

Motivering

Zandsteeg 6a te Ven-Zelderheide

Colofon

Rapport: Motivering Zandsteeg 6a te Ven-Zelderheide

Rapportnummer: 0515BS06

Status: definitief

Datum: Maart 2025

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gelingadvies.nl

Opdrachtgever

NF Martens Beheer BV

Herstraat 53

5961 GH Horst.

© MAART 2025

GELING ADVIES

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 GELING ADVIES. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT 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 VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Leeswijzer	2
2 HUIDIGE SITUATIE	3
2.1 Planologisch	3
2.1.1 Toetsing aan omgevingsplan	7
2.2 Feitelijk	8
3 TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
3.1 Planologisch	9
3.2 Feitelijk	10
4 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	12
4.1 Voorbereiding	12
4.2 Vooroverleg	12
4.3 Participatie	12
5 VISIE EN BELEID	13
5.1 Rijksbeleid	13
5.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)	13
5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL)	14
5.1.3 Nationale woon- en bouwagenda	16
5.2 Provinciaal beleid	16
5.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)	16
5.2.2 Provinciale omgevingsverordening	18
5.2.3 Limburgse agenda woningmarkt	18
5.2.4 Woondeal Limburg	18
5.3 Regionaal beleid	19
5.3.1 RES Noord en midden Limburg	19
5.3.2 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	20
5.4 Gemeentelijk beleid	21
5.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	21
5.4.2 Toekomstvisie 'Geliefd Gennep 2040'	22
5.4.3 Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'	23
5.4.4 Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep	23
5.4.5 Bedrijventerreinenvisie 'Visie op toekomstbestendige bedrijventerreinen Gennep'	24
5.4.6 Voorzieningenplannen per kern	25
5.4.7 Sport en beweegvisie 2023-2030	25
5.4.8 Duurzaamheidsvisie Gennep 2040	25
5.4.9 Leidraad landschappelijke inpassing	26
5.4.10 Landschappelijk ontwikkelingsplan 2009	26
5.4.11 Groenbeleidsplan 2021-2031	26
5.4.12 Verkeer-/vervoer-/parkeerbeleid	27

6 FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	28
6.1 Archeologie	28
6.1.1 Algemeen/wettelijk kader	28
6.1.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	28
6.1.3 Conclusie	29
6.2 Bodem	29
6.2.1 Algemeen/ wettelijk kader	29
6.2.2 Toetsing/ uitkomst onderzoek	29
6.2.3 Conclusie	30
6.3 Cultuurhistorie en Erfgoed	30
6.3.1 Algemeen/wettelijk kader	30
6.3.2 Toetsing/uitkomst van het onderzoek	30
6.4.3 Conclusie	31
6.4 Duurzaamheid	31
6.4.1 Algemeen/wettelijk kader	31
6.4.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	32
6.4.3 Conclusie	32
6.5 Ecologie en natuur	32
6.5.1 Algemeen/wettelijk kader	32
6.5.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	34
6.5.3 Conclusie	38
6.6 Explosieven	38
6.6.1 Algemeen/wettelijk kader	38
6.6.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	39
6.6.3 Conclusie	39
6.7 Geluid	39
6.7.1 Algemeen/wettelijk kader	39
6.7.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	40
6.7.3 Conclusie	40
6.8 Geur	40
6.8.1 Algemeen/wettelijk kader	40
6.8.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	40
6.8.3 Conclusie	41
6.9 Gezondheid	41
6.9.1 Algemeen/wettelijk kader	41
6.9.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	41
6.9.3 Conclusie	42
6.10 Luchtkwaliteit	42
6.10.1 Algemeen/wettelijk kader	42
6.10.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	42
6.10.3 Conclusie	43
6.11 MER-beoordeling	43
6.11.1 Algemeen/wettelijk kader	43
6.11.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	44
6.12 Omgevingsveiligheid	44
6.12.1 Algemeen/wettelijk kader	44
6.12.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	44
6.12.3 Conclusie	46
6.13 Stedenbouw	46
6.13.1 Algemeen/wettelijk kader	46
6.13.2 Toetsing/uitkomst onderzoek	46
6.13.3 Conclusie	46
6.14 Verkeer en parkeren	47
6.14.1 Algemeen/wettelijk kader	47

6.14.2	<i>Toetsing/uitkomst onderzoek</i>	47
6.14.3	<i>Conclusie</i>	47
6.15	<i>Water</i>	47
6.15.1	<i>Provinciaal waterplan Limburg</i>	47
6.15.2	<i>Weging van het waterbelang</i>	48
6.15.3	<i>Hemelwaterinfiltratie</i>	48
6.15.4	<i>Afvalwater</i>	49

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID **51**

8 BELANGENAFWEGING **54**

8.1	Wat betekent dit initiatief voor de inwoners	54
8.2	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal	54

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Situatietekening

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quick Scan flora en fauna

1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De initiatiefnemer, wonend aan de Zandsteeg 6a te Ven-Zelderheide, heeft het voornemen nieuwe agrarische activiteiten op de locatie te ontplooiën. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming, waarbij de woning wordt gesplitst in twee wooneenheden.

De woning wordt momenteel gebruikt als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf. Dit betrof een nertsenbedrijf die inmiddels is beëindigd. De pelsdieren zijn weg maar de farm met inrichting is nog aanwezig. Hiervoor is een andere bedrijfsmatige invulling gevonden.

De nieuwe bedrijfsvoering welke voorzien is op de locatie Zandsteeg 6a in Ven – Zelderheide richt zich op de het opkweken van haag- en potplanten. Deze wil zij jaarrond uit kunnen leveren aan de afnemers. De bedrijfsactiviteiten bestaan grofweg uit drie onderdelen. Te weten de vollegrondsteelt, aan de achterzijde van het perceel, de teelt van potplanten op het containerveld (aansluitend op het bestaande bouwvlak) en het laten overwinteren van de potplanten in de bestaande kas. De werkzaamheden voor dit deel bestaan uit het watergeven en bemesten van de planten en het eventueel (in vorm) snoeien van deze planten. Ook worden hier planten geplant voor in de volle grond.

Daarnaast is het de wens om de huidige bedrijfswoning van de locatie af te splitsen door het toekennen van een woonbestemming, waarbij deze tevens gesplitst wordt. Ook is een nieuwe inrit voorzien welke als toegang tot de bedrijfslocatie gaat dienen.

De wijziging van de bedrijfsvoering en het tot wonen bestemmen met het splitsen van de woning past niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. De huidige functieaanduiding van de locatie, te weten intensieve veehouderij, komt hiermee te vervallen.

Op 10 november 2022 heeft het college een verzoek gekregen om in principe medewerking te verlenen aan de nieuwe agrarische activiteiten te ontplooiën op Zandsteeg 6a te Ven-Zelderheide. Daarnaast wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een woonbestemming, waarbij de woning wordt gesplitst in twee wooneenheden. Op 17 januari 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Naar aanleiding hiervan (principebesluit) is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling deze motivering opgesteld. Deze motivering is onderdeel van het vastgestelde tijdelijke omgevingsplan 10 maart 2025.

Figuur 1

Luchtfoto omgeving
projectgebied



1.2

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft de huidige situatie van het project weer. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 4 geeft zicht op de voorbereiding en participatie. Hoofdstuk 5 gaat dieper in op het beleid van de verschillende overheden. In Hoofdstuk 6 worden alle aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu behandeld. Hoofdstuk 7 bevat de toelichting op de financiële haalbaarheid. En tot slot wordt in hoofdstuk 8 de belangenafweging gedaan.

2

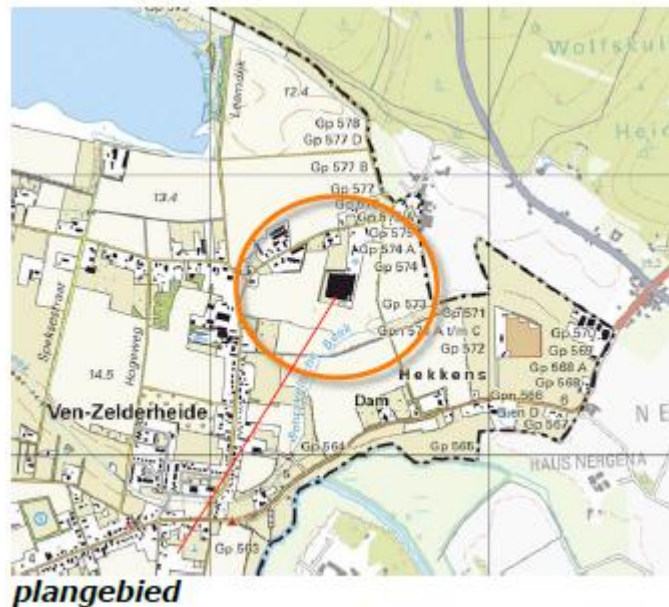
2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 PLANOLOGISCH

Het plangebied ligt in het buitengebied en kent een ruimtelijke structuur, zichtbaar op figuur 2.

Figuur 2

Ligging plangebied



Het initiatief is gelegen aan de Zandsteeg 6a ten noordoosten van de kern van Ven-Zelderheide en omvat de percelen 3559, 3560 en 3276 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ottersum. Op dit moment zijn op de locatie aanwezig een woning met een bijgebouw, een nertsenfarm met inrichting, een loods ten behoeve van opslag en een mestsilo.

Hieronder wordt de huidige situatie binnen het plangebied weergegeven. Bij de huidige bedrijfsvoering (nertsenhouderij) vinden de verkeersbewegingen voor het bedrijf plaats via de straat Zandsteeg en de bestande inrit, welke ten oosten van de bedrijfswoning (oude hoeve) ligt.

Figuur 3

Bestaande situatie in projectgebied



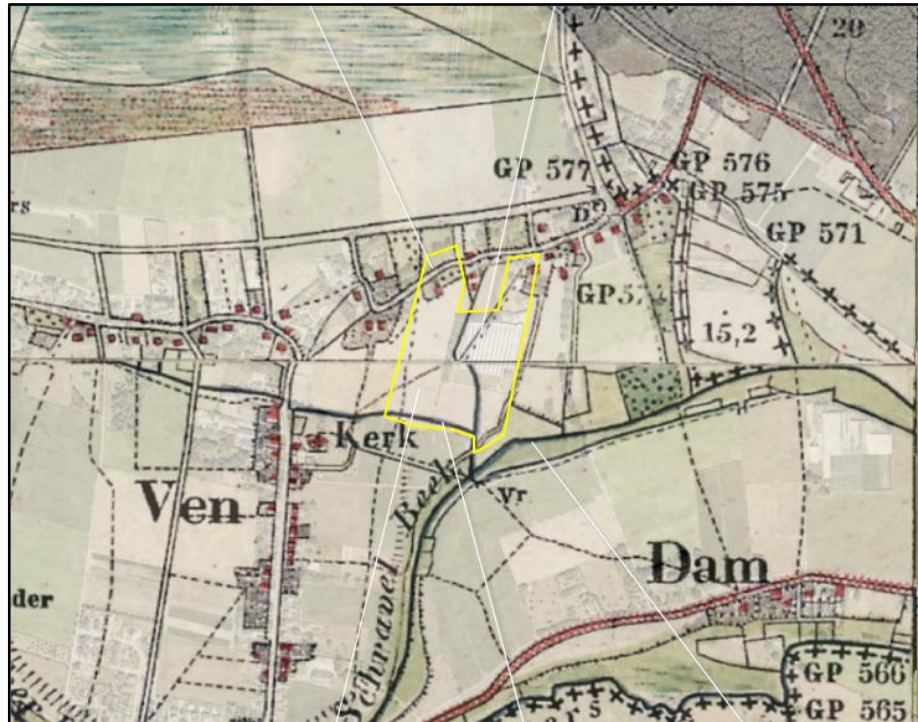
In 1899 was het plangebied (al geruime tijd) in gebruik als bouwland. In de noordwesthoek, nabij de Zandsteeg, werden een kleine bebouwing en enkele bomen (hoogstamfruit) gekarteerd. Langs de Zandsteeg bevonden zich diverse bebouwde erven met moestuintjes en kleine boomgaarden. De Zandsteeg was in 1899 nog niet verbonden met de Vensestraat. Het plangebied werd doorsneden door voetpaden. Aan de oostkant bevond zich een veldweg. Aan de zuidkant grensde het plangebied aan de Schravelsebeek. In het plangebied bevonden zich twee 'graven' die overtollig water naar de beek afvoerden.

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning. Kenmerkend voor bebouwde erven in deze context is het voorkomen van;

- a. geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de gebouwen,
- b. uit groensingels of wegbeplanting overgebleven bomenrijen, restbosjes op 'lastig' te bewerken overhoeken.

Figuur 4

Plangebied in 1899

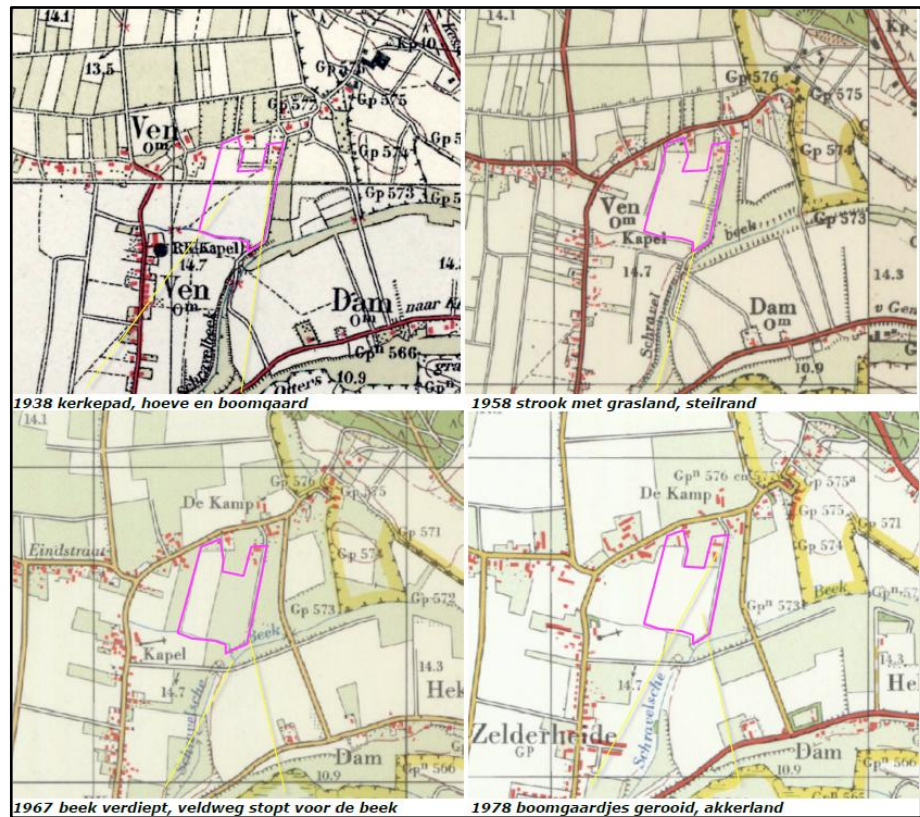


In de loop van de eerste decennia van de 20^{ste} eeuw werd de Zandsteeg verbonden met de Vensestraat. De lintbebouwing onderging veranderingen; in de noordoosthoek van het plangebied werd in 1938 een hoeve en een boomgaard gekarteerd. In de noordwesthoek werd geen bebouwing meer aangetroffen. Het plangebied werd nog doorsneden door een kerkepad. De uit het noorden komende 'graaf' werd niet meer in de topkaart aangetroffen, werd blijkbaar gedicht. Rond de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. Aan de oostkant werd een strook als weiland in gebruik genomen.

In de loop van de navolgende decennia werd het plangebied deels als bouwland deels als grasland benut. In de loop van de zestiger jaren werd de afvoer van de Schravelderbeek vergroot; de beek werd uitgediept. De aan de oostkant van het plangebied gelegen, in zuidelijke richting voerende veldweg, 'stak niet meer over de beek' en raakte in onbruik. De verbeterde ontwatering voerde weer terug naar de oorspronkelijke benutting als bouwland. In de zeventiger jaren werden de hoogstamboomgaardjes rond de bebouwde erven grotendeels gerooid. Op de erven langs de Zandsteeg werd de bebouwing uitgebreid door de opkomst van de intensieve veehouderij.

Figuur 5

Plangebied door de jaren heen, 1938 tot 1980



In de loop van de tachtiger jaren wordt een eerste kas voor het houden van nertsen aan de oostkant van het plangebied gerealiseerd. In de loop van de negentiger jaren wordt een tweede kas gerealiseerd. Ten westen hiervan wordt een groensingel aangeplant.

Na de eeuwwisselingen worden de kassen in westelijke richting uitgebreid. Ten noorden van de kassen wordt een groensingel aangeplant. De overige delen van het plangebied worden overwegend als akkerland gebruikt.

Figuur 6

Plangebied door de jaren heen 1980 tot nu



Conclusie

Het plangebied is gesitueerd in een oude ontginning. De noordkant maakt deel uit van een bebouwingslint, de zuidkant is te kenschetsen als oud bouwland. Aan de zuidkant bevindt zich een 'graaf', deze mondt ten zuidoosten van het plangebied in de Schravelderbeek. Het plangebied wordt oorspronkelijk doorsneden door kerkepaden en aan de oostkant begrensd door een veldweg. De oude hoeve aan de noordkant dateert uit de dertiger jaren. De farm voor het houden van nertsen is aan het einde van de 20ste en begin van de 21ste eeuw gerealiseerd. Aan de noordkant en westkant zijn groensingels aangeplant.

2.1.1

Toetsing aan omgevingsplan

De woning is gelegen binnen de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap", de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3. Verder ligt de locatie binnen de functieaanduiding "Intensieve veehouderij". Tevens is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone – verwevingsgebied".

Het perceel waar de farm met bijbehorende voorzieningen is gelegen heeft de archeologische waarde 4 in plaats van 3. Het perceel aan de westzijde van de bestaande bebouwing heeft geen bouwvlak en geen functieaanduiding, wel is het perceel aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Ontwikkelingszone groen'.

De gemeente heeft haar beleid omtrent het wijzigen van woningen in dit bestemmingsplan opgenomen. Als hieraan voldaan wordt kan het bestemmingsplan gewijzigd worden en de splitsing van de woning worden toegestaan. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de sloop en ombouw regeling/subsidie pelsdierhouderij waarmee de omzetting van het bedrijf gerealiseerd kan worden.

De intaketafel heeft op 28 november 2022 het initiatief beoordeeld. Deze kamer beoordeeld of het initiatief in hoofdzaak aansluit bij gemeentelijk beleid. De beoordeling was als volgt:

De Strategische Kamer adviseert positief over deze ontwikkeling. Ze betreft daarbij dat het gemeentelijk beleid erop is gericht om initiatieven van de voormalige nertsenhouders niet al te kritisch te benaderen. In dit licht bestaan geen overwegende bezwaren tegen de gevraagde bestemmingsplanherziening. Bij de planuitwerking zal rekening gehouden moeten worden met de volgende punten:

- a. de tunnelkassen dienen de verkavelingsrichting te volgen, overeenkomstig de huidige kassen waar de sheds nu in staan;*
- b. de ontwikkeling dient landschappelijk ingepast te worden;*
- c. niet geheel duidelijk is welke werkzaamheden in en op de grond plaatsvinden en welke constructies op de gronden worden geplaatst. Dit moet in het vervolg verzoek/conceptontwerp- bestemmingsplan worden uitgelegd;*
- d. de Kamer gaat ervan uit dat met het verlenen van medewerking aan dit verzoek de discussie over sloop van sheds in ruil voor woningbouw gesloten wordt.*

Op de bovengenoemde punten wordt in de volgende hoofdstukken verder op ingegaan.

2.2

FEITELIJK

In de vigerende situatie is sprake van een nertsenhoudery. Volgens bedrijven en milieuzonering (Vereniging Nederlandse Gemeente) geldt voor een nertsenhoudery een richtafstand van 30 meter voor geluid. Hierbij geldt dat het dichtstbijzijnde gevoelige object (de woning gelegen aan Zandsteeg 6) op ruim 55 meter ligt van het plangebied. Dit is ruim buiten de richtafstand van geluid.

De verkeersbewegingen in de huidige situatie betreffen de aankomst en het vertrek van personeel, aanvoer van voer en strooiselmateriaal en de afvoer van mest en de nertsen. Bij de huidige bedrijfsvoering (nertsenhoudery) vinden de verkeersbewegingen voor het bedrijf plaats via de straat Zandsteeg en de bestaande inrit ten oosten van de huidige bedrijfswoning.

3

TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 PLANOLOGISCH

De farm zal blijven bestaan. De inrichting wordt eruit gesloopt en de dakplaten worden vervangen door transparante folie. Hieronder worden de potplanten in de winter gestald. Het windgaas in de wand wordt vervangen door folie, het onderste deel blijft damwand. Het bestaande gebouw (farm) gaat dienen als teeltondersteunde kas. Daarnaast wordt, ten westen van de teeltondersteunende kas, een verpakingsloods/opslag opgericht.

Ten behoeve van de teelt wordt een containerveld met bijbehorende voorzieningen aangelegd. Deze krijgt een oppervlakte 1,36 hectare. De bijbehorende voorzieningen bestaan uit waterleidingen en wateropvang. Er komt een leiding voor het aanvoeren van het schone beregeningswater. Daarnaast komt er een leiding voor het afvoeren van het drainwater. Het water dat niet wordt opgenomen door de planten gaat via de drainleiding naar de vuilwateropvang (de voormalige mestsilo). Achter deze silo wordt een bassin gerealiseerd ten behoeve van de opvang van hemelwater.

Om het containerveld aan te leggen wordt de grond tot ongeveer 10 centimeter diep afgegraven. In de afgraving wordt folie aangebracht. Op deze folie komt een doorlatende puinlaag. Over de puinlaag komt anti worteldoek. Tussen het waterdoek worden betonnen paden aangebracht. Om het veld te beregenen wordt gebruik gemaakt van verplaatsbare sproeiers.

Achter de toekomstige kas is nog bouwvlak gelegen. Initiatiefnemer wenst het bouwvlak van vorm te veranderen zodat deze zo optimaal mogelijk gebruikt kan worden. Het bouwvlak ten zuiden van de teeltondersteunende kas wordt verplaatst naar de westzijde van de teeltondersteunende kas. Zodoende kan er naast de teeltondersteunende kas nog een loods gerealiseerd worden. Deze loods krijgt een afmeting van 25 bij 70 meter en dient voor opslag van machines en het verpakken, laden en lossen van planten. Aan de noordzijde van deze loods wordt een laaddock gerealiseerd voor het laden en lossen van goederen. Aan de noord- en oostzijde van de loods wordt verharding aangelegd.

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen de hoogstambomen op de huisweide aan de noordwestkant moeten worden gerooid; deze bomen verkeren in zeer slechte conditie en moesten sowieso worden gerooid.

De groensingel in het centrum van het plangebied zal moeten wijken ten behoeve van de realisatie van de nieuwe loods en aanleg van verhardingen. De struiklaag van deze singel omvat een groot aandeel Portugese laurier en is derhalve minder van waarde en betekenis. De boomlaag bestaat uit eiken. De bomen zijn 20- 25 jaar oud en verkeren in redelijke tot goede conditie. Het rooien hiervan is te compenseren middels nieuwe aanplant.

Figuur 7

Gewenste situatie in projectgebied



De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming, waarbij de woning wordt gesplitst. De bedrijfswoning met inpandige schuur en paardenstallen hebben een inhoud van ongeveer 2.200 m³. Deze splitsing is relatief eenvoudig uit te voeren en aan de buitenkant zijn geen werkzaamheden voorzien. Dit maakt dat de woning zeer geschikt is voor splitsing. De splitsing kan eenvoudig gerealiseerd worden door het plaatsen van een tussenmuur. De toekomstige splitsing woning ligt aan de huidige inrit van het bedrijf. Deze inrit naar het bedrijf wordt afgesloten, het bedrijfsverkeer gaat via de nieuw te realiseren inrit aan de Zandsteeg verlopen. Deze nieuwe inrit dient voor het aan- en afvoeren van materialen en potplanten. Zo worden de bewoners aan en rondom de bestaande inrit aan de Zandsteeg ten aanzien van de bedrijfsbewegingen geheel ontlast. Er zullen dan ook alleen nog burgerbewegingen in de toekomst over deze inrit plaatsvinden. Dit zal de rust in de buurt van de oude inrit ten goede komen. Zie ook de bijgevoegde tekening.

3.2

FEITELIJK

De nieuwe bedrijfsvoering richt zich op de opkweek van haag- en potplanten. Deze worden jaarrond uitgeleverd aan de afnemers. De bedrijfsactiviteiten bestaan grofweg uit drie onderdelen. Te weten de vollegrondsteelt, aan de achterzijde van het perceel, de teelt van potplanten op het containerveld (aansluitend op het bestaande bouwvlak) en het laten overwinteren van de potplanten in de bestaande kas. De werkzaamheden voor dit deel bestaan uit het watergeven en bemesten van de planten en het eventueel (in vorm) snoeien van deze planten. Ook worden hier planten geplant voor in de volle grond.

Daarnaast worden de gesplitste woningen bewoond.

De omliggende bedrijven liggen op voldoende afstand van de woning zodat ter plaatse gesproken kan worden van een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor deze bedrijven is de splitsing dus geen belemmering voor hun bedrijfsvoering.

Voor een tuinbouwbedrijf, wat een potplantenkwekerij is, geldt eveneens een richtafstand van 30 meter voor geluid. De geluidsbelasting op de omgeving vanuit

de bedrijfsvoering wijzigt niet als gevolg van de bedrijfsvoering. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het voorgenomen initiatief

Het aantal verkeersbewegingen zal op jaarbasis niet toenemen, maar zelfs afnemen. Binnen het jaar zijn er twee pieken in de bedrijfsvoering, in het voorjaar en het najaar (aan- en afvoer van de planten). Door het jaar heen worden bestrijdingsmiddelen en meststoffen geleverd. Gemiddeld zullen bij de plotplanterij er tussen de 3-5 vrachtwagens per week langskomen.

Met de ontwikkeling wordt het perceel landschappelijk ingepast. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (die ook paragraaf 4.10). De inpassing van het perceel wordt weergegeven in de navolgende figuur.

Figuur 8

Inpassing projectgebied



4

VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE

4.1

VOORBEREIDING

Het plan is in het kader van het ingediende principeverzoek beoordeeld. Vanuit de gemeente zijn opmerkingen gekomen op de landschappelijke inpassing van het perceel. Daarop is het landschappelijk inpassingsplan aangepast en opnieuw beoordeeld door de gemeente. De aangepaste landschappelijke inpassing is uitgevoerd. Dit had ook te maken met de aangepaste situering van de loods. Met de aanpassing van de landschappelijke inpassing is ook de aangepaste situering van de loods akkoord bevonden.

4.2

VOOROVERLEG

Het project is voorbesproken met de provincie Limburg. Dit om de haalbaarheid van de ontwikkeling te bepalen. Daarnaast is er formeel vooroverleg gevoerd met Waterschap Limburg en de provincie Limburg. De reactie van deze twee voorleverlegpartners was als volgt:

4.3

PARTICIPATIE

De omwonenden zijn door de initiatiefnemer op de hoogte gebracht van de plannen op het perceel. Er zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

5

VISIE EN BELEID

5.1 RIJKSBELEID

5.1.1 *Nationale omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Bij de realisatie van voorliggend initiatief is sprake van een kleinschalig passend initiatief binnen de NOVI. Uit hoofdstuk 6 blijkt dat ook de effecten op de fysieke leefomgeving en milieu voldoen. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing van het perceel bij aan een aantrekkelijker leefomgeving. Er bestaan vanuit de Nationale omgevingsvisie NOVI geen belemmeringen voor het initiatief.

5.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL)

Naast de nationale omgevingsvisie (NOVI) kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL)'. Deze is inwerking getreden gelijktijdig met de Omgevingswet. Het Rijk heeft vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, deze worden middels instructieregels voorgeschreven aan lokale overheden. Het gaat hierbij om het beschermen van nationale belangen.

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 van slechts twee percelen is niet van nationaal belang en leidt tevens 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.=

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 rivier verruimende 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 afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Het aanleggen van een containerveld en het bouwen van de loods zorgen voor een toename van de verharding in het plangebied. Om de toename te compenseren worden bergingsvoorzieningen aangelegd die deze toename van verharding compenseren. De splitsing van de bestaande woning waarbij er geen sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing, geen negatieve invloed heeft op de waterafvoer of de afvoercapaciteit. Het Barro is dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Ladder 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.

Met onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfswoning gesplitst, waarmee er één woning wordt toegevoegd. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen. De overige ontwikkeling zien toe op de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf, wat per definitie geen stedelijke ontwikkelingen is.

5.1.3 Nationale woon- en bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

Door het splitsen van de woning wordt één woning toegevoegd. Daarnaast draagt het bij aan het kerndoel betaalbaarheid daar de nieuwe situatie 2 kleinere huizen met lagere woonlasten betreft.

5.2 PROVINCIAAL BELEID

5.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI)

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

- 1) Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a) In stedelijk c.q. bebouwd gebied.
 - b) In landelijk gebied;
- 2) Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie;
- 3) Klimaatadaptatie en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

1. Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
2. Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De Omgevingsvisie is een visie in tekst en bevat geen specifiek kaartmateriaal. De begrenzingen van de zoneringen en andere werkingsgebieden die voortkomen uit de Limburgse principes en de uitwerkingen in de thema's in deze Omgevingsvisie, zullen verankerd worden in het kaartmateriaal behorende bij de

Omgevingsverordening Limburg. Daarna dienen deze tevens ter ondersteuning van deze visie. De kaarten bij de Omgevingsverordening zijn zoneringskaarten. Dit betekent dat zones over blokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zoning, geprojecteerd zijn.

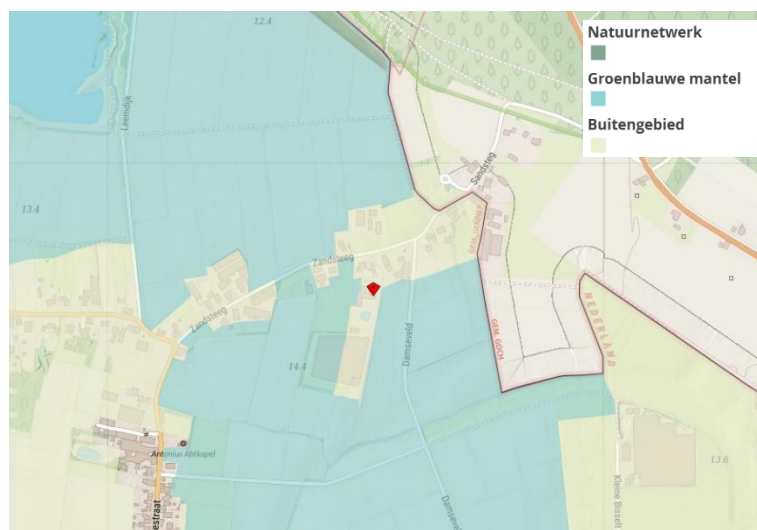
Het landelijke gebied wordt in het POVI onderverdeeld in 3 categorieën:

1. Groenblauwe mantel
2. Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
3. Buitengebied

Deze zijn in navolgende figuur weergegeven voor het plangebied. Te zien is dat het gebied gedeeltelijk in het buitengebied en gedeeltelijk in de groenblauwe mantel gesitueerd is.

Figuur 9

Uitsnede kaart POVI
Limburg



Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Wat betreft de ambitie is het succes van de woningmarkt wat de ambitie van de provincie betreft onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kan de provincie een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.

De ontwikkeling sluit naadloos aan op bovengenoemde criteria, omdat er sprake is van landbouw, waarbij de milieubelasting vanuit de landbouw wordt vermindert (minder stikstof, geur en fijnstof).

Binnen omgevingsvisie is het plangebied deels gelegen in de groenblauwe mantel. Deze gebieden worden gekenmerkt door het groene karakter, het visueel-ruimtelijke karakter, het cultuurhistorisch erfgoed, het reliëf en er is ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Daarbij wordt hierop aangesloten door aan de westzijde van het plangebied een groene verbindingzone aan te leggen. Hiermee wordt het groene karakter van het gebied versterkt. Hierbij wordt tevens een nieuwe poel aangelegd.

5.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Limburg wordt het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. In het hoofdstuk Ruimte staan de onderdelen uitgewerkt die van belang zijn voor de ontwikkelingen in de openbare ruimte. De instructies die de provincie (en het Rijk) opleggen, dienen in acht te worden genomen door de gemeentebesturen bij het opstellen en vaststellen van omgevingsplannen en afwijkingen daarvan.

Met dit plan wordt één woning toegevoegd in het segment waarin volgens de gemeente behoefte aan is. Hiermee wordt de vraag en het aanbod op de woningmarkt meer met elkaar in evenwicht gebracht. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Limburg. Daarnaast past de functieverandering bij de visie van het buitengebied en het landelijk gebied en wordt met de landschappelijke inpassing gezorgd voor een verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

5.2.3 Limburgse agenda woningmarkt

Het beleid van de Provincie op het gebied van Wonen is vastgelegd in de Limburgse Agenda Wonen 2020 – 2023. Onze Limburgse ambitie 'De juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar', geldt nog steeds en krijgt met deze Limburgse Agenda Wonen een invulling. Samen met de partners van de provincie wordt komende jaren gewerkt naar een voortreffelijke woon- en leefomgeving, waar mensen zich prettig voelen.

Een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt biedt voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar en betaalbaar. Een dergelijke woningmarkt biedt voldoende mogelijkheden door doorstroom (wooncarrière), is toekomstbestendig (duurzaam en klimaatbestendig) en woningen zijn betaalbaar (zowel voor corporaties als voor kopers en huurders).

Als Provincie zullen we partijen stimuleren en uitdagen om hun mogelijkheden (instrumenten en eigen kracht) optimaal in te zetten om gezamenlijk de woonopgave vorm te geven én tot uitvoering te brengen. De Provincie is belangenbehartiger van de regionale woningmarkt; zij kennen de bijzonderheden van de regionale opgaven en monitoren deze.

De provincie heeft als primair belang het optimaal dienen van al onze inwoners door de vraagstukken die zich voordoen bij partijen te agenderen. Samenwerken aan deze opgaven in plaats van elkaar beconcurreren is het uitgangspunt. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een (eventueel) te splitsen woning is passend binnen de kaders van deze agenda.

5.2.4 Woondeal Limburg

In maart 2023 zetten zowel minister Hugo de Jonge, de Provincie en gemeenten, als een aantal woningcorporaties en het Waterschap Limburg hun handtekening onder de Woondeal Limburg. In Limburg zijn er drie woonregio's te onderscheiden binnen

de Woondeal, te weten Noord-, Midden- en Zuid-Limburg. Afgesproken is dat in Limburg minimaal 26.550 nieuwe woningen gebouwd worden met een ambitie voor 20.000 extra. Het gaat hierbij om een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Landelijk, provinciaal en in de regio gaat 2/3 van de nieuwbouw verplicht bestaan uit betaalbare woningen. Van de nieuwbouw is 40% bedoeld voor middeninkomens. Voor sociale huur geldt dat gemeenten in de nieuwbouw een been moeten bijtrekken om op 30% te komen, als ze nu een lager aandeel hebben, terwijl gemeenten die al (ruim) boven het gemiddelde zitten meer moeten bouwen voor de middeninkomens.

De komende tijd worden de bouwplannen voor Limburg verder uitgewerkt. Gemeenten, regio, provincies en het Rijk werken samen met woningbouwcorporaties en marktpartijen om dit proces te versnellen. De Provincie Limburg ondersteunt gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen. Naar verwachting past de ontwikkeling binnen dit beleid.

5.3 REGIONAAL BELEID

5.3.1 RES Noord en midden Limburg

Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het Klimaatakkoord. Dat is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs die eind 2015 gemaakt zijn. We gaan met elkaar in Nederland de CO₂-uitstoot sterk verminderen: in 2030 met de helft ten opzichte van 1990.

Eén van de afspraken in het Klimaatakkoord is dat 30 energieregio's in Nederland onderzoeken waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land (wind en zon) opgewekt kan worden. Maar ook welke warmtebronnen te gebruiken zijn, zodat wijken en gebouwen van het aardgas af kunnen. Waar is ruimte en hoeveel? Zijn de plekken maatschappelijk gezien acceptabel en financieel haalbaar? In een Regionale Energiestrategie (RES) beschrijft elke energieregio zijn eigen keuzes. Het Nationaal Programma RES ondersteunt de regio's bij het maken van de RES.

Noord- en Midden-Limburg is één van de 30 RES-regio's. De onderstaande organisaties werken om te beginnen hierin samen:

- De vijftien gemeenten van Noord- en Midden-Limburg
- Provincie Limburg
- Waterschap Limburg
- Enexis (de netbeheerder die elektriciteit en gas transporteert naar huizen en bedrijven in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland)

De RES-regio's hebben in het Klimaatakkoord de opdracht gekregen om samen 35 TWh (35 TeraWattuur = 35 miljard kWh) aan grootschalige, duurzame elektriciteit op te wekken. Alle 30 regio's leveren samen één RES op. Medio 2020 is de concept-RES van onze regio ingediend. Hierin is uiteengezet wat de technische mogelijkheden in de regio zijn om energie te besparen, hoe we elektriciteit duurzaam kunnen opwekken en welke stappen we moeten zetten om geleidelijk onze afhankelijkheid van aardgas af te bouwen.

De nieuwe loods wordt volgens de nieuwste techniek ingedeeld en is daarmee zo energie zuinig mogelijk. Bovendien wordt gekeken of het mogelijk is om het dak te voorzien van zonnepanelen.

5.3.2

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Samen met alle partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen et cetera) is de opgave voor Noord-Limburg bepaald. Ten eerste is in de visie de mismatch tussen woningbehoefte en woningvoorraad in kaart gebracht. Daarbij wordt gestuurd op het aanpassen van de bestaande voorraad op de woonvraag en nieuwbouw dient toegespitst te worden op de toekomstige woningbehoefte. Ten tweede heeft de zoektocht om alle doelgroepen (zoals o.a. zorgdoelgroepen, internationale werknemers en woonwagengebwoners) een plek te geven binnen onze woningmarkt de aandacht.

In het uitvoeringsprogramma zijn de volgende acties opgenomen die in de komende regiovisieperiode worden opgepakt:

1. Kwalitatief vraagstuk- mismatch woningvoorraad en toekomstige bevolkingssamenstelling:

De regionale kwalitatieve richtlijnen zijn leidend om de woningbouwplannen te toetsen en deze worden lokaal uitgewerkt. Initiatieven groter dan 10 woningen worden regionaal afgestemd en er wordt gescreend op in hoeverre deze passen binnen de kwalitatieve woonbehoefte.

2. Liefde voor de bestaande voorraad:

Mogelijkheden van de transformatie van de bestaande woningvoorraad worden onderzocht. Daarbij worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en wordt er bij de particuliere woningbezitter bewustwording gecreëerd over levensloopbestendigheid en duurzaamheid.

3. Kwalitatief vraagstuk op de lange termijn: wat doen we na de huishoudenspiek?

Kwetsbare woningen worden op termijn uit de voorraad gehaald en tijdelijke experimentele woonvormen worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen

Huisvesting voor woonwagengebwoners, internationale werknemers, woonurgenten, ouderen, starters, economisch dak- en thuislozen en vergunninghouders krijgt extra aandacht. Bijvoorbeeld wordt voor ouderen gestimuleerd om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken en wordt lokaal voor starters nieuwbouw toegevoegd.

5. Thuis in je huis, straat, buurt en wijk

Leefbaarheid heeft de aandacht bij de gemeenten en maken onderdeel uit van de prestatieafspraken met de corporaties.

6. Sociale huursector en toewijzingsbeleid corporaties

Er worden prestatieafspraken gemaakt over de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad en knelpunten worden gemonitord.

7. Middenhuur

De mogelijkheden om de middenhuur te stimuleren worden onderzocht waarbij gebruik wordt gemaakt van landelijke en provinciale regelingen en instrumenten.

8. Leefbaarheid kleine kernen

Woningbouw in kleine kernen richten de regio zich vooral op doorstroming. De woning die vrijkomt is geschikt voor mensen die een volgende stap maken op de woningmarkt en daarmee is dit passend in het beleid.

5.4 GEMEENTELIJK BELEID

5.4.1 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 23 september 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Gemeente Gennepe "Samen maken we Gennepe" vastgesteld. De visie laat zien hoe Gennepe sterker, mooier, gezonder en nog krachtiger gemaakt kan worden. De omgevingsvisie is in samenwerking met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld. Hieruit zijn vier speerpunten naar voren gekomen:

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

Belangrijke opgave voor de gemeente Gennepe is het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het definiëren van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' hanteert de gemeente de volgende vier waarden:

- herkomstwaarde (ontstaansgeschiedenis);
- belevingswaarde (diversiteit + identiteit + schoonheid);
- gebruikswaarde (doelmatigheid + functionele samenhang);
- toekomstwaarde (duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid).

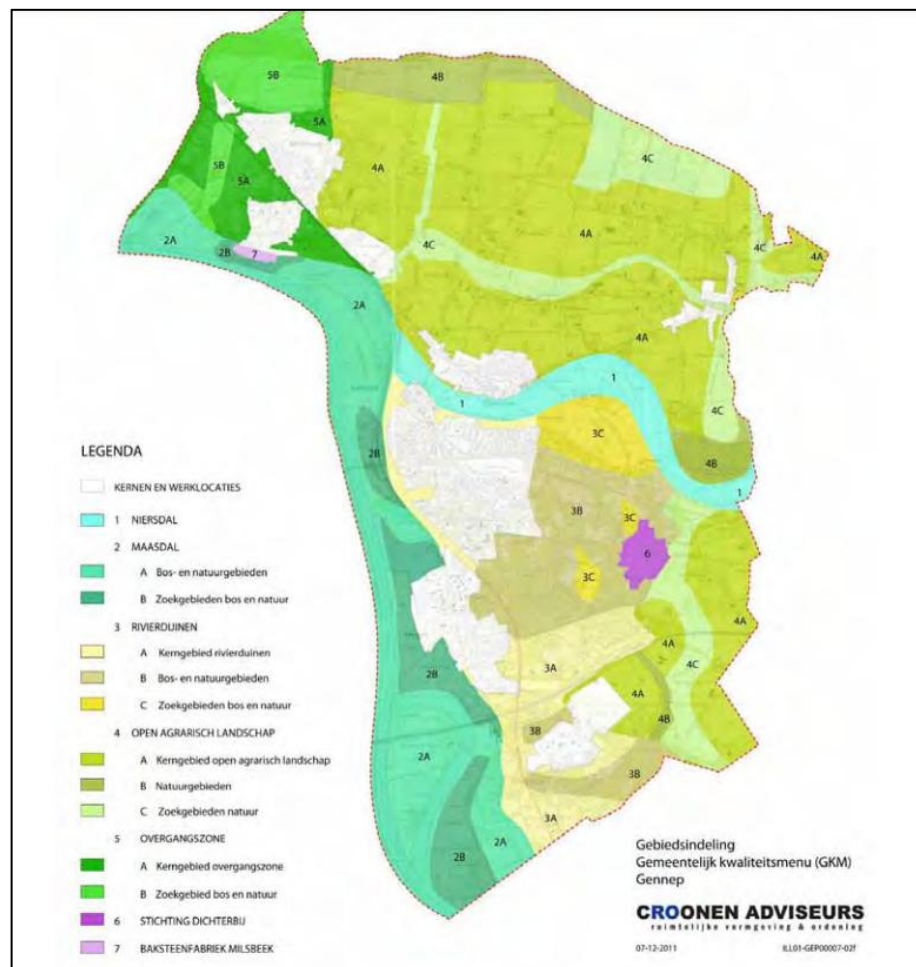
Uit de omgevingsvisie blijkt dat het plangebied in het deelgebied 'Landelijk, door natuur omarmd' is gelegen. De agrarische sector, waarbinnen hoogwaardige landbouw een plek kan krijgen, draagt het karakter van het landelijk gebied. De agrarische sector staat echter onder druk door allerlei ontwikkelingen (toenemende eisen voor voedselveiligheid en dierenwelzijn, gezonde ecosystemen, hoogwatermaatregelen, zandafgravingen).

Daarnaast is er sprake van leegstand van agrarische bebouwing en de verwachting is dat deze aanzienlijk zal. Langdurige leegstand van agrarische bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen.

Een ander belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie is het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Om de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving te waarborgen, wordt een vergoeding gevraagd voor het realiseren van woningbouw. Bij deze ontwikkeling wordt deze vergoeding opgeleverd aan de hand van [een betaling]/[maatregelen in de fysieke leefomgeving].

Figuur 10

Uitsnede kaart
Gemeentelijke
kwaliteitsmenu Gennep



Volgens de gebiedsindeling (GKM) valt de Zandsteeg 6a onder het gebied 4A, dit gebied is gekenmerkt als 'Kerngebied open agrarisch landschap'. Voor dit gebied heeft de gemeente een positieve grondhouding over de modules Agrarisch (nieuwvestiging) en uitbreiding van solitaire bedrijven. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling wenst en stimuleert. Indien het project voldoet aan de reguliere (milieu)planologische voorwaarden en het GKM kan het initiatief op medewerking rekenen. Dit deelgebied is dus volgens deze Omgevingsvisie uitermate geschikt voor het vestigen van een potplanterij (toetsing aan de milieu- en planologische voorwaarden wordt in de navolgende hoofdstukken gedaan).

Daarnaast zet de Omgevingsvisie in op een duurzame ontwikkeling van voormalige agrarische bedrijven. Het (gedeeltelijk) hergebruiken van de aanwezige bebouwing (niet alleen het gebouw maar ook de mestsilo die als waterbassin gebruikt zal worden), past binnen de Omgevingsvisie.

5.4.2

Toekomstvisie 'Geliefd Gennep 2040'

De toekomstvisie Gennep 2040 dient als een kompas voor de gemeente. In 2040 is de gemeente Gennep groen, gezellig, gastvrij, goed bereikbaar en geliefd. Het toekomstbeeld voor de gemeente Gennep in 2040 kan als volgt worden beschreven:

Bij aankomst in de gemeente word je begroet door een groen, divers landschap, waar aandacht is voor klimaat en biodiversiteit. Daarnaast word je verwelkomd door een gastvrije gemeenschap, waarbij een grote gemeenschapszin heerst. Hierdoor floreert in Gennep het verenigingsleven, dankzij betrokken vrijwilligers en

ondernemers die ieder hun steentje bijdragen. Als gevolg hiervan zijn de kernen van de gemeente Gennep levendig, met gezellige restaurants en winkels en een rijke cultuurhistorie. Hierdoor trekt Gennep veel dagjesmensen en toeristen, die zorgen voor een goed ondernemersklimaat. Daarnaast zijn er voldoende betaalbare en energie-neutrale woningen voor jonge gezinnen, maar ook woonhofjes en mantelzorgwoningen voor ouderen.

Het plangebied draagt bij aan een groen, divers landschap en met de landschappelijke inpassing ook aan de biodiversiteit.

5.4.3

Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen'

De nieuwe Lokale Woonvisie 'Samen bouwen we een thuis voor iedereen' is op 7 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Gennep wil een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Als gemeente zetten wij in op de realisatie van toekomstbestendige woonsegmenten die aansluiten bij de huishoudensontwikkeling. De prognoses van de huishoudensontwikkeling laten zien dat de huidige en toekomstige woningvraag leidt tot een groeiopgave van het aantal woningen. Maar onze ambitie is groter. We zien een grote druk op de woningmarkt en een overloop uit omliggende regio's. Daar willen we ruimte voor bieden. Vanzelfsprekend houden we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bestaande voorraad tussentijds goed in de gaten, zodat we kunnen bijsturen als dat nodig is.

Voor een gezonde woningmarkt werken we aan een woningaanbod dat kwalitatief én kwantitatief aansluit op de toekomstige woonbehoefte. We willen insteken op een divers woningaanbod, om zowel voor ouderen als jongeren voldoende toegankelijke woningen te hebben. De uitdaging ligt voor een groot deel in het bestaande vastgoed, waarbij (stimulering van het) verduurzamen en mogelijkheden voor woon-zorgcombinaties belangrijke opgaven zijn. De aanpak van de bestaande voorraad blijft dan ook prominent op de agenda staan. Woningbouwinitiatieven dienen zorgvuldig afgewogen te worden, zeker in het licht van de bestaande overcapaciteit ten aanzien van enkele woonsegmenten in een aantal kernen. Dit gaan we doen door actief samen te werken.

De gemeente voert de regie in nauwe samenwerking met onze stakeholders: flexibel, uitnodigend, maar met de belangrijkste opgaven sterk in het vizier. Om goed te kunnen wonen in onze gemeente, nemen wij een stimulerende en regisserende rol in. We dagen onze partners uit om met toekomstbestendige, vernieuwende woonconcepten te komen. Zoals de Omgevingsvisie al zegt: we geven richting en nodigen uit!

Dit plan draagt bij aan de wens om een voldoende toegankelijk en divers woningaanbod in de gemeente Gennep te ontwikkelen. Het biedt bestaand vastgoed de mogelijkheid in een nieuwe wooninvulling te voorzien.

5.4.4

Centrumvisie en uitvoeringsprogramma Gennep

Het centrum van Gennep is het visitekaartje voor de gehele gemeente. De winkels, horecabedrijven, dienstverleners en ambachten zijn beeldbepalend voor het centrum van Gennep. Het centrum is echter veel meer dan alleen een optelsom van bedrijven. Deze voorzieningen zijn van belang voor de aantrekkelijkheid van Gennep als woonplaats.

Het centrum van de gemeente Gennep is gekarakteriseerd als bovenlokaal verzorgend centrum. Het is een kansrijk winkelgebied met circa 20.000m² bvo en één van de twee historische stadscentra in Noord-Limburg. Dit centrum is erop gericht om de boodschappenfunctie te behouden en wil accenten op het reactief winkelen zetten. Het winkelaanbod is in hoofdzaak gericht op voorzieningen van de eigen inwoners, maar daarnaast ook op (recreatieve) bezoekers uit de kop van Noord-Limburg en het Land van Cuijk. Hierbij wordt gestreefd naar kwaliteitsverhoging van de detailhandelsaanbod, er zijn geen (grootschalige) kwantitatieve uitbreidingen voorzien. Er zijn een drietal specifieke kansen voor de langere termijn in Centrumvisie Gennep geformuleerd.

1. Het realiseren van een compacter en herkenbaarder centrum;
2. Het verbeteren van de promotie om het stadshart te vermarkten;
3. Het versterken van de samenwerking en organisatie, het doen.

Tevens zijn er ook vier specifieke korte termijn speerpunten benoemd:

1. Het versterken van de samenwerking en het onderzoeken van de mogelijkheden tot een centrumbijdrage;
2. Overleg met eigenaren;
3. Het verbeteren van de promotie;
4. Het versterken van de sfeer en beleving.

Daar het plangebied in het buitengebied gesitueerd is en geen bedrijvigheid gericht op het centrum uitvoert heeft het geen invloed op de centrumvisie.

5.4.5

Bedrijventerreinenvisie 'Visie op toekomstbestendige bedrijventerreinen Gennep'

De bedrijventerreinen in Gennep vervullen een belangrijke economische functie voor zowel de gemeente als de regio. In totaal betreft het acht terreinen die samen ruim 33% van de werkgelegenheid binnen de gemeente voorzien.

Er komen veel ontwikkelingen (oftewel de "next economy") op bedrijven(terreinen) af. Denk hierbij aan circulaire economie, robotisering, smart industry en logistics en duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen. Ondernemers en vastgoedeigenaren moeten de toekomstwaarde van de terreinen en het vastgoed zien te behouden. Hierbij worden ze gesteund door de gemeente. De kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen is op orde. Aandachtspunten zijn er voor de bereikbaarheid, aantrekkelijkheid en duurzaamheid. Bedrijventerreinen werken samen met de gemeente om te zorgen dat de kwaliteit van de terreinen op orde blijft. Samen zetten ze zich in voor doorontwikkeling.

De leegstand is laag, op enkele grote panden na. De grootschaligheid en incourantheid van leegstaande panden kan wel een negatieve invloed hebben op delen van terreinen. De gemeente heeft geen grond meer uit te geven om uitbreiding of nieuwe vestiging van bedrijven te kunnen huisvesten. Dit maakt het extra belangrijk om ruimte binnen de bestaande terreinen optimaal te benutten. Er wordt dan ook ingezet op intensief ruimtegebruik : Inbreiding heeft daarmee de voorkeur boven uitbreiding.

De bedrijventerreinenvisie is een co-creatie van gemeente Gennep, Stichting Duurzaam Bedrijven Overleg, Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg, Parkmanagement, ondernemers en vastgoedeigenaren.

Gennep bouwt aan de leefbaarheid voor inwoners en het vestigingsklimaat voor ondernemers. De gemeente wil goed luisteren naar ondernemers en hen een platform bieden voor een hechte samenwerking. Samen willen we op termijn naar

onze regio, naar de provincie en ook naar het onderwijsveld een krachtige stem kunnen laten horen. Zodanig, dat we voor onze jongeren, onze inwoners en onze toekomstige inwoners een gemeente zijn die kansen schept en waar wonen, werken en verblijven goed is.

Het initiatief ligt niet op een bedrijventerrein. Wel draagt het bij aan het optimaal benutten van bestaand terrein en huidig gebouw.

5.4.6 Voorzieningenplannen per kern

Per kern hebben inwoners, dorps-, wijkraden en verenigingen een voorzieningenplan opgesteld. In enkele gevallen werd gekozen om de (maatschappelijke) voorzieningen op te nemen in een breder dorps- of wijkontwikkelingsplan.

Gemeente Gennep heeft een voorzieningenplan. Daarin staan de (toekomstige) demografische ontwikkelingen, het gebruik van accommodaties en basisvoorzieningen en activiteiten beschreven. De projectvoornemens hebben geen invloed op de plannen van dorpskern Gennip.

5.4.7 Sport en beweegvisie 2023-2030

In april 2023 heeft de Gemeenteraad de nieuwe Sport- en beweegvisie 2023-2030 vastgesteld. In deze visie worden de gemeentelijke ambities vastgelegd.

1. Gennep kiest voor breedtesport;
2. Meer inwoners in beweging;
3. Bewegingsonderwijs op eigen kracht;
4. Meer mogelijkheden voor verenigingsondersteuning;
5. Brede analyse en integraal advies sportaccommodaties;
6. Maatwerk voor sport op bedrijventerreinen;

Het voorgenomen plan heeft geen invloed op de sport- en beweegvisie

5.4.8 Duurzaamheidsvisie Gennep 2040

In 2023 hebben we de Duurzaamheidsvisie Gennep 2040 opgesteld. In deze visie geven we een inkijkje van hoe een 'duurzaam Gennep' er in 2040 uit ziet, welke stappen we moeten zetten om daar te komen, en wie welke rol heeft. Technologieën en inzichten op het gebied van duurzaamheid zijn voortdurend in ontwikkeling. Daarom is de visie geen statisch document, hij wordt met enige regelmaat herzien. De doelstellingen voor 2040:

1. Gennep is bijna energieneutraal;
2. Al het vervoer is fossielvrij;
3. Overal is schone lucht;
4. Er is bijna geen afval meer;
5. De gemeente is klimaatbestendig;
6. Er is mooi groen.

Bij voorgenomen plan wordt een verbinding gelegd tussen het groen in de omgeving, daarmee draagt het bij aan een groene klimaatbestendige gemeente. De bomen en planten van de kwekerij dragen tevens bij aan de vastlegging van CO² en het doel om overal schone lucht te creëren. Bovendien wordt gekeken of de loods voorzien kan worden van zonnepanelen, wat bedraagt aan vermindering van de behoefte aan fossiele brandstoffen.

5.4.9 Leidraad landschappelijke inpassing

In de Leidraad Landschappelijke Inpassing staan de verschillende landschapstypen beschreven, van stuwwal tot Maasdal, en hun typische elementen. De leidraad inspireert en informeert over wat u kunt doen om de beeldkwaliteit van het landschap van Gennep te verbeteren en om nieuwe initiatieven te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Het uitwerken van een goede landschappelijke inpassing is maatwerk en verschilt van locatie tot locatie.

De, in het zandgebied gelegen, ooivaaggronden van het projectgebied lenen zich perfect voor de landelijke inpassing met soorten als Zwarte els, Liguster, Hazelaar, Rode kornoelje, Zachte Berk, Drents krenteboompje, Vuilboom, Boswilg. Daarnaast wordt een deel van het perceel ingezaaid met kruidenrijk grasland. De loods wordt ingepast met bomen en hagen. De gehele landschappelijke inpassing vormt een fraai geheel dat positief bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het landschap van Gennep. In de bijlage de uitgebreide landschappelijke inpassing.

5.4.10 Landschappelijk ontwikkelingsplan 2009

Hoewel het landschappelijk ontwikkelingsplan 2009 (LOP) verouderd is, staan er nog relevante onderdelen in. Dit zijn de landschaps-analyse en het gedachtegoed 'ecologisch verbinden'. Het LOP kent een aantal doelstellingen:

1. Vervlechten waar het kan en scheiden waar het moet;
2. Het versterken van de contrasten van hoog tot laag;
3. Het behouden en beschermen van het afwisselende landschap.

Tenslotte staat in het LOP een gedeelte over de toekomst van de landbouw, wat nog steeds relevant is. Een van de aandachtspunten die benoemd wordt is het (verder) verweven van de functies landbouw, natuur en recreatie & toerisme. Een van de aandachtspunten hierbij is dat de recreatieve en ecologische waarden van de agrarische gebieden kunnen worden versterkt door erfbeplanting en kleinschalige landschapselementen.

Door de rijke erfbeplanting en kleinschalige landschapselementen zoals de vijver met open struweel wordt de functie van ecologische waarden verweven met de agrarische waarden. Bovendien wordt met het element van een soortenrijke struweel haag, kruidenrijk grasland met solitaire bomen en bomengroepen een verbindend element gevormd met de aan beide zijden van de plangebieden natuurgebieden. Hierdoor sluit het initiatief aan bij het LOP 2009.

5.4.11 Groenbeleidsplan 2021-2031

Gennep is een groene gemeente, waarin het prettig wonen en recreëren is. De gemeente Gennep heeft grootschalig groen in het buitengebied, het Maasdal en het Niersdal, de parken en bossen, waar we ontspannen en tot rust komen. Ook heeft de gemeente kleinschalig buurtgroen, waarin de kinderen volop kunnen spelen. Voor de instandhouding en waar nodig versterking van al dat groen is een uitgebreid groenbeleidsplan opgesteld. Het Groenbeleidsplan 2021-2031 is op 8 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De doelstelling voor het groenbeheer is een groene, gezonde en leefbare buitenruimte voor mens en natuur.

Daarbij gebruikt de gemeente Gennep de volgende uitgangspunten:

1. de gemeente houdt het huidige openbaar-groennetwerk binnen de gemeente in stand;
2. de gemeente werkt op een natuur-inclusieve manier, met aandacht voor het herstel van ecosystemen en het herstel van de biodiversiteit;
3. de gemeente houdt rekening met de effecten van klimaatverandering;

4. de gemeente geeft meer uitleg over het hoe en waarom van onderhoudswerkzaamheden en investeren in een effectief partnerschap tussen betrokken partijen (participatie).

Het initiatief sluit aan bij het Groenbeleidsplan 2021-2031 omdat het landschappelijk met een rijke flora wordt ingepast. Welke onderdeel vormt van de verbinding tussen het diverse groen wat in de omgeving staat. Op deze manier draagt het bij aan de biodiversiteit en het groennetwerk binnen de gemeente. Bovendien wordt de nieuwe verharding afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater wordt gebufferd en vastgehouden in het gebied. En heeft het een positief effect op klimaatverandering.

5.4.12 Verkeer-/vervoer-/parkeerbeleid

In de Parkeervisie Gennep 2024 staat toegelicht hoe de parkeeropgave aansluit bij de ambities van de gemeente Gennep. Het basisprincipe hierbij is 'De juiste parkeerder op de juiste plek.' Deze ambitie is in onderstaande visiepunten uitgewerkt:

1. Het parkeeraanbod stemmen we af op de parkeervraag;
2. Bestaande (parkeer)ruimte benutten we zo optimaal mogelijk;
3. Met passende parkeernormen maken we bouwontwikkelingen mogelijk;
4. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit in de openbare ruimte als laatste optie;
5. De auto blijft belangrijk, maar staat niet altijd en overal op nummer één;
6. Parkeren draagt bij aan de energietransitie;
7. Wanneer bewonersinitiatieven rondom deelmobiliteit ontstaan, werken we actief mee om dit mogelijk te maken;
8. Met parkeren borgen we dat iedereen mee kan blijven doen;
9. Bij groot onderhoud in buurten kijken we waar we groen kunnen toevoegen.

Naast de algemene visiepunten, zijn er nog enkele specifieke thema's op het gebied van parkeren die spelen in de gemeente Gennep. De eerste hiervan is dat de ontheffingscriteria van de blauwe zone strenger worden beoordeeld. Ten tweede is het parkeren van vrachtwagen binnen de bebouwde kom niet wenselijk, vanwege de overlast en het grote ruimtebeslag.

Voor parkeren zijn de normen voor het wonen in een twee-onder-een-kap woning bekend. Hiervoor is aangesloten bij de parkeernorm zoals voor koop vrijstaande woning opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Er geldt een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit geeft in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen voor beide woningen samen. In de toekomstige situatie krijgt elke woning 2 eigen parkeerplaatsen.

Er is voldoende ruimte op het perceel om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt niet in het openbaar gebied geparkeerd. Bij de loods en voor de bestaande teeltondersteunende kas worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op het terrein.

Gelijktijdig met het vaststellen van de Parkeervisie Gennep 2024, is ook de nieuwe nota parkeernormen Gennep vastgesteld. Hierin staan de gemoderniseerde parkeernormen vastgesteld voor een ontwikkeling. In hoofdstuk 6 wordt verder toegelicht op welke manier aan de parkeernormen wordt voldaan.

6

FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU

6.1 ARCHEOLOGIE

6.1.1 Algemeen/wettelijk kader

Archeologie is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed; zowel gebouwd als archeologisch; in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

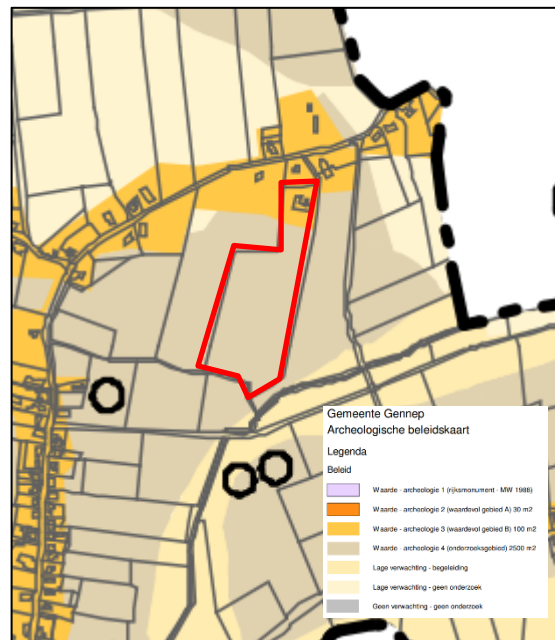
Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een BOPA een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige archeologische waarden rekening is gehouden.

6.1.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

De gemeente Gennep heeft een archeologische beleidskaart opgesteld. Deze is op 18 november 2010 vastgesteld. Het perceel heeft volgens dit beleid een archeologische waarde 3 en 4. Dit maakt dat bij een bodemverstoring van meer dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij waarde 3. De potplanterij valt echter geheel op gronden met een waarde van 4. Hiervoor geldt dat er bij een bodemverstoring van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk. De gewenste loods blijft onder de 2.500 m², de fundering gaat hierbij dieper dan 50 centimeter beneden het maaiveld. Echter, omdat de oppervlakte van de loods minder is dan 2.500 m² is een onderzoek niet noodzakelijk. Voor het containerveld geldt dat de bodemverstoring niet dieper gaat dan 50 centimeter. Het is niet noodzakelijk dat de leidingen vorstvrij zijn, omdat er in de winter geen planten op het veld staan.

Figuur 11

Uitsnede
archeologische
beleidskaart Gennep



6.1.3

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij het bevoegd gezag.

6.2

BODEM

6.2.1

Algemeen/ wettelijk kader

In het kader van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties dient de bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de functies die met een BOPA mogelijk worden gemaakt. Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Omgevingswet. Het uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's mag opleveren voor de gebruikers van het gebied.

In paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond dient te worden gesaneerd, of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

6.2.2

Toetsing/ uitkomst onderzoek

Bij functiewijzigingen is het in een planologische procedure van belang dat bekeken wordt of de milieuhygiënische bodemgesteldheid ter plaatse de functie toestaat. Een verblijfsfunctie mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. In dit geval betreft het een pand dat reeds geheel in gebruik is als woning. De gebruiksfunctie van de bedrijfswoning zal wijzigen van bedrijfswoning (agrarische functie) naar wonen (woonfunctie). Gezien de wijziging van de functie is een bodemonderzoek voor dit deel van het plangebied noodzakelijk. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door HBM uit Maasbree. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit de gewenste ontwikkeling niet in de weg staat. Het complete bodemonderzoek is als bijlag bij dit rapport gevoegd.

6.2.3 Conclusie

Ten behoeve van wijziging van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat de grond geroerd wordt door bouwwerkzaamheden. Daarnaast wijzigt de gebruiksfunctie van de gronden niet, het blijft agrarisch maar veranderd van intensieve veehouderij naar vollegrondse teelt en een teeltondersteunende kas. Aangezien bij het omvormen van agrarische functie (bedrijfswoning) naar woonfunctie de grond niet geroerd wordt is voor dit deel van het plangebied een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

6.3 CULTUURHISTORIE EN ERFGOED

6.3.1 Algemeen/wettelijk kader

Cultuurhistorie en Erfgoed is geregeld door zowel de Omgevingswet als de Erfgoedwet. De Erfgoedwet gaat over het roerend cultureel erfgoed en het aanwijzen van Rijksmonumenten. De Omgevingswet bepaalt de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, en wijst de stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen aan. In paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de richtlijnen voor de omgang met cultureel erfgoed vermeld.

Gezien het bepaalde in het Bkl moet in de toelichting van een BOPA een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

6.3.2 Toetsing/uitkomst van het onderzoek

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart Limburg. De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- ▶ Archeologie
- ▶ Bouwkunde
- ▶ Historische geografie

In figuur 9 is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven, waarop de elementen van de voorgaande drie aspecten zijn weergegeven. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

Figuur 12

Uitsnede
cultuurhistorische
beleidskaart



6.4.3 Conclusie

In de omgeving van het projectgebied komen natuurlijke waterlopen, steilranden, oude wegen voor en op sommige punten is de oude grens herkenbaar in het terrein. Omdat deze elementen niet vallen binnen het plangebied worden deze elementen ook niet aangetast. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

6.4 DUURZAAMHEID

6.4.1 Algemeen/wettelijk kader

Duurzaamheid is een aspect dat meegenomen dient te worden voor de totstandkoming van een BOPA, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het niet goed rekening houden met duurzaamheid, kan de uitvoerbaarheid van een BOPA belemmeren.

In het kader duurzaamheid speelt het zorgvuldig omgaan met de bodem een belangrijke rol bij dit project. Gelet wordt op de facetten; bodemvruchtbaarheid, adaptatievermogen en veerkracht, buffer- en reactorfuncties, biodiversiteit, ziekte- en plaagwerende werking en de fysieke structuur van de bodem.

Om jaarrond inkomen te genereren heeft de ondernemer een rotatie van 3 teelttechnieken op het bedrijf, te weten; het containerveld voor het opkweken, de kas voor het overwinteren en de vollegrond teelt voor het verder groeien. Met name in de volle grond is sturing op bodembescherming mogelijk.

6.4.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Er wordt gestuurd om het verminderen van het gebruik van fossiele brandstoffen. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Naast wetgeving speelt, met betrekking tot duurzaamheid, het zorgvuldig omgaan met de bodem een belangrijke, zo niet de belangrijkste, rol. De ondernemer draagt hieraan bij door zelf zoveel mogelijk maatregelen te nemen om de bodem te beschermen. Belangrijk onderdeel is het bemesten naar behoefte van het gewas en de draagkracht van het lokale bodem-watersysteem en niet naar de gebruiksnorm of opslagcapaciteit. Voor het adaptatievermogen en veerkracht en het verhogen van de biodiversiteit en daarmee de ziekte- en plaagwerende werking worden om de bedrijvigheden heen diverse andere soorten aangeplant.

6.4.3 Conclusie

Bij voorgenomen plan wordt een verbinding gelegd tussen het groen in de omgeving, daarmee draagt het bij aan een groene klimaatbestendige gemeente. De bomen en planten van de kwekerij dragen tevens bij aan de vastlegging van CO² en het doel om overal schone lucht te creëren. Bovendien wordt gekeken of de loods voorzien kan worden van zonnepanelen, wat bedraagt aan vermindering van de behoefte aan fossiele brandstoffen. Bemesting vind zo nauwkeurig mogelijk plaats ten behoeve van de bodem- en waterkwaliteit. Het soortenrijkdom wordt vergroot door de permanente beplanting van de landelijke inpassing.

6.5 ECOLOGIE EN NATUUR

6.5.1 Algemeen/wettelijk kader

Landschappelijk inpassingsplan

Om tot een gedegen ontwikkeling te komen, dient deze in het landschap te passen. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (LIP) welke te vinden is in de bijlage.

Soortenbescherming

Achter de Wet natuurbescherming staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Om het (mogelijke) effect van dit initiatief op soorten in te kunnen schatten is een Quicksan Flora en Fauna noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming heeft betrekking op NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de Natura2000 gebieden. Dit is een belangrijk ruimtelijk kader om goed in beeld te hebben, omdat stikstof invloed heeft op deze gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

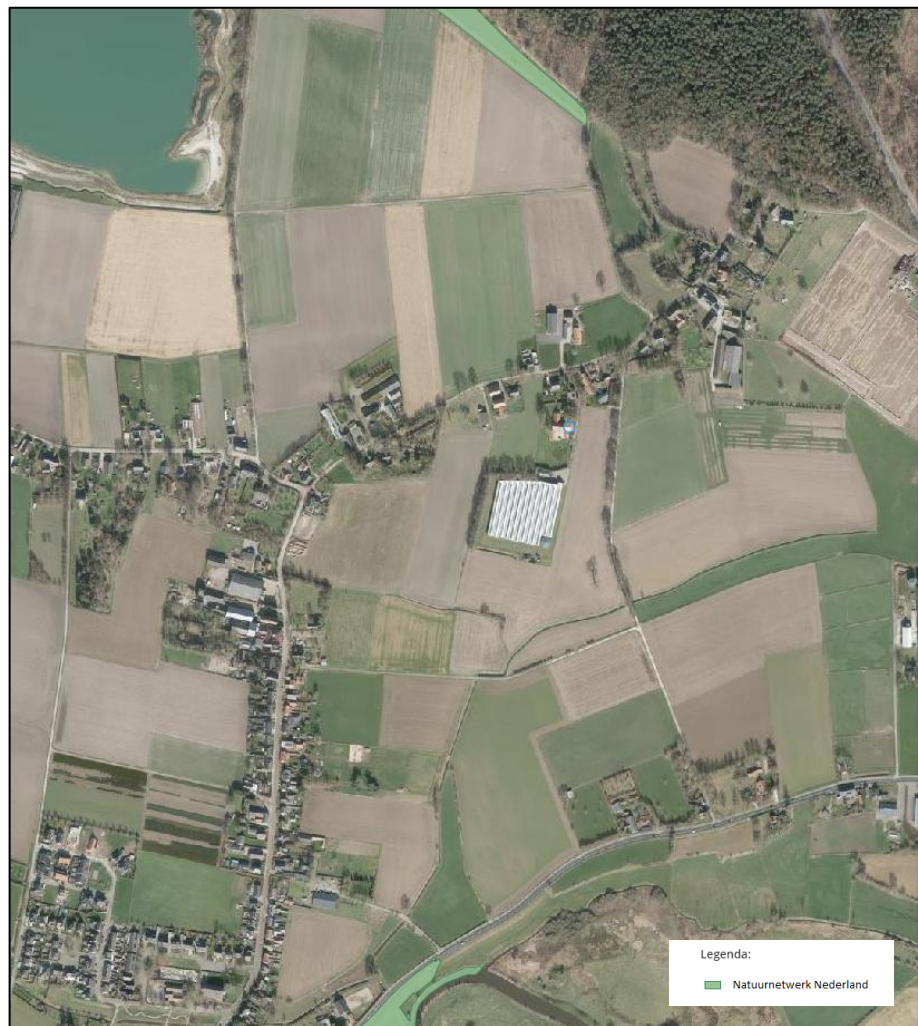
Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincie Limburg heeft hiertoe de kaart vastgesteld met daarin de NNN-gebieden.

De afstand van de locatie waar de woning gesplitst wordt tot het NNN, de ecologische verbindingszone, bedraagt meer dan 440 meter. Dit gebied is ten noorden van het projectgebied gelegen. Ten zuiden bevindt zich nog een ander NNN-gebied op circa 440 meter afstand van de plek waar vollegrondsteelt zal plaatsvinden.

Verder komt met de wijziging van het gebruik het overgrote deel van de stikstofemissie te vervallen, namelijk de emissie van stikstof veroorzaakt door het houden van de nertsen. Uitsluitend de stikstofemissie van de verkeersbewegingen blijft aanwezig. Het vervallen van de emissie en daarmee de depositie van stikstof, is positief voor de in de omgeving voorkomende gevoelige gebieden. De ontwikkeling doorkruist het NNN niet en tast het ook niet op andere wijze aan, gezien voor de overige mogelijke effecten de afstand aanzienlijk is.

Figuur 13

Afstand tot NNN



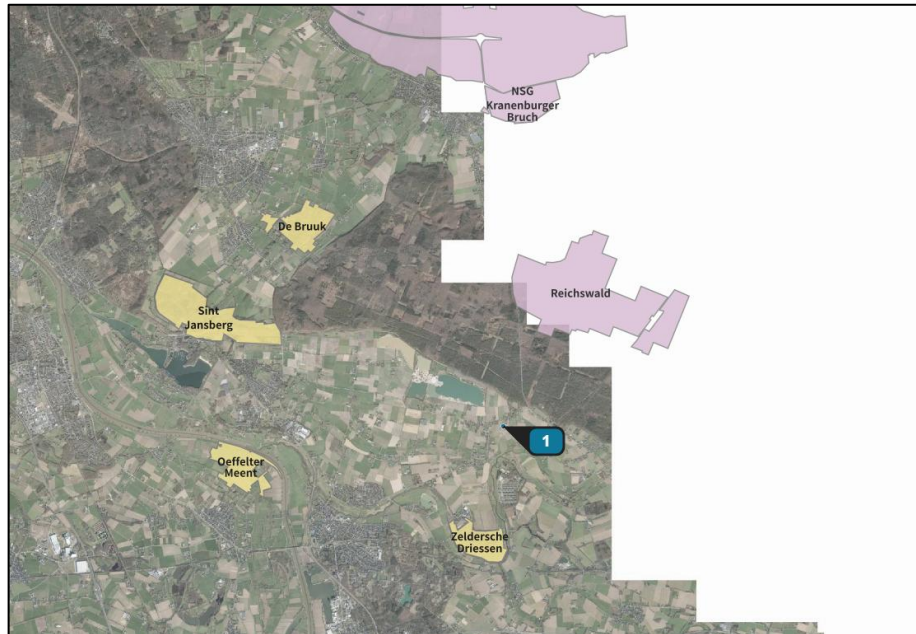
Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat een initiatief geen significant negatief effect mag hebben op de aangewezen Natura 2000-gebieden en de daarbij behorende doelstellingen per gebied. Voor onderhavig initiatief zijn depositieberekeningen uitgevoerd met het rekenmodel AERIUS (gebruiksfasen). Hieruit blijkt dat het initiatief niet leidt tot stikstofdepositie in deze gebieden. Daarnaast is de locatie op voldoende afstand gelegen van de Natura 2000-gebieden.

en zijn er ook geen andere verstorende effecten. De afstand tot het dichtstbij gelegen gebied, Reichswald (Duitsland), betreft circa 2,3 kilometer en tot de Zeldersche Driessen circa 2,4 kilometer. De AERIUS-berekeningen en toelichting zijn bijgevoegd als bijlage.

Figuur 14

Ligging t.o.v. Natura 2000-gebieden.



Houtopstanden

Wanneer er bomen en/of bos gekapt moet worden gekapt voor het initiatief, bestaat er mogelijk een meldingsplicht bij de provincie. Hierbij kan mogelijk een compensatieplicht gelden.

Het gemeentelijk kapbeleid is ook van toepassing. Dit kapbeleid beschermt een aantal bomen, laanstructuren en maasheggen. Hiervoor is een kapvergunning nodig. Overige bomen mogen zonder vergunning gekapt worden. Dit gaat wel gepaard met een verlies aan groen- en ecologische kwaliteit, dat gecompenseerd wordt in het LIP.

6.5.2 Toetsing/uitkomst onderzoek *Landschappelijke inpassing*

Vanuit het beleid is het noodzakelijk dat het plangebied op een passende wijze landschappelijk wordt ingepast. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daaruit komt het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als open bouwland in een oude heideontginning. Kenmerkend deze context is het voorkomen van; a) geschoren hagen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de gebouwen, b) uit groensingels of wegbeplanting overgebleven bomenrijen, restbosjes op 'lastig' te bewerken overhoeken.

De noordkant maakt deel uit van een bebouwingslint, de zuidkant is te kenschetsen als oud bouwland. Aan de zuidkant bevindt zich een 'graaf', deze mondt ten zuidoosten van het plangebied in de Schravelderbeek. Het plangebied wordt oorspronkelijk doorsneden door kerkepaden en aan de oostkant begrensd door een veldweg. De oude hoeve aan de noordkant dateert uit de dertiger jaren. De farm voor het houden van nertsen zijn aan het einde van de 20ste en begin van de 21ste eeuw gerealiseerd. Aan de noordkant en westkant zijn groensingels aangeplant.

De westkant en noordkant van het plangebied worden over enige afstand en uit de nabijheid waargenomen in doorkijken vanaf de Vensestraat en de Zandsteeg. De beplantingen schermt de farm daarbij af. De oostkant wordt over enige afstand waargenomen vanaf het Damseveld; de hoeve toont zich in relatie tot een kader van hagen en bomen, de farm toont zich kaal aan de passant. Vanaf de Kapellerweg en de Kleefseweg zijn doorkijken op de zuidkant mogelijk, vanaf de Kleefseweg is een kortdurende doorkijk over grote afstand op de oostkant mogelijk. De farm toont zich in relatie tot beplantingen in de context, worden hier grotendeels door afgeschermd.

De hoogstamfruitbomen op de huisweide verkeren in slechte conditie en zullen worden gerooid. De bomen en hagen rond de hoeve sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de context. De groensingel verkeert in redelijke conditie; de struiklaag is soortenarm en bestaat uit een hoog aandeel Portugese laurier. De laurier sluit als soort niet aan bij de kenmerken van de context. De haag bestaande uit laurier aan de zuidkant van de tuin is acceptabel; het wintergroen beeld wordt gewaardeerd.

De nertsenhouderij zal worden beëindigd. De farm zal worden benut voor het kweken en overwinteren van tuinsortiment. De oostkant van de kas zal worden omgevormd voor opslag en verpakking. Aan de westkant is een nieuwe loods te realiseren. Het gebied ten zuidwesten van de kas zal worden ingericht als containerveld. De voormalige mestsilo wordt benut voor de opslag van vuilwater. Ten zuiden hiervan zal een waterbassin voor de opslag van schoonwater worden gerealiseerd. De voeropslag wordt gesloopt ten behoeve van de aanleg van het containerveld. De overige delen van het plangebied zullen worden benut als teeltveld.

Figuur 15

Landschappelijke inpassing
Zandsteeg 6A, Guido Paumen



Aanwezige beplanting

De beplanting in het plangebied bestaat uit de navolgende elementen:

- a) enkele hoogstamfruitbomen op de huisweide aan de noordwestkant,
- b) een rij berken en een solitaire berk aan de westkant van de hoeve, een bomengroep ten noordoosten van de hoeve bestaande uit kers, berk, vliegden, eik en esdoorn, leilindes en beukenhagen aan de oostkant van de hoeve, solitaire bomen (peer, kers en plataan) ten zuiden van de hoeve,
- c) een groensingel bestaande uit een struiklaag met een hoog aandeel portugese laurier en een boombestand bestaande uit eiken,
- d) een forse haag bestaande uit portugese laurier aan de zuidkant van de hoeve.

Conditie en waardering aanwezige bepantig

- a) De hoogstamfruitbomen op de huisweide verkeren in slechte conditie en zullen moeten worden gerooid.
- b) De bomen en hagen rond de hoeve verkeren in goede conditie en sluiten qua soort en beeld goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context.
- c) De groensingel verkeert in redelijke conditie; de struiklaag is soortenarm en bestaat uit een hoog aandeel portugese laurier. De laurier sluit als soort niet aan bij de kenmerken van de context.
- d) De haag bestaande uit laurier aan de zuidkant van de tuin verkeert in goede conditie. De haag sluit minder goed aan bij de kenmerken van de context. De toepassing van deze soort aan de rand van de tuin is acceptabel; het wintergroen beeld wordt positief gewaardeerd.

De voorafgaande conclusies voeren naar de bovenstaande verbeelding:

- 1) aanplanten van geschoren hagen rond de huisweide, een boomgaard op de huisweide en bomenrijen langs de oprit,
- 2) gedeeltelijk vernieuwen van de singel ten noorden van de kas door de aanplant van soortenrijk struweel en boomvormers, aanplanten van geschoren hagen aan de oostkant van de kas,
- 3) omzomen van de teeltvelden en het containerveld met een struweelhaag, een strook met kruidenrijk grasland en solitaire bomen of bomengroepen.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

H1 beukenhagen,
 V1 hoogstamfruitbomen,
 B1 een bomenrij bestaande uit lindes,
 S1 struweel,
 B2 bomengroepen bestaande uit es,
 haagbeuk, lijsterbes, noot en kastanje,
 S2 een struweelhaag,
 KG1 kruidenrijk grasland.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen worden jaarlijks geschoren in stand gehouden op een hoogte van 90-110 cm.

V1 De hoogstamfruitbomen zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

S1 Het struweel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een kruiselings plantverband van 125x125 cm. De goed ontwikkelde bomen aan de noordkant van de kas zijn te handhaven;

uitgangspunt is per 6-9 meter 1 boom te behouden. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet (binnen-buitenkant beheer).

B2 De bomengroepen en solitaire bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen zich parkachtig ontwikkelen.

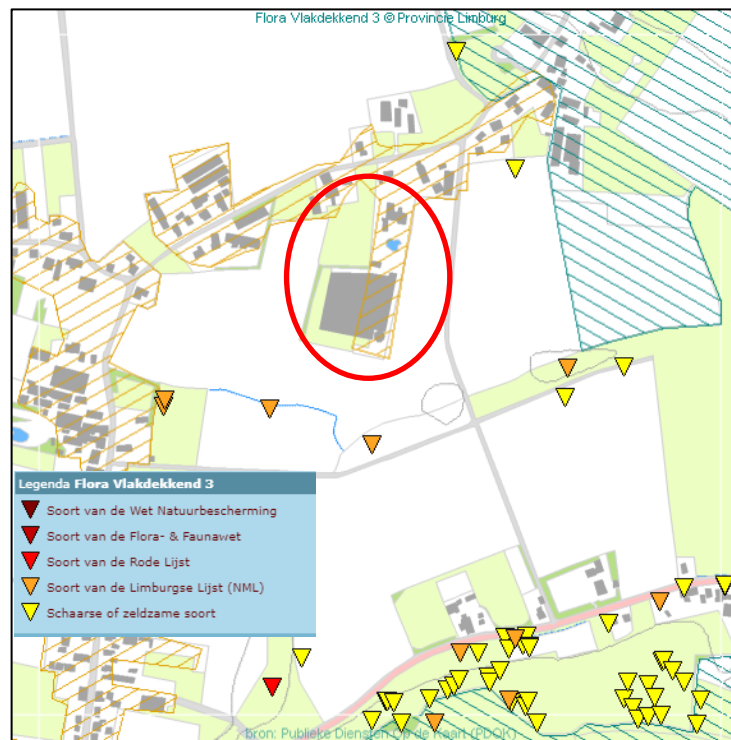
S2 De struweelhaag is te realiseren middels de aanplant van 2 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De struweelhaag wordt 1x per 2-3 jaar geschoren en is na het scheren minsten 100 cm hoog en 100 cm breed.

Quickscan

Op de locatie zelf zijn geen bijzondere soorten aanwezig voor zover bekend. In de omgeving zijn wel meerdere soorten gevonden van de Limburgse Lijst (NML) en van de Rode lijst. Tot slot zijn in de omgeving ook Schaar- of zeldzame soorten gevonden.

Figuur 16

Beschermde flora in omgeving plangebied



Omdat de inrichting van het terrein gedeeltelijk veranderd (aanleg containerveld) en er een nieuwe loods wordt gebouwd is er door Agrifirm Exlan een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Deze is terug te vinden in de bijlage. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het

initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding 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 diersoorten en/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 is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Er zijn geen belemmeringen voor de voortgang van voorliggend plan.

Kapvergunning/meldingsplicht

Voor het project dient de houtwal met hoogstambomen op de huisweide gerooid te worden. Hiervoor dient de quickscan overlegd te worden met de gemeente om te zien of een vergunning of melding eventueel nodig is. Gezien uit de quickscan geen belemmeringen voor de voortgang naar boven kwamen wordt hier een soepele doorgang verwacht.

6.5.3 Conclusie

Veel aandacht is uitgegaan naar de landschappelijke inpassing. Het bedrijf ligt straks geheel door groen omringt en wordt veel rijker aan plantsoorten. De quickscan levert geen belemmeringen voor het plan op. Deze scan wordt overlegd met de gemeente om te zien of een kapvergunning of melding noodzakelijk is

6.6 EXPLOSIEVEN

6.6.1 Algemeen/wettelijk kader

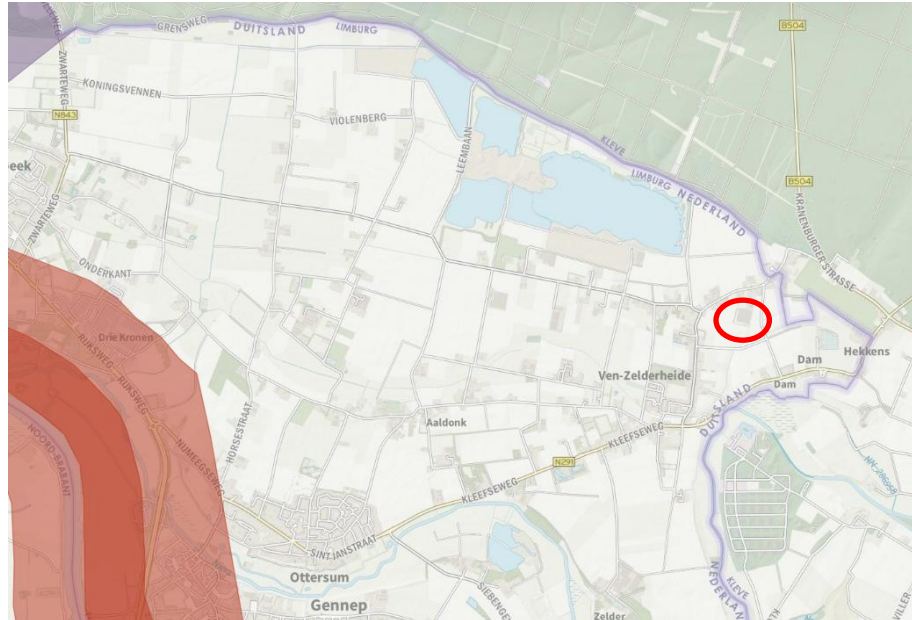
In het kader van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties dient er sprake te zijn van een uitvoerbare BOPA. Aanwezigheid van explosieven, voornamelijk uit de 2^e wereldoorlog, maar ook de 1^e wereldoorlog, kan de uitvoerbaarheid van een BOPA belemmeren.

6.6.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Om te bepalen of er mogelijk explosieven voorkomen in het plangebied is de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed geraadpleegd. Op deze kaart is het plangebied niet ingetekend als een risicogebied op explosieven. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Figuur 16

Uitsnede IKME, plangebied omcirkeld



6.6.3 Conclusie

Er hoeft niet in het bijzonder rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van explosieven uit de 1^e of 2^e wereldoorlog.

6.7 GELUID

6.7.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen en scholen. Het Bkl kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die het Bkl stelt aan het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen en geluidproducerende bestemmingen niet van toepassing.

Daarnaast is er in het Bkl een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen en/of geluidproducerende bestemmingen in principe niet mogelijk.

Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen en/of geluidproducerende bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt volgens de ETFAL methode onderbouwd.

6.7.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Met dit project wordt de bedrijfsvoering gewijzigd. Dit kan eventueel nadelige gevolgen hebben voor de voor geluid gevoelige objecten in de omgeving. In de vigerende situatie is sprake van een nertsenhoudery. Volgens bedrijven en milieuzonering (Vereniging Nederlandse Gemeente) geldt voor een nertsenhoudery een richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor een tuinbouwbedrijf, wat een potplantenkwekerij is, geldt eveneens een richtafstand van 30 meter voor geluid. De geluidsbelasting op de omgeving vanuit de bedrijfsvoering wijzigt niet als gevolg van de bedrijfsvoering.

Hierbij geldt dat het dichtstbijzijnde gevoelige object (de woning gelegen aan Zandsteeg 4) op ruim 90 meter ligt van het plangebied. Dit is ruim buiten de richtafstand van geluid. De af te splitsen woning ligt op een afstand van ongeveer 45 meter van de agrarische bestemming. Ook voor deze woning wordt voldaan aan de richtafstand.

Met de beëindiging van de nertsenhoudery komen de daarmee samenhangende verkeersbewegingen te vervallen. Dit betreft de aanvoer van voer, personeel en strooiselmateriaal en de afvoer van mest en de nertsen.

Het aantal verkeersbewegingen zal op jaarbasis niet toenemen, maar zelfs afnemen. Binnen het jaar zijn er twee pieken in de bedrijfsvoering, in het voorjaar en het najaar (aan- en afvoer van de planten). Door het jaar heen worden bestrijdingsmiddelen en meststoffen geleverd. Gemiddeld zullen bij de plotplanterij er tussen de 3-5 vrachtwagens per week langskomen.

Bij de huidige bedrijfsvoering (nertsenhoudery) vinden de verkeersbewegingen voor het bedrijf plaats via de straat Zandsteeg en de bestaande inrit. Initiatiefnemer wenst de eigen, nieuw te realiseren inrit vanaf de Zandsteeg te gebruiken voor het aan- en afvoeren van materialen en potplanten.

6.7.3 Conclusie

De richtafstand voor geluid blijft 30 meter bij het wijzigen van de bedrijfsactiviteit van nertsenhoudery naar tuinbouwbedrijf. De bewoners aan en rondom de bestaande inrit aan de Zandsteeg worden ten aanzien van de bedrijfsbewegingen geheel ontlast. Er zullen dan ook alleen nog burgerbewegingen in de toekomst over deze inrit plaatsvinden. Dit zal de rust in de buurt van de oude inrit ten goede komen. Zie ook de bijgevoegde tekening.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

6.8 GEUR

6.8.1 Algemeen/wettelijk kader

Op basis van artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet, dient de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening te houden met het belang van het beschermen van de gezondheid. In artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat beschreven dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

6.8.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

De gemeente Gennep heeft geen geurbeleid, waardoor de Wet geurhinder en veehouderij het toestingskader is.

De voorgenomen ontwikkeling resulteert in een verbetering van de geursituatie en de luchtkwaliteit. Er vinden immers geen activiteiten plaats waarbij emissies vrijkomen.

De woning welke wordt afgesplitst is een woning welke voorheen onderdeel uitmaakte van een veehouderij. Voor dergelijke woningen geldt, conform de Wet geurhinder en veehouderij, een vaste afstand van 50 meter. Op ruim 85 meter is een kleine veehouderij gevestigd (Zandsteeg 7) waar jongvee wordt gehouden. Op de locatie Zandsteeg 3a is een pluimveehouderij gevestigd. Deze ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de af te splitsen woning. Aan de afstand van 50 meter voor geur wordt voldaan voor de af te splitsen woning.

Er zijn verder geen andere veehouderijen aanwezig waar dieren met of zonder een geuremissiefactor worden gehouden. De af te splitsen woning ligt op meer dan voldoende afstand van de omliggende veehouderijen.

Hiermee is nader onderzoek met betrekking tot geur niet noodzakelijk. Het is aannemelijk dat het woon- en leefklimaat ter plaatse acceptabel is.

6.8.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en dat ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

6.9 GEZONDHEID

6.9.1 Algemeen/wettelijk kader

Voorop staat dat bedrijven, overheden en burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Degene die een milieubelastende activiteit uitvoert is verplicht om te voldoen aan de vereisten uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Daarnaast geldt de specifieke zorgplicht die onder meer de minimalisatieplicht voor Zeer Zorgwekkende Stoffen inhoudt. De zorgplicht is de basis waarbij van een bedrijf verwacht wordt om maatregelen te nemen om nadelige gevolgen te voorkomen en, als dat niet kan, deze zoveel mogelijk te beperken.

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. En dus niet alleen de overheid.

Naast de algemene zorgplicht is in de Omgevingswet ook een algemeen verbod opgenomen (artikel 1.7a Omgevingswet). Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Bijvoorbeeld een milieuverontreiniging die aanzienlijke schade aan de kwaliteit van lucht, bodem of water veroorzaakt. Het gaat niet om het verrichten of nalaten van activiteiten met beperkte gevolgen voor de fysieke leefomgeving. In artikel 1.3 van het Omgevingsbesluit staat wanneer sprake is van een aanzienlijk gevolg. En voor welke gevallen het verbod geldt.

6.9.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Het bedrijf gaat specifieke milieubelastende activiteiten uitvoeren, waarbij zij zich zal houden aan de vereisten van het Bal. Verder maakt de initiatiefnemer gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, waarvoor een spuitzone geldt. Een spuitzone bedraagt 50 meter. Binnen de 50 meter rondom bestaande woningen wordt niet

gespoten. De huidige bedrijfswoning ligt op meer dan 50 meter van de grens van het plangebied. Hierdoor is nader onderzoek overbodig.

6.9.3 Conclusie

Aan de zorgplicht wordt voldaan. Door de omschakeling van intensieve veehouderij naar plantenkwekerij zal de gezondheid van de leefomgeving ten goede komen.

6.10 LUCHTKWALITEIT

6.10.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl staan rijksomgevingswaarden voor lucht. De lokale omgevingswaarden zijn terug te vinden in het Omgevingsplan gemeente Gennep. De activiteiten, waarvoor toetsing van de luchtkwaliteit is benodigd, zijn vastgelegd in het Bkl 5.1.4.1.

De voorgestelde ontwikkeling valt binnen de in het Bkl 5.1.4.1 vastgelegde activiteiten. Deze activiteiten zijn het aanleggen, wijzigen of gebruiken van wegen, vaarwegen of spoorwegen, milieubelastende activiteiten en het aanleggen van een tunnel van meer dan 100 meter.

Bij het toelaten van activiteiten of werken, zijn op grond van artikel 5.53 Bkl activiteiten en werken die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging in beginsel vrijgesteld van toetsing aan de rijksomgevingswaarden van NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof). Hier is een rekentool voor ontwikkeld.

6.10.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Met het wijzigen van het gebruik komt de fijnstofemissie welke samenhangt met de nertsenfokkerij te vervallen. Op jaarbasis is dit 47.992 gram per jaar. Ook de verkeersbewegingen zullen dalen wat resulteert in een afname van fijnstof per saldo. Voor gevoelige objecten in de omgeving neemt de fijnstofbelasting af.

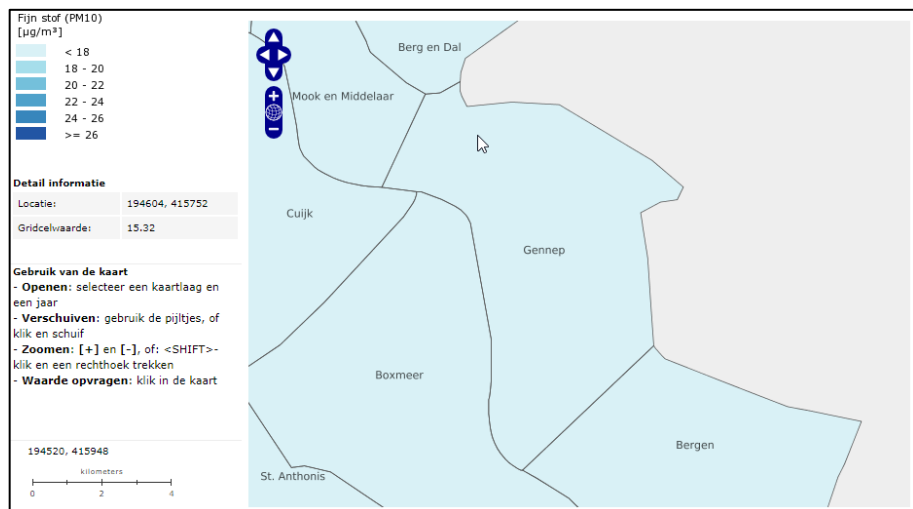
Voor het aspect fijnstof is gekeken naar de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland, zoals opgesteld door de RIVM. Op deze kaart is voor de locatie van de woningen een achtergrondconcentratie van 15,32 µg/m³ fijnstof opgenomen. Dit is ver onder de norm van 40,0 µg/m³ uit de Wet Milieubeheer. Concluderend kan gesteld worden dat er voor de toekomstige bewoners sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Dit maakt ook dat er voor de bedrijven in de omgeving ruimte is om verder uit te breiden zonder dat de woning hiervoor een belemmering vormt.

De splitsing van de woning in twee wooneenheden zorgt voor een beperkte toename van de emissie van fijnstof. Deze toename is aan te merken als Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM), volgens het besluit NIBM.

Ten aanzien van de bedrijfsmatige activiteiten kan gesteld worden dat de emissie van fijnstof veroorzaakt door het houden van nertsen komt te vervallen. Uitsluitend de fijnstof emissie van de verkeersbewegingen blijven aanwezig. De verkeersbewegingen nemen, ten opzichte van het bestaande gebruik, af. Daarmee vindt er vanuit het bedrijfsmatige aspect een vermindering plaats van de emissie van fijnstof.

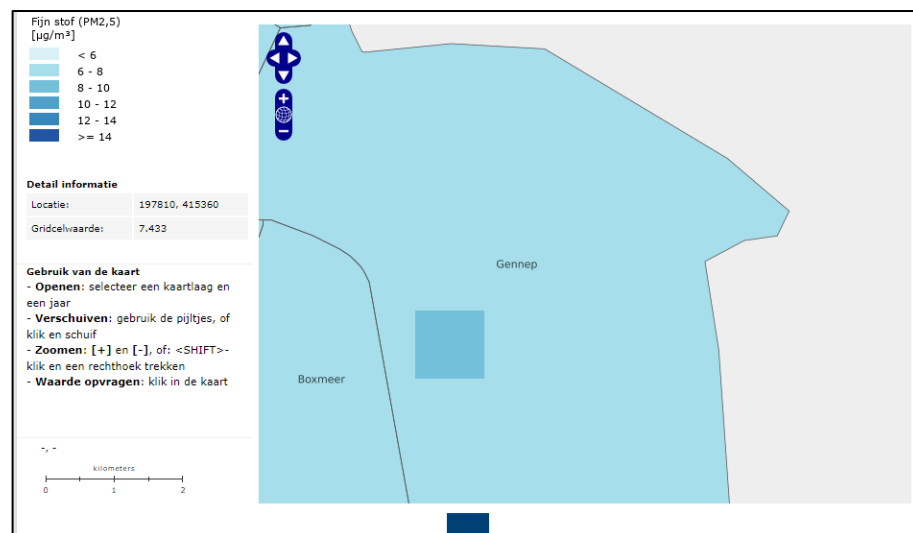
Figuur 14

Depositiekaart Nederland, fijnstof (PM10)



Figuur 15

Depositiekaart Nederland, fijnstof (PM2,5)



6.10.3

Conclusie

De resultaten liggen ver onder de geldende normen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat in het projectgebied voldoende is voor de gewenste ontwikkeling en is voor de ontwikkelingen binnen het plangebied een nader onderzoek naar luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

6.11

MER-BEOORDELING

6.11.1

Algemeen/wettelijk kader

Een MER is een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen van bepaalde activiteiten of ingrepen. In het geval van BOPA betekent dit een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen voor de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd.

Voor de initiatiefnemer geldt een motiveringsplicht om aan te tonen waarom een MER wel of niet nodig is.

6.11.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

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 bijlage V van het Omgevingsbesluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt een woningbouwmogelijkheid toegevoegd en wordt er ruimte geboden voor het kweken van potplanten.

De ontwikkeling van woningen valt onder categorie J11, stedelijk ontwikkelingsproject. De ontwikkeling van het teeltbedrijf valt onder categorie J12. Voor dergelijke projecten geldt een beoordelingsplicht.

Er zijn geen specifieke grenswaarden opgenomen, wat maakt dat er een MER-beoordelingsplicht geldt. In het voorgaande is specifiek ingegaan op alle relevante onderdelen en kan gesteld worden dat een verder onderzoek niet noodzakelijk is.

6.12 OMGEVINGSVEILIGHEID

6.12.1 Algemeen/wettelijk kader

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's door de opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de relatie tussen risicovolle activiteiten en de omgeving. Er zijn twee situaties waarbij omgevingsveiligheid een rol speelt, namelijk bij het ontplooiën van een risicovolle activiteit en bij het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object binnen het invloedgebied van een dergelijke 'activiteit'.

De voor deze BOPA belangrijkste kaders worden gevormd door hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het doel van het Bkl is om mensen in de buurt van een bedrijf met gevaarlijke stoffen te beschermen. In het Bkl worden afstandsnormen gesteld met betrekking tot risicovolle inrichtingen. Hierbij is de relatie met risicogevoelige objecten in de omgeving van belang. Het Bkl stelt regels aan transportroutes voor gevaarlijke stoffen en de omgeving van deze transportroutes.

6.12.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- ▶ het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- ▶ het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- ▶ het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een lpg-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour

maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- ▶ inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- ▶ transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- ▶ buisleidingen;
- ▶ luchthavens.

Analyse plangebied

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voorkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gekeken op de risicokaart. Ten zuiden van het projectgebied is een tankstation gelegen waar tevens LGP wordt aangeboden. Echter, de risicocontour van het tankstation komt niet tot in het projectgebied.

Luchthavens

In de omgeving van het plangebied zijn geen luchthavens gelegen.

Buisleidingen

Binnen 1 kilometer van het plangebied komen geen buisleidingen voor welke op de risicokaart zijn opgenomen. Ook zijn er geen andere inrichtingen aanwezig waarbij de risicocontour buiten de inrichting komt.

Transporten van gevaarlijke stoffen

De N291 is op de risicokaart aangegeven als een route waarover gevaarlijk transport plaatsvindt. De risicocontour is echter 0 meter, waarmee deze niet over het plangebied valt. Dit resulteert niet in een belemmering voor de voortgang van het project.

Groepsrisico

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes in de omgeving gelegen.

Figuur 16

Uitsnede risicokaart



6.12.3

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het groepsrisico niet van belang is. Verder is het plangebied niet gelegen binnen plaatsgebonden risicocontouren. Dit betekent dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de splitsing van de woning en voor de wijziging van het gebruik van de bestaande bebouwing en de omschakeling van de bedrijfsvoering.

6.13

STEDENBOUW

6.13.1

Algemeen/wettelijk kader

Eén van de doelen van de Omgevingswet is het bereiken van een goede omgevingskwaliteit (artikel 1.3 van de wet). Daarbij gaat het om het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Gemeenten hebben een grote vrijheid in de wijze waarop zij het doel van een goede omgevingskwaliteit willen bereiken. Dat geldt ook voor de rol van de gemeentelijke adviescommissie (hierna: commissie) daarbij. Een adequate invulling van de taak en de werkwijze van deze commissie draagt bij aan het doel van een goede omgevingskwaliteit. De gemeente heeft een Commissie Omgevingskwaliteit welke plannen beoordeeld op haar bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Het uiteindelijke bouwplan kan aan deze commissie worden voorgelegd.

6.13.2

Toetsing/uitkomst onderzoek

Voor het ontwerp van de loods wordt aansluiting gezocht bij de bestaande bouwing op het perceel en in de omgeving van het perceel. Verder is de maatvoering van de loods in verhouding met de bebouwing op de omliggende agrarische bedrijfspercelen.

De overige bebouwing op het perceel blijft ongewijzigd.

6.13.3

Conclusie

Het bouwplan past binnen de kaders van de gemeente Gennepe.

6.14 VERKEER EN PARKEREN

6.14.1 Algemeen/wettelijk kader

Het realiseren van een ontwikkeling heeft gevolgen voor verkeer en parkeren. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient dit aspect meegenomen te worden.

6.14.2 Toetsing/uitkomst onderzoek

Voor parkeren zijn de normen voor het wonen in een twee-onder-een-kap woning bekend. Hiervoor is aangesloten bij de parkeernorm zoals voor koop vrijstaande woning opgenomen in de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Er geldt een parkeerbehoefte van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Dit geeft in de toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen voor beide woningen samen. In de toekomstige situatie krijgt elke woning 2 eigen parkeerplaatsen. Bij de loods en voor de bestaande teeltondersteunende kas worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

6.14.3 Conclusie

Er is voldoende ruimte op het perceel om in dit aantal parkeerplaatsen te voorzien. Er wordt niet in het openbaar gebied geparkeerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar op het terrein.

6.15 WATER

6.15.1 Provinciaal waterplan Limburg

Op 30 maart 2021 heeft Provinciale Staten het ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2022 – 2027 vastgesteld als opvolger van het Provinciaal Waterplan 2016 - 2021. Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de natuurfunctie voor de natuurbeken en de (grond)waterafhankelijke natuur en de algemeen ecologische functie voor de overige waterlopen, daarnaast de mensgerichte functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de

veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

6.15.2 Weging van het waterbelang

Nederland is een waterrijk land. Bouwen in die gebieden kan niet zomaar. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of afwijking hierop moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De watertoets is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Bkl. Daarnaast kan de weging van het waterbelang ook nodig zijn bij andere instrumenten.

Het waterbelang weegt zwaar bij dit initiatief. Water is nodig voor de opkweek van de bomen en planten. Er wordt daarom zorgvuldig omgegaan met water.

6.15.3 Hemelwaterinfiltratie

Benodigde HNO-berging

Met de ontwikkeling neemt het verharde oppervlak binnen het projectgebied toe. Een compensatie is gewenst. Er is gekozen voor een dynamische berging. De oppervlakte neemt toe met in totaal 15.422 m². Dit maakt dat er sprake is van een benodigde berging van 1.543 m³ (15.422 X 0,1 voor een bui T=100). Deze berging wordt verdeeld over twee bergingsvoorzieningen. Er is gekozen voor bergingsvoorzieningen omdat de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de ontwikkeling beperkt is met een k-waarde van 0,15 tot 0,45 meter per dag, Infiltratie is daarmee beperkt mogelijk. De bergingsvoorzieningen krijgt een inhoud van 1.343 m³ en een bergings/infiltratievoorziening met een inhoud van 200 m³ (hierbij is rekening gehouden met een ghg van maximaal 110 centimeter beneden het maaiveld). Maar om te zorgen dat deze beschikbaar is voor een nieuwe bui worden de bergingen voorzien van een leegloopvoorziening (maximaal 2/l/s/ per hectare). Tevens worden beide voorzieningen voorzien van een overloopvoorziening (maximale uitstroom 2/l/s/ per hectare) en een noodoverloop. Dit water gaat via de nieuw aan te leggen pool in het oppervlakte water gebracht.

Verder wordt er bij het containerveld (met een oppervlakte van 13.672 m²) een opvang gerealiseerd voor de first flush en het drainwater. De first flush is bij deze omvang 68,36 m³ (5 mm per m² verharding). Daarnaast wordt in deze voorziening het drainwater opgevangen. Hiervoor wordt 20 mm per m² aangehouden. Dit geeft een bergingsbehoefte van 273,44 m³. Al dit water (first flush en drainwater) wordt opgevangen in een bestaande silo en hergebruikt in de teelt. De silo heeft een meer dan voldoende omvang om de benodigde 341,8 m³ op te vangen.

Met deze voorzieningen wordt voldaan aan de opvang van het hemelwater zoals vereist door het Waterschap Limburg.

Voorkomen van vervuiling

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium. Het gebruik van niet uitloogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen).

In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken zoals daken. Bij de nieuwbouw wordt geen gebruik gemaakt van onbehandelde uitloogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Onderhoud aan machines en werkzaamheden die verontreiniging kunnen veroorzaken vinden binnen de loods plaats. Doordat het hemelwater door deze maatregelen niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te lozen.

Het schone water (hemelwater) wordt opgevangen en naar de bergings/infiltratie voorziening afgevoerd.

6.15.4

Afvalwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks geloosd op de riolering. Het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of vertraagd afgevoerd naar het oppervlakte water.

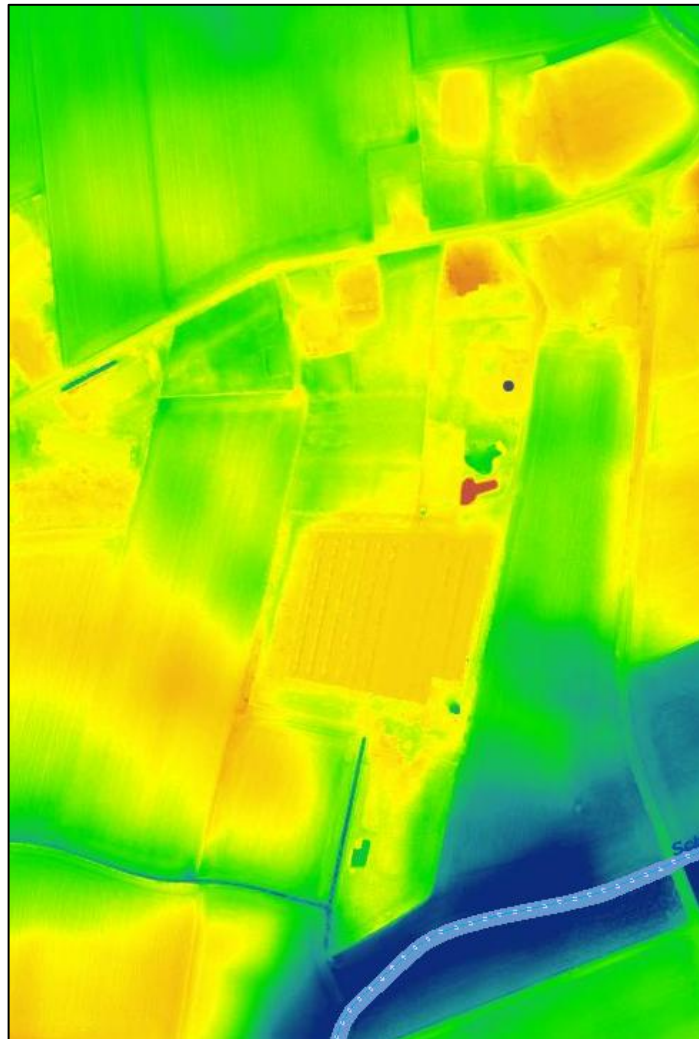
Het water dat binnen de kas gebruikt wordt, zal conform het activiteitenbesluit opgevangen worden en, indien mogelijk, hergebruikt of na zuivering worden geloosd.

Toetsingskader

In de legger van het Waterschap Limburg worden verschillende watergangen weergegeven en andere belangrijke onderdelen die van belang zijn voor het waterschap. In onderstaande afbeelding is ook de hoogtekaart (AHN4) verwerkt. In de legger is te zien dat achter aan het perceel een watergang aanwezig is. Dit is een secundaire watergang. Op deze sloot wordt de leegloopvoorziening aangesloten.

Figuur 17

Hoogteligging plangebied



Onderhavig initiatief heeft geen nadelige invloed op de nabije watergang.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied liggen geen waterlichamen die zijn aangewezen als ecologische verbingszone en als KRW-waterlichaam.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Met betrekking tot waterbeheer vinden er geen wijzigingen plaats.

7

FINANCIËLE HAALBAARHEID

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zoals voortkomt uit afdeling 13 van de Omgevingswet. De anterieure overeenkomst is afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot nadeelcompensatie en de ambtelijke kosten in de vorm van leges.

Bibob

De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Het Landelijk Bureau Bibob (LBB) is onderdeel van Justis en voert op verzoek van overheden integriteitsscreeningen uit.

Nadeelcompensatie

De Awb bevat een algemene regeling voor nadeelcompensatie. Die is heel breed. Ook schade door feitelijk handelen valt eronder.

Voor besluiten en maatregelen die vallen onder de Omgevingswet is bepaald dat alleen in verband met bepaalde, in de Omgevingswet genoemde, besluiten schade kan worden vergoed.

Afdeling 1 van hoofdstuk 15 wijst een aantal besluiten of maatregelen aan, die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving. De belangrijkste zijn:

- het (gemeentelijk) omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, spelen een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen. Niet alleen schade door een besluit, regel of maatregel op grond van de Omgevingswet maar ook schade bij de uitvoering en schade ten gevolge daarvan die zich later manifesteert komen voor vergoeding in aanmerking.

De Omgevingswet bevat enkele bepalingen over de schade die afwijken van de Awb:

- Een omgevingsplan is geen schadeoorzaak, als er nog een omgevingsvergunning nodig is.
- Het moment van de aanvraag om schadevergoeding verschuift bij activiteiten op grond van een omgevingsplan die gemeld moeten worden of vergunningvrij zijn naar de start van de activiteit.

De Omgevingswet bevat afwijkende bepalingen over indirecte schade. Dit is schade ten gevolge van activiteiten in de omgeving. Bij indirecte schade in de vorm van waardedaling van een onroerende zaak:

- a. gaat het om een vergelijking van de feitelijke situatie voor en na de activiteit en niet meer om een vergelijking van de maximale invulling van het bestemmingsplan.
- b. geldt een forfait van 4%. Dat wil zeggen dat de eerste 4% waardedaling niet vergoed wordt.
- c. is er geen actieve risicoaanvaarding door de aanvrager als de aanvraag betrekking heeft op schade die voortvloeit uit een omgevingsplan en de aanvrager een particuliere woning voor zichzelf heeft gekocht. Dan kan niet gesteld worden dat de aanvrager de schade had kunnen voorzien.

Voor directe schade (schade op het eigen perceel doordat activiteiten daar worden verboden) bevat de Omgevingswet ook een afwijkende bepaling.

Bij directe schade door het verbieden van een activiteit heeft de aanvrager het risico van het ontstaan van schade aanvaard als:

- Van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan of de omgevingsverordening ten minste een jaar van tevoren kennis is gegeven.
- Gedurende drie jaar voor de kennisgeving geen activiteit is verricht die in overeenstemming met het omgevingsplan of omgevingsverordening was.
- In de tijd na de kennisgeving tot het besluit tot wijziging omgevingsplan of omgevingsverordening de activiteit niet is verricht.

Burgemeester en wethouders, het dagelijks bestuur van een waterschap en gedeputeerde staten zijn bevoegd gezag voor een aanvraag om nadeelcompensatie voor de in de Omgevingswet benoemde gevallen.

De overheid mag een grifferecht vragen van ten hoogste € 500 per aanvraag. De aanvrager krijgt het grifferecht terug als nadeelcompensatie wordt toegewezen. De beslistermijn is 8 weken met de mogelijkheid van 8 weken verlenging. Als een adviescommissie is ingesteld wordt de beslistermijn een half jaar, met de mogelijkheid tot verlenging met een half jaar. De aanvraag moet ingediend worden binnen 5 jaar nadat de aanvrager bekend is geworden met de schade en bekend is geworden met het voor de schade verantwoordelijke bestuursorgaan. Bij indirecte schade in de vorm van waardedaling moet de aanvraag worden gedaan binnen 5 jaar na kennisgeving van de vergunning, of als geen vergunning of melding is vereist, als met de activiteit is gestart.

Tegen het besluit op de aanvraag om schadevergoeding kan een bezwaarschrift worden ingediend. Vervolgens is er beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Anterieure overeenkomst

De gemeente heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de ambtelijke kosten (leges) en eventuele nadeelcompensatie.

8

BELANGENAFWEGING

8.1

WAT BETEKENT DIT INITIATIEF VOOR DE INWONERS

Met dit plan wordt de gemeente Gennep weer een stukje groener. De intensieve veehouderij maakt plaats voor een plantenkwekerij. De planten zorgen voor meer frisse lucht en een fraai landschap. Bovendien wordt het geheel zeer ruim aangekleed met groen waardoor het landschappelijk verantwoord wordt ingepast.

Het omgevingsplan 'Zandsteeg 6a Ven-Zelderheide' is gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het plan. De reactie op de zienswijze is opgenomen als bijlage 6, in de Nota van Zienswijzen.

Na vaststelling wordt het omgevingsplan 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.

8.2

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES (ETFAL)

Het TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het TAM-IMRO omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels en het tijdelijke deel van het omgevingsplan vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het omgevingsplan. Alle planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen. Aan deze functies zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het omgevingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop functies en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiekere te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Inhoudelijke regels, dit zijn de verschillende functies op alfabetische volgorde. De regels bevatten een functieomschrijving en regels voor het gebruik.
- Hoofdstuk III: Dit artikel bevat de regels voor het bouwen binnen de verschillende functies.
- Hoofdstuk IV: Overige regels, .

Wijze van bestemmen

Voor de opzet van dit plan is aangesloten bij de systematiek van het omgevingsplan 'Buitengebied Gennep' en de navolgende herziening, vastgesteld op 3 april 2012. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende bestemmingsvlakken:

- De functies 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap', 'Wonen-Buitengebied', ten behoeve van de bestaande woning die gesplitst wordt.
- De dubbelfunctie 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Ontwikkelingszone groen'.
- De gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Er worden geen belangen geschaad.