

Toelichting TAM-Omgevingsplan

Aaldonksestraat ong., Langehorst 2b en
Langehorst ong. Ven-Zelderheide



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Ottersum
	Sectie	:	E
	Nummer	:	234, 360, 669,1892, 3032, 3033, 3034, 3035, 3037 en 3515
Opgesteld door		:	arvalis 
Referentie		:	2025/555180/708368/708369

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	7
1.1.	Aanleiding en doel	7
1.2.	Ligging en begrenzing	7
1.2.1.	Langehorst 2b.....	7
1.2.2.	Langehorst ong.	8
1.2.3.	Aaldonksestraat ong.	9
1.3.	Vigerend omgevingsplan	10
1.3.1.	Langehorst 2b.....	10
1.3.2.	Langehorst ong.	11
1.3.3.	Aaldonksestraat ong.	12
2.	Planbeschrijving	14
2.1.	Huidige situatie	14
2.1.1.	Langehorst 2b.....	14
2.1.2.	Langehorst ong.	14
2.1.3.	Aaldonksestraat ong.	15
2.2.	Beoogde situatie	15
2.2.1.	Langehorst 2b.....	15
2.2.2.	Langehorst ong.	15
2.2.3.	Aaldonksestraat ong.	16
3.	Beleidskader	18
3.1.	Inleiding	18
3.2.	Rijksbeleid.....	18
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	18
3.2.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving	18
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking	20
3.2.4.	M.e.r.-beoordeling	21
3.3.	Provinciaal beleid	21
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	21
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	23
3.4.	Regionaal beleid	23
3.4.1.	Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	23
3.5.	Gemeentelijk beleid	24
3.5.1.	Omgevingsvisie Gennep	24
3.5.2.	Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu.....	25
3.5.3.	Omgevingsplan toetsing	26
3.6.	Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing	26

4.	Omgevingsaspecten.....	29
4.1.	Bodem	29
4.1.1.	Langehorst 2b.....	29
4.1.2.	Langehorst ong.	29
4.1.3.	Aaldonksestraat ong.	30
4.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.2.1.	Langehorst 2b en Langehorst ong.....	30
4.2.2.	Aaldonksestraat ong.	31
4.3.	Geur	32
4.3.1.	Langehorst 2b en Langehorst ong.....	32
4.3.2.	Aaldonksestraat ong.	33
4.4.	Luchtkwaliteit	33
4.4.1.	Langehorst 2b.....	34
4.4.2.	Langehorst ong.	34
4.4.3.	Aaldonksestraat ong.	34
4.5.	Geluid	34
4.5.1.	Langehorst 2b.....	35
4.5.2.	Langehorst ong.	35
4.5.3.	Aaldonksestraat ong.	35
4.6.	Externe veiligheid.....	35
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie.....	36
4.7.1.	Cultuurhistorie	36
4.7.2.	Archeologie	37
4.7.3.	Langehorst 2b.....	37
4.7.4.	Langehorst ong.	37
4.7.5.	Aaldonksestraat ong.	37
4.8.	Flora en Fauna	38
4.8.1.	Gebiedsbescherming.....	38
4.8.2.	Soortenbescherming	38
4.8.2.1.	Langehorst 2b	39
4.8.2.2.	Langehorst ong.	39
4.9.	Landschappelijke inpassing.....	39
4.10.	Waterparagraaf	39
4.10.1.	Relevant waterbeleid	39
4.10.2.	Provinciaal waterplan Limburg	40
4.10.3.	Waterschapsverordening.....	40
4.10.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie.....	40
4.11.	Mobiliteit en parkeren	41

5.	Economische uitvoerbaarheid.....	42
5.1.	Financieel economische haalbaarheid	42
5.2.	Kostenverhaal en nadeelcompensatie.....	42
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1.	Participatie	43
6.1.1.	Omgevingsdialoog	43
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	44

Bijlage(n)

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Langehorst ong.

Bijlage 2: Vooronderzoek bodem Aaldonksestraat ong.

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna Langehorst ong.

Bijlage 4: Quicksan Flora en Fauna Aaldonksestraat ong.

Bijlage 5: Landschappelijke inpassing Langehorst 2b

Bijlage 6: Landschappelijke inpassing Langehorst ong.

Bijlage 7: Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat ong.

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend plan is opgesteld omdat de initiatiefnemers voornemens zijn om de locatie Langehorst 2b, Langehorst ong. en Aaldonksestraat ong. de bestaande situatie te herbestemmen. Op de locatie Langehorst 2b Ven-Zelderheide was voorheen een nertsenhoudery gevestigd. De bedrijfsactiviteiten op de locatie zijn reeds enige tijd beëindigd. Initiatiefnemer ziet het beëindigen van de nertsenhoudery en de sloop van de bijbehorende stallen in combinatie met de bestemmingswijziging naar wonen van de locatie Langehorst 2b en realisatie van woningen aan de Aaldonksestraat ong. en de Langehorst ong. als een goede ontwikkeling voor het buitengebied. De gemeente Gennep kan middels de Pilot VAB maatwerk leveren om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied te bevorderen. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woningen. Onderhavig planvoornemen maakt gebruik van de Pilot.

1.2. Ligging en begrenzing

Alle drie de locaties zijn gelegen ten noordwesten van de kern van Van-Zelderheide en ten noordoosten van de kern van Ottersum. Het grotere gebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan woningen, (agrarische) bedrijven en landbouwgronden. Ten noorden is het natuurgebied Reichswald gelegen welke tevens de grens vormt met Duitsland



Afbeelding 1 Topografisch kaart

1.2.1. Langehorst 2b

Het plangebied aan de Langehorst 2b Ven-Zelderheide is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep op een afstand van circa 0,8 kilometer van de komgrens van Ven-Zelderheide. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ottersum sectie E, nummers 669, 1892, 2087, 2820 3032, 3033, 3034, 3035 3036 en 3037.



Afbeelding 2. Plangebied Langehorst 2b Ven-Zelderheide.

1.2.2. Langehorst ong.

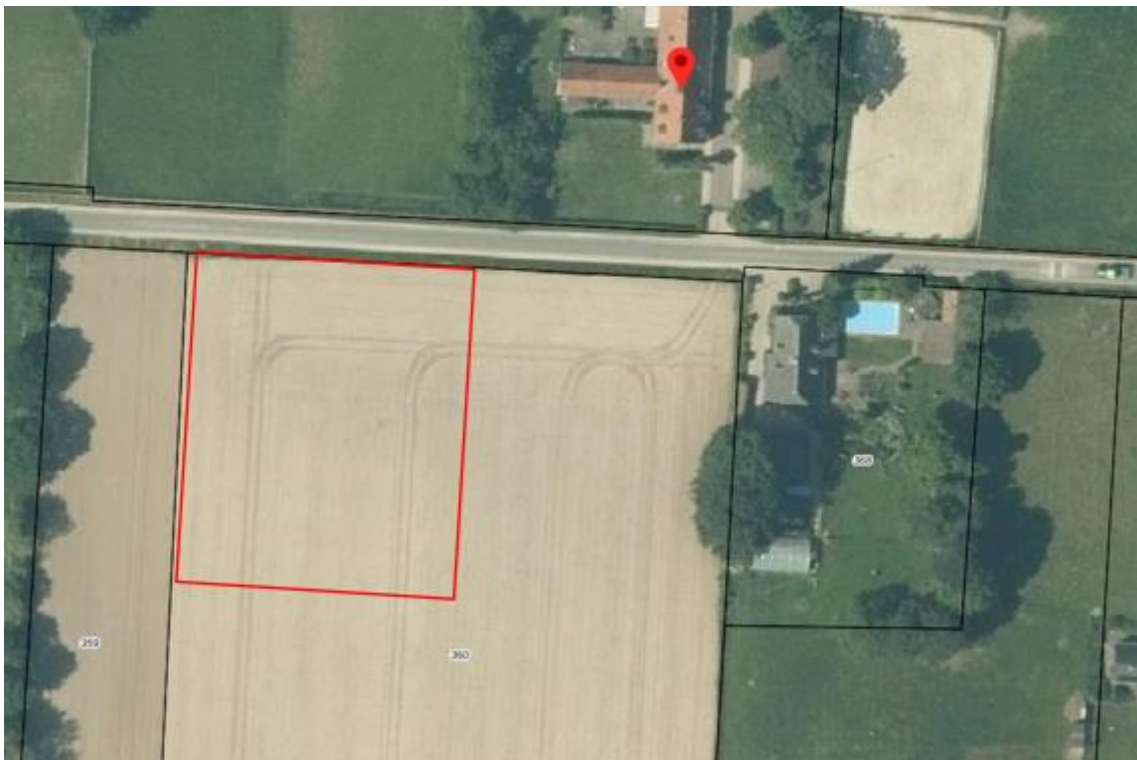
Het plangebied aan de Langehorst ong. Ven-Zelderheide is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep op een afstand van circa 0,6 kilometer van de komgrens van Ven-Zelderheide. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ottersum sectie E, nummers 234 en 3515.



Afbeelding 3. Plangebied Langehorst ong. Ven-Zelderheide

1.2.3. Aaldonksestraat ong.

Het plangebied aan de Aaldonksestraat ong. Ven-Zelderheide is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep op een afstand van circa 0,6 kilometer van de komgrens van Ven-Zelderheide. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ottersum sectie E, nummers 234 en 3515.



Afbeelding 4. Plangebied Aaldonksestraat ong. Ven-Zelderheide.

1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.5. Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat elke gemeente slechts één omgevingsplan voor haar gehele grondgebied dient vast te stellen.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om alle regels voor de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Bij inwerkingtreding van de omgevingswet hebben alle gemeenten direct een bestemmingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

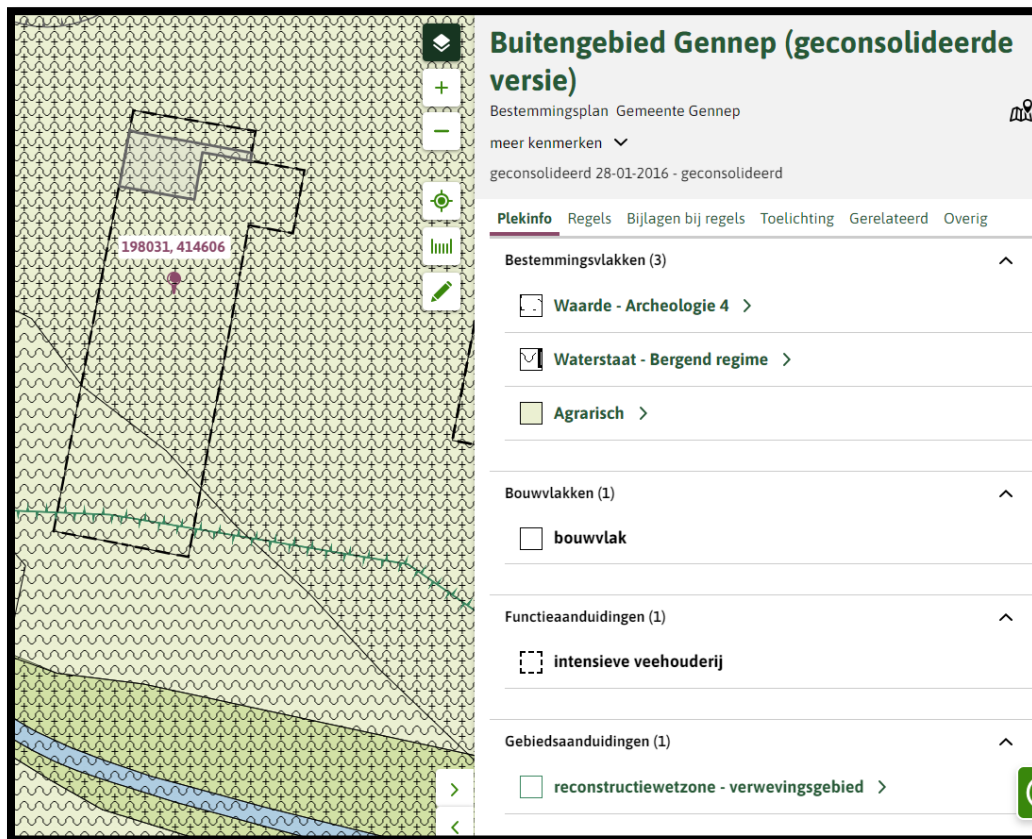
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigen/vaststellen van een omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren.

1.3.1. Langehorst 2b

De locatie Langehorst 2b heeft de navolgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: "Agrarisch"
- Dubbelbestemmingen:
 - "Waarde-Archeologie 4"
 - "Waterstaat -Bergend regime"
- Een bouwvlak aanduiding
- Functieaanduiding: "intensieve veehouderij"

- Gebiedsaanduidingen:
 - "reconstructiewetzone- verwevingsgebied"
- "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied"

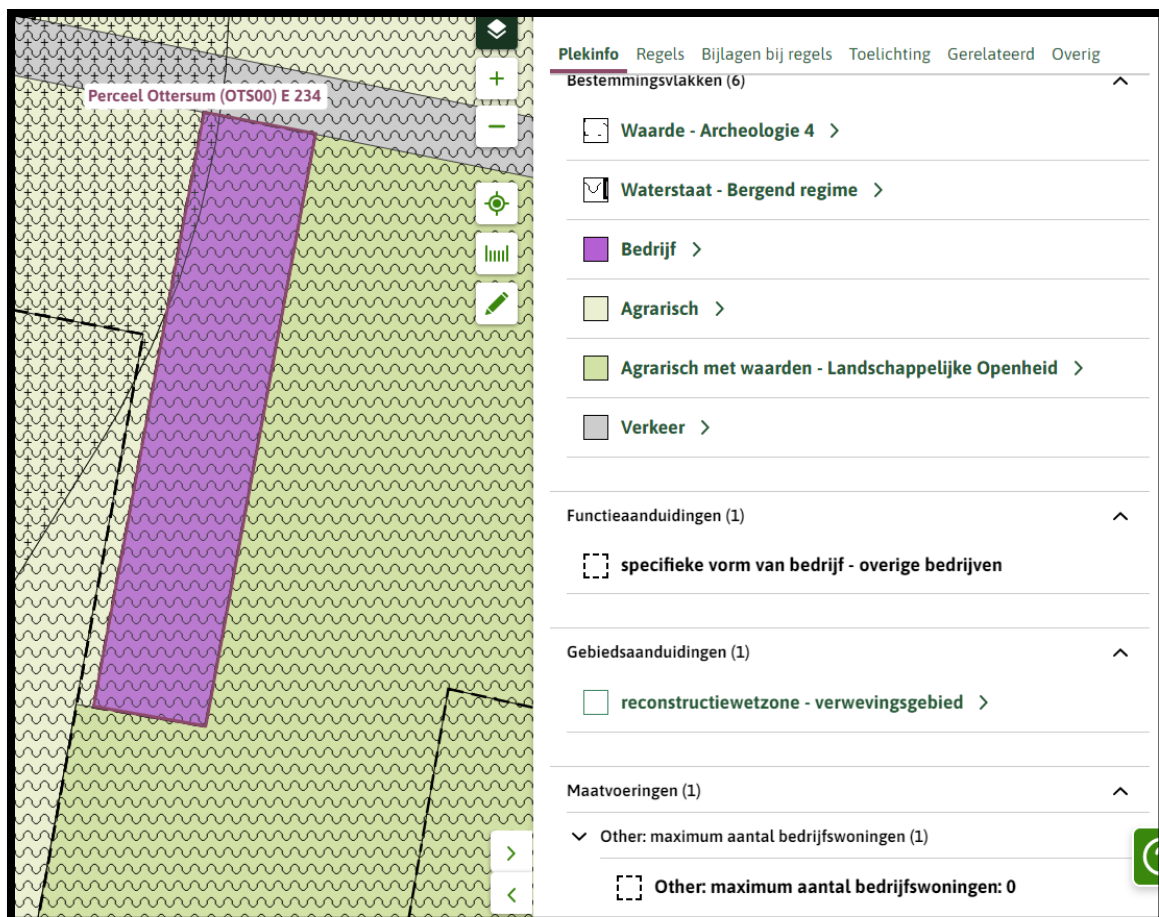


Afbeelding 5 Uitsnede omgevingsplan Langehorst 2b Ven-Zelderheide.

1.3.2. Langehorst ong.

De locatie Langehorst ong. heeft de navolgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemmingen:
 - "Agrarisch"
 - Bedrijf
- Dubbelbestemmingen:
 - "Waarde-Archeologie 4"
 - "Waterstaat -Bergend regime"
- Functieaanduiding: "specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijven"
- Maatvoering: "maximum aantal bedrijfswoningen: 0"
- Gebiedsaanduiding: "reconstructiewetzone- verwevingsgebied"

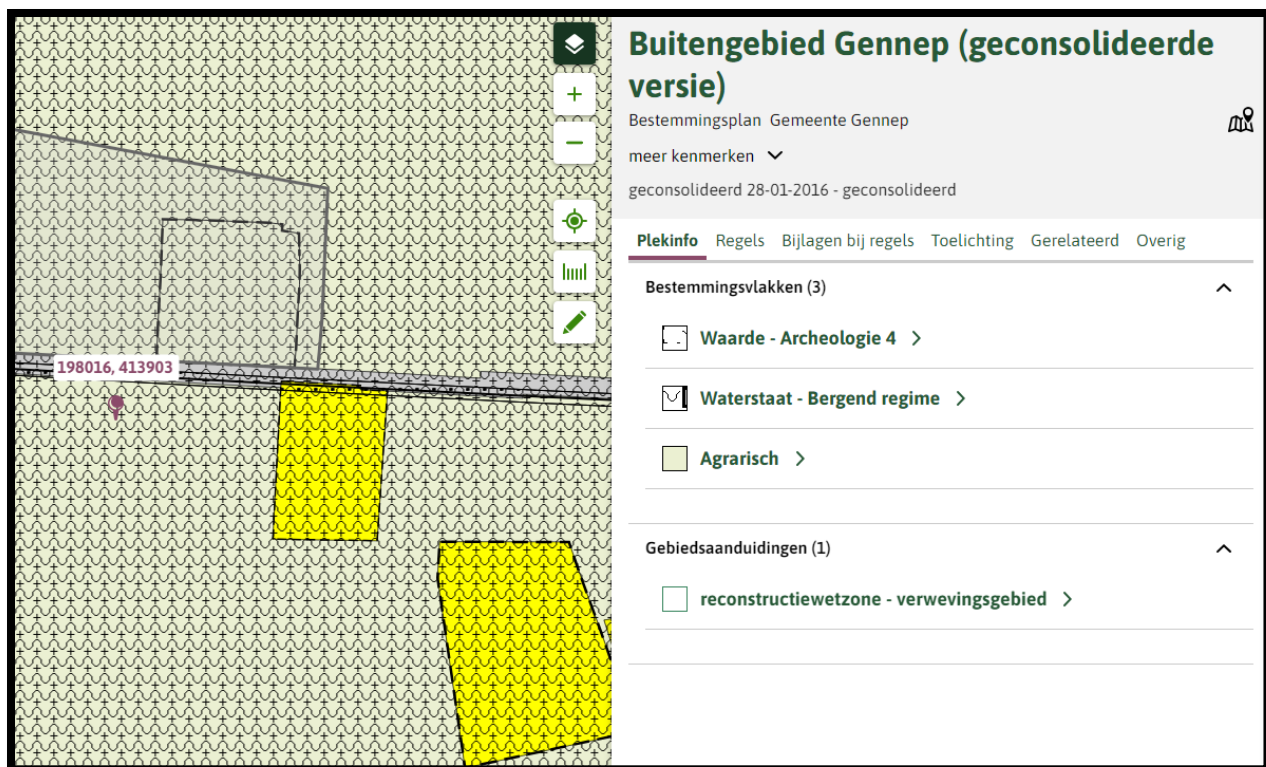


Afbeelding 6. Uitsnede omgevingsplan Langehorst ong. Ven-Zelderheide.

1.3.3. Aaldonksestraat ong.

De locatie Aaldonksestraat ong. heeft de navolgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: "Agrarisch"
- Dubbelbestemmingen:
 - "Waarde-Archeologie 4"
 - "Waterstaat -Bergend regime"
- Gebiedsaanduiding: "reconstructiewetzone- verwevingsgebied"



Afbeelding 7. Uitsnede omgevingsplan Aaldonksestraat ong. Ven-Zelderheide.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven voor zowel de huidige als beoogde situatie opgenomen. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling beschreven.

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Langehorst 2b

De locatie Langehorst 2b was tot enige tijd geleden in gebruik als nertsenhoudery. Vanwege het verbod op het houden van nertsen in Nederland, worden er op de locatie geen nertsen meer gehouden. Op de locatie is circa 6.300 m² aan voormalige nertsenhokken aanwezig. Naast de nertsenloosden zijn op de locatie een bedrijfswoning met de bijbehorende bijgebouwen aanwezig.



Afbeelding 8 Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.1.2. Langehorst ong.

Op de locatie Langehorst ong. is op dit moment een houthandel en -opslag gevestigd. Op de locatie is erfverharding en een tweetal overkappingen aanwezig. Op de rest van de

locatie vindt de opslag van hout plaats. Zowel ten westen van de locatie als aan de overzijde van de locatie zijn reeds woonbestemmingen gelegen.

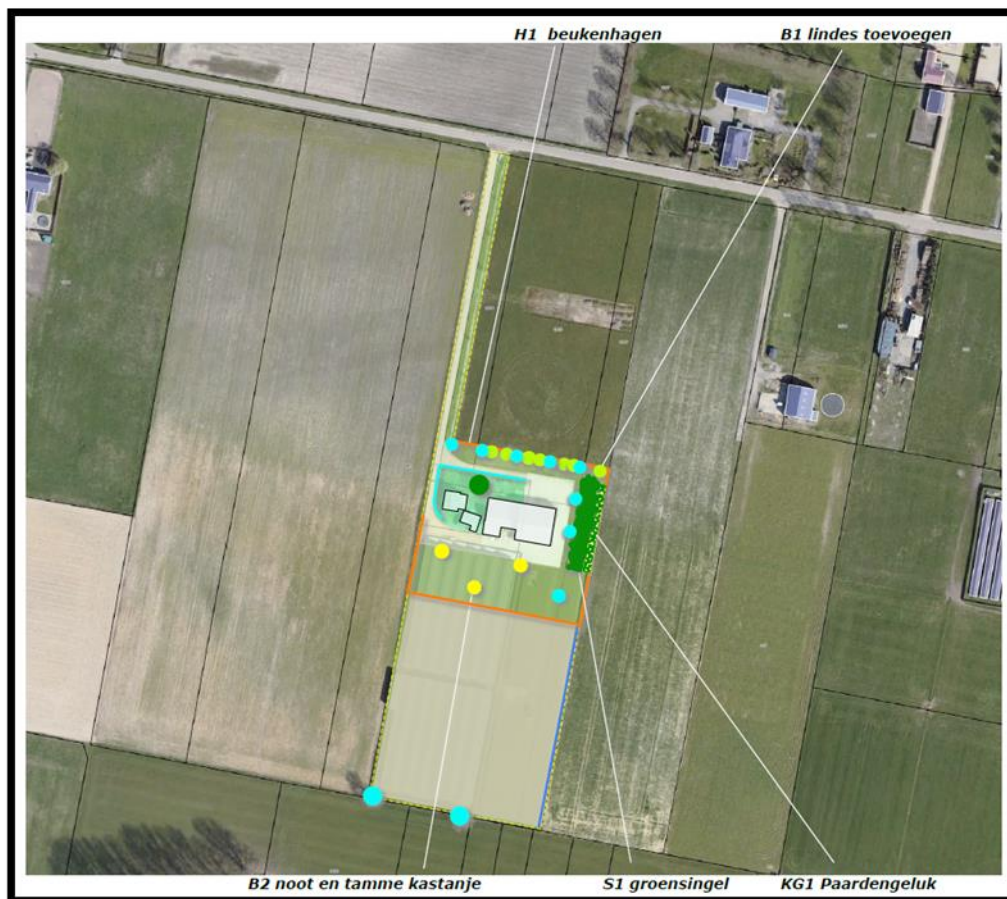
2.1.3. Aaldonksestraat ong.

De locatie Aaldonksestraat ongenummerd maakt op dit moment deel uit van een groter agrarisch perceel. Zowel oostelijk en aan de overzijde van de Aaldonksestraat zijn reeds woonbestemmingen gelegen.

2.2. Beoogde situatie

2.2.1. Langehorst 2b

In beoogde situatie worden op de locatie Langehorst 2b de nertsensheds gesloopt (reeds gesloopt) en blijft de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen behouden. Door het beëindigen van de nertsenhoudrij vinden op de locatie geen agrarische activiteiten meer plaats. Initiatiefnemer wenst dan ook de bestemming van de locatie te wijzigen naar wonen. Waarbij de woonbestemming gelegen is nabij de woning en de te behouden bijgebouwen en de rest van het plangebied de bestemming "Agrarisch" behoud.



Afbeelding 9. Uitsnede landschappelijke inpassing Langehorst 2b.

2.2.2. Langehorst ong.

Op de locatie Langehorst ong. wordt de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming en wordt middels de sloop van de stallen aan de Langehorst 2b een wooncontingent aan de locatie toegevoegd. Middels het bestemmingsplan "Langehorst 2d en 13 Ven-Zelderheide is vastgelegd dat de locatie Langehorst 2d een woonbestemming krijgt. Middels bijgevoegde landschappelijke inpassing sluit de nieuw te realiseren

woonbestemming Langehorst ong. aan bij de nieuw te realiseren woning aan de Langehorst 2d.



Afbeelding 10. Uitsnede landschappelijke inpassing Langehorst ong.

2.2.3. Aaldonksestraat ong.

Op de locatie Aaldonksestraat ong. wordt een nieuwe woning toegevoegd aansluitend aan het perceel Aaldonksestraat 34. De nieuwe woning wordt aan de westelijke zijde van het perceel gerealiseerd.



Afbeelding 11. Uitsnede landschappelijke inpassing Aaldonksestraat ong.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.2. Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale

doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Bkl is opgebouwd uit de volgende onderwerpen:

- In de instructieregels staan onder andere de normen en regels die gelden voor omgevingsplannen, omgevingsverordeningen en waterschapsverordeningen.
- In de omgevingswaarden van het Rijk staan in het Bkl, zoals luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- Het Bkl bevat de regels voor het toetsen en verbinden van voorschriften aan een omgevingsvergunning.
- En regels over monitoring en gegevensverzameling. Deze regels hebben betrekking op de onderdelen waterkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en het behoud van cultureel erfgoed.

De instructieregels vormen de ruimtelijke doorwerking van:

- de Beleidslijn grote rivieren;
- de planologische kernbeslissing (PKB) Ruimte voor de rivier;
- het Nationaal waterprogramma, voor zover het gebieden betreft die daarin worden gereserveerd voor mogelijke toekomstige rivierverruimende maatregelen.

Het plangebied:

Alle drie de locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het waterbergend rivierbed van de Maas en vallen daarmee binnen het onderwerp 'Grote rivieren' waar een bijzonder rijksbelang van toepassing is.

In de artikelen 5.42 tot en met 5.47 van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt het Rijk instructieregels over het toestaan van activiteiten in het rivierbed van een rijkswater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het waterbergend rivierbed moet het veilig en doelmatig gebruik van het oppervlaktewaterlichaam gewaarborgd blijven en mogen geen feitelijke belemmeringen voor de vergroting van de afvoercapaciteit van de rivier ontstaan. De situering moet zodanig zijn dat de waterstandsverhoging en/of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is en de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet mag verslechteren. Het eventueel resterende waterstandseffect en de afname van het bergend vermogen dienen te worden gecompenseerd.

Locaties:

Langehorst 2b:

Op deze locatie is sprake van een bestaande situatie waarbij geen sprake is van uitbreiding van gebouwen. Met de sloop van de sheds (ca 5.000 m²) is zelfs sprake van een forse afname van bebouwing. Met deze compensatie zijn de overige ontwikkelingen binnen het plangebied meer dan ruimschoots gecompenseerd. Voor de resterende gebouwen op deze locatie wordt enkel de bestemming gewijzigd van agrarisch naar wonen.

Langehorst ongenummerd:

Voor deze locatie is ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woning en bijgebouw alsmede de beoogde beplanting en werken een vergunning aangevraagd/ een melding gedaan bij Rijkswaterstaat. Op 27 december 2024 is deze vergunning verleend/ de melding geaccepteerd onder nummer RWS-2024/41349. Deze locatie is gelegen op het

beschermingsniveau, waardoor in dit geval een compensatie aan verlies van bergend vermogen geleverd hoeft te worden.

Aaldonksestraat ongenummerd:

Ook voor de ontwikkeling aan o.a. de Aaldonksestraat ongenummerd is een vergunning aangevraagd/melding ingediend bij Rijkswaterstaat. Deze vergunning is op 29 november 2024 verleend/de melding is geaccepteerd onder nummer RWS-2024/39256. Mede ten behoeve van deze vergunning worden er op de locatie Armenbosweg 10 te Ottersum 3 stallen gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 1.300 m² en wordt afgezien van het realiseren van een mestsilo met een inhoud van 1.200 m³ en 3 opslagen voor vaste mest met een inhoud van elk 150 m³ (totaal 450 m³). Op deze wijze is de gevraagde ontwikkeling in het plangebied (alsook eventuele toekomstige ontwikkelingen) al ruimschoots gecompenseerd.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder moet worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g wordt niet vastgelegd wanneer een ontwikkeling voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er grenzen aangegeven waarbij een ontwikkeling 'in beginsel' niet als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er minder dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' minder 500m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep, er worden 2 woningen toegevoegd. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2.4. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn opgenomen. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r..

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Provinciale omgevingsvisie Limburg

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 door ontwikkelen. 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. Klimaat adaptieve en energietransitie;

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

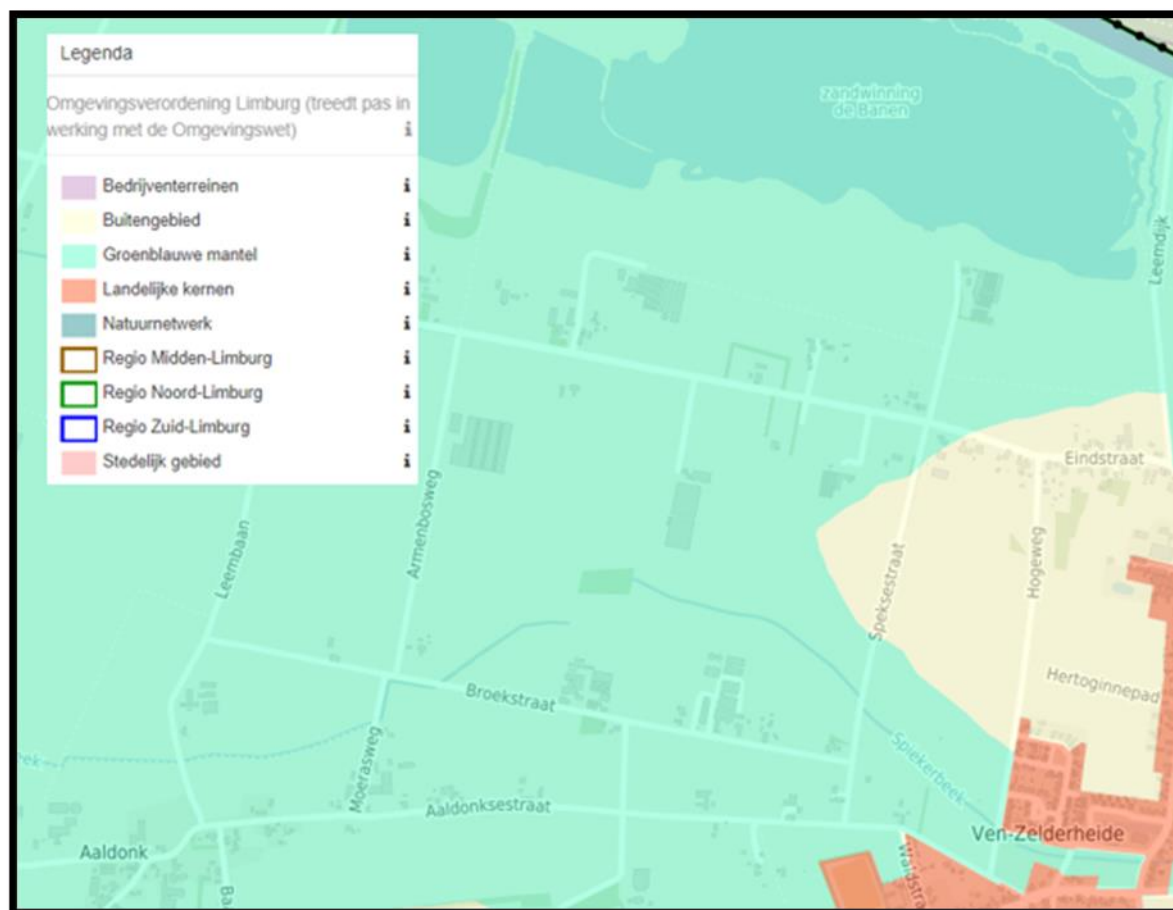
- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

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 bouwblokken, 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:

- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Limburg (incl. Natura2000 gebieden)
- Buitengebied



Afbeelding 12. Uitsnede kaart 10 Provinciale omgevingsverordening 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.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna

ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diversere wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

De Provincie Limburg heeft de opgave om de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied terug te dringen. De Provincie streeft ernaar dat vrijkomende agrarische bebouwing zoveel mogelijk wordt hergebruikt door de land- en tuinbouw. Het is echter niet te verwachten dat alle leegstand op deze manier wordt opgelost. In dat geval is sloop (bijvoorbeeld van verouderde stallen, loodsen en overige voorzieningen) gewenst. De aanpak voor leegstand en hergebruik dient te worden uitgewerkt in de regionale visie.

De beoogde ontwikkeling leidt tot het beëindigen van de veehouderijactiviteiten (nertsen) op de locatie ten gunste van 2 nieuwe woningen en het wijzigen naar wonen van 1 bedrijfswoning. Er is sprake van een ontstening door de sloop van diverse bedrijfsgebouwen. De beëindiging van de veehouderij leidt tot een afname in geur- en stikstofemissie. Alle 3 de locaties worden landschappelijk ingepast, wat leidt tot een versterking van het landschap. Hiermee sluit de gewenste ontwikkeling aan bij de Provinciale Omgevingsvisie Limburg.

3.3.2. Omgevingsverordening Limburg

De provincie Limburg heeft de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld op 16 december 2021. Dit vormt een belangrijke stap om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

Middels diverse kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg wordt duidelijk dat de locaties niet gelegen zijn binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Gennep, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen

etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

- Mismatch van woningbehoefte en woningvoorraad, zowel bestaande woningvoorraad als nieuwbouw;
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking van Noord-Limburg, verandert ook de woonbehoefte kwalitatief. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultreden-woningen en appartementen. Door in te zetten op de juiste kwaliteit woningen, wordt er geprobeerd om de langste keten op het gebied van doorstroming op de woningmarkt te creëren. De Regionale woonvisie hanteert een aantal uitgangspunten voor de kwalitatieve richtlijn:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Creëren van koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- Het nastreven van sociaal duurzame woonconcepten;
- Het aansluiting zoeken op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn.

In voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van twee woningbouwkavels mogelijk gemaakt. De woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld zodat in eigen behoefte kan worden voorzien. Daarnaast wordt een bestaande bedrijfswoning middels het wijzigen van de bestemming naar "wonen" beschikbaar gemaakt voor een grotere doelgroep. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om de woningvoorraad op peil te houden, en invulling te geven aan de gewenste regionale uitgangspunten. Hiermee kan gesteld worden dat het planvoornemen past binnen de richtlijnen van de regionale woonvisie.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie Gennep

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

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

Belangrijke opgave voor de gemeente Gennep 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.

Inmiddels heeft de gemeente Gennep de Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing in het leven geroepen om de (verwachte) leegstand van agrarische bebouwing aan te pakken. De nertsenhouders wordt in het kader van deze gemeentelijke regeling definitief beëindigd en gesloopt waardoor verloedering en verrommeling van de locatie wordt tegengegaan en de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren. Tevens wordt de houthandel en -opslag op de locatie beëindigd.

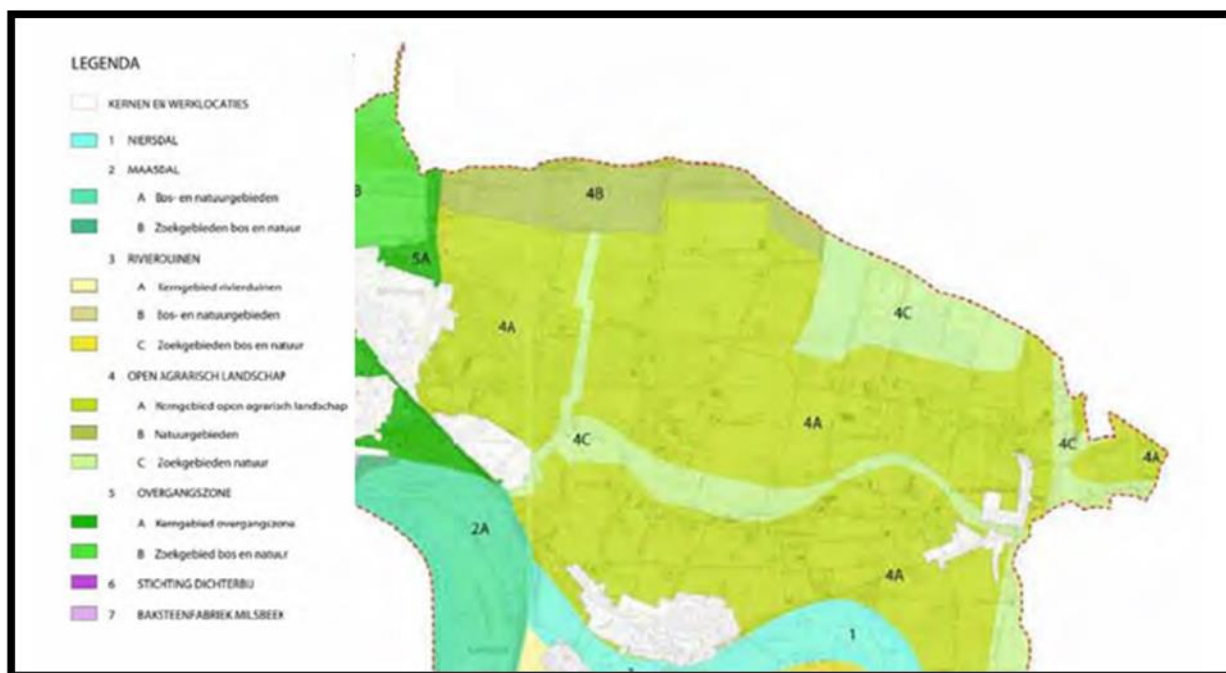
Bij planvorming moet vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer samen gelet worden op de ruimtelijke kwaliteit. Gennep heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In paragraaf 6.1 van de Omgevingsvisie is de structuurvisie Buitengebied gemeente Gennep -Borging Kwaliteitsmenu overgenomen

3.5.2. Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu

Op 15 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Gennep de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep-Borging Kwaliteitsmenu- vastgesteld. Het principe van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, wat dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt. Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling- tenzij de regels van het geldende omgevingsplan anders voorschrijven- zijn toegestaan in het vigerende omgevingsplan.

De gemeente Gennep staat open voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Een modern en dynamisch buitengebied vraagt tenslotte om ruimte voor verandering. Tegelijkertijd is het van belang aandacht te hebben voor de bescherming en verbetering van de karakteristieken van het buitengebied. De gemeente kiest daarom voor een benadering waar ontwikkelingen binnen flexibele kaders worden toegestaan indien de kwaliteiten van het buitengebied er ook mee vooruit gaan. Deze benadering sluit aan bij de systematiek van het 'Limburgse kwaliteitsmenu'.

De locaties zijn volgens de gebiedsindeling GKM Gennep gelegen in de zone 4A, Kerngebied open agrarisch landschap. Binnen de zone 4A heerst een negatieve houding ten opzichte van solitaire woningbouw. Echter kan in dit geval, ook gelet op de sociaaleconomische positie van de voormalig pelsdierhouders, aansluiting gevonden worden bij toepassing van het gemeentelijk VAB-beleid. Hierdoor behoeft er geen extra kwaliteitsbijdrage te worden geleverd zoals als voorgeschreven in het GKM.



Afbeelding 13. Uitsnede gebiedsindeling gemeentelijk kwaliteitsmenu Genneep

3.5.3. Omgevingsplan toetsing

Onderhavig planvoornemen komt voort uit het beëindigen van de nertsenhoudersrij op de locatie Langehorst 2b. Door het verbod op het houden van nertsen was het exploiteren van een nertsenhoudersrij op de locatie niet meer mogelijk.

Het voorliggende planvoornemen is binnen de huidige bestemming niet toegestaan. Derhalve zal de bestemming aangepast moeten worden. Er is geen binnenplanse wijzigingsmogelijkheid waaraan voldaan kan worden. Om het planvoornemen toch mogelijk te maken is een wijziging middels TAM-IMRO noodzakelijk. Deze ligt nu voor.

3.6. Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Middels de gemeentelijke regeling Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) (vastgesteld 24 maart 2020) kan maatwerk worden geleverd kan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied worden bevorderd. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie. Om in aanmerking te komen voor deze regeling dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

1. Er zijn 10 woningen beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2020 – 2025). Nadat 10 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de 'Pilot geëvalueerd. De Pilot is geëvalueerd en naar aanleiding van deze evaluatie is het aantal woningen opgehoogd naar 25.
2. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.
3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000 m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:
 - a. herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
 - b. dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.

4. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.
5. Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan Buitengebied de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen.
6. Indien een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:
 - a. Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
 - b. Een wezenlijke reductie van fijnstof, geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².
7. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
8. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:
 - a. de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
 - b. De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c. De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.
9. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn.
10. Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.
11. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
 - a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze kaderregeling ingetrokken;
 - b. Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
 - c. Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
 - d. Een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
12. Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.
13. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:

Middels een principebesluit heeft de gemeente aangegeven dat de gewenste ontwikkelingen passend zijn binnen het VAB-beleid.

Onderstaand wordt per bovengenoemde voorwaarde aangegeven dat hieraan voldaan kan worden.

1. De periode van 5 jaar is nog niet verstreken. Tevens zijn er nog geen 10 woningen planologisch verleend.
2. In onderhavig planvoornemen wordt circa 5.000 m² aan agrarische bijgebouwen gesloopt. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde 1.000 m² per te realiseren woning worden voldaan.
3. Er heeft voldoende sloop plaatsgevonden. Aanvullen van restanten is niet van toepassing.
4. Er worden in onderhavig planvoornemen 2 woningen gerealiseerd.
5. Binnen het plangebied is de aanduiding "Karakteristiek" niet aanwezig.
6. De beëindiging van de intensieve veehouderij leidt tot een wezenlijke reductie van fijnstof en geurhinder op de omgeving. Doordat er meer dan

2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt, is de vermindering van de sloopgave niet noodzakelijk om de twee woningbouwkavels te kunnen realiseren.

7. Omliggende bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden of bedrijfsvoering beperkt. Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 4.2.
8. Zowel de Aaldonksestraat als de Langehorst staan in het Landschapsontwikkelingsplan Gennep aangeduid als 'bebouwingslint' (zie pagina 52). In 'Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing' wordt onder punt 8 het volgende benoemd:
"Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar de meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen." Op grond hiervan is de gemeente tot de conclusie gekomen dat nieuwe woningen op deze locaties denkbaar zijn. De situering en landschappelijke inpassing is vervolgens besproken met de gemeente en het Gelders genootschap en verder per locatie uitgewerkt (zie paragraaf 4.9).
9. De regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied zijn overeenkomstig van toepassing.
10. De intensieve veehouderij wordt definitief beëindigd en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden waardoor geen aanvullende bijdrage geleverd hoeft te worden.
11. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de herbestemming geborgd. Ook aan de overige genoemde voorwaarden wordt voldaan.
12. De intensieve veehouderij wordt definitief beëindigd. De op de locatie aanwezige stallen zijn reeds gesloopt zonder gebruik te maken van subsidieregelingen gericht op sloop.

4. Omgevingsaspecten

Het omgevingsplan dient te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor onderhavig initiatief betekent dit dat onderzocht moet worden hoe dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Hiervoor dienen zowel de effecten van het initiatief op de fysieke leefomgeving als de effecten van de omgeving op het initiatief onderzocht te worden.

In de volgende paragrafen wordt het initiatief getoetst aan relevante milieu- en planologische aspecten.

4.1. Bodem

Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet worden de regels voor de bodem onderdeel gemaakt van de omgevingswet. Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

1. Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie)
2. Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies)
3. Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen)

Elke pijler kent zijn eigen instrumenten die ontleend worden uit de omgevingswet. De nieuwe regels komen in de plaats van de voormalige regels voor het beheer van de bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen.

Voor onderhavig initiatief is met name pijler 2 van belang, in paragraaf 5.1.4.5. van het Bkl heeft het rijk instructieregels vastgelegd voor het toelaten van bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

4.1.1. Langehorst 2b

Op de locatie Langehorst 2b wordt geen woning toegevoegd. De reeds aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning. De op locatie aanwezige nertsensheds zijn reeds gesloopt en de gronden zijn aangevuld en vermengd met schone grond. Een bodemonderzoek is in onderhavige situatie niet noodzakelijk.

4.1.2. Langehorst ong.

Op de locatie Langehorst ong. wordt een nieuwe woonbestemming toegevoegd. Door HMB B.V. is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' voor de bovengrond geen stand houdt. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB aangetoond. Hierbij vervalt de 'onverdachte locatie'. In het grondwater is lichte verontreiniging met koper aangetoond. Het aantreffen van verhoogde gehalten metalen (waaronder koper) in het grondwater is een bekend verschijnsel in de provincie Limburg, derhalve kan gesteld worden dat de verontreiniging in het grondwater een verhoogd achtergrondgehalte betreft.

De vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.3. Aaldonksestraat ong.

Op de locatie Aaldonksestraat ong. wordt een nieuwe woonbestemming toegevoegd. Door HMB B.V. is op de locatie een vooronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Ter plaatse wordt, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondgehalten, geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom wordt, conform het gemeentelijk beleid, de uitvoering van een bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Hiermee vormt het onderdeel bodem geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

4.2.1. Langehorst 2b en Langehorst ong.

De voormalige bedrijfswoning en de nieuw te realiseren woning zijn milieugevoelige functies die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen en anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het plangebied is gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid (m.n. intensieve veehouderijen) en woonbestemmingen aan een doorgaande weg en is er geen sprake van een rustig buitengebied. De aan te houden afstanden conform de VNG-

publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Adres	Activiteit	Milieu-categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand	
				Langehorst 2b	Langehorst ong.
Langehorst 4	Nertsenhouderij	4.1	100 m	220 m	100 m
Langehorst 2d	Plantenkwekerij	2	10 m	85 m	50 m
Driebergseven 6	Nertsenhouderij	4.1	100 m	290 m	310 m
Langehorst 13	Grondgebonden, agrarisch	2	10 m	230 m	48 m

Tabel 1. Afstanden tot nabijgelegen bedrijven.

Voor zowel de locatie Langehorst 4 als de locatie Driebergseven 6 geldt dat deze bedrijven niet meer actief zijn in de aangegeven sector, aangezien dit niet meer mogelijk is in verband met het verbod op de nertsenhouderij.

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Het planvoornemen maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk die de omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen kunnen belemmeren. De woning kan voldoen aan de richtafstanden die gelden en vormt dan ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven en anderzijds is in de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.2. Aaldonksestraat ong.

De nieuw te realiseren woning aan de Aaldonksestraat is een milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen en anderzijds mogen die bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het plangebied is gelegen in een gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid (paardenhouderij) en woonbestemmingen aan een doorgaande weg en is er geen sprake van een rustig buitengebied. Desondanks wordt uitgegaan van de richtafstand horende bij de bijbehorende milieucategorie waarbij wordt uitgegaan van de ligging in een rustig buitengebied. Bij de werkelijke afstand wordt uitgegaan van de afstand tussen de bestemming "wonen" en de rand van het agrarisch bouwvlak. Paardenhouderijen worden ingedeeld in de milieucategorie 3.1 waarbij voor het onderdeel geur een richtafstand van 50 m wordt voorgesteld.

Adres	Activiteit	Milieu-categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand Aaldonksestraat ong.
Scheidingsweg 6	Paardenhouderij	3.1	50 m	Ca. 36 m
Aaldonksestraat 31	Paardenhouderij	3.1	50 m	Ca 10 m
Speksestraat 1	Agrarisch bedrijf	2	30 m	250 m
Broekstraat 7	Intensieve veehouderij Rundvee	3.1	100 m	194 m

Zowel ten aanzien van de paardenhouderij aan de Aaldonksestraat 31 als aan de Scheidingsweg 6 wordt niet aan de richtafstand voldaan tussen de rand van de bestemming wonen en de rand van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf. In het geval van de locatie Aaldonksestraat 31 mag op grond van het vigerende omgevingsplan geen bedrijfsgebouw voor de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd worden. Dit betekent dat er geen stal aan de weg gebouwd kan worden en dat de zone van 50 m derhalve gemeten moet worden vanaf het punt waar de stal gebouwd mag worden tot aan de te realiseren woning op de onderhavige locatie. Om voor beide paardenhouderijen desondanks te garanderen dat er voldaan kan worden aan de 50 m afstand van de (nog te realiseren) stallen van de paardenhouderijen wordt er binnen dit deel van het plangebied een "gebiedsaanduiding geurzone" opgenomen waarbinnen geen nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten mogen worden gebouwd. Omdat richtafstanden voor de overige relevante milieuaspecten (stof, geluid en gevaar) minder bedragen dan 50 m, zal aan deze afstanden ook ten alle tijden worden voldaan door opname van deze zone.

Hiermee vormt het onderdeel bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan op moeten nemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd.

4.3.1. Langehorst 2b en Langehorst ong.

De locatie Langehorst 2b betreft een reeds bestaande woning. De locatie Langehorst ong. betreft een nieuw te realiseren woning.

Nabij de locaties zijn zoals bovenstaand reeds aangegeven 2 (voormalige) nertsenhouderijen gelegen. De afstanden van de locaties tot de nertsenhouderijen zijn 100 m en groter. Nabij de locaties zijn geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor.

Gezien het verbod op het houden van nertsen worden op de bovengenoemde locaties geen nertsen meer gehouden en zullen de locaties in de toekomst herbestemd worden. Op dit moment is er nog niets bekend over de herbestemming van deze locaties. Indien er een herbestemming plaatsvindt naar een bestemming waarbij dieren gehuisvest worden waarvoor vaste afstanden zijn vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij, geldt een minimale afstand van 50 meter in het buitengebied.

Gezien de grote afstand van de locatie tot bedrijven met dieren met een geuremissiefactor en de ruime afstand van de locaties tot de voormalige nertsenhouders kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst op de betreffende locaties en dat de voorgestelde ontwikkelingen niemand onevenredig schaadt in zijn belangen.

4.3.2. Aaldonksestraat ong.

De locatie Aaldonksestraat ong. betreft een nieuw te realiseren woning en dus een nieuw geurgevoelig object. Zoals hiervoor aangegeven wordt op dit deel van het plangebied een geurzone opgenomen waarbinnen geen woning of ander geurgevoelig object gerealiseerd mag worden. Op deze wijze wordt een afstand van 50 meter vanaf de (te realiseren) bedrijfsgebouwen van de omliggende paardenhouders gerealiseerd. Er zijn ook geen veehouders met geurcontouren in de directe omgeving aanwezig, die een negatief effect op de voorgenomen ontwikkeling kunnen hebben.

Op het gebied van geur bestaan geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsen.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan $1,2 \mu g/m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een

kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde NIBM). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.4.1. Langehorst 2b

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 15,09 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de PM2,5 op 8,52 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 10,99 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM2,5 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.

4.4.2. Langehorst ong.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 15,08 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de PM2,5 op 8,52 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 10,98 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM2,5 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.

4.4.3. Aaldonksestraat ong.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM10 ter plaatse op 15,10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de PM2,5 op 8,55 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast ligt de concentratie NO2 ter plaatse op 11,20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM2,5 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.

4.5. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

4.5.1. Langehorst 2b

Op de locatie Langehorst 2b wordt geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning. Wanneer de wijziging via het omgevingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

4.5.2. Langehorst ong.

Op de locatie Langehorst ong. wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee wordt dus ook een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd op de locatie. Voor deze locatie geldt dat er met betrekking tot verkeerslawaaï geen relevante wegen in de omgeving liggen. Langehorst kent een etmaalintensiteit van ca. 300 mvt/etmaal. Binnen de richtafstanden (50 m) voor geluid zijn geen agrarische bedrijven en geen industrie gelegen. Hierdoor is er geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

4.5.3. Aaldonksestraat ong.

Op de locatie Aaldonksestraat ong. wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee wordt dus ook een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd op de locatie. Voor deze locatie geldt dat er met betrekking tot verkeerslawaaï geen relevante wegen in de omgeving liggen. De Aaldonksestraat kent een etmaalintensiteit van ca. 250 mvt. Binnen de richtafstand (30 m) voor geluid is 1 agrarische locatie (paardenhouderij) en geen industrie gelegen. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt door middel van een geurzonering ervoor gezorgd dat er geen woning of andere geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd binnen een afstand van 50 m van de agrarische bouwkaavel of het dichtstbij gelegen punt waarop een bedrijfsgebouw mag worden opgericht. Hierdoor is het tevens uitgesloten dat er ook geen voor geluid gevoelige gebouwen kunnen worden opgericht binnen de richtafstand van 30 m (gemeten vanaf de rand van het bouwvlak van de paardenhouderij(en)).

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 14 Uitsnede plangebied Veilige omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn blijkens de Risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen, transportlijnen of buisleidingen gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

Gelet op het voorgaande en de omvang van het plan vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

4.7.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten

- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De binnen het plangebied gelegen locaties hebben geen cultuurhistorische waarde. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

4.7.3. Langehorst 2b

Voor de locatie Langehorst 2b is geen sprake van bouw of aanlegwerkzaamheden waarbij de ondergrond verstoord wordt. Op de locatie is sprake van het wijzigen van de bestemming naar wonen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.4. Langehorst ong.

De locatie Langehorst ong. heeft zeer beperkt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4". Binnen dit deel van het plangebied zullen geen werkzaamheden plaats vinden waarbij de grond verstoord wordt. Tevens is het gebied met dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" kleiner dan de gestelde oppervlakte van 2.500 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.5. Aaldonksestraat ong.

De locatie Aaldonksestraat ong. is gelegen binnen de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4". De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de

aanduiding 'archeologische vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

In onderhavige locatie is met de realisatie van een woning met bijbehorende bijgebouwen geen sprake van verstoringsoppervlak van 2.500 m² of groter. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Flora en Fauna

4.8.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Tenslotte van de initiatieflocaties is het Natura2000 gebied Zeldersche Driessen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 1,5 kilometer.

Op zowel de locatie Aaldonksestraat ong. als op de locatie Langehorst ong. wordt een woning toegevoegd. Ten behoeve van onderstaand plan wordt op de locatie Langehorst 2b een nertsenhoudery beëindigd.

Wat betreft stikstofdepositie is er gezien de geringe omvang (2 woningen, gasloos gebouwd) en de afstand tot het stikstofgevoelige gebied geen aanleiding te veronderstellen dat de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de woningen een substantieel effect. De werkzaamheden in de sloop en bouwphase zijn dusdanige beperkt ten aanzien van de vigerende vergunning (Langehorst 2b) dat de werkzaamheden geen significant negatief effect hebben op de nabij gelegen Natura2000 gebieden.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.

- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.8.2.1. Langehorst 2b

Op de locatie vinden geen werkzaamheden meer plaats. De sloop van de nertsensheds heeft reeds plaatsgevonden. Het wijzigen van de bestemming naar wonen beslaat slechts een administratieve handeling. Hiermee is een quickscan Flora en Fauna voor de locatie niet noodzakelijk.

4.8.2.2. Langehorst ong.

Door BNL advies is op de locatie Langehorst ong. een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Op basis van de quickscan flora en fauna, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren ten behoeve van de geplande ontwikkeling.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

4.8.2.3. Aaldonksestraat ong.

Door BNL advies is op de locatie Aaldonksestraat ong. een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Op basis van de quickscan flora en fauna, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren ten behoeve van de geplande ontwikkeling.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. Zoals reeds vermeld zijn de landschappelijke inpassingen voor alle 3 de locaties reeds besproken met het Gelders Genootschap. De beoogde inpassingen zijn als afbeelding 9, 10 en 11 reeds bij de beoogde situatie weergegeven. De totale opgestelde inpassingen zijn als bijlagen toegevoegd.

4.10. Waterparagraaf

4.10.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het

beheer van rijkswateren en rijkswaardwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddoelstellingen van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de Provincie de komende planperiode willen bereiken op het gebied van Water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

De provincie Limburg legt 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.

4.10.3. Waterschapsverordening

Met de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen in één verordening, de waterschapsverordening. De waterschapsverordening vervangt de regels in de Keur en de bijbehorende algemene regels. De waterschapsverordening heeft een andere opzet dan de Keur. De Keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden alle regels die het waterschap binnen haar beheergebied stelt over de fysieke leefomgeving, opgenomen in de Waterschapsverordening.

Met de Omgevingswet wordt gewerkt met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

4.10.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de plangebied. Hierbij wordt (in totaliteit) niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.10.4.1. Langehorst 2b

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocatie. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. De totale verharding ten opzichte van de uitgangssituatie neemt af (sloop nertsensheds) Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kan voldoende water geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool.

4.10.4.2. Langehorst ong.

Uitgaande van een nieuw te bouwen woning van circa 150 m² en een overige erfverharding van circa 100 m² is er binnen de grenzen van het perceel meer als voldoende ruimte voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de infiltratie. Deze voorziening dient in ieder geval een inhoud van 25 m³ te hebben. Voor woning zal een infiltratiewadi worden gerealiseerd op eigen terrein (zie landschappelijke inpassing) welke aan de voorwaarden voldoet (berging van 100 mm neerslag). Daar er op dit moment nog geen concrete tekeningen van de te realiseren woning zijn is een definitief verhard oppervlak nog niet vast te stellen. Uit onder andere de landschappelijke inpassing blijkt dat nabij de infiltratiegreppel meer als voldoende ruimte is om deze te dimensioneren naar de benodigde berging.

4.10.4.3. Aaldonksestraat ong.

Uitgaande van een nieuw te bouwen woning van circa 150 m² en een overige erfverharding van circa 100 m² is er binnen de grenzen van het perceel meer als voldoende ruimte voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de infiltratie. Deze voorziening dient in ieder geval een inhoud van 25 m³ te hebben. Voor woning zal een infiltratiewadi worden gerealiseerd op eigen terrein (zie landschappelijke inpassing) welke aan de voorwaarden voldoet (berging van 100 mm neerslag). Daar er op dit moment nog geen concrete tekeningen van de te realiseren woning zijn is een definitief verhard oppervlak nog niet vast te stellen. Uit onder andere de landschappelijke inpassing blijkt dat nabij de infiltratiegreppel meer als voldoende ruimte is om deze te dimensioneren naar de benodigde berging.

Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11. Mobiliteit en parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen Gennep 2024 dienen er bij woningen buiten de bebouwde kom 2 parkeerplaatsen per woning beschikbaar te zijn. Bij de nieuw te realiseren woningen en de bestaande bedrijfswoning is meer als voldoende ruimte voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Financieel economische haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

5.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep. heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.1. Participatie

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

6.1.1. Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden van de locatie. Uit deze omgevingsdialoog komt naar voren dat omwonenden van de locatie Aaldonksestraat ong. hun bedenkingen hebben over het toevoegen van een woning op deze locatie. Initiatiefnemer heeft de opmerkingen van omwonenden mee genomen in zijn plannen en naar aanleiding hiervan het plangebied zo ver mogelijk in westelijke richting verplaatst.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl