



Ruimtelijke motivering TAM-omgevingsplan

‘Hoofdstuk 22b Speksestraat 6 en Zandsteeg ong. Ven-Zelderheide’

Gemeente Gennep

NL.IMRO.0907.TI22BSpeksestr6BUI-VA01



Colofon

Ruimtelijke motivering: Hoofdstuk 22b Speksestraat 6 en Zandsteeg ong. Ven-Zelderheide

Kenmerk: 2024.3104/2024.3105

Status: Vastgesteld

Datum: 26 mei 2025

Projectlocaties

Speksestraat 6

6599 CG Ven-Zelderheide

Zandsteeg ong.

6599 AV Ven-Zelderheide

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© februari 2025 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Doel.....	1
1.3 Projectgebied	1
1.4 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	3
2.1 Inleiding.....	3
2.2 Gebiedsprofiel.....	3
2.3 Huidige situatie projectgebied.....	3
2.4 Omgevingsplan (tijdelijk deel)	5
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 Projectbeschrijving.....	7
3.3 Landschappelijke inpassing	7
HOOFDSTUK 4 Beleidskaders	10
4.1 Inleiding.....	10
4.2 Rijksbeleid.....	10
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	10
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	11
4.3 Provinciaal beleid.....	11
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	11
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	12
4.4 Gemeentelijk beleid	14
4.4.1 Omgevingsvisie Gennep.....	14
4.4.2 Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing	15
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	19
5.1 Erfgoed	19
5.1.1 Cultuurhistorie.....	19
5.1.2 Archeologie	20
5.2 Beschermen van de gezondheid	22
5.3 Bodem.....	22
5.4 Water(systemen).....	24
5.5 Ecologie	26



5.6	Geluid.....	29
5.7	Kwaliteit van de buitenlucht	30
5.8	Geur	31
5.9	Externe veiligheid.....	32
5.10	Milieubelastende activiteiten	33
5.11	Niet-gesprongen explosieven	36
5.12	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	36
5.13	Mobiliteit.....	36
5.13.1	Verkeer en infrastructuur	36
5.13.2	Parkeren	38
5.14	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	39
5.15	Trillingen	40
5.16	Lichthinder	41
5.17	Slagschaduw.....	41
5.18	Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling.....	41
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	43
6.1.2	Kostenverhaal	43
6.1.3	Nadeelcompensatie	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.2.1	Participatie	43
6.2.2	Procedure	44
6.2.3	Bezwaar/Beroep	44
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie		45
 Bijlagen		
Bijlage I	Landschappelijke inpassing Zandsteeg	
Bijlage II	Landschappelijke inpassing Speksestraat	
Bijlage III	Archeologisch onderzoek Zandsteeg	
Bijlage IV	Bodem- en asbestonderzoek Speksestraat	
Bijlage V	Bodem- en asbestonderzoek Zandsteeg	
Bijlage VI	Stikstofonderzoek	
Bijlage VII	Quickscan flora en fauna	
Bijlage VIII	Omgevingsdialoog Speksestraat	
Bijlage IX	Omgevingsdialoog Zandsteeg	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide is een voormalige nertsenhoudersrij gevestigd. De initiatiefnemer heeft de agrarische bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij reeds gestaakt en is voornemens om een gedeelte van de voormalige bedrijfsbebouwing in te zetten voor statische opslag. Daarnaast bestaat de wens om een bed and breakfast te realiseren bestaande uit één kamer met woongedeelte voor maximaal twee personen en is het voornemen om aan de zuidzijde van de locatie een nieuwe woning te realiseren. Voor het mogelijk maken van de realisatie van de nieuwe woning wordt een deel van de te slopen bedrijfsbebouwing op deze eigen locatie ingezet. Daarnaast wordt een groot deel van de sloopmeters ingezet om elders een nieuwe woning mogelijk te maken.

Op een afstand van circa 700 meter van de bedrijfslocatie aan de Speksestraat is een, grotendeels onbebouwd, perceel aanwezig aan de Zandsteeg (tussen Zandsteeg 2 en 4) waar de wens van de eigenaar is om hier een nieuwe woning te realiseren. Voor het realiseren van een woning op deze plek wordt een bouwtitel ingezet welke vrijkomt op de slooplocatie aan de Speksestraat 6. De wensen voor beide locaties sluiten dan ook goed op elkaar aan.

Om deze gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Gennep in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering behorende bij dit TAM-Omgevingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit TAM-omgevingsplan is om de bedrijfsbeëindiging en functiewijziging van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide juridisch te borgen. Tevens voorziet deze wijziging van het omgevingsplan in de realisatie van twee woningbouwkavels, waarvan één op de locatie aan de Speksestraat en één op de locatie aan de Zandsteeg ong. (tussen 2 en 4). Tenslotte voorziet deze wijziging van het omgevingsplan in de omschakeling van de bestaande bedrijfswoning aan Speksestraat 6 naar een burgerwoning en het mogelijk maken van statische opslag en een Bed&Breakfast.

1.3 Projectgebied

Het projectgebied betreft de locaties aan de Speksestraat 6 en Zandsteeg ong. (tussen 2 en 4) te Ven-Zelderheide. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 1152, 1433, 1669, 3651 en 3652. Het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Projectgebied blauw omkaderd

1.4

Leeswijzer

De motivering van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het projectgebied worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie en de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 7 betreft de belangenafweging en conclusie.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

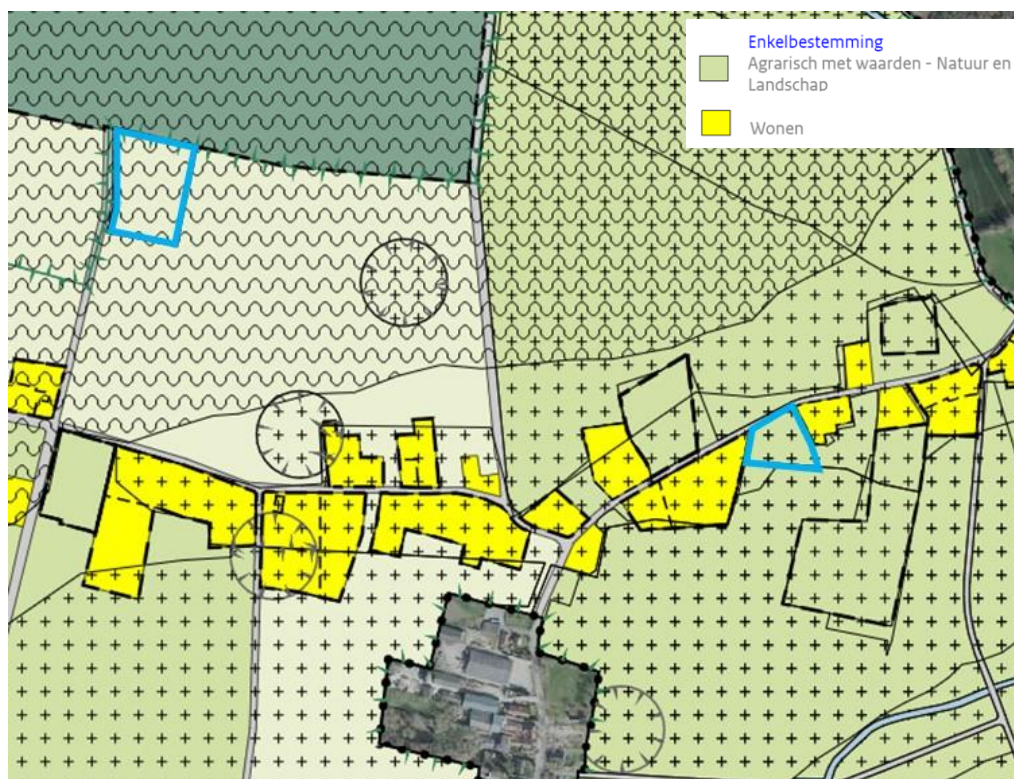
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied ligt het buitengebied van de gemeente Gennep en is op een afstand van circa 1 kilometer ten noorden van de kern van Ven-Zelderheide gelegen. De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een open landschap met voornamelijk landbouwgronden en graslanden. Ten noorden van het projectgebied is natuurgebied 'Reichswald' gelegen. Dit natuurgebied vormt tevens de grens met Duitsland.

De functies in de omgeving betreffen met name agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. In oostelijke richting, richting de Zandsteeg, neemt het aantal burgerwoningen toe. In de nabijheid van het projectgebied aan de Speksestraat zijn relatief veel, al dan niet voormalige, (intensieve) veehouderijen gelegen. De kavel aan de Zandsteeg ligt tussen de bestaande burgerwoningen aan de Zandsteeg 2a en 4. Overige gronden in de omgeving van beide locaties zijn veelal in gebruik als agrarische gronden. In figuur 2 zijn de functies in de omgeving weergegeven.



Figuur 2 Functies in de omgeving met projectgebied blauw omkaderd.

2.3 Huidige situatie projectgebied

Speksestraat 6

Ter plaatse van de Speksestraat 6 is in de huidige situatie een voormalige nertsenhouderij gevestigd met een agrarisch bouwvlak van circa 10.020 m². De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen zijn inmiddels gestaakt. Binnen het agrarisch bouwvlak is een bedrijfswoning (W) met bijbehorende bedrijfsbebouwing aanwezig (A-G). In figuur 3 is een overzicht van de bestaande bebouwing weergegeven. Tabel 1 geeft de oppervlakten van de bestaande bedrijfsbebouwing weer. Aangezien de bedrijfsactiviteiten van de nertsenhouderij zijn gestaakt worden de nertsenheds (G) niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Ook is hiermee de mestsilo (A) overbodig geworden. Loods B en C werden gebruikt voor opslag voor de bedrijfsactiviteiten. Loods nummer D wordt gebruikt als werkplaats, loods E werd gebruikt als pelsschuur maar is nu overbodig en loods F voor stro en hooi opslag. De overige gronden binnen het agrarisch bouwvlak zijn onbebouwd en in gebruik als weidegrond/grasland. De milieuvergunning op de agrarische locatie is nog aanwezig samen met een bouwvergunning voor een nieuwe loods.



Figuur 3 Bestaande situatie projectgebied

	Huidige functie en bouwjaar	Inhoud/Oppervlakte
A	Mestsilo (2013)	313 m ³ , ca. 60 m ²
B	Loods (2012)	786 m ²
C	Loods (1998)	675 m ²
D	Werkplaats (1978)	ca. 300 m ²
E	Pelsschuur	ca. 150 m ²
F	Stro en hooi opslag	ca. 130 m ²
G	Nertsensheds	2.800 m ²
W	Woning (1965-1982)	
-	Bouwvergunning nieuwe loods	450 m ²

Tabel 1: Oppervlakte bedrijfsbebouwing

Zandsteeg ong.

Ter plaatse van de Zandsteeg ong. tussen 2 en 4 is in de huidige situatie een agrarisch perceel aanwezig. Binnen dit perceel zijn twee vervallen schuren aanwezig zoals te zien is in figuur 4. De overige gronden binnen het agrarische perceel zijn onbebouwd en in gebruik als weidegrond/grasland.

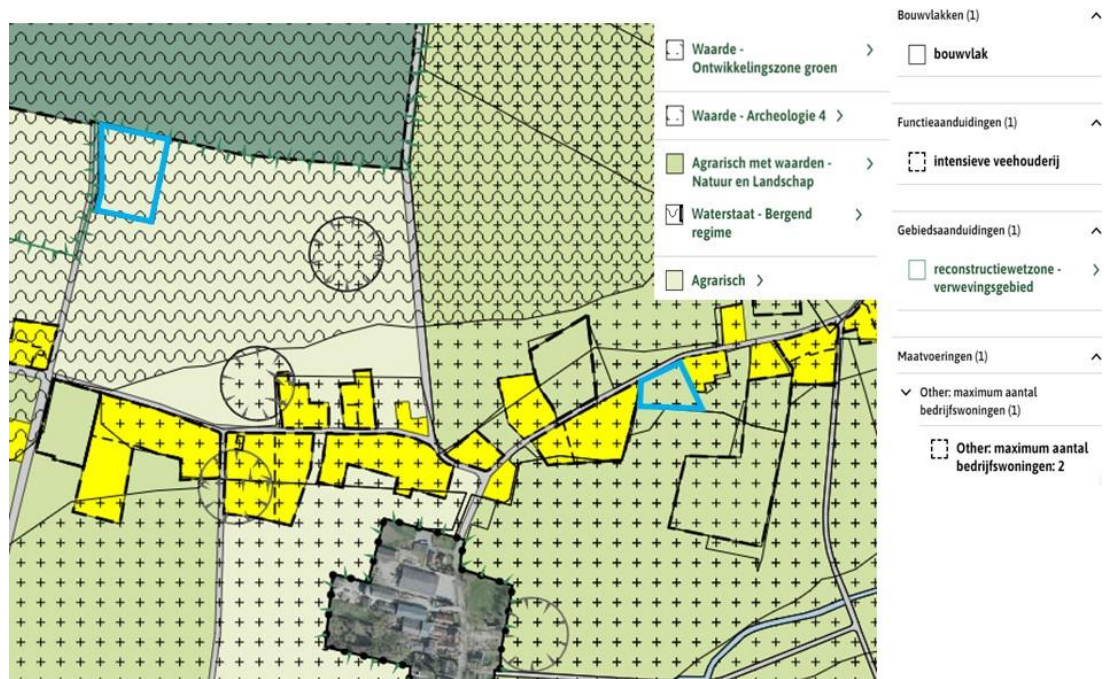


Figuur 4 Huidige situatie Zandsteeg ong.

2.4

Omgevingsplan (tijdelijk deel)

Voor het projectgebied is het 'Omgevingsplan gemeente Gennep' vigerend, waarin het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' (vastgesteld 28-01-2016) is opgenomen. In figuur 5 is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 5 Tijdelijk deel omgevingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)'

Conform het geldend planologisch regime rusten op locaties de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Bergend regime', 'Waarde – Ontwikkelingszone groen', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Het bouwvlak aan de Speksestraat 6 heeft tevens de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en er zijn ter plaatse maximaal twee bedrijfswoningen toegestaan.

Het planvoornemen is niet rechtstreeks passend binnen het geldend planologisch kader, waardoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is om de gewenste situatie mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde situatie toegelicht.

3.2 Projectbeschrijving

De ontwikkeling heeft betrekking op de sanering van een voormalige nertsenhoudery aan de Speksestraat 6. Het voornemen is om geen grootschalige bedrijfsactiviteiten meer te exploiteren, waardoor de hoofdfunctie betrekking zal hebben op een woonfunctie. De bestaande bedrijfswoning wordt dan ook omgezet naar burgerwoning. Bij deze woning blijven de twee loodsen, werkplaats en pelsschuur (gedeeltelijk) behouden ten behoeve van statische opslag, werkplaats, een bed&breakfast-kamer en privéopslag. Deze activiteiten vinden als nevenfuncties en ondergeschikte functies plaats bij de burgerwoning. De nertsensheds, mestsilos en een gedeelte van de overige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en verwijderd. De te slopen bebouwing wordt ingezet voor de realiseren van twee nieuwe woningen, waarvan één aan de Spekstraat en één aan de Zandsteeg (tussen 2 en 4).

3.3 Landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt de landschappelijk inpassing van de twee locaties nader toegelicht. De rapportages van de landschappelijke inpassing zijn bijgevoegd als separate bijlagen I en II.

Speksestraat 6

Stedenbouwkundig voorstel

De ruimtelijke ambitie is om de openheid van het gebied te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gecombineerd met bestaande bebouwing en landschappelijk groen ingepast als een erf.

Binnen het projectgebied landt één nieuwe woning met bijgebouw. Binnen het bestaande erf is voldoende ruimte om deze nieuwe woning te combineren met de bestaande bebouwing. Hierdoor wordt de nieuwe woning binnen de bestaande structuren van het landschap geïntegreerd. De nieuwe woning staat op gepast afstand van de Speksestraat. De inrit en het bijgebouw liggen ten noorden, waardoor gebruik gemaakt kan worden van de bestaande inrit.

Landschappelijke inpassing

Bestaande woning

De achtertuin van de bestaande woning (ten zuiden van de bedrijfswoning) is afgeschermd met een bestaande bomenrij met onderbegroeiing. Deze groene rand blijft behouden. Indien de begroeiing vervangen moet worden, wordt dit met inheemse beplanting uitgevoerd. De overige zijden van de achtertuin worden afgeschermd met de bestaande beukenhaag. Indien de haag niet meer wenselijk is, in verband met de privacy voor de nieuwe bewoners, wordt deze vervangen door een groene beukenhaag. Ten noorden van de bestaande woning wordt de bestaande laagstamfruitbomen al dan



niet behouden. De concurrerende bomen worden gekapt. Achter de bestaande laagstamfruitbomen en het pad staan enkele notenbomen en hazelaars.

Het erf wordt aan de noordzijde afgeschermd door een struweelhaag. De bestaande eiken nabij de entree blijven behouden. Vanaf het bijgebouw bij de bestaande woning tot aan de zuidzijde van de singel wordt de bestaande afscheiding vervangen door gaas met palen. Het zicht op de schuren is vanuit het landschap op deze locatie minder en er wordt daarom ingezet op een groeninvestering op het binnenterrein en aan de zuid- en westzijde. Te hoogte van de schuur (lage zijde) blijft de bestaande afscherming behouden in verband met de keerfunctie van het element.

Tussen de twee loodsen is ruimte voor groen. Deze ruimte kan worden ingericht voor het hobbymatig telen van planten of het hobbymatig houden van vee. Aan de noordzijde wordt het agrarisch kavel groen afgeschermd door een haag met drie bomen. Hierdoor wordt het erf vanuit de stuwwal (noordzijde) gezien, groen afgeschermd. Achter de Bed&Breakfast wordt een tuin met terras gemaakt en rondom een boomgaard.

Beoogde woning

De bomen achter op het perceel (ten zuiden van loods 2) blijven behouden en de singel wordt doorgetrokken tot aan loods 2. Achter de nieuwe woning ligt de tuin met daarachter een onbebouwd stukje grasland/weide. De bestaande singel blijft behouden.



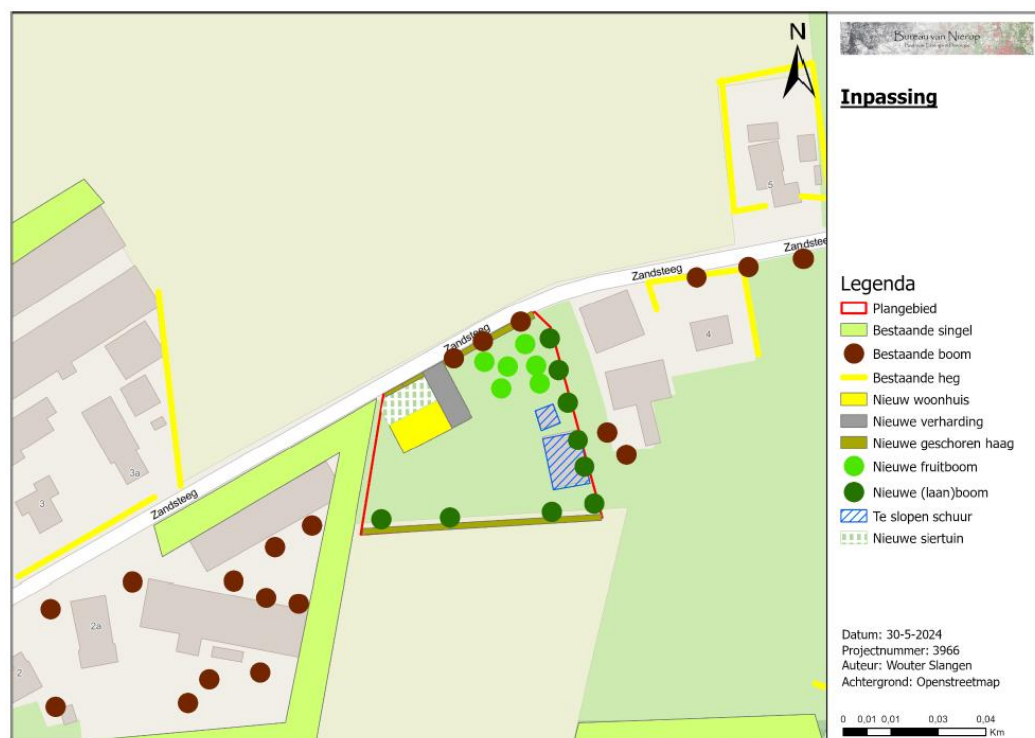
Figuur 6 Landschappelijke inpassing Speksestraat 6

Zandsteeg ong.

Beoogde situatie

Het projectgebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrenst door geschoren heggen van maximaal 1 meter hoog. Doordat de heggen niet hoger dan 1 meter zullen zijn blijven de zichtlijnen vanaf de weg gewaarborgd. Aan de westzijde wordt het projectgebied reeds begrenst door een grote singel tussen de percelen. Aan de zuidzijde van het projectgebied zijn enkele bomen geplaatst om het geheel groener te maken en de erfgrans te markeren zonder openheid te verliezen.

In het verleden is het projectgebied een lange tijd gebruikt als boomgaard. Om dit in ere te herstellen en om aan te sluiten op de landschapskarakteristieken wordt een klein aantal hoogstamfruitbomen geplaatst in de noordoosthoek van het projectgebied. Hiermee zal bovendien een bijdrage geleverd worden aan de ecologische waarde van het gebied, want de bloesem van de fruitbomen zal zorgen voor voedsel voor insecten en ook het fruit trekt verschillende vogels en insecten aan. Het grondoppervlak onder de fruitbomen wordt ingericht als kruidenrijk grasland om de ecologie nog een extra impuls te geven. Omdat het een klein aantal fruitbomen betreft die niet te dicht langs elkaar zullen staan, blijft de zichtlijn vanaf de weg grotendeels in stand.



Figuur 7 Landschappelijke inpassing Zandsteeg ong.

HOOFDSTUK 4 Beleidskaders

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied. Het sectorale beleid per aspect is in hoofdstuk 5 beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Doorwerking projectgebied

Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving geen belemmering vormen voor het planvoornemen en heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de fysieke leefomgeving. Daarnaast draagt de definitieve beëindiging van de nertsenhouderij en de landschappelijke inpassing van beide percelen bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving. Er bestaan vanuit de NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van



een omgevingsplan. Deze instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed (verder uitgewerkt in hoofdstuk 5).

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van het Nationaal belang 'efficiënt gebruik van de ondergrond', oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

Doorwerking projectgebied

Met de ontwikkeling worden er slechts twee woningbouwmogelijkheden gecreëerd en wordt één bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Per saldo neemt het aantal woningen met twee eenheden toe. Derhalve is er geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

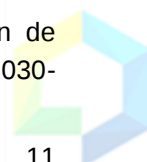
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid. In deze motivering is in hoofdstuk 5 (voor zover van toepassing) per aspect aangegeven welke artikelen uit het Bal relevant zijn.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijn visie voor de periode 2021 tot 2030-



2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in het kaartmateriaal behorende bij de Omgevingsverordening Limburg (zie paragraaf 4.3.2).

Provinciaal belang

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Er wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing verwacht. Als gevolg van recentelijke ontwikkelingen (het vervroegd verbod op nertsenhoudertijen in 2020 naar aanleiding van het Covid-19 virus) zijn de nertsenhoudertijen sneller leeg komen te staan. Het proces van functieverlies speelt al langere tijd, maar het aanbod van leegstaand vastgoed blijft toenemen en de vraag blijft achterwege. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw, ter voorkoming van verdere versterking in het buitengebied. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst, om leegstand, verval en mogelijk ook illegaal gebruik te voorkomen. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie.

Om de verwachte leegstand van agrarische bebouwing in de gemeente Gennep aan te pakken is de gemeentelijke regeling 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)' in het leven geroepen. Door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplecatie wordt de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied bevorderd.

Doorwerking projectgebied

Voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels deze gemeentelijke regeling en is passend binnen de opgave die de Provincie Limburg heeft om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het beleid conform de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

4.3.2

Omgevingsverordening Limburg 2021

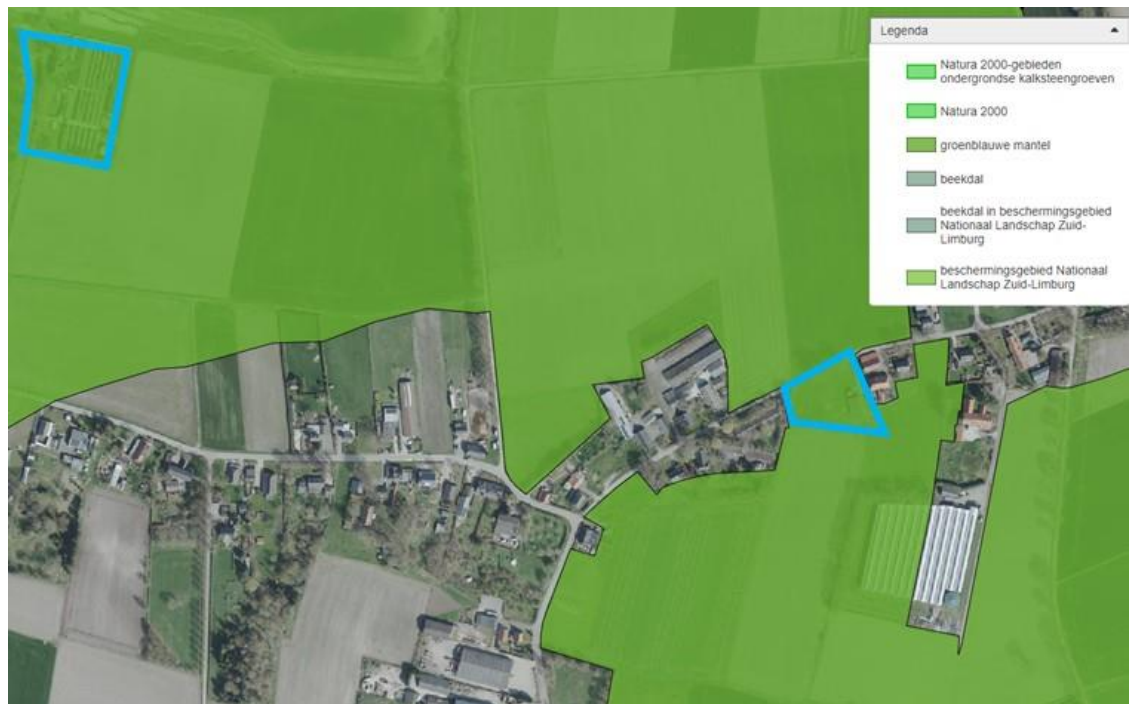
Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening Limburg 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en gewijzigd op 16 december 2022. De Omgevingsverordening is op 1 januari, gelijktijdig met de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Een van de hoofdpunten Limburg-breed is 'Een

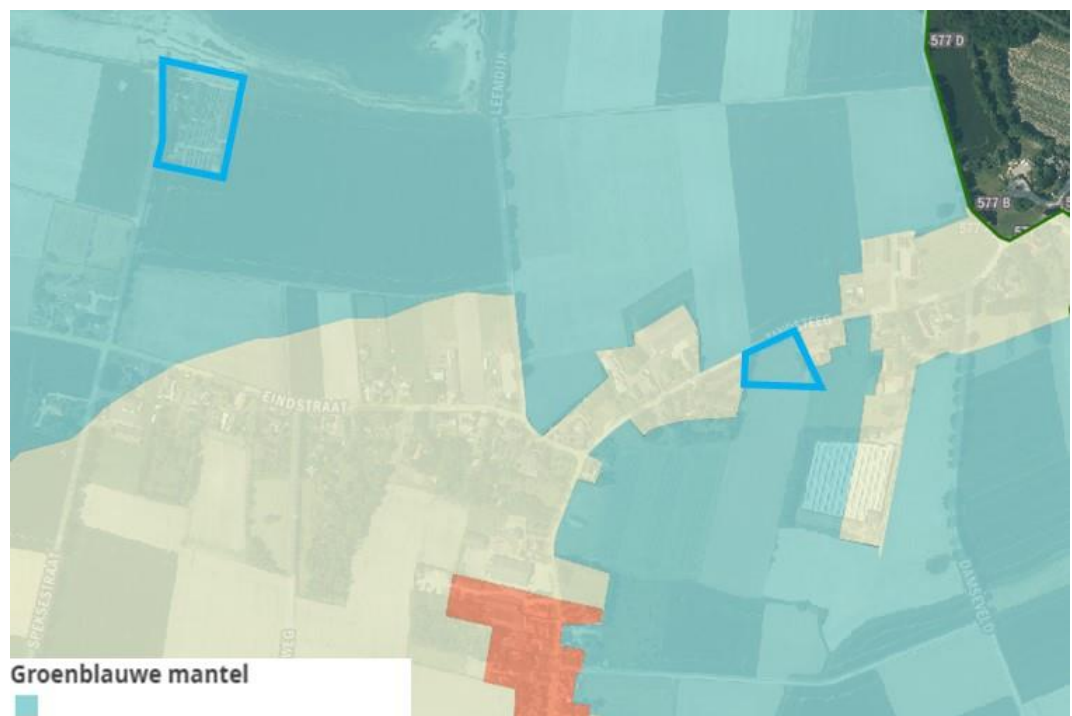


aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving in zowel stedelijk c.q. bebouwd gebied als in landelijk gebied.

Conform de kaarten 'Landschappen' en 'Wonen, werken en recreëren' is het projectgebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' aan de rand van het buitengebied (figuur 8 en 9).



Figuur 9 Uitsnede kaart 'Landschappen' projectgebied blauw omkaderd



Figuur 8 Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren' projectgebied blauw omkaderd

In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw een belangrijke functie en is de agrarische sector een belangrijke beheerder. De provincie biedt de mogelijkheid voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Met de ontwikkeling aan de Speksestraat zal de agrarische functie in dit gebied niet worden belemmerd. Het natuur- en landschapsbeheer in de omgeving, zal geen hinder ondervinden van de ontwikkeling. De beoogde woning zal ter plaatse van de te verwijderen bebouwing worden gerealiseerd worden zodat er geen nieuwe ruimte wordt gevraagd en er dus ook geen afbreuk plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het landschap.

Voor de ontwikkeling aan de Zandsteeg wordt rekening gehouden met de situering van de nieuwe bebouwing zodat de bestaande zichtlijnen zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Door het realiseren van een kruidenrijkgrasland en het plaatsen van enkele fruitbomen zal er tevens worden bijgedragen aan de biodiversiteit.

Gelet op het voorgaande is de beoogde ontwikkeling passend binnen de zone Groenblauwe mantel. Verder blijkt uit de kaarten dat het projectgebied niet gelegen is binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de omgevingsverordening Limburg 2021 zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

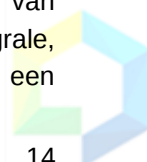
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Gennep

Op 23 september 2019 is de Omgevingsvisie Gennep door de gemeenteraad van Gennep vastgesteld. In de omgevingsvisie is beschreven wat de visie op de fysieke leefomgeving is voor de komende 10 tot 15 jaar. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld. Hieruit zijn vier speerpunten naar voren gekomen:

1. Cultuurrijk Gennep
2. Krachtige kernen, sterke werkgebieden
3. Hoog, droog en veilig Gennep
4. Sterke samenleving en (digitale) verbindingen

Uit de visie blijkt dat het projectgebied in het deelgebied 'Landelijk, door natuur omarmd' is gelegen. De agrarische sector, waarbinnen hoogwaardige landbouw een plek kan krijgen, draagt het karakter van het landelijk gebied. De agrarische sector staat echter onder druk door allerlei ontwikkelingen (toenemende eisen voor voedselveiligheid en dierenwelzijn, gezonde ecosystemen, hoogwatermaatregelen, zandafgravingen). Daarnaast is er in 2019 reeds sprake van leegstand van agrarische bebouwing en de verwachting is dat deze aanzienlijk zal toenemen omdat meerdere agrarische bedrijven komende jaren gaan stoppen. Langdurige leegstand van agrarische bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen. De aanpak van deze leegstand vraagt om een integrale, regionale benadering, waarbij een oplossingsrichting moet worden gezocht in een



brede coalitie van provincie, gemeenten en zakelijke stakeholders (bijv. banken, LLTB, makelaars) gericht op een integrale aanpak (zowel het economisch, ruimtelijk als sociaal domein). Inmiddels heeft de gemeente Gennep de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het leven geroepen om de (verwachte) leegstand van agrarische bebouwing aan te pakken. De nertsenhouders wordt in het kader van deze gemeentelijke regeling definitief beëindigd waardoor verloedering, verrommeling wordt tegengegaan en de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren.

De gemeente Gennep hanteert voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied het zogenaamde kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In voorgenomen ontwikkeling is een bijdrage in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu echter niet verplicht. De kwaliteitsbijdrage wordt namelijk al gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop middels de 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. In navolgende paragraaf 4.4.2 wordt deze regeling verder toegelicht.

4.4.2

Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Op 24 maart 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gennep de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing vastgesteld. Deze is op 17 mei 2022 gewijzigd door het college van burgemeester en wethouders. Door het in het leven roepen van de gemeentelijke regeling Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) kan maatwerk worden geleverd aan onze inwoners en kan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied worden bevorderd. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie. Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

1. In aanvulling op de beschikbare 10 woningen ingevolge het besluit van 24 maart 2020 zijn 15 woningen extra beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2022 – 2027). Dat brengt het totaal op 25 woningen. Nadat deze 25 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de 'Pilot geëvalueerd.

Er zijn nog geen 25 woningen middels deze regeling planologisch geregeld en de termijn van vijf jaar is nog niet verstreken. Derhalve is ruimte voor deelname aan de regeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.

Met onderhavige ontwikkeling wordt in ieder geval een oppervlakte van circa 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (sheds, stro- en hooiopslag, mestsilo en gedeeltelijk pelsschuur) gesaneerd, waardoor de realisatie van twee woningen mogelijk is. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:
 - a. herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
 - b. dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.



Er vindt voldoende sloop (> 2.000 m²) plaats om de twee woningen toe te staan. Er hoeft geen restant aangevuld te worden waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.

4. Uitgangspunt is dat alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gesloopt met uitzondering van een maximum van 200 m² per woning in de nieuwe situatie. Deze resterende oppervlakte aan bebouwing kan worden ingezet als bijgebouw bij de woningen. Mits goed gemotiveerd, ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met het doel van onderhavig beleid kan van deze maatvoering worden afgeweken.

In de beoogde situatie blijven de twee loodsen, de werkplaats en een gedeelte van de pelsschuur behouden als bijgebouw bij de bestaande woning aan de Speksestraat 6. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.910 m². In deze loodsen vindt in de beoogde situatie statische opslag plaats, de werkplaats zal worden gebruikt ten behoeve van de bed & breakfast en het behouden deel van de pelsschuur zal gebruikt worden als privéopslag. De initiatiefnemers zijn voornemens om de statische opslag en bed & breakfast als ondergeschikte functie door te zetten in de nieuwe situatie. Daarnaast zullen de initiatiefnemers de akkerbouwgronden die zij bezitten, blijven beheren. Voor de statische opslag, opslag van agrarische onderhoudsmaterialen, werkplaats en bed & breakfast is het behoud van 1.910 m² aan bijgebouwen noodzakelijk. De loodsen worden landschappelijk ingepast waardoor deze vanaf de Speksestraat gezien niet zichtbaar zijn. Hierdoor is het behoud van de loodsen ruimtelijk gezien acceptabel. Daarnaast staan de loodsen de kwaliteitsverbetering van het gehele plan niet in de weg. Doordat er voldoende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de nieuwe woningen worden ingepast in de omgeving is er nog steeds sprake van aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

5. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.

In voorgenomen ontwikkeling worden twee woningbouwkavels gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

6. Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen.

Binnen het projectgebied zijn geen gebouwen aanwezig met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

7. Als een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:
 - a. Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
 - b. Een wezenlijke reductie van fijnstof, geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².

De beëindiging van de intensieve veehouderij leidt tot een wezenlijke reductie van fijnstof en geurhinder op de omgeving. Doordat er meer dan 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt, is de vermindering van de sloopopgave niet noodzakelijk om de twee woningbouwkavels te kunnen realiseren. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

8. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.



Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelmogelijkheden beperkt. Dit blijkt ook uit paragraaf 5.10. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:
- a. de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
 - b. De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c. De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek en het principebesluit is de situering en de landschappelijke inpassing van de twee woningbouw kavels in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

10. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn.

De regels uit het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied' passend bij de beoogde functies op de twee locaties zijn overeenkomstig van toepassing. Aanvullend aan deze regels worden er regels opgenomen voor het aanhouden van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning aan de Speksestraat. Ook worden regels opgenomen voor het mogelijk maken van statische opslag en bed & breakfast als ondergeschikte functie bij de woning aan de Speksestraat. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

11. Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.

De intensieve veehouderij wordt definitief beëindigd en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt geborgd waardoor geen aanvullende bijdrage geleverd hoeft te worden.

12. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
- a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze kaderregeling ingetrokken;
 - b. Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
 - c. Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
 - d. Een ruimtelijke motivering t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
 - e. Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd

Aan bovenstaande voorwaarden wordt/zal worden voldaan. De verplichting van de sloop en een passende herbestemming worden juridisch geborgd middels onderhavig TAM-omgevingsplan.

13. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:
- a. Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet;



- b. Er wordt gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op sloop van de gebouwen, met uitzondering van een subsidieregeling voor de verwijdering van asbest, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.

De nertsenhoudery is definitief beëindigd. Er is geen gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op de sloop van bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan voorwaarden die gesteld zijn aan deelname aan de Pilot Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Erfgoed

Vanuit hoofdstuk 13 van het Bal gelden Rijksregels met betrekking tot cultureel erfgoed. In het Bal staan regels die te maken hebben met erfgoed. Artikelen 13.7 en 13.8 geven gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels en -voorschriften te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsing van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

5.1.1 Cultuurhistorie

Het is verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische inventarisatiekaart zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het projectgebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding. Het aspect Erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.1.2

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Deze regels worden dan opgesteld om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om deze deskundig te laten opgraven. Voor projecten kleiner dan 100 m² moet een gemeente in beginsel vrijstelling verlenen van de archeologische onderzoeksplicht (art 5.130 lid 4 Bkl). Echter kan de gemeente er voor kiezen een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vast te leggen in het omgevingsplan. Dit kan gelden voor bijvoorbeeld historische binnensteden.

Speksestraat

Conform de Archeologische beleidskaart uit 2009 van de gemeente Gennep is het projectgebied aan de Speksestraat 6 gelegen in een gebied dat gekenmerkt is met een lage verwachting en waar er geen onderzoek benodigd is.

Zandsteeg

Het projectgebied aan de Zandsteeg ong. tussen 2 en 4 is gelegen in een gebied met waarde – archeologie 3 (waardevol gebied A) 30 m². Voor dit gebied geldt dat wanneer dieper dan 30 cm en een groter oppervlak dan 100 m² afgegraven wordt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Conform het (voormalig) bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' (2016) is het projectgebied aan de Zandsteeg ong. gedeeltelijk gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming Archeologie 3 en 4. Binnen Archeologie 3 is bodemonderzoek noodzakelijk vanaf 100 m² en dieper dan 30 centimeter. Voor Archeologie 4 is bodemonderzoek noodzakelijk vanaf 2500 m² en dieper dan 50 centimeter. Aangezien een woning gerealiseerd zal worden, worden deze grenzen overschreden en is het uitvoeren van een onderzoek noodzakelijk.

Hieronder zijn de belangrijkste aanbevelingen opgenomen uit het archeologisch onderzoek van de Zandsteeg tussen 2 en 4 zoals opgenomen in de bijlage.

Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek door middel van boringen kan worden gesteld dat het projectgebied op vlechtende rivierafzettingen afgedekt door oever- en/of rivierduinafzettingen. Zowel in de oever-, rivierduinen als in de vlechtende rivierafzettingen zijn geen sporen van bodemvorming of archeologische niveaus aangetroffen. De top van de oever- en/of rivierduinafzettingen zijn verstoord. Vermoedelijk als het gevolg van de voormalige bebouwing in het projectgebied. Minder diep gefundeerde sporen zullen waarschijnlijk niet meer in situ aanwezig zijn.

Sporen vanaf de Romeinse tijd zijn vaak dieper gefundeerd waardoor de trefkans op dergelijke sporen hoger is. Deze afzettingen zijn afgedekt door een antropogeen ophoogpakket dat zal zijn aangebracht ten behoeve van het voormalige bebouwing en het gebruik als akkerland. Dit kan eventuele archeologisch resten hebben beschermd. Op basis van deze gegevens blijft de hoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de periode Romeinse tijd – nieuwe tijd gehandhaafd. Voor het projectgebied wordt om bovenstaande redenen door het onderzoeksbureau een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Op de historische kaarten zagen is te zien dat er in het verleden ter plaatse van de beoogde woning bebouwing heeft gestaan. Op de onderstaande historische kaarten uit

1880 en 1930 is deze bebouwing goed te zien (figuur 10). Deze bebouwing kan ervoor gezorgd hebben dat de grond ter plaatse reeds is verstoord.



Figuur 10 Historische kaarten locatie Zandsteeg

Voorheen was er op deze locatie een boerderij aanwezig, waar de nog bestaande kippenschuur onderdeel van uitmaakte. Deze boerderij is tijdens de oorlog gebombardeerd en enkel de kippenschuur is overeind blijven staan. Dat verklaart waarom de boerderij vanaf 1938 niet meer zichtbaar is op de historische kaarten. De resten van de boerderij zijn destijds opgeruimd en is niet meer opnieuw opgebouwd. Derhalve staat er nu enkel nog een 'losse' kippenschuur. Na het geheel afbreken van de woonboerderij hebben er lange tijd een boomgaard aanwezig geweest. Deze boomgaard bestond voornamelijk uit appel- en kersenvormen.

Het advies van het onderzoeksbureau is ter toetsing en beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Gennep). De gronden hebben een hoge potentiële waarde voor het vinden van archeologisch waardevolle elementen. De conclusie voor het uitvoeren van een nader onderzoek kan de gemeente hierin volgen. Ook de argumenten dat de grond ter plaatse van de woning reeds is verstoord door in het verleden

aanwezige bebouwing kan de gemeente volgen. De kans/het risico dat er archeologisch waardevolle elementen ter hoogte van de woning (het toekomstige bouwvlak) gevonden gaan worden, zijn binnen de hoge potentiële waarde aan de lage kant.

Op basis van de historische afbeeldingen, de reeds verstoorde gronden en de lage impact van één woning, heeft de gemeente geadviseerd om het bouwvlak voor de nieuwe woning uit te sluiten van de archeologische dubbelbestemming. Op de rest van de gronden binnen het projectgebied wordt de archeologische verwachtingswaarde aangehouden. Hiermee kan de woning gerealiseerd worden op de reeds verstoorde gronden en is er geen aanvullend onderzoek nodig. Ter bescherming van eventuele aanwezig waarden zijn, behoudens op de gronden waar de nieuwe woning is beoogd, de geldende dubbelbestemmingen ongewijzigd overgenomen en van toepassing op de locatie aan de Zandsteeg.

5.2 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem en externe veiligheid een belangrijke rol. Om een gezonde leefomgeving te garanderen is de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan verschillende aspecten welke betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Uit onderhavige motivering blijkt dat de ontwikkeling geen significant negatief effect op de gezondheid in de omgeving. De beoogde woonfunctie aan de Zandsteeg zorgt niet voor een beperking of belemmering van een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast zal de bedrijfsfunctie aan de Speksestraat geen belemmeringen opleveren voor de beoogde woning en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Er blijft sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering met betrekking tot het aspect 'beschermen van de gezondheid'.

5.3 Bodem

In het kader van de Omgevingswet dient te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is om een nieuwe functie te realiseren in de fysieke leefomgeving en hoe eventueel bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Het is dan ook van belang om te bepalen of er bij het wijzigen van het gebruik van een perceel sprake is van een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit al dan niet minder kritisch gebruik.

Bodemfunctieklassenkaart

In het omgevingsplan kan een gemeente een bodemfunctieklassenkaart opnemen. Deze kaart geeft de bodemfunctieklassen van de landbodem van het gemeentelijk grondgebied weer. In deze kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende klassen:

1. Landbouw en natuur
2. Wonen
3. Industrie



Deze klassen zijn in afstemming met het omgevingsplan aangewezen per locatie. Deze kaart wordt gebruikt voor het vaststellen van de toepassingseisen voor milieubelastende activiteit bij het toepassen van grond en baggerspecie (art. 5.89 Bkl).

In dit geval is het projectgebied gelegen binnen een agrarische en agrarisch met waarde functie. De locaties zijn daardoor niet direct geschikt voor woondoeleinden. In de beoogde situatie worden binnen deze functies twee woonfuncties toegevoegd en een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, hierdoor is er sprake van een gevoeliger gebruik dan in de huidige situatie reeds het geval is.

Daarnaast wordt er om de twee woningbouwtitels te verkrijgen, voormalig bedrijfsbebouwing gesloopt. Om met zekerheid te kunnen zeggen dat de locaties geschikt zijn om te kunnen wonen, is bij beide locaties een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit het volledige onderzoeksrapportage zoals opgenomen in de separate bijlagen.

Zandsteeg tussen 2 en 4

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het asbestmengmonster ABM2 is een marginaal verhoogde asbestconcentratie aangetoond (5,2 mg/kg d.s.). In het asbestmengmonster ABM 1 is geen asbest aangetoond. Er is geen aanleiding voor aanvullend asbestonderzoek. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen aangetroffen. Deze bijmengingen met baksteen worden niet gezien als verdacht voor asbest.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond nabij de opstallen zijn licht verhoogde gehalten aan PCB en/ of zink aangetroffen in de bovengrond. Verder zijn er over de gehele locatie geen verhoogde gehalten aangetoond. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met koper en nikkel.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de geplande nieuwbouw van een woning.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Speksestraat 6

Op basis van het verkennend bodemonderzoek voor de locatie Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide wordt het volgende geconcludeerd:

- In grondmengmonster GM1 (bovengrond) blijkt de concentratie zink verhoogd te zijn ten opzichte van de betreffende S-waarde;
- In grondmengmonster GM2 (ondergrond) zijn geen verhoogde concentraties van de onderzochte parameters aangetroffen;



- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat concentraties koper en zink die verhoogd zijn ten opzichte van de betreffende I-waarde. De concentraties nikkel en arseen zijn verhoogd ten opzichte van de betreffende mediaan-waarde. De concentraties chroom en cadmium zijn verhoogd ten opzichte van de betreffende S-waarde.

Op grond van zintuigelijke waarnemingen tijdens de verrichte veldwerkzaamheden en de analyseresultaten van de verzamelde grondmeng- en grondwatermonster(s), wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. De aangetroffen concentratie zijn echter dusdanig, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard lijken te bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt het 'bovenste' grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Water(systemen)

In deze paragraaf wordt uiteengezet op welke wijze bij onderhavige ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Deze paragraaf bestaat uit sub paragrafen waarin achtereenvolgens het wettelijk toetsingskader, de waterkundige situatie ter plaatse, eventuele te treffen maatregelen en de conclusie worden besproken.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken. Onder de Omgevingswet is het beleid van het waterschap dat de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgt opgenomen in de waterschapsverordening (zie paragraaf 4.5.1).

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water, in toenemende mate, een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is ook onder de Omgevingswet verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

Het waterschap Limburg stimuleert om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte te reserveren voor berging en afvoer van regenwater. Regenwater van daken en verharding wordt zo veel mogelijk opgevangen op eigen terrein. Uitgangspunt hierbij is hergebruik of infiltreren in de bodem. Alleen als dit echt niet mogelijk is kan, gedoseerd, worden afgevoerd op oppervlaktewater.

Doorwerking projectgebied

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten



water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Bodem en grondwater

Het projectgebied is niet gelegen binnen een boringsvrije zone waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

Oppervlaktewater

Speksestraat

Nabij de Speksestraat 6 bevindt zich op circa 60 meter een meer. Daarnaast is op 4,5 kilometer afstand de Maas gelegen. Hiermee is het projectgebied gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Voor nieuwe plannen binnen het rivierbed is vereist dat deze ontwikkelingen geen bedreiging mogen vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de afvoercapaciteit is in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime' van toepassing voor het projectgebied aan de Speksestraat 6. Met deze dubbelbestemming zijn de gronden bestemd voor het bergen van rivierwater. Bouw- en aanlegactiviteiten zijn in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied.

Uit de hoogtekaart (figuur 11) blijkt dat de huidige nertsenhoudery hoger ligt dan de omliggende gronden. De nertsenhoudery en daarmee ook de bedrijfswoning en de nieuw beoogde woning aan de Speksestraat zijn daarmee hoogwatervrij gelegen. Op deze wijze heeft de ontwikkeling geen invloed op de bergingscapaciteit binnen het waterbergend gebied. Voor de bouw van de nieuwe woning aan de Speksestraat is dan



Figuur 11 Hoogtekaart Speksestraat 6

ook geen compensatie van het bergend vermogen vereist aangezien deze hoogwatervrij wordt gerealiseerd.

Zandsteeg

De nieuwe woning aan de Zandsteeg ong. tussen 2 en 4 wordt gerealiseerd in een gebied buiten het waterbergend regime. Voor deze woning is dan ook geen compensatie vereist. Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan en vormt geen belemmering.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het projectgebied zal worden geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. In de beoogde situatie worden twee woningen gerealiseerd waar in de toekomst mogelijk afvalwater van af zal komen. De woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling, worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het afvoeren van afvalwater.

Hemelwater

Het Waterschap Limburg en de gemeente Gennep streven ernaar om bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en zoveel mogelijk binnen het projectgebied te verwerken. Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

Speksestraat

In onderhavige ontwikkeling is er door de sanering van de nertsensheds sprake van een netto afname in verhard oppervlak. Hierdoor is het niet noodzakelijk verder maatregelen te nemen. Op de locatie is reeds een put aanwezig welke zou kunnen worden ingezet voor de opvang van hemelwater.

Zandsteeg

Voor de ontwikkeling aan de Zandsteeg zal verharding toegevoegd worden. Om te kunnen zorgen dat het hemelwater genoeg kan blijven infiltreren is het noodzakelijk te voldoen aan de bergingseis van de gemeente Gennep.

De gemeente Gennep heeft een bergings-/infiltratie-eis heeft van 100 mm/m² verhard oppervlak. Uitgaande van worstcase maximale oppervlakte van een woning (250 m²), bijgebouwen en overkappingen (180 m²), inrit (275 m²) en overige verharding (150 m²), zou maximaal 855 m² aan verharding geplaatst worden. Dit betekent dat met de nieuwbouw maximaal 85,5 m³ water geborgen moet kunnen worden op eigen terrein. Binnen het projectgebied is voldoende ruimte om dit te bergen. Hiermee kan voldaan worden aan de bergingseis van de gemeente Gennep.

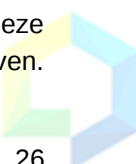
Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5.5

Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven.



Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën namelijk, Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

Natura 2000

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de Omgevingswet verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt:

1. niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening.
2. in gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht. Middels het rekeninstrument AERIUS Calculator is berekend of er eventueel een negatief effect is op een Natura 2000-gebied.

In de omgeving van het projectgebied is projectgebied is het Duitse natuurgebied Reichswald gelegen op circa 2,4 kilometer afstand. In Nederland zijn binnen 10 kilometer van het projectgebied de natuurgebieden Zeldersche Driessen, Oeffeltermeent, Sint Jansberg, Maasduinen en de Buuk gelegen. Ten behoeve van de ontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieronder is de conclusie van de AERIUS-berekening weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanlegfase

De aanlegfase bestaat uit de sloop- en bouwfase. De sloop- en bouwfase hebben betrekking op de werkzaamheden en verkeersbewegingen ten behoeve van de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van de nieuwe woningen aan de Zandsteeg en Speksestraat.

Gebruiksfase

Er wordt uitgegaan dat de woningen gasloos zullen worden uitgevoerd. In de gebruiksfase is derhalve alleen sprake van een verkeersgeneratie. Hieronder in de tabel zijn de gegevens zoals in paragraaf 5.13.1 berekend opgenomen.

Locatie	Huidige situatie	Beoogde situatie	Vershil
Speksestraat bedrijf/statische opslag, bed and breakfast en (bedrijfs)woning	191,1 + 8,6 = 199,7	58,5 + 8,6 + 1,6 = 68,7	-131
Speksestraat beoogde woning	0	8,6	+8,6



Zandsteeg beoogde woning	0	8,6	+8,6
--------------------------	---	-----	------

De realisatie van de twee woningen zal in de beoogde situatie over het hele projectgebied niet zorgen voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen zal namelijk met 113,8 verkeersbewegingen per etmaal afnemen.

Conclusie

Bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in AERIUS calculator. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie en het gebruik van de beoogde ontwikkeling aan de Speksestraat en Zandsteeg.

Flora en fauna

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

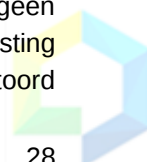
In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

Op de locatie aan de Speksestraat wordt een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Ten aanzien van deze sloop dient te worden aangetoond dat dit geen belemmering vormt voor mogelijk aanwezige flora en fauna. Derhalve is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

De ontwikkeling zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. Om te voorkomen dat er vliegroutes verstoord



worden, is het aan belangrijk om de bouwplaats van de nieuw te bouwen woning niet te verlichten in de avondperiode.

5.6

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet betreffen enerzijds 'direct werkende regels' (regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit) en anderzijds 'instructieregels' (algemene regels waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe een taak of bevoegdheid op het gebied van 'geluid' moet worden uitgeoefend).

1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd. Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen. Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.

Met onderhavige ontwikkeling zullen twee nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd worden. In de omgeving zijn geen geluidgezoneerde bedrijven aanwezig. Daarnaast betreffen de wegen Zandsteeg en Speksestraat relatief rustige wegen waarbij geen 1.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik van zullen maken. Voor wegen tot 1.000 motorvoertuigen per etmaal is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren. Daarom is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeer ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de activiteiten bed and breakfast en statische opslag dient 10 en 30 meter richtafstand gehouden te worden tot geluidsgevoelige objecten. In de beoogde situatie wordt van de beoogde bed and breakfast circa 15 meter afstand gehouden en van de statische opslag circa 50 meter. Hiermee zullen de beoogde woning en de activiteiten geen belemmeringen van elkaar ondervinden op het gebied van geluid.



5.7

Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarde vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

Bij het vaststellen van een omgevingsvergunning voor een BOPA dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarde wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (Een plan is 'NIBM' als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de 'standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit' (artikel 5.54 Bkl).);
- d. een plan betreft een locatie betreft waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Ter plaatse van de te realiseren ontwikkeling dient sprake te zijn van een aanvaardbare luchtkwaliteit. Gemeenten kunnen zelf bepalen welke luchtkwaliteit zij aanvaardbaar vinden bij woningen. Dit kunnen de rijksomgevingswaarden zijn ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2)), maar de gemeente kan ook strengere waarden hanteren. Hiervan zijn drie varianten:

- een scherpere norm, bijvoorbeeld voor fijnstof
- een resultaatsverplichting voor een rijksomgevingswaarde waar in het Bkl een inspanningsplicht voor geldt
- voor de lokale omgevingswaarde geldt dezelfde getalswaarde op locaties waar de rijksomgevingswaarde niet geldt

De gemeente Gennep hanteert een maximum van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2) als grenswaarden. Op basis van de concentratiekaarten van het RIVM, is getoetst of ter plaatse van het projectgebied wordt voldaan aan de gestelde omgevingswaarden voor fijnstof en stikstof.

Fijnstof

De grens voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor het projectgebied aan de Speksestraat 6 bedraagt de achtergrondconcentratie voor fijnstof circa $13,34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en voor de Zandsteeg ong. circa $13,43 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}). Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor een jaargemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide ter plaatse van het projectgebied aan de Speksestraat 6 bedraagt circa $8,827 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en aan de Zandsteeg ong. $9,525 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit betekent dat de hoeveelheid stikstofdioxide ruim beneden de gestelde grenswaarden ligt.



Een ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op het aantal verkeersbewegingen dat uiteindelijk effect heeft op de luchtkwaliteit. Gezien het feit dat er per saldo twee woningen worden gerealiseerd valt het besluitvoornemen binnen de in artikel 5.54 Bkl gestelde grenswaarde van 1.500 woningen. Derhalve kan gesteld worden dat het initiatief per definitie 'Niet in betekenende mate' is. Daarnaast zal het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de Speksestraat 6 per saldo afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Dat betekent dat de ontwikkeling geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit heeft.

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het aspect kwaliteit van de buitenlucht geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.8

Geur

Het Bkl vormt het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden. In de Omgevingswet is aangegeven dat sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waar bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in het omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld blijven, indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in een omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.

In dit geval worden er twee geurgevoelige objecten toegevoegd en zijn er in de nabijheid van het projectgebied enkele veehouderijbestemmingen aanwezig. Uit paragraaf 5.10 blijkt dat op de locatie aan de Zandsteeg 3a vleeskuikens werden gehouden en op de locatie aan de Zandsteeg 6a werden nertsen gehouden. De locatie aan de Zandsteeg 6a heeft, net zoals het bedrijf aan de Speksestraat 6, de nertsenhouderij moeten beëindigen. Voor deze locatie is het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22A Zandsteeg 6a Ven-Zelderheide' waarmee de nertsenhouderij wordt wegbestemd opgesteld. Daarnaast zijn er op de locatie aan de Zandsteeg 3a tevens feitelijk geen dieren meer aanwezig. Op deze locatie zijn er geen voersilo's aanwezig, welke noodzakelijk zijn om dieren te kunnen houden.



Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het projectgebied feitelijk geen dieren meer worden gehouden en er dan ook geen geuruitstoot plaatsvindt. In de directe omgeving zijn met name burgerwoningen aanwezig, waardoor reeds is bepaald dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee aspecten centraal: het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl).



Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Toetsing

Middels de EV-Signaleringskaart is getoetst of het projectgebied binnen een aandachtsgebied ten aanzien van de externe veiligheid ligt (figuur 12). In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er geen transportroutes waarover risicovol transport plaatsvindt en zijn er geen buisleidingen



Figuur 12 EV signaleringskaart projectgebied blauw omcirkeld

aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Verder worden er met de beoogde ontwikkeling tevens geen risicovolle inrichtingen opgericht. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10

Milieubelastende activiteiten

Onder milieubelastende activiteiten wordt verstaan: een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit. In het Bal wordt in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van de milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevensgeschikte



milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

Het beoogde appartementencomplex betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding zit tussen enerzijds het appartementencomplex en anderzijds functies in de omgeving.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen dan wel het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. De omgevingstypen zijn te definiëren als;

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype die gericht is volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat sprake is van lintbebouwing met overwegend agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Doorwerking projectgebied

In dit geval is het projectgebied gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid (m.n. intensieve veehouderijen) en woonbestemmingen aan een doorgaande weg en is er geen sprake van een rustig buitengebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind.

In dit geval zijn in de directe omgeving van het projectgebied een aantal bedrijven gelegen. Hierbij is uitgegaan van de huidige en maximale planologische mogelijkheden conform het geldend planologisch recht. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Afstanden tot nieuwe woning Speksestraat 6

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Langehorst 13	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	10 meter	370 meter	Ja
Langehorst ong.	Houthandel	2	10 meter	360 meter	Ja
Langehorst 4	Nerstenhouderij	4.1	100 meter	365 meter	Ja
Eindstraat 21	Vleesvarkens	4.1	100 meter	230 meter	Ja

Afstanden tot nieuwe woning Zandberg ong. tussen 2 en 4

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Zandsteeg 3a	Vleeskuikens	4.1	100 meter	65 meter	Nee
Zandsteeg 7	Melkrundvee	3.2	50 meter	117 meter	Ja
Zandsteeg 6a	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	75 meter	Nee

Uit bovenstaande tabellen blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de richtafstand tussen de beoogde woning aan de Zandsteeg tot de intensieve veehouderij aan de Zandsteeg 6a en het vleeskuikensbedrijf aan de Zandsteeg 3a. In werkelijkheid worden ter plaatse van deze locaties geen dieren meer gehouden, waardoor er tevens geen sprake meer is van effecten op de omgeving (zie paragraaf 5.8). De locatie aan de Zandsteeg 6a heeft, net zoals het bedrijf aan de Speksestraat 6, de nertsenhouderij moeten beëindigen. Voor deze locatie ligt het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22A Zandsteeg 6a Ven-Zelderheide' waarmee de nertsenhouderij wordt wegbestemd momenteel in ontwerp ter inzage.

Op de locatie aan de Zandsteeg 3a zijn tevens feitelijk geen dieren meer aanwezig. Op deze locatie zijn er geen voersilo's aanwezig, welke noodzakelijk zijn om dieren te kunnen houden.

Daarnaast zijn er tussen de beoogde woning aan de Zandsteeg tussen 2 en 4 en de bedrijvigheid in de omgeving reeds burgerwoningen gelegen. Aangezien deze woningen dicht bij de veehouderij liggen dan de beoogde woning aan de Zandsteeg, zijn deze maatgevend. Door de ontwikkeling van een nieuwe woning worden de bedrijven niet onevenredig belemmerd in hun mogelijkheden.

Daarnaast zullen aan de Speksestraat 6 (in de toekomst) een bed and breakfast en statische opslag gerealiseerd worden. Deze functies moeten zich houden aan onderstaande richtafstanden tot gevoelige functies.

Afstanden van functies Speksestraat 6 tot de nieuwe woning

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Voldaan?
Bed and Breakfast	10 meter	0 meter	10 meter	10 meter	Ja 15 meter
Statische opslag	0 meter	0 meter	30 meter	10 meter	Ja 50 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er wordt voldaan aan de te houden richtafstanden van de functies aan de Speksestraat 6 tot de beoogde woning. Er kan hiermee vanuit gegaan worden dat ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de overige richtafstanden kan wel worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast kan worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woningen aanvaardbaar is.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Conform de VEO bommenkaart zijn er in de omgeving van het projectgebied geen niet-gesprongen explosieven gevonden. Daarom betreft het projectgebied een locatie welke als niet verdacht kan worden aangemerkt.

5.12 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Binnen het projectgebied bevinden zich geen kabels, leidingen of hoogspanningslijnen die de realisatie van het plan belemmeren. Met de realisatie van de twee nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de aanleg van de al dan niet benodigde kabels en leidingen ten behoeve van het beoogde complex. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Mobiliteit

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is verder een aspect dat in de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen en functies. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsen gerealiseerd worden.

5.13.1 Verkeer en infrastructuur

Voor de ontwikkelingen aan de Speksestraat en Zandsteeg worden 3.140 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt aan de Speksestraat waarna twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zal de huidige bedrijfswoning aan de Speksestraat omgezet worden naar burgerwoning en zullen de overige bedrijfsbebouwing ingezet worden voor statische opslag en de realisatie van een bed and breakfast.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie meer verkeersbewegingen plaats zullen vinden, is een vergelijking gemaakt tussen het aantal verkeersbewegingen in de huidige en beoogde situatie. Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen is de



CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' gehanteerd. Hieronder wordt nader ingegaan op bewegingen huidige en nieuwe situatie. Hieronder is per locatie uitgewerkt hoeveel verkeersbewegingen plaats vinden.

Speksestraat

Huidige situatie

In onderstaande tabel zijn de verschillende functies zoals aanwezig aan de Speksestraat 6 weergegeven met daarbij het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie met de nertsenhouderij als uitgangspunt.

<i>Functie</i>	<i>Verkeersbewegingen per etmaal</i>	<i>Aantal</i>	<i>Verkeersbewegingen</i>
Nertsenhouderij (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	Min. 3,9 per 100 m ²	4.900 m ²	191,1
Bedrijfswoning	Max. 8,6 per woning	1 woning	8,6
Totaal aantal verkeersbewegingen huidige situatie			199,7

In de huidige situatie zijn circa 200 verkeersbewegingen per etmaal afkomstig van de activiteiten aan de Speksestraat 6.

Beoogde situatie

In onderstaande tabel zijn de verschillende functies zoals beoogd aan de Speksestraat 6 weergegeven met daarbij het aantal verkeersbewegingen.

<i>Functie</i>	<i>Verkeersbewegingen per etmaal</i>	<i>Aantal</i>	<i>Verkeersbewegingen</i>
Statische opslag (arbeidsextensief/ bezoekersextensief)	Min. 3,9 per 100 m ²	1.500 m ²	58,5
Vrijstaande woning	Max. 8,6 per woning	2 woningen	17,2
Bed and breakfast	Gem. 15,9 per 10 kamers	1 kamer	1,6
Totaal aantal verkeersbewegingen beoogde situatie			77,3

In de beoogde situatie zal het aantal verkeersbewegingen afnemen van 199,7 naar 77,3 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie zonder problemen kan verwerken, zal door de afnamen de beoogde situatie tevens voor geen belemmeringen zorgen.

Zandsteeg

Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er geen verkeersbewegingen afkomstig van de Zandsteeg ong. aangezien dit een onbebouwd is.

Beoogde situatie

Aan de Zandsteeg zal een extra woning toegevoegd worden waardoor het aantal verkeersbewegingen zal toenemen met 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de toevoeging slechts nihil is, zal dit geen belemmeringen vormen voor de huidige infrastructuur en zal het verkeer zonder problemen verwerkt kunnen worden. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.



5.13.2

Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van gebruiksfuncties dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen gaat de gemeente Gennep uit van de normen die zij hebben opgesteld in de Nota Parkeernormen Gennep 2024. Hierbinnen zijn de parkeernormen per type woning en zone opgesteld.

Voor de ontwikkelingen aan de Speksestraat en Zandsteeg worden 3.140 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt aan de Speksestraat waarna twee woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast zal de huidige bedrijfswoning aan de Speksestraat omgezet worden naar burgerwoning en zullen de overige bedrijfsbebouwing ingezet worden voor statische opslag en de realisatie van een bed and breakfast.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie nieuwe parkeergelegenheden aangelegd dienen te worden, is een vergelijking gemaakt tussen het aantal parkeergelegenheden in de huidige en beoogde situatie. Hieronder is per locatie uitgewerkt hoeveel parkeergelegenheden benodigd zijn.

In onderstaande tabel zijn de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Gennep opgenomen.

Functie	Parkeernorm	Per eenheid
Bedrijf/ statische opslag (arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven)	1,1	Per 100 m ²
Woning groter dan 100 m ²	2,4	Per woning
Bed and breakfast (1-3* hotel)	5,9	Per 10 kamers

Speksestraat

Huidige situatie

Voor de huidige situatie wordt uitgegaan van een nertsenhouderij van 4.900 m² met een bedrijfswoning. Aangezien een nertsenhouderij niet is opgenomen als functie in de parkeernota wordt uitgegaan van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal één extra woningbouwkavel gerealiseerd worden. Daarnaast zal de bedrijfsbebouwing aan de Speksestraat voor een groot gedeelte gesaneerd worden waarbij statische opslag behouden blijft en de mogelijkheid voor een bed and breakfast al dan niet in de toekomst gerealiseerd zal worden. Aangezien een bed and breakfast niet is opgenomen als functie in de parkeernota wordt uitgegaan van een 1-3* hotel. Deze bed and breakfast zal bestaan uit één kamer.

Om in een overzicht duidelijk te hebben hoeveel parkeergelegenheden noodzakelijk zijn is in onderstaande tabel de behoefte per functie opgenomen. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de huidige en beoogde situatie.

Aantal benodigde parkeerplaatsen beoogde situatie			
<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal/oppervlakte</i>	<i>Huidige situatie</i>
Nertsenhouderij	1,1 per 100 m ²	4.900 m ²	53,9
Bedrijfswoning (vrijstaande woning)	2,4 per woning	1	2,4
Totaal aantal benodigde pp			56,3

Aantal benodigde parkeerplaatsen beoogde situatie			
<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal/oppervlakte</i>	<i>Beoogde situatie</i>
Statische opslag	1,1 per 100 m ²	1.500 m ²	16,1
B&B	5,9 per 10 kamers	1 kamer	0,6
Vrijstaande woning	2,4 per woning	2	4,8
Totaal aantal benodigde pp			21,5

Met het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten, het toevoegen van een extra woningbouwkavel en het realiseren van de mogelijkheid tot een bed and breakfast van één slaapkamer met woonruimte voor twee personen, zal het aantal benodigde parkeerplaatsen aan de Speksestraat afnemen van 56,3 benodigde parkeerplaatsen naar 21,4 benodigde parkeerplaatsen. Bij de twee vrijstaande woningen, zullen bij de woning voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uitgaande dat in de huidige situatie voldaan kan worden aan deze parkeerbehoefte zullen geen extra parkeergelegenheden aangelegd hoeven te worden. Voor wat betreft het parkeren ten behoeve van statische opslag, zal dit slechts incidenteel en van korte duur zijn.

Zandsteeg

In de huidige situatie is er aan de Zandsteeg ong. geen sprake van een parkeerbehoefte. Met de beoogde nieuwe woning aan de Zandsteeg zal het aantal benodigde parkeergelegenheden toenemen met 2,4. Op het beoogde woningbouwkavel is voldoende ruimte om deze benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Het aspect parkeren levert dan ook geen belemmeringen op.

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Omgevingswet heeft mede als doel om klimaatverandering te beperken en zo veel mogelijk tegen te gaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten derhalve voldoen aan de klimaat- en verduurzamingsdoelen.

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Het document laat daarmee zien hoe de uitvoering van de NAS wordt aangepakt en wat nodig is om te versnellen.

Zo dient er bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening te worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever.

Naast de NAS geldt voor alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 dat vergunningen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De



energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Als laatste moet rekening gehouden worden met de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij onder andere om nieuwbouwwoningen.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met nieuwbouw. Met de realisatie van de nieuwe woningen zullen een BENG-berekening en LCA uitgevoerd moeten worden, wanneer op deze locaties daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Daarnaast zijn de initiatiefnemers voor beide locaties voornemens om voor het eigen gebruik zonnepanelen te plaatsen. Het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.15

Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen.
- Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in het omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. Een gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Uit het oogmerk van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de gemeente bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

De twee nieuwe woningen betreffen trillinggevoelige objecten. Echter vinden er in de omgeving geen activiteiten plaats waarvan trilhinder van ervaren kan worden. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.



5.16 Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken. Bijvoorbeeld verstoring van het verkeer door een fel reclamebord, of natuur die van slag raakt doordat er geen sprake meer is van voldoende duisternis. Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Kunstmatige verlichting kan 4 soorten negatieve effecten veroorzaken:

- Hinder voor de mens
- Hinder langs wegen
- Verstoring van de natuur
- Horizonvervuiling

Binnen het projectgebied is geen sprake van kunstmatige verlichting. Hierdoor zal de ontwikkeling geen hinder veroorzaken voor de omgeving. Daarnaast is er in de omgeving tevens geen sprake kunstmatige verlichting en zal het woongenot van de beoogde woningen dus niet belemmeren. Het aspect lichthinder zorgt dan ook niet voor hinder voor onderhavige ontwikkeling.

5.17 Slagschaduw

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Slagschaduw van windturbines Bkl). Deze regels zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (bruidsschat) en gelden alleen ter bescherming van slagschaduw gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen.

In onderhavige ontwikkeling zal geen sprake zijn van hinder door slagschaduw aangezien in de omgeving van de ontwikkeling geen windturbines aanwezig zijn. Daarnaast vormt de ontwikkeling ook geen belemmeringen voor de omgeving met betrekking tot dit aspect. Het aspect slagschaduw zorgt dan ook niet voor hinder van onderhavige ontwikkeling.

5.18 Toetsing Besluit m.e.r./ m.e.r.-beoordeling

In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van uw plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven. Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.



Een plan kan op twee manieren leiden tot een plan-mer-plicht: de generieke aanwijzing en de plan-mer-beoordeling. Onder de generieke aanwijzing van plannen waarvoor direct een plan-mer-plicht geldt. Een plan-mer-beoordeling geldt voor een plan dat kaderstellend is voor projecten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt altijd een plan-mer-beoordeling. Staat het project wel in bijlage V, maar komt deze niet boven de drempel van kolom 2 uit deze bijlage dan geldt een plan-mer-beoordeling als:

1. Het plan een kleine wijziging van het plan is.
2. Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau en als voor dat plan een gemeente het bevoegd gezag is.

Om te bepalen of een mer-plicht of mer-beoordeling noodzakelijk is, moet beoordeeld worden of de onderhavige ontwikkeling voorkomt in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Onderhavige ontwikkeling is opgenomen in kolom 1 van bijlage V, waarbij geen drempel is opgenomen in kolom 2 waardoor sprake is van een project-mer-beoordeling. Deze mer-beoordelingsplicht volgt uit artikel 16.43 lid 1 Omgevingswet, hoofdstuk 11 Omgevingsbesluit en bijlage V.

In dit geval kan de ontwikkeling worden onderverdeeld in categorie J11: *‘Stedelijk ontwikkelproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’*. Voor deze categorie is geen ondergrens opgenomen in kolom 3, maar geldt er in ieder geval een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding (kolom 3) van een stedelijk ontwikkelproject.

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts twee nieuwe woningbouwkavels in het buitengebied. Hierdoor wordt geen aanzet gedaan tot een grotere ontwikkeling. Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling, waardoor de gemeente het bevoegd gezag is. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling en niet leidt tot een (toekomstige) grootschalig initiatief. Onderhavig voornemen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt in dit geval geen sprake van een m.e.r.-plicht.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële motivering gegeven en daarnaast wordt de te doorlopen procedure toegelicht.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze motivering evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt ingevolge artikel 16.66 van de Omgevingswet gedurende zes weken te inzage gelegd, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

6.2.1 Participatie

Sinds het moment dat de initiatiefnemers van de locatie Speksestraat 6 te horen hebben gekregen dat zij moesten stoppen met het houden van nertsen op 24 augustus 2020, zijn de burens op de hoogte gebracht van de voornemens. De meest nabijgelegen woning ligt op een afstand van 300 meter. Met deze burens zijn de plannen voor een eventuele bed and breakfast, statische opslag en de nieuwe woning besproken. De burens hebben hier geen bezwaren tegen. Overige buurtbewoners welke op een grotere afstand van de locatie woonachtig zijn, zijn tijdens sociale evenementen tevens op de hoogte gebracht van de plannen. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als separate bijlage.

De initiatiefnemer van de locatie aan de Zandsteeg is bij de directe burens langs de deuren geweest. Er is aangegeven dat het planvoornemen is om ter plaatse van de projectlocatie een nieuwe woning te realiseren, waarbij de tekening van de beoogde situatie is laten zien. De burens met wie het gesprek is gevoerd, hebben geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling. Het verslag van de omgevingsdialoog is tevens bijgevoegd als bijlage.



6.2.2

Procedure

De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. 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 TAM-omgevingsplan van start gaan.

6.2.3

Bezwaar/Beroep

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

Ter plaatse van Speksestraat 6 te Ven-Zelderheide is de bedrijfsvoering van de nertsenhouders reeds beëindigd en zal de huidige bedrijfsbebouwing voor een groot gedeelte gesloopt worden. Er wordt geen nieuw bedrijf opgericht, waardoor de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Naast de woning is ter plaatse een bed and breakfast (1 kamer), een werkplaats en statische opslag in huidige bebouwing beoogd. De wens bestaat om de te slopen bebouwing van de beëindigde nertsenhouders in te zetten voor de realisatie van twee woningen, één aan de Speksestraat en één aan de Zandsteeg. Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Gennep is het planvoornemen niet direct toegestaan. Derhalve heeft een afweging plaatsgevonden om te bepalen of er sprake is van ETFAL.

Vanuit de initiatiefnemers is het van belang om ter plaatse van de Speksestraat 6 een toekomstbestendige functie te realiseren gezien de beëindiging van de nertsenhouders. De initiatiefnemers willen graag blijven wonen in hun huidige woning waardoor deze van bedrijfswoning omgezet dient te worden naar burgerwoning. Om na de beëindiging van het bedrijf inkomsten te werven is het voornemen om een bed and breakfast te realiseren en de huidige loodsen te gebruiken voor statische opslag. Deze activiteiten zorgen er niet voor dat bestaande functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er wordt geen afbreuk gedaan aan het woon- en leefklimaat. De agrarische functies in de omgeving kunnen ongewijzigd worden voortgezet en deze ontwikkeling zal de ambitie voor het gebied dan ook niet belemmeren.

Met het saneren van de veehouderij en onderhavige wijziging van het omgevingsplan zal ter plaatse geen veehouderij meer gehouden kunnen worden. Het verdwijnen van een veehouderij heeft een positief effect op de omgeving en is passend binnen de visie van de gemeente en de provincie. De positieve effecten op de omgeving zijn voornamelijk dat de locatie geen geuruitstoot meer heeft aangezien er geen dieren meer gehouden zullen worden. Daarnaast zal een groot deel van de locaties landschappelijk worden ingepast wat een positief effect heeft op het milieu- en het bergingsvermogen van de omgeving. Deze realisatie van de landschappelijke inpassing is geborgd.

De realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van de Zandsteeg ong. is een logische uitbreiding van het lint en zal de aanwezige bebouwing hierbinnen versterken. Met deze ontwikkeling worden geen omliggende percelen belemmerd in hun bedrijfsvoering of woongenot. Bestaande zichtlijnen blijven behouden en deze ontwikkeling is passend binnen het lint van burgerwoningen. Verder wordt door het realiseren van de woningen bijgedragen aan het verkleinen van het woningtekort. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de belangen en behoefte omtrent de woningmarkt.

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is, waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie.