebouwing op de onderzoekslocatie. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem wordt geconstateerd dat -gegeven het verleden van het terrein en gegeven de uitkomsten van bodemonderzoeken in de omgeving- mogelijk sprake kan zijn van verontreinigende grond in het plangebied. Nader onderzoek wordt nog uitgevoerd.

Conclusie

De bestemming en functie van de gronden wijzigen niet. De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet mogelijk nog niet aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'wonen'. Er wordt nog vervolgonderzoek uitgevoerd om te bepalen of sprake is van verontreinigingen in het plangebied.

4.8 **Water**

Inleiding

Inleiding

Het Nederlands waterbeleid 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.

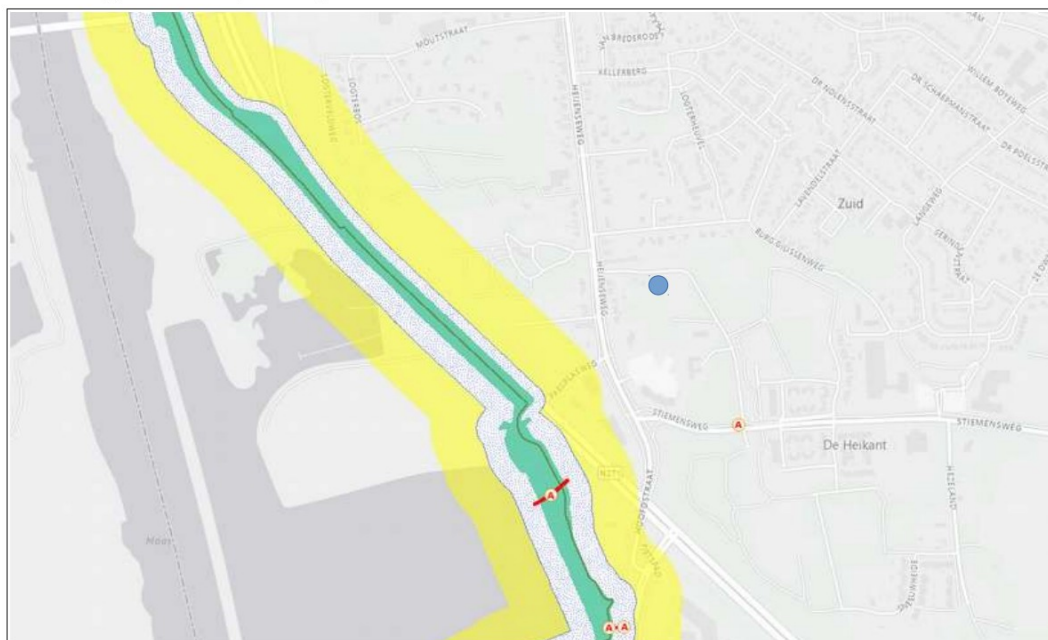
De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

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.

Watersysteem

De planlocatie is gelegen ten noordoosten van de Maas. De primaire waterkering langs de Maas wordt grotendeels gevormd door de N271. Rondom de dijk is een beschermingszone vastgelegd. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze zone, zie figuur 4.2.

f4.2 Uitsnede legger Waterschap Limburg.



Waterkwantiteit

De waterkwantiteitopgave heeft met name betrekking op een vergroting van het verharde oppervlak.

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. 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.

De toekomstige inrichting van het perceel dient hier derhalve in te voorzien. Hiertoe worden infiltratievoorzieningen op het perceel gerealiseerd in de vorm van 2 infiltratieputten met een totale capaciteit van 10 m³. De concrete dimensionering hiervan is nader uitgewerkt in de **bijlage [hemelwaterberging]**.

Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd middels de realisatie van een Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA).

Waterkwaliteit

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

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en voldoet aan de randvoorwaarden die het waterschap stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen, onder andere qua te realiseren bergingscapaciteit voor hemelwater.

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

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, Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) en ecologische verbindingszones. 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. De natuurgebieden Sint Jansberg en Oeffelter Meent zijn gelegen op ca. 1,3 kilometer van het plangebied. In relatie tot het natuurgebied is met name de stikstofdepositie van belang. De bouwfase is hierbij maatgevend ten opzichte van de gebruiksfase.

Gedurende de bouw wordt gebruik gemaakt van dieselaangedreven werktuigen en is er sprake van vervoersbewegingen van en naar het plangebied (personenauto's en vrachtwagens). Een concrete bouwplanning ontbreekt in deze fase nog. Het is derhalve niet mogelijk om thans een gedetailleerde berekening van de stikstofemissies in de bouwfase te maken. Op basis van ervaring met vele vergelijkbare bouwplannen alsook literatuuronderzoek kan wel een schatting van de stikstofemissies gegeven worden: voor woningbouwplannen wordt doorgaans een stikstofemissie berekend die -mede afhankelijk van bijvoorbeeld de STAGE-klasse van het in te zetten bouwmaterieel en de omvang van het bouwplan- varieert tussen grofweg 1 tot 3 kg NO_x per woning. Een dergelijke stikstofemissie leidt in de Natura2000-gebieden niet tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar, blijkt uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek (zie **bijlage [stikstofdepositie]**).

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.

Het voorliggende plan betreft geen functiewijziging, het gebied is reeds bestemd voor wonen. Wel zullen te zijner tijd bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden, waarbij ook groen aangetast kan worden.

Ten behoeve van de planvorming is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie **bijlage [quickscan natuur]**). De quickscan heeft als doel in te schatten of er op het perceel waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Onderstaand zijn de aanbevelingen uit de uitgevoerde quickscan samengevat:

- Voor de categorie 1-3 broedvogels als boomvalk, havik, ransuil, bosuil, torenvalk en wespandief wordt geadviseerd om in de winterperiode (bladerloos seizoen) een aanvullende inspectie van de omgeving uit te voeren. Middels deze inspectie kan worden beoordeeld of potentiële nesten van genoemde soorten en/of winterroestplekken van ransuil aanwezig zijn. Aan de hand van deze informatie kan worden bepaald of negatieve effecten zijn te verwachten en of een nader ecologisch onderzoek in het broedseizoen noodzakelijk wordt geacht;
- Overtredingen ten aanzien van vleermuizen kunnen voorkomen worden door additionele (bouw)verlichting richting de bomen op en rondom de onderzoekslocatie te voorkomen, zowel tijdens de bouw- als de eindfase. Indien een verlichtingstoename niet te voorkomen is, dienen maatregelen genomen te worden om de toename tot een minimum te beperken;
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soort(groep)en zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens de aard van de ingreep, het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde;
- Om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de levendbarende hagedis en hazelworm te voorkomen en rekening houden met algemene plichten, wordt geadviseerd om de werkzaamheden aan de hand van een ecologische werkprotocol uit te voeren. Het wordt geadviseerd om in desbetreffend werkprotocol tevens maatregelen op te nemen om te voldoen aan de zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Houtopstanden

Het doel van het gemeentelijk kapbeleid dat per 1 mei 2020 inwerking is getreden, is om de meest waardevolle bomen en boomstructuren (lanen, houtopstanden maar ook maasheggen) te beschermen. De gemeente beschermt minder bomen, waardoor burgers meer zeggenschap hebben over de bomen in hun achtertuin. De bescherming van de waardevolle bomen is wel strenger dan voorheen. Bomen en structuren die al via een andere regelgeving (bijvoorbeeld de Wet natuurbescherming) zijn beschermd, worden niet meer door de gemeente beschermd.

In de **bijlage [bomeninventarisatie]** is uiteengezet welke bomen en houtopstanden op het perceel aanwezig zijn. Beoogd wordt deze zoveel mogelijk te behouden. Om hier rekening mee te houden, is het bouwvlak van de woning verschoven ten opzichte van de oorspronkelijke plannen.

Werkzaamheden in het plangebied zullen, voor wat betreft de kwetsbare zone met bomen en houtopstanden, uitgevoerd worden met gebruikmaking van het 'Handboek bomen 2022' van het Norm Instituut Bomen en de 'Bomenposter Werken Rond Bomen' van Stadswerk. Zo zal de kwetsbare boomzone afgezet worden met bouwhekken en wordt binnen deze zone geen materiaal en materieel opgeslagen.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming. Inzake enkele soorten broedvogels zal in de winterperiode (bladerloos seizoen) nog een aanvullende inspectie van de omgeving uitgevoerd worden.

4.10 Archeologie

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 bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" niet aangewezen als een gebied met een archeologische verwachtingswaarde.

Conclusie

Het plangebied heeft geen archeologische verwachtingswaarde. Bodemingrepen zijn vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht. Er bestaan voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

AVG Explosieven Opsporing Nederland heeft ten behoeve van de nieuwbouw van de woning opsporingswerkzaamheden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied. Het onderzoek is toegevoegd in de **bijlage [niet-gesprongen explosieven]**.

De conclusies van AVG luiden als volgt:

"Het opsporingsgebied is onderzocht op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten tot de ontgravingsdiepte van 3,50 m -mv (16,40 m +NAP). Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. De aangetroffen verstoringen zijn geïdentificeerd en verwijderd.

AVG Explosieven Opsporing Nederland verklaart dat er, met de gebruikte onderzoeksmethode, verder geen verdachte objecten zijn waargenomen in het onderzochte gebied. Het onderzochte gebied wordt gevrijwaard van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

AVG Explosieven Opsporing Nederland kan niet garanderen dat na afronding van dit onderzoek door eventueel grondverzet c.q. ontwikkelingen alsnog ontplofbare oorlogsresten in het gevrijwaarde gebied terecht komen."

Een afschrift van het proces-verbaal van oplevering is door AVG aan de gemeente Gennep toegezonden.

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

In het plangebied zijn geen kabels, leidingen en hoogspanningslijnen aanwezig die planologisch relevant zijn. Uiteraard dient voordat graafwerkzaamheden uitgevoerd worden een KLIC-melding verricht te worden, zodat de ligging van eventuele kleinschalige kabels en leidingen bekend is.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing 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 en de aard van de omgeving als nihil ingeschat. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst gesloten worden, waar ook een planschadeverhaalsovereenkomst onderdeel van uitmaakt. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

5.2 Participatie en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft in het voortraject in het kader van de participatie overleg gevoerd met de directe omwonenden aan de Heijenseweg, met Stichting Dichterbij (bij dit laatste gesprek was ook de gemeente Gennep aanwezig) en met CRA Vastgoed (ontwikkelaar aangrenzend perceel). Deze partijen hebben (mondeling danwel schriftelijk) aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen plannen. Er is een kort verslag opgesteld van deze omgevingsdialoog, zie **bijlage [omgevingsdialoog]**.

De te verlenen omgevingsvergunning zal conform de daarvoor geldende procedures gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegd worden. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.

Daarna kan de vergunning definitief verleend worden. Deze wordt na publicatie opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met de mogelijkheid tot het binnen die termijn indienen van beroep.

6 Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan "Gennep Zuid 2012" is de voorgenomen realisatie van een woning op het perceel achter Heijenseweg84 te Gennep niet toegestaan.

Zoals uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt, bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling echter geen stedenbouwkundige, planologische of milieuhygiënische bezwaren; er is sprake van "goede ruimtelijke ordening". Er kan derhalve middels de afgifte van een omgevingsvergunning medewerking verleend worden aan het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Mook,

Dit rapport bevat:
28 pagina's,
8 bijlagen.

