



Bestemmingsplan

Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide

Gemeente Gennep

NL.IMRO.0907.BP23160DRIEBRG6VEZ-ON01



Colofon

Bestemmingsplan: Dribergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide

Rapportnummer: 2021.1565

Status: Ontwerp

Datum: 21 november 2023

Projectlocaties

Dribergseven 6

6599 CM Ven-Zelderheide

Langehorst ong. (naast 11)

6599 CJ Ven-Zelderheide

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

© november 2023 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.....	2
1.3 Plangebied	2
1.4 Leeswijzer	3
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Gebiedsprofiel.....	4
2.3 Huidige situatie plangebied.....	5
2.4 Bestemmingsplan	6
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	7
3.1 Inleiding.....	7
3.2 Projectbeschrijving.....	7
3.3 Stedenbouwkundige en 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	11
4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg.....	12
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
4.4 Gemeentelijk beleid	14
4.4.1 Omgevingsvisie Gennep	14
4.4.2 Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing	15
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	18
5.1 Milieu.....	18
5.1.1 M.e.r. plicht	18
5.1.2 Bodem	18
5.1.3 Lucht	19
5.1.4 Geur	20
5.1.5 Geluid	21
5.1.6 Bedrijven en milieuzonering	22



5.1.7	Externe veiligheid	23
5.1.8	Spuitzones gewasbescherming	25
5.2	Water.....	26
5.2.1	Beleidskader	26
5.2.2	Kenmerken huidige watersysteem	27
5.3	Natuur	29
5.3.1	Gebiedsbescherming.....	29
5.3.2	Soortenbescherming.....	31
5.4	Archeologie	31
5.5	Cultuurhistorie	32
5.6	Verkeer	32
5.6.1	Mobiliteit.....	32
5.6.2	Parkeren	33
HOOFDSTUK 6 Juridische toelichting		34
6.1	Algemeen	34
6.2	Methodiek	34
6.2.1	Verbeelding.....	34
6.2.2	Regels.....	34
6.3	Bestemmingen	35
6.3.1	Agrarisch.....	35
6.3.2	Wonen	36
6.4	Dubbelbestemmingen	37
6.4.1	Waarde – Archeologie 4	37
6.4.2	Waterstaat – Bergend regime.....	37
6.5	Algemene regels	37
6.5.1	Anti-dubbeltelregel.....	37
6.5.2	Algemene bouwregels	37
6.5.3	Algemene gebruiksregels	37
6.5.4	Algemene afwijkingsregels	37
6.5.5	Overige regels	38
HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....		39
7.1	Inleiding.....	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39



BIJLAGEN

Bijlage I Landschappelijke inpassing

Bijlage II Verkennend bodemonderzoek

Bijlage III Verkennend asbestonderzoek

Bijlage IV Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage V Quicksan Flora- en Fauna



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Dribergseven 6 Ven-Zelderheide is een voormalige nertsenhouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen zijn inmiddels gestaakt. Recente ontwikkelingen, zoals het vervroegde verbod op pelsdierhouderijen in 2020, hebben tot gevolg dat de hervatting van de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen op deze locatie onmogelijk wordt geacht. Het voornemen bestaat daarom om de locatie aan de Dribergseven 6 te herontwikkelen. De wens van de initiatiefnemer is om een gedeelte van de nog aanwezige bedrijfsgebouwen in te zetten in de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'.

Door de definitieve beëindiging van de nertsenhouderij ter plaatse van de Dribergseven 6 en de sloop van bijbehorende sheds, mestsilos en een gedeelte van de loodsen, is het op basis van deze regeling mogelijk om twee woningen te realiseren. De initiatiefnemers wensen één woning aan de Dribergseven (saneringslocatie) en één woning aan de Langehorst ong. (naast 11) te realiseren. Daarnaast bestaat het voornemen om de bestaande bedrijfswoning aan de Dribergseven 6 geschikt te maken voor burgerbewoning. Het agrarische bedrijfsgebouw naast de bestaande bedrijfswoning aan de Dribergseven 6, met een oppervlakte van circa 450 m², blijft behouden ten behoeve van het recreatief houden van paarden en de stalling van akkerbouwmachines. De omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning valt niet binnen de pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'.

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd. In fase 1 worden de sheds en de mestsilos gesaneerd. Op de plaats waar nu de sheds staan wordt dan de eerste nieuwe woning gerealiseerd. De twee loodsen die naast de nieuwe woning staan blijven behouden en worden gebruikt voor statische opslag van onder andere campers en caravans. Daarnaast worden deze gebruikt als werktuigenstalling voor akkerbouwmachines.

De tweede fase bestaat uit de verkleining van de twee oostelijke loodsen. De realisatie van de woning aan de Langehorst kan pas plaatsvinden na de verkleining van de twee loodsen. Dat wil zeggen dat de woning niet mag worden gebouwd voordat de loodsen zijn verkleind. De tweede fase vindt uiterlijk 7 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan plaats. Dat wil zeggen dat in alle gevallen de twee loodsen na 7 jaar moeten zijn verkleind. Indien de woning aan de Langehorst eerder wordt gerealiseerd, dienen de loodsen ook eerder te worden ingekort. Het is daarnaast ook mogelijk dat de woning pas later wordt gerealiseerd, zolang de loodsen maar zijn ingekort.

De keuze om het plan te splitsen in twee fasen is economisch van aard. Aangezien de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen abrupt tot een einde zijn gekomen, wenst de initiatiefnemer de eerste periode nog inkomsten te genereren door middel van de stalling van onder andere campers en caravans in de loodsen.



Om deze gewenste situatie mogelijk te maken en te borgen dat de intensieve veehouderij definitief beëindigd wordt en blijft, is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een herziening van het bestemmingsplan. Door de initiatiefnemers is een informatieverzoek bij de gemeente Gennep ingediend waarbij onderhavig planvoornemen is toegelicht. Dit verzoek is ambtelijk, in overleg met de wethouder, besproken. Op 22 februari 2022 heeft de initiatiefnemer van de gemeente Gennep te horen gekregen dat de gemeente zich kan vinden in het planvoorstel. Vervolgens is er door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep op 31 januari 2023 een formeel besluit (zaaknummer 628340) genomen om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

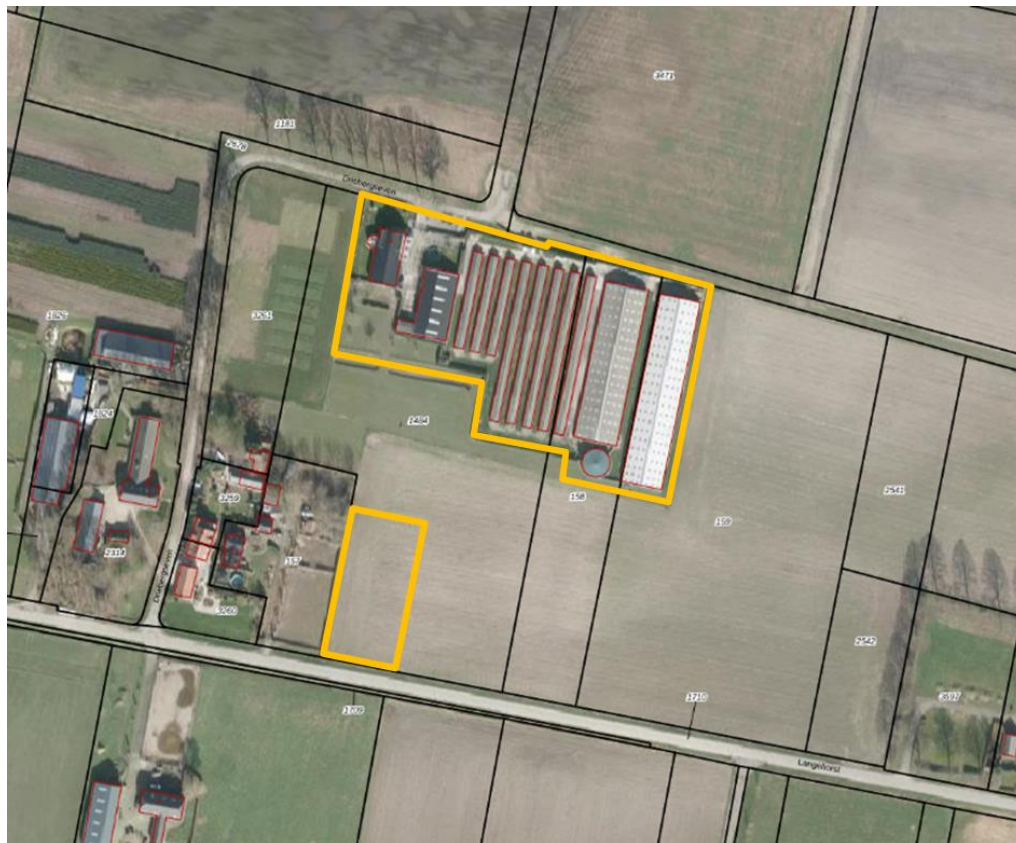
Om in de wensen van de initiatiefnemers te kunnen voorzien wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Middels deze procedure zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden voor de locatie. Onderhavig document betreft de toelichting bij dit bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is om de bedrijfsbeëindiging, sloop en bestemmingswijziging van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Dribergseven 6 te Ven-Zelderheide juridisch te borgen. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in de realisatie van twee woningbouwkavels ter plaatse van de Dribergseven 6 en Langehorst ong. (naast 11). Tenslotte voorziet het bestemmingsplan in de omschakeling van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en het bestemmen van de statische opslag in de twee meest oostelijk gelegen loodsen

1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dribergseven 6 en Langhorst ong. (naast 11) te Ven-Zelderheide binnen de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 158, 159 en 1484. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Kadastrale situatie met plangebied geel omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van de planlocatie worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie met een 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.

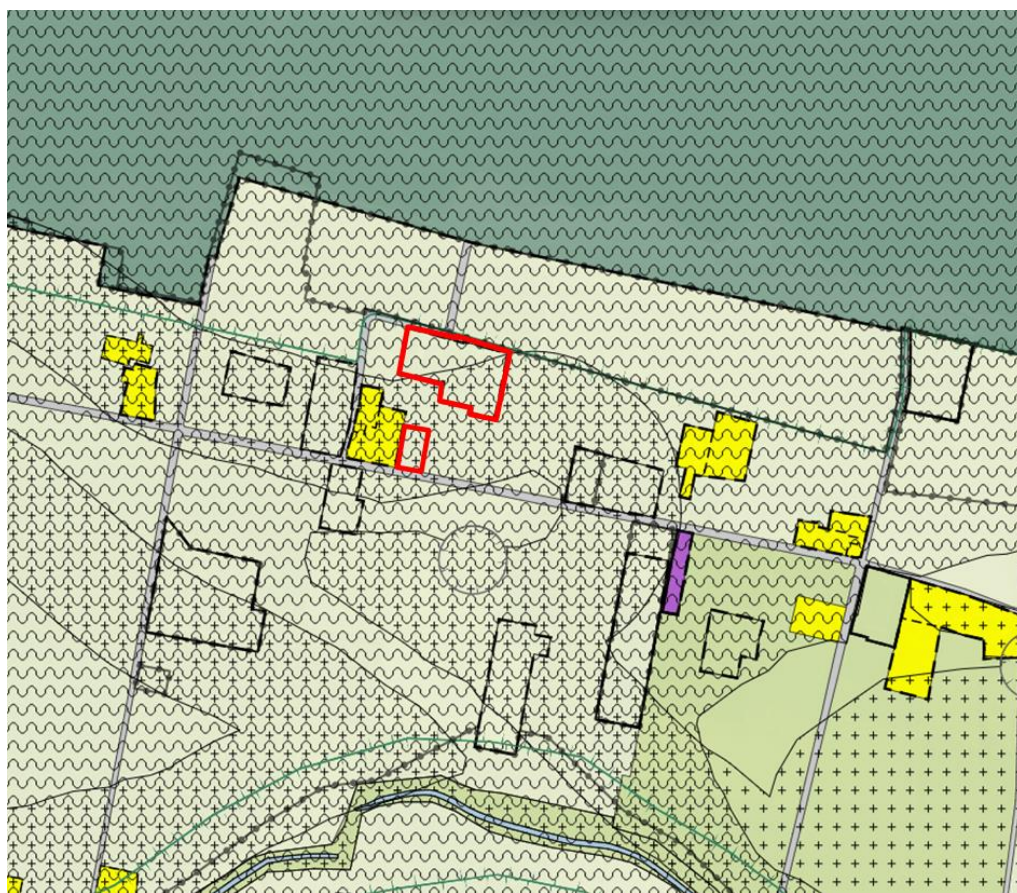
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en het geldende bestemmingsplan.

2.2 Gebiedsprofiel

Het plangebied is op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noordwesten van de kern van Ven-Zelderheide gelegen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Gennep. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een open landschap met voornamelijk landbouwgronden en graslanden. Ten noorden van het plangebied is natuurgebied 'Reichswald' gelegen. Dit natuurgebied vormt tevens de grens met Duitsland. De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid en burgerwoningen. Met name in oostelijke richting neemt het aandeel burgerwoningen toe. In de nabijheid van de planlocatie zijn relatief veel (voormalige) nertsenhouderijen gelegen. De kavel aan de Langehorst grenst aan de woning aan de Langehorst 11. De overige direct aangrenzende gronden van beide locaties zijn in gebruik als agrarische gronden. In figuur 2 zijn de functies in de omgeving weergegeven.

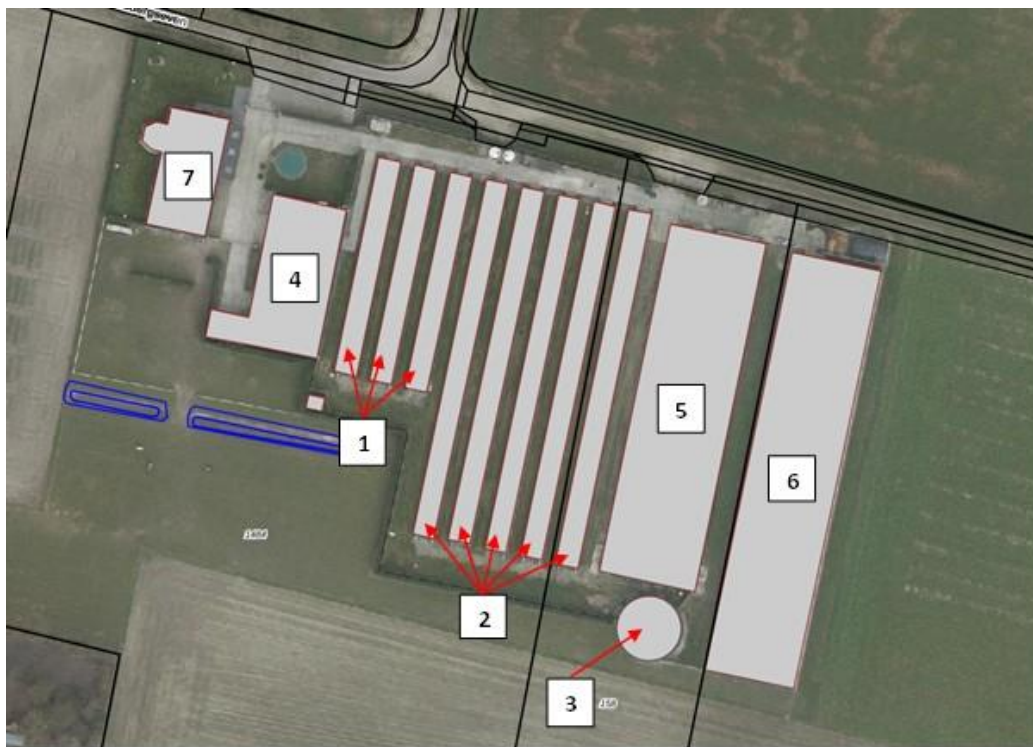


Figuur 2: Functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd. De gele locaties betreffen woonbestemmingen, de paarse bedrijfsbestemmingen en de groene agrarische bestemmingen.

2.3

Huidige situatie plangebied

Ter plaatse van de Dribergseven 6 is in de huidige situatie een voormalige nertsenhouderij gevestigd met een agrarisch bouwvlak van circa 12.350 m². De bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het houden van nertsen zijn inmiddels gestaakt. Binnen het agrarisch bouwvlak is een bedrijfswoning (7) met bijbehorende bedrijfsbebouwing aanwezig (1-6). 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 nertsensheds (1 en 2) niet meer bedrijfsmatig gebruikt. Ook is hiermee de mestsilo (3) overbodig geworden. Loods 5 en 6 worden in de huidige situatie gebruikt voor de statische opslag van campers en caravans en de stalling van akkerbouwwerktuigen. Loods nummer 4 wordt gebruikt als bijgebouw bij de bedrijfswoning voor het hobbymatig houden van paarden en stalling van akkerbouwwerktuigen. De overige gronden binnen het agrarisch bouwvlak zijn onbebouwd en in gebruik als weidegrond/grasland. De milieuvergunning op de agrarische locatie is nog aanwezig.



Figuur 3: Aanwezige bebouwing in huidige situatie.

Nr.	Functie	Oppervlakte	Bouwjaar
1	Nertsensheds	561 m ²	1988
2	Nertsensheds	1.508,75 m ²	1988
3	Mestsilo	132 m ²	2006
4	Bedrijfsgebouw	450 m ²	2000
5	Bedrijfsgebouw	1.380 m ²	1994
6	Bedrijfsgebouw	1.540 m ²	2011

Tabel 1: Oppervlakten bedrijfsbebouwing.

2.4

Bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Driebergseven 6 en Langehorst ong. te Ven-Zelderheide, is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' (vastgesteld 28-01-2016) vigerend. In figuur 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Conform het geldende bestemmingsplan rust op plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch' en de Dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime'. Een gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is een bouwvlak (circa 1,2 ha groot) met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' opgenomen.

In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Derhalve vindt een herziening van het bestemmingsplan plaats.

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 woningen toegelicht.

3.2 Projectbeschrijving

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de sanering van een voormalige nertsenhoudrij. Aangezien de bijbehorende bedrijfsactiviteiten worden gestaakt zal de milieuvergunning worden ingetrokken. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Bij deze woning blijft het meest westelijk gelegen bedrijfsgebouw (450 m²) behouden ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en de stalling van akkerbouwwerktuigen. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd binnen het plangebied. In de beoogde situatie worden de nertsensheds, mestsilo en een gedeelte van de overige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd.

In fase 1 worden de sheds en de mestsilo gesaneerd. Daarna wordt op de plaats waar de sheds hebben gestaan de eerste nieuwe woning gerealiseerd. De woning wordt gerealiseerd ten westen van de bestaande loodsen. Deze loodsen worden in de beoogde situatie gebruikt voor statische opslag (stalling van campers en caravans) en als werktuigenberging voor akkerbouwmachines.

In fase 2 worden de twee bestaande loodsen verkleind tot een gezamenlijke oppervlakte van 1.540 m². De verkleining van de loodsen vindt uiterlijk 7 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaats. Na de verkleining van de loodsen kan de tweede woning aan de Langehorst worden gerealiseerd. De bouw van deze woning is niet gebonden aan de voorgenoemde 7 jaar.

3.3 Stedenbouwkundige en Landschappelijke inpassing

In deze paragraaf wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde woningen en bijgebouwen toegelicht. In figuur 5 is de landschappelijke inpassing van beide percelen weergegeven. Voor de uitgebreide rapportage wordt verwezen naar bijlage I.

Stedenbouwkundig voorstel

De twee nieuwe woningen worden geïntegreerd in de bestaande structuren van hun omgeving. De ruimtelijke ambitie van het gebied is om de openheid van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit kan door nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te combineren met bestaande bebouwing en landschappelijk in te passen als erf.

De nieuwe woning aan de Langehorst wordt geconcentreerd bij een bestaande enclave naast Langehorst 11. Hierdoor worden er geen zichtlijnen richting het achterland verstoord. De tweede woning wordt ten westen van de twee loodsen gerealiseerd. Het gebied waar nu nog nertsensheds staan wordt ingericht als agrarisch weiland. Hierdoor



ontstaat een doorzicht vanaf de Langehorst op het achterland. De huidige bedrijfswoning met bestaande loods blijft gehandhaafd.

Landschappelijke inpassing

Bestaande woning

De bestaande (bedrijfs)woning met de loods en verharding blijven behouden. De reeds aanwezige landschappelijke elementen worden in dit plan versterkt. In de ponyweide achter in de tuin staan hoogstamfruitbomen. Deze worden gehandhaafd en worden aangevuld met twee extra hoogstamfruitbomen. Het hekwerk van de ponyweide wordt door de reeds aanwezige gemengde haag afgeschermd en uit het landschappelijk beeld onttrokken.

De bestaande loods wordt aan de oostzijde afgeschermd met een nieuwe houtsingel van struweel. Dit vormt de visuele grens van het erf.

Nieuwe woning Driebergseven

De nieuwe woning naast de bestaande loodsen wordt ontsloten via de bestaande inrit, die wordt gemarkeerd met een landschapsboom. De tuin van de woning wordt omgeven door een haag. De achtergrens ligt gelijk met die van de woning aan de Driebergseven 6 en wordt gevormd door de bestaande greppel. Deze greppel wordt doorgetrokken voor de infiltratie van regenwater wat op daken of erfverharding valt.

De loodsen worden ingepast met een houtsingel. Ter plaatse van de nok van de loodsen wordt een boom geplant. Op deze manier worden de loodsen vanaf de Langehorst uit het zicht onttrokken. De voorzijde van de loodsen worden ingepast door middel van een gemengde haag bestaande uit inheemse soorten.

Nieuwe woning Langehorst

De voortuin van de beoogde woning is omzoomd met een lage inheemse haag. De achtertuin wordt omgeven door een hoge haag met enkele bomen. De grens met de burens wordt aangeplant met een houtsingel. Tussen het erf van de burens en de houtsingel wordt enige afstand gehouden aangezien in deze strook kabels en leidingen lopen naar de woning aan de Driebergseven 6.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing

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 plangebied. 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) naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de toekomstige generaties. De NOVI biedt perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening gehouden te worden 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 nationale omgevingsvisie NOVI. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de genoemde milieuaspecten geen belemmering vormen voor het planvoornemen. Daarnaast draagt de definitieve beëindiging van de nertsenhoudery en de landschappelijke inpassing van beide percelen bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

4.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van



de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen deze Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang.

De bestemmingswijziging in onderhavig plan is slechts kleinschalig en is niet van nationaal belang, tevens leidt het plan niet tot een grootschalige ontwikkeling welke van nationaal belang zou kunnen zijn. Er kan worden gesteld dat de SVIR geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van een kaderstellende uitspraak in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt het toekomstige gebruik van de planlocatie juridisch geborgd en wordt het perceel middels een landschappelijke inpassing heringericht.

Doordat het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas, is het rijksbelang 'Grote rivieren' relevant. In artikel 2.4 van het Barro is de ruimtelijke doorwerking van de Beleidslijn grote rivieren en het Nationaal Waterplan (voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen) geregeld. De artikelen 2.4.1. t/m 2.4.5 Barro stellen algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden die in het rivierbed zijn gelegen met als doel te voorkomen dat plannen



worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de bergingscapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de bergingscapaciteit wordt in onderhavig bestemmingsplan (conform het bestaande bestemmingsplan) de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend Regime' opgenomen. Daarnaast is er binnen het plangebied en in de directe omgeving voldoende mogelijkheid voor het nemen van compenserende maatregelen op gronden die in het bezit zijn van de initiatiefnemer. Het Barro is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

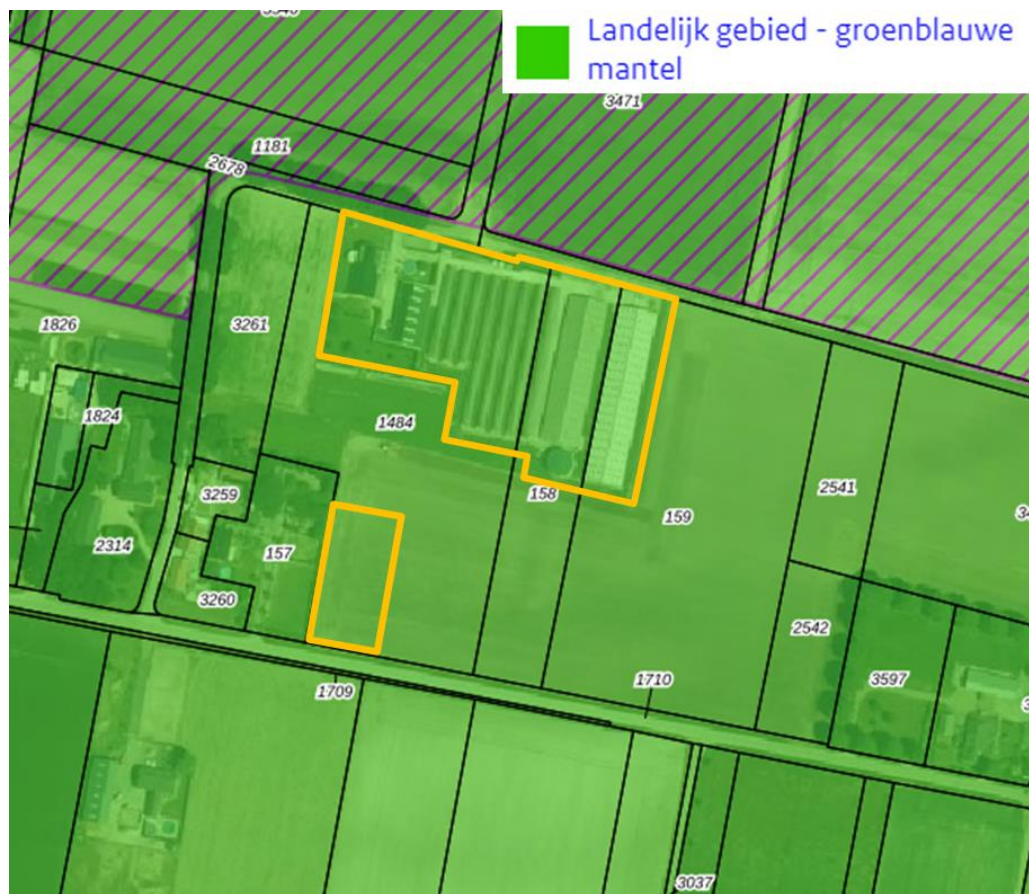
De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies 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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Voor woningbouw geldt dat het niet nodig is om de Ladder te doorlopen, wanneer er sprake is van de ontwikkeling van 11 of minder woningen en het dus geen stedelijke ontwikkeling betreft. In onderhavige ontwikkeling worden slechts twee woningbouwmogelijkheden toegevoegd. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Deze visie bouwt deels voort op eerder gemaakte beleidskeuzes uit het Provinciaal Omgevingsplan (POL2014) en op andere onderdelen zijn er nieuwe keuzes gemaakt. 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. Conform de kaart 'Limburgse principes' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' en volgens de kaart 'Land- en tuinbouw' ligt de locatie binnen het 'Landelijk gebied – groenblauwe mantel' (figuur 8).



Figuur 5: Uitsnede structuurkaart 'Land- en tuinbouw' Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Plangebied geel omkaderd.

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 nertsenhouderijen in 2020 naar aanleiding van het Covid-19 virus) zijn de nertsenhouderijen 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 verstening 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 Gennepe 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 slooplocatie wordt de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied bevorderd. 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 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Deze is op 16 december 2022 voor het laatst geconsolideerd. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het plangebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 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 structuurvisie blijkt dat het plangebied 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 nertsenhoudery 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. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

In onderhavige ontwikkeling wordt in eerste instantie een oppervlakte van circa 2.200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (sheds en mestsilos) gesaneerd. In een later stadium (uiterlijk 7 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan) worden de twee oostelijke loodsen ingekort. In totaal wordt er circa 3.580m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd waardoor de realisatie van 2 woningen kan worden toegestaan. 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 oostelijke loodsen gedeeltelijk behouden als bijgebouw bij de nieuwe woning aan de Dribergseven. Deze hebben een gezamenlijke



oppervlakte van 1.540 m². In deze loodsen vindt in de huidige situatie de statische opslag van campers en caravans plaats en de stalling van werktuigen ten behoeve van de akkerbouw van het bedrijf. De initiatiefnemers zijn voornemens om de statische opslag als ondergeschikte functie door te zetten in de nieuwe situatie. Daarnaast zullen de initiatiefnemers de akkerbouwgronden die zij bezitten blijven beheren. Voor de stalling van akkerbouwmachines en het voortzetten van de statische opslag is het behoud van 1.540 m² aan bijgebouwen noodzakelijk. De loodsen worden landschappelijk ingepast waardoor deze vanaf de Langehorst 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 plangebied zijn geen gebouwen aanwezig met de bouwaanduiding 'Karakteristiek'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

7. Als een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:

- Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
- 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.

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 5.1.7. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

9. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:

- 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;
- De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
- De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.

Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek en het principebesluit is de situering en de landschappelijke inpassing van de twee woningbouwkavels 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 behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn overeenkomstig van toepassing. Aanvullend aan deze regels worden er regels opgenomen voor het aanhouden van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woningen aan de Driebergseven. Ook worden regels opgenomen voor het mogelijk maken van statische opslag van caravans en campers en de stalling van akkerbouwmachines als ondergeschikte functie bij de woningen aan de Driebergseven. 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 onderbouwing 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 voldaan. De verplichting van de sloop en een passende herbestemming worden juridisch geborgd middels onderhavig bestemmingsplan.

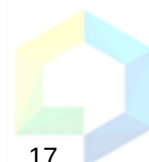
13. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:

- 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 wordt 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 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied worden twee woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

De realisatie van twee woningbouwkavels betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject en komt niet voor in lijst C of D, waardoor geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden. Ook is de ontwikkeling hierdoor niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor *iedere activiteit* die is opgenomen op de D-lijst, *ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt*. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de realisatie van twee woningbouwkavels. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen dan ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Om te kunnen



beoordelen of het perceel aanvaardbaar wordt geacht om te wonen is er op 11 mei 2023 een verkennend bodemonderzoek door Bodeminzicht uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit deze onderzoeken weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage II.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, op basis van de tot nu toe verkregen resultaten, geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Na de sanering van de sheds en de heining rond de voormalige nertsenhouders dient een verkennend asbestonderzoek te worden verricht conform NEN 5707.

Op 16 oktober is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN 5707. Uit dit onderzoek blijkt dat op zowel de locatie van de sheds als de omheining geen concentratie asbest is aangetroffen en de gehalten PCB niet boven de achtergrondwaarde uitkomen. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Voor de volledige rapportage van het verkennend asbestonderzoek wordt verwezen naar bijlage III.

Het aspect bodem vormt geen belemmering van onderhavige ontwikkeling.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. 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;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor fijnstof (PM_{10}) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $50 \mu g/m^3$ voor de daggemiddelde concentratie. De waarde voor fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $13,72 \mu g/m^3$. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er ter plaatse van de woningen dus sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor stikstofdioxide (NO_2) geldt een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie en $200 \mu g/m^3$ voor de uurgemiddelde concentratie. De waarde voor stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse van de planlocatie bedraagt circa $9,23 \mu g/m^3$. Dat betekent dat ook de hoeveelheid stikstofdioxide beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Het beëindigen van de nertsenhouderij heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor zowel de planlocatie als voor de omgeving. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zullen het aantal verkeersbewegingen afnemen. Daarnaast is er geen sprake van overschrijding van grenswaarden en leidt de ontwikkeling tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Met betrekking tot het aspect 'lucht' is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval de nieuwe woningen). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^[1] heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de te realiseren woningen als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

In dit geval worden er twee geurgevoelige objecten toegevoegd en zijn er in de nabijheid van het plangebied enkele intensieve veehouderijen gelegen. Volgens het bestemmingsplan is op 80 meter van het plangebied, aan de Dribergseven 1 een intensieve veehouderij gelegen. Echter hier is geen vergunning meer aanwezig voor het houden van dieren. Daarnaast is op een afstand van 250 meter ten zuidoosten van het plangebied een nertsenhouderij gelegen aan de Langehorst 2b.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld nertsen) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren geldt naast een vaste afstand ook een geurnorm. Voor afstandsdieren is enkel de vaste afstand van belang. Voor dieren zonder geuremissiefactor (zoals bijvoorbeeld nertsen)

^[1] Waaronder Zaaknr:200909701/1/R1, Datum:1 september 2010

geldt buiten de bebouwde kom, afhankelijk van het aantal fokteven, een vaste afstand tussen het agrarisch bedrijf en het geurgevoelige object (woning).

In dit geval is er in de directe omgeving van het plangebied een pelsdierhouderij gevestigd (Langehorst 2b). Gezien het verbod op het houden van nertsen wordt op deze locatie inmiddels geen pelsdieren meer gehuisvest en zullen deze locaties te zijner tijd in herontwikkeling gebracht worden. Indien er een herbestemming plaatsvindt naar een bestemming waarbij dieren gehuisvest worden waarvoor vaste afstanden zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij, geldt een minimale afstand van 50 meter in het buitengebied. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor worden omliggende veehouderijen niet onevenredig belemmerd in hun bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig die dieren met een geuremissiefactor huisvesten. Gezien de grote afstand tot deze bedrijven en het gegeven dat het plangebied voldoet aan de minimale afstand tot omliggende bedrijven die afstandsdieren huisvesten, kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect 'Geur' een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst ter plaatse van de beoogde woningbouwkavels.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Dribergseven 6 en Langehorst ong. (naast 11) te Ven-Zelderheide niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

5.1.5

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien binnen het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

In dit geval worden binnen de geluidzone van de weg Langehorst, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt, twee geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Er is dan ook door Ordigi een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit de onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage IV.

Conclusie

Het voornemen bestaat, om ten zuiden en oosten van de woning aan de Dribergseven 6 te Ven-Zelderheide, twee nieuwe woningen op te richten. De geluidbelasting, ten gevolge van het verkeer op de Langehorst, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Voor dit plan zijn geen hogere waarden nodig.

De milieukwaliteit voor het onderdeel wegverkeerslawaaai, kan overwegend geclassificeerd worden als "goed". De beide woningen beschikken over een geluidluwe achtergevel en ook een geluidluwe achtertuin. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder en op basis van de Wet ruimtelijke ordening, kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Concluderend kan worden gesteld dat het onderdeel wegverkeerslawaaai, de voorgenomen oprichting van de woningen, niet in de weg hoeft te staan.



5.1.6

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan: een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. 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 gevoelige functie dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De richtafstanden welke zijn opgenomen in de VNG-publicatie worden aangehouden of er genoeg ruimte zit tussen bedrijven en gevoelige objecten. Deze afstanden zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In het geval dat een locatie is gelegen binnen een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. Een gemengd gebied heeft verschillende kenmerken. Dit kan bijvoorbeeld een lint zijn waar meerdere functies naast elkaar zijn gevestigd of een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg is gelegen. In het buitengebied kan dit een lint zijn met overwegend (agrarische) bedrijvigheid. Een gemengd gebied kent hierdoor al een hogere milieubelasting, waardoor er kleinere richtafstanden mogen worden aangehouden dan bij een rustige woonwijk.

In dit geval is de planlocatie 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 de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. 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.

Adres	Soort bedrijf	Milieu - cat.	Richtafstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Langehorst 2	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	10 meter	50 meter	Ja
Langehorst 2b	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	250 meter	Ja
Langehorst 4	Nertsenhouderij	4.1	100 meter	460 meter	Ja
Langehorst 5	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	10 meter	180 meter	Ja
Langehorst ong.	Houthandel	2	10 meter	390 meter	Ja
Langehorst 13	Grondgebonden agrarisch bedrijf	2	10 meter	270 meter	Ja
Driebergseven 1	Intensieve veehouderij	4.1	100	80 meter	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er niet kan worden voldaan aan de richtafstand tot de intensieve veehouderij aan de Driebergseven 1. In werkelijkheid worden hier geen dieren meer gehouden en is de milieuvergunning van het bedrijf ingetrokken. Daarnaast zijn er tussen de beoogde woning aan de Langehorst en de veehouderij twee woningen gelegen, namelijk de woningen aan de Langehorst 11 en aan de Driebergseven 2 en 4. Aangezien deze woningen dicht bij de veehouderij liggen dan de beoogde woning aan de Langehorst, zijn deze maatgevend. Door de ontwikkeling

van een nieuwe woning wordt de het bedrijf aan de Drieburgse 1 niet onevenredig belemmerd in haar mogelijkheden.

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.

5.1.7

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 diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente).



Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

In artikel 7 van het Bevt is opgenomen dat bij het toevoegen van nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

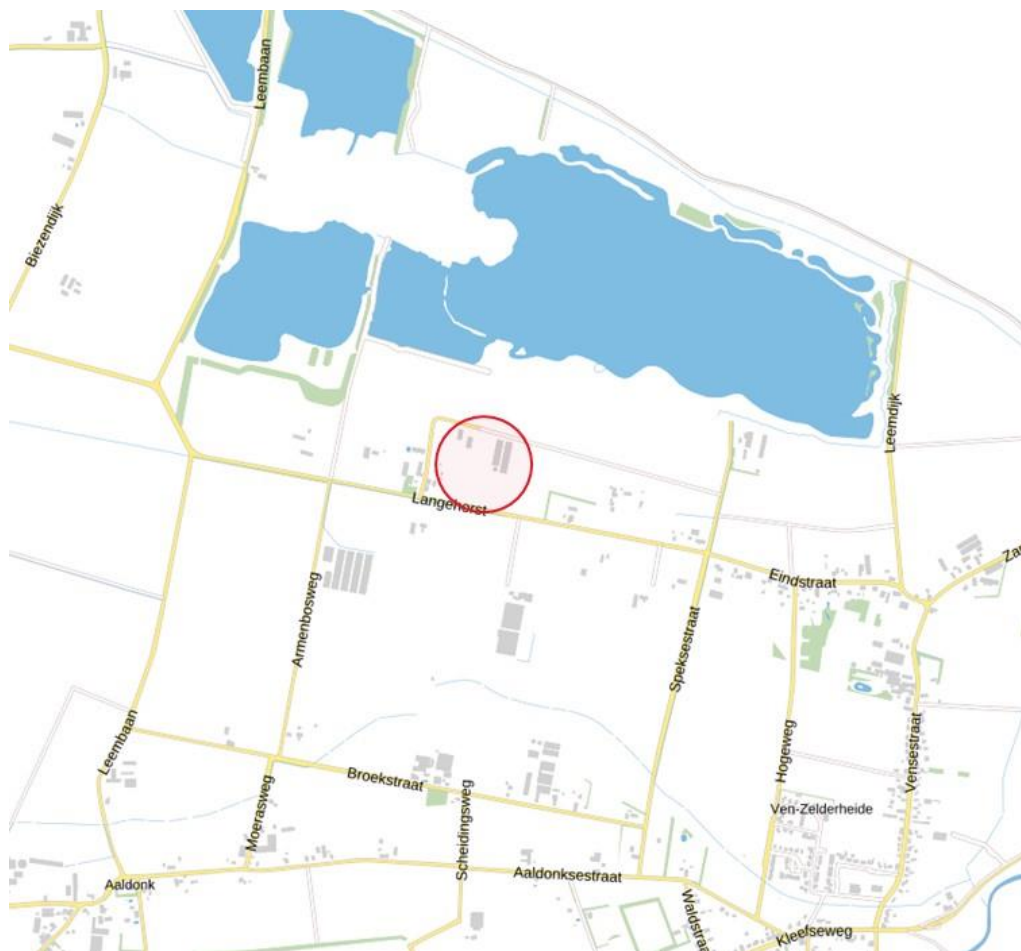
Toetsing

In voorgenomen ontwikkeling worden twee kwetsbare objecten toegevoegd. Met behulp van de risicokaart is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. In figuur 9 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart. Plangebied rood omcirkeld.

In de nabije omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast zijn er geen transportroutes waarover risicovol transport plaatsvindt en zijn er geen buisleidingen aanwezig waar gevaarlijke stoffen door worden vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.1.8

Spuitzones gewasbescherming

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt op stam (bijv. appels, peren etc.) dan bij de akkerbouw en lage fruitteelt bijvoorbeeld aardbeien en bessen), waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden ten behoeve van boomteelt. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden.

Per 1 september 2017 is in het activiteitenbesluit milieubeheer (wettelijk bepaald) besloten dat driftreducerende maatregelen genomen moeten worden bij gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk wanneer gronden grenzen

aan openbare wegen of gevoelige functies (zoals woningen). De aangrenzende gronden (< 50 meter) zijn in gebruik als agrarische grond, specifiek grasland/akkerbouw. Boomteelt wordt niet toegepast binnen een straal van 50 meter rondom de woning, waardoor de kans op drift zeer klein is. Daarnaast is nabij de percelen en de woning een (openbare) weg gelegen, waardoor de gebruiker van de gronden reeds rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De eigenaar van de gronden is tevens initiatiefnemer.

Tot slot is, in het geval van de woningbouwkavel nabij Langehorst 13, reeds sprake van een bestaande woning, waardoor de gebruiker van de omliggende gronden rekening dient te houden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en aan de andere kant de woning niet zorgt voor een nieuwe belemmering ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de gronden in relatie tot het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden, wordt de kans zeer klein geacht dat er drift in de tuin of de woning terecht komt.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied kan gesteld worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot eventuele drift die vrijkomt bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving (activiteitenbesluit) zorgt in principe voor voldoende bescherming. Daardoor kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect bestrijdingsmiddelen geen belemmering vormt voor het plan.

5.2 Water

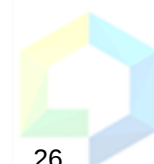
Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1 Beleidskader

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

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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



De opgave in het POL2014 inzake het regionale water is het komen tot robuuste en natuurlijk functionerende en veerkrachtige watersystemen. Dit om risico's tot wateroverlast en watertekort verminderen en ook bij klimaatverandering beheersbaar en maatschappelijk acceptabel te blijven. Er dient te worden voldaan aan de regionale normering voor wateroverlast. Daarnaast is het ontwikkelen van regionale, gebiedsgerichte adaptiestrategieën en het treffen van effectieve maatregelen de opgave voor het omgaan met huidige en toekomstige watertekorten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is de beschikbaarheid van voldoende water en de juiste kwaliteit. Op deze manier zijn problemen op het gebied van watertekort in tijden van schaarste beheersbaar en maatschappelijke acceptabel.

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

5.2.2 Kenmerken huidige watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de omgeving, kunnen beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

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

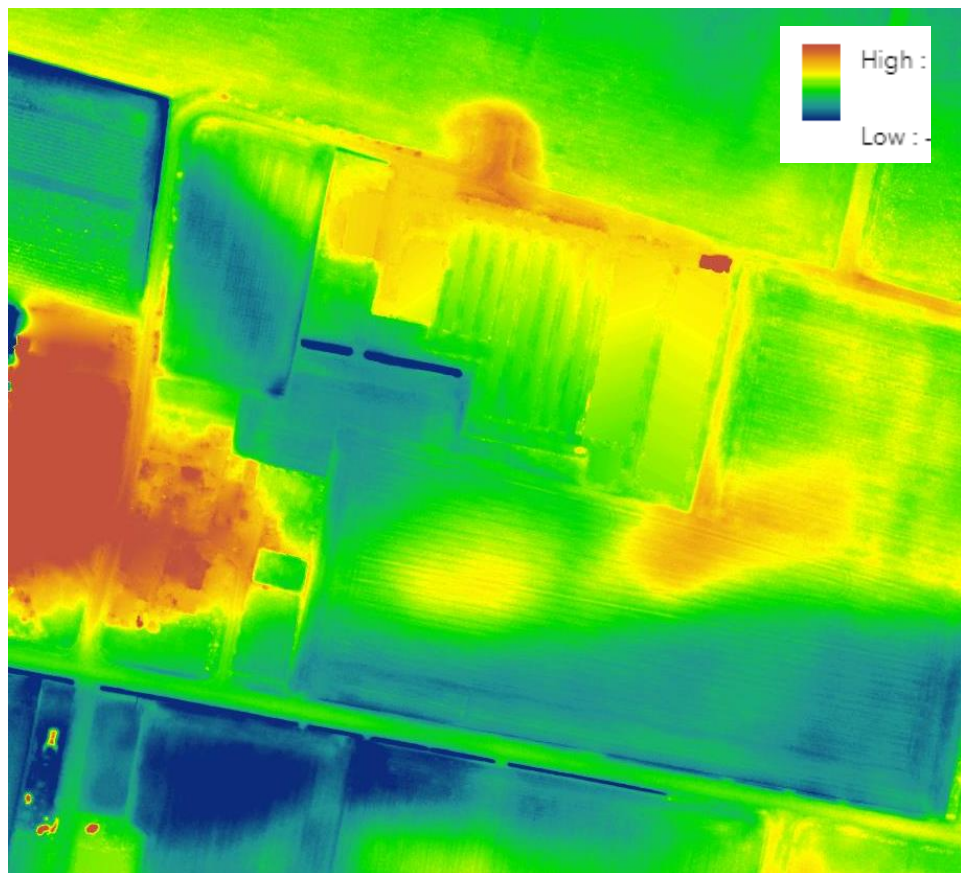
Oppervlaktewater

In het plangebied zelf en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig en zal in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater worden gecreëerd. Het plangebied ligt daarentegen wel binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Het Barro stelt algemene eisen aan de inhoud van nieuwe bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen in het rivierbed met als doel te voorkomen dat plannen worden ontwikkeld die een bedreiging vormen voor de waterafvoer of die vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de afvoercapaciteit wordt in het bestemmingsplan (conform het geldende bestemmingsplan) een dubbelbestemming Waterstaat – Bergend regime opgenomen. Deze dubbelbestemming voorziet in de mogelijkheid tot de berging van rivierwater. Bouw- en aanlegactiviteiten zijn in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied. De realisatie van de twee woningbouwkwavels brengt een economische waardevermeerdering met zich mee, waarmee ook sprake is van een hogere schade bij een mogelijke overstroming. De Beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door



hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Uit de hoogtekaart (figuur 10) blijkt dat de huidige nertsenhoudrij hoger ligt dan de omliggende gronden. De nertsenhoudrij en daarmee ook de bedrijfswoning en de nieuw beoogde woning aan de Driebergseven zijn daarmee hoogwatervrij gelegen. Op deze wijze draagt de sloop van de bebouwing niet bij aan de bergingscapaciteit binnen het waterbergend gebied. Voor de bouw van de nieuwe woning aan de Driebergseven is dan ook geen compensatie van het bergend vermogen vereist aangezien deze hoogwatervrij wordt gerealiseerd. De nieuwe woning aan de Langehorst wordt gerealiseerd in het lager gelegen gebied. Voor deze woning is wel compensatie van het bergend vermogen vereist en kan niet worden teruggevallen op de sloop van de bebouwing in het hoogwatervrij gelegen gebied. De compenserende maatregelen kunnen bijvoorbeeld worden gerealiseerd door het afgraven van de bodem, het aanleggen van zaksloten of het treffen van andere waterbergende voorzieningen. Aangezien voor de woning aan de Langehorst nog geen concreet bouwplan voorhanden is kan nog niet worden bepaald hoe groot de compensatie van het bergend vermogen zal moeten worden. Wel kan worden gesteld dat er binnen de gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer voldoende ruimte beschikbaar is om de bergingsopgave te realiseren. In het kader van de aanvraag van bouw- en watervergunning zal de bergingsopgave concreet in beeld worden gebracht. De verplichting tot waterberging heeft geen invloed op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan en vormt dan ook geen belemmering.



Figuur 10: Hoogtekaart van de omgeving van het plangebied

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied 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 dan aangesloten worden 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 plangebied te verwerken. Door de realisatie van nieuwe bebouwing neemt het verhard oppervlak toe, waardoor hemelwater minder mogelijkheden heeft om direct in de grond te infiltreren.

In onderhavige ontwikkeling is er door de sanering van de nertsensheds sprake van een netto afname in verhard oppervlak. Ondanks deze afname in verhard oppervlakte worden er wel infiltratievoorzieningen aangelegd in de vorm van infiltratiegreppels. Deze greppels hebben een bovenbreedte van minimaal 2,40 meter en een gemiddelde diepte van 0,40-0,50 meter. De gemeente Gennep hanteert een waterbergingsnorm van 100 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Door de aanleg van de infiltratiegreppels zal worden voldaan aan de waterbergingsseis van de gemeente Gennep.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Middels de aanleg van greppels in het plangebied wordt voldaan aan de waterbergingsseis. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating. Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van



oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het plangebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Zeldersche Driessen' en 'Oeffelter Meent' welke op een afstand van respectievelijk 2,6 kilometer en 3,9 kilometer van het plangebied zijn gelegen. Ook blijkt dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gelegen. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende bij Natuurnetwerk Nederland is op een afstand van circa 670 meter gelegen ten noorden van het plangebied (figuur 11).



Figuur 11. Ligging Natuurnetwerk Nederland (lichtgroen gearceerd) t.o.v. plangebied (rood omcirkeld).

Ontwikkelingen kunnen een significant negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden door onder andere een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen en sloop- en bouwwerkzaamheden. Echter wordt er in deze situatie een intensieve veehouderij, waarvan de milieuvergunning nog aanwezig is, gesaneerd. De bijbehorende emissie van 750 kg ammoniak (3.000 nertsen conform RAV code H 1.2) komt daarmee te vervallen. Ook de bijbehorende verkeersbewegingen komen met het opheffen van de bedrijfsactiviteiten te vervallen. Als gevolg hiervan zal het aantal verkeersbewegingen door de herontwikkeling afnemen. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Tot slot is bij de landschappelijke inpassing van het perceel rekening gehouden met de landschappelijke en natuurwaarden binnen het plangebied en de omgeving zodat de ontwikkeling leidt tot een versterking van de natuur- en landschapswaarden. Voor de rapportage van het landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage I.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. 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.

Op 16 mei 2023 is door Exlan een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage V.

Conclusie

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied 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 plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

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. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.4

Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl



cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie)' heeft een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Voor deze gebieden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en een minimale verstoringsoppervlakte van 2.500 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Aangezien met de realisatie van de beoogde woningen deze oppervlakte niet wordt overschreden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De geldende dubbelbestemming wordt overgenomen in dit bestemmingsplan. Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het 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. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg en de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gennep zijn er geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken dan ook niet in het geding.

5.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

De nertsenhouderij ter plaatse van de Driebergseven 6 wordt definitief beëindigd. Hierdoor zal onderhavige ontwikkeling zorgen voor een afname in het aantal zware verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van nertsen, voer, mest, e.d.). Conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' bedraagt het aantal verkeersbewegingen voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven in het buitengebied maximaal 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Aangezien de intensieve veehouderij een bebouwd oppervlak heeft van circa 5.500 m² zouden er maximaal 313 verkeersbewegingen per dag plaatsvinden. In werkelijkheid is het aantal verkeersbewegingen echter lager dan blijkt uit deze kencijfers.

Daarnaast bestaat voorgenomen ontwikkeling uit de realisatie van twee woningbouwkwartalen. Conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' bedraagt het aantal verkeersbewegingen van en naar een vrijstaande woning in het buitengebied gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dat betekent dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen in de beoogde situatie 16,4 bedraagt.



Het aantal verkeersbewegingen van en naar de bestaande bedrijfswoning zal door de herbestemming niet veranderen.

Voor de ondergeschikte statische opslag die plaatsvindt in de te behouden loodsen is in de betreffende omgevingsvergunning afgewogen dat de bedrijfsvoering van de agrarische en opslag in dezelfde bedrijfscategorie vallen conform de CROW-publicatie (arbeids- en bezoekersextensief). Door de verkleining van het bedrijfsoppervlak zal het aantal verkeersbewegingen afnemen ten aanzien van de (ondergeschikte) bedrijfsvoering.

In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen in het ergste geval toenemen met 16 verkeersbewegingen. Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten zal het aantal verkeersbewegingen in de toekomst afnemen, waardoor kan worden aangenomen dat de huidige infrastructuur het verkeer zonder problemen kan verwerken. Het aspect mobiliteit levert dan ook geen belemmeringen op.

5.6.2

Parkeren

De gemeente Gennep heeft een specifiek beleid omtrent parkeernormen. In de Nota Parkeernormen Gennep 2015 zijn de parkeernormen per type woning en zone opgesteld. Voor een woning buiten de bebouwde kom is de norm voor het aantal parkeerplaatsen vastgelegd op 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dat houdt in dat bij iedere woningbouwkavel in de beoogde situatie 2 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Beide percelen zijn groot genoeg om dit aantal parkeerplaatsen te realiseren, waarmee het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0907.BP23160DRIEBRG6VEZ-ON01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) en een toelichting hierop. De verbeelding en de bijbehorende regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In het GML-bestand zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Methodiek

6.2.1 Verbeelding

In het GML-bestand hebben alle gronden met hun bebouwing binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere soorten aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels in combinatie met de verbeelding aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

6.2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevatten de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk regels die specifiek voor die bestemming gelden. Ook zijn in dit hoofdstuk de dubbelbestemmingen opgenomen.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot en met 12) bevat de algemene regels, waaronder een anti-dubbeltelregel en de algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat de overgangs- en slotregel.

Regels in verband met de bestemmingen

De bestemmingsregels kennen allemaal dezelfde opbouw:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;



Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. Het gebruik wordt hier geregeld.

Bouwregels

De bouwregels zijn gerelateerd aan deze bestemmingsomschrijving. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Zoals de bouw- en de goothoogtes.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de algemeen toegestane bouwregels. In een afwijkingsregeling wordt opgenomen waarvan afwijking wordt verleend, de maximale omvang van de afwijking die kan worden toegestaan en eventuele voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning tot afwijken wordt verleend. Een voorbeeld is een afwijkende goot- en/of bouwhoogte in een bepaalde situatie.

Specifieke gebruiksregels

Deze regels zijn in feite een aanvulling op de bestemmingsomschrijving. Hier worden vormen van gebruik beschreven die men in strijd acht met de bestemming, maar waarvan niet direct uit de bestemmingsomschrijving blijkt dat dit zo is.

Afwijken van de gebruiksregels

Onder afwijken van de gebruiksregels wordt het mogelijk gemaakt een bepaalde vorm van gebruik toch onder de bestemming te laten vallen. Een afwijking van een gebruiksregel mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Het betreft dus altijd gebruik dat inherent is aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies.

De inleidende regels (hoofdstuk 1) en de overgangs- en slotregel (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht. Voor de overige bestemmingen volgt in de volgende paragraaf een inhoudelijke beschrijving.

6.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn twee enkelbestemmingen weergegeven te weten 'Agrarisch' en 'Wonen'. Hieronder volgt een beschouwing van deze bestemmingen.

6.3.1 Agrarisch

Functies

De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bedoeld voor de (hobbymatige) uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de gronden bedoeld voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden. Binnen de bestemming kunnen bos/natuurelementen, landschappelijke elementen, infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van waterhuishouding en voorzieningen voor extensief recreatief gebruik worden aangelegd.

Bouwmogelijkheden



Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Enkel de bouw van bouwwerken, geen gebouw zijnde is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

6.3.2

Wonen

Functies

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen toegestaan met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, tuinen en erven. Tevens mag een beroep of bedrijf aan huis worden uitgeoefend. Ook mag hobbymatig vee worden gehouden en mag een paardrijbak worden aangelegd. Tenslotte zijn ook landschappelijke en waterhuishoudkundige elementen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – opslag en akkerbouwmachines' en 'specifieke vorm van wonen – akkerbouwmachines' is tevens de statische opslag van onder andere caravans en campers, dan wel de stalling van akkerbouwmachines toegestaan.

Bouwmogelijkheden

De Bouwregels maken onderscheid in regels voor:

- hoofdgebouwen;
- bijbehorende bouwwerken;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Hoofdgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is slechts een woning toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken

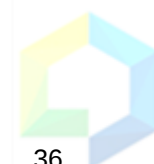
Binnen de bestemming is het oprichten van bijgebouwen bij het hoofdgebouw toegestaan. In de regels is de maximale oppervlakte per bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Ook zijn de minimale en maximale afstand tot het hoofdgebouw en de maximale goot- en bouwhoogten zijn in de regels opgenomen.

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met het begrip bouwwerken geen gebouw zijnde wordt bedoeld: een bouwwerk dat geen gebouw is en niet aan te merken is als bijbehorend bouwwerk. Concreet zijn maximale hoogtematen voorgeschreven voor deze bouwwerken.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' dat in ieder geval als strijdig wordt gezien. Daarnaast zijn hier voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de aanleg van landschappelijke inpassing en de sloop van bijgebouwen. Middels diverse aanduidingen ('specifieke vorm van waarde – landschappelijke inpassing 1/2/3' en 'specifieke bouwaanduiding – compensatie 1/2') zijn deze voorwaardelijke verplichtingen ook weergegeven op de verbeelding en gekoppeld aan een specifieke locatie.



6.4 Dubbelbestemmingen

De bestemmingsplanregeling bevat naast de bovengenoemde bestemmingen ook twee dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen vallen als het ware over 'onderliggende' enkelbestemmingen heen en houden beperkingen en aanvullingen in voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Dubbelbestemmingen dienen een specifiek ruimtelijk belang dat middels de dubbelbestemming beschermd wordt.

6.4.1 Waarde – Archeologie 4

De archeologische verwachting binnen het plangebied zal door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Bij plannen waarbij bodemverstorende activiteiten plaatsvinden van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In het artikel zijn uitzonderingen opgenomen voor situaties waarbij geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd en archeologisch onderzoek niet nodig is. Deze uitzonderingen zijn opgesomd in het artikel en hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en/of gebruik.

6.4.2 Waterstaat – Bergend regime

De waterbergende functie van het plangebied zal door middel van het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden beschermd met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime'. Bij plannen waarbij de bebouwing toeneemt zal advies moeten worden opgevraagd bij de rivierbeheerder en moet worden voldaan aan verschillende voorwaarden.

6.5 Algemene regels

De algemene regels bevat de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels. Deze regels zijn niet specifiek gekoppeld aan een bepaalde bestemming.

6.5.1 Anti-dubbeltelregel

Deze regel ziet toe dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten. Ook ten aanzien van het toestaan van een bedrijfswoning wordt gekeken of er reeds een bedrijfswoning aanwezig is of is geweest.

6.5.2 Algemene bouwregels

Deze regels zien toe op ondergronds bouwen en parkeren.

6.5.3 Algemene gebruiksregels

Deze regels hebben betrekking op wat in ieder geval wordt gezien als strijdig gebruik.

6.5.4 Algemene afwijkingsregels

Deze regels bevatten afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de voorgeschreven maatvoeringen, het houden van evenementen en het inrichten van camperovernachtingsplaatsen.



6.5.5

Overige regels

In deze regels is opgenomen dat de regelingen en adressen waarnaar wordt verwezen gelden zoals deze op het moment van de vaststelling van het plan luiden.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Driebergseven 6 / Langhorst 11a Ven-Zelderheide' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vooruitlopend op de formele procedure heeft de initiatiefnemer zijn plannen kenbaar gemaakt aan de directe omgeving middels een omgevingsdialoog. De voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan de bewoners van Driebergseven 1,2 en 4. In het bijzonder is het voornemen voor het realiseren van een woonkavel ter hoogte van de Langehorst 11a kenbaar gemaakt aan de bewoners van Langehorst 11 en zij begrepen de ontwikkeling om direct ten oosten van Langehorst 11 een woningbouwkavel te ontwikkelen. Uit de gevoerde omgevingsdialoog zijn geen punten naar voren gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Limburg, het waterschap en Rijkswaterstaat. Op enkele punten is het plan aangepast naar aanleiding van deze vooroverlegreacties.

BIJLAGEN