



Ruimtelijke motivering

TAM-omgevingsplan

'Hoofdstuk 22k Onderkant 3 Milsbeek'

Gemeente Gennep

NL.IMRO.0907.TI22KOnderkan3BUI-VA01



www.reland.nl

Colofon

Motivering: TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22k Onderkant 3 Milsbeek'

Rapportnummer: 2024.3369

Status: Vastgesteld

Datum: 20 januari 2026

Projectlocatie

Onderkant 3

6596 MB Milsbeek

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© januari 2026 Reland

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

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Projectgebied	6
1.3 Het omgevingsplan.....	7
1.4 Leeswijzer	8
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Gebiedsprofiel.....	9
2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied	9
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Projectbeschrijving	11
3.3 Landschappelijke inpassing	13
HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Rijksbeleid	16
4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	16
4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2.4 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	18
4.3 Provinciaal beleid	18
4.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg	18
4.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2021.....	19
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Omgevingsvisie Gennep	21
4.4.2 Beleidskader Hoogwaterveiligheid en het borgen van kwetsbare gebiedskwaliteiten Gemeente Gennep	22
4.5 Waterstaat	24
4.5.1 Beleidslijn grote rivieren	24
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	26
5.1 Leeswijzer	26
5.2 Erfgoed.....	26
5.3 Beschermen van de gezondheid	27
5.4 Bodem	27
5.5 Water(systemen).....	28

5.5.1	Kenmerken huidige watersysteem	29
5.6	Ecologie	29
5.6.1	Gebiedsbescherming.....	30
5.6.2	Soortenbescherming	31
5.7	Geluid	32
5.8	Kwaliteit van de buitenlucht	33
5.9	Geur	34
5.10	Externe veiligheid	35
5.11	Milieubelastende activiteiten	36
5.12	Niet-gesprongen explosieven.....	38
5.13	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	39
5.13.1	Kabels en leidingen.....	39
5.13.2	Hoogspanningslijnen	39
5.14	Mobiliteit	39
5.15	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	41
5.16	Trillingen	41
5.17	Energietransitie.....	42
5.18	Lichthinder	42
5.19	Bezonning	43
5.20	Slagschaduw	44
5.21	Windhinder	44
5.22	Project-mer-beoordeling.....	45
	HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden	46
	HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.1.1	Financieel economische haalbaarheid	47
7.1.2	Kostenverhaal	47
7.1.3	Nadeelcompensatie	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.2.1	Participatie	47
7.2.2	Procedure.....	47
7.2.3	Bezwaar/ Beroep	47
	HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie	48
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	48
8.2	Conclusie.....	48



BIJLAGEN

Bijlage I	Notitie cultuurhistorische waarden
Bijlage II	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage V	Quicksan flora en fauna
Bijlage VI	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage VII	Verslag omgevingsdialoog



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens de locatie Onderkant 3 in Milsbeek te herontwikkelen. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf en heeft tot op heden een agrarische functie. Het erf bestaat uit een boerderij met deel, koeienschuur, varkensschuur en een kippenschuurtje. Vanuit deze samenstelling is het voormalige gebruik als gemengd boerenbedrijf nog goed herkenbaar. Vanuit cultuurhistorisch aspect is het dan ook van belang om bij de herontwikkeling de herkenbaarheid van het erf te behouden. Concreet is het initiatief om in de bestaande bebouwing diverse wooneenheden te realiseren. De boerderij met deel zal worden gesplitst in drie wooneenheden. In de voormalige koeienschuur zal één woning worden gerealiseerd.

De beoogde situatie is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het geldende omgevingsplan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan van de gemeente Gennep in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering behorende bij dit TAM-Omgevingsplan.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de locatie aan de Onderkant 3 te Milsbeek. Het projectgebied is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie D, nummers 1420 en 1423 (figuur 1). De oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 4,6 hectare.





Figuur 1: Kadastrale situatie met projectgebied blauw omkaderd.

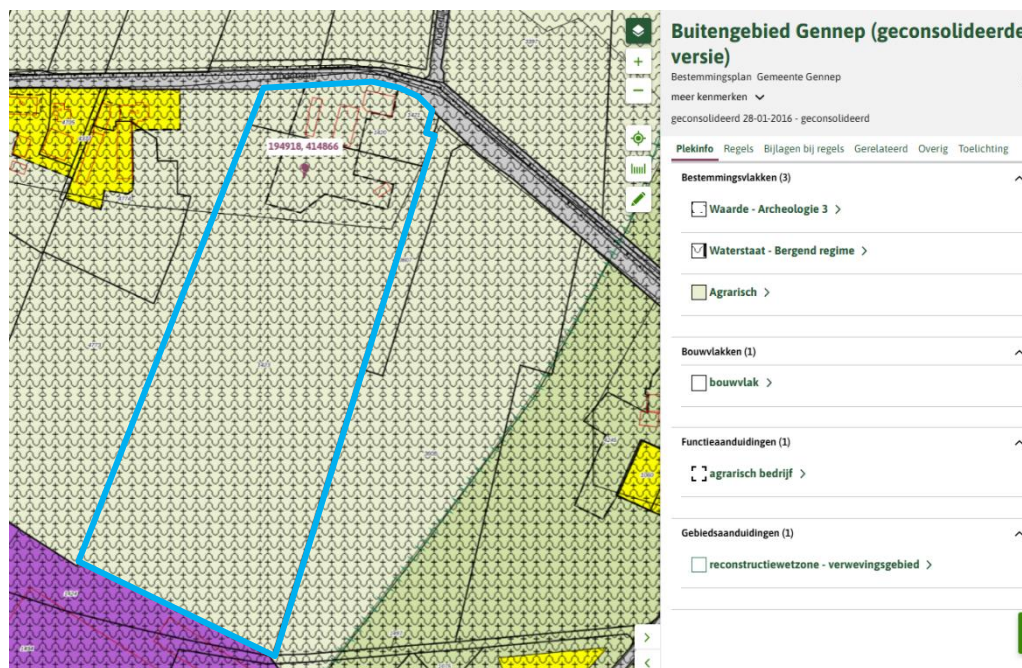
1.3

Het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Gennep vigerend, waarin het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' en diens herzieningen en geconsolideerde versie is opgenomen. Tevens gelden de thematische bestemmingsplannen 'Parkeren Gemeente Gennep', 'Kwetsbare gebiedskwaliteiten Gemeente Gennep', 'herziening verbod kamerbewoning'.

Conform het geldend planologisch regime rust op de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch' (figuur 2). Binnen het bouwvlak is de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf' van toepassing. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Bergend regime', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Gebiedskwaliteiten' van toepassing. Tenslotte heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gewenste ontwikkeling, het splitsen van de boerderij in drie wooneenheden en de realisatie van één woning in de voormalige koeienstal, is niet rechtstreeks mogelijk conform de geldende planregels. Om deze gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Gennep in de vorm van een TAM-Omgevingsplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke motivering behorende bij dit TAM-Omgevingsplan.



Figuur 2: Uitsnede geconsolideerde versie van het bestemmingsplan Buitengebied Gennep met projectgebied blauw omkaderd.

1.4

Leeswijzer

De motivering van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie en de omgeving van het projectgebied worden beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de beoogde situatie en de landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks, - provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan het beleid en de regelgeving. Hoofdstuk 5 toetst het plan aan de milieutechnische uitvoerbaarheid. Vanuit verschillende omgevingsaspecten wordt bekeken of het plan effect heeft op deze aspecten en/of deze aspecten invloed hebben op de ontwikkeling. In hoofdstuk 6 worden de beperkingengebieden beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 betreft de belangenafweging en conclusie.

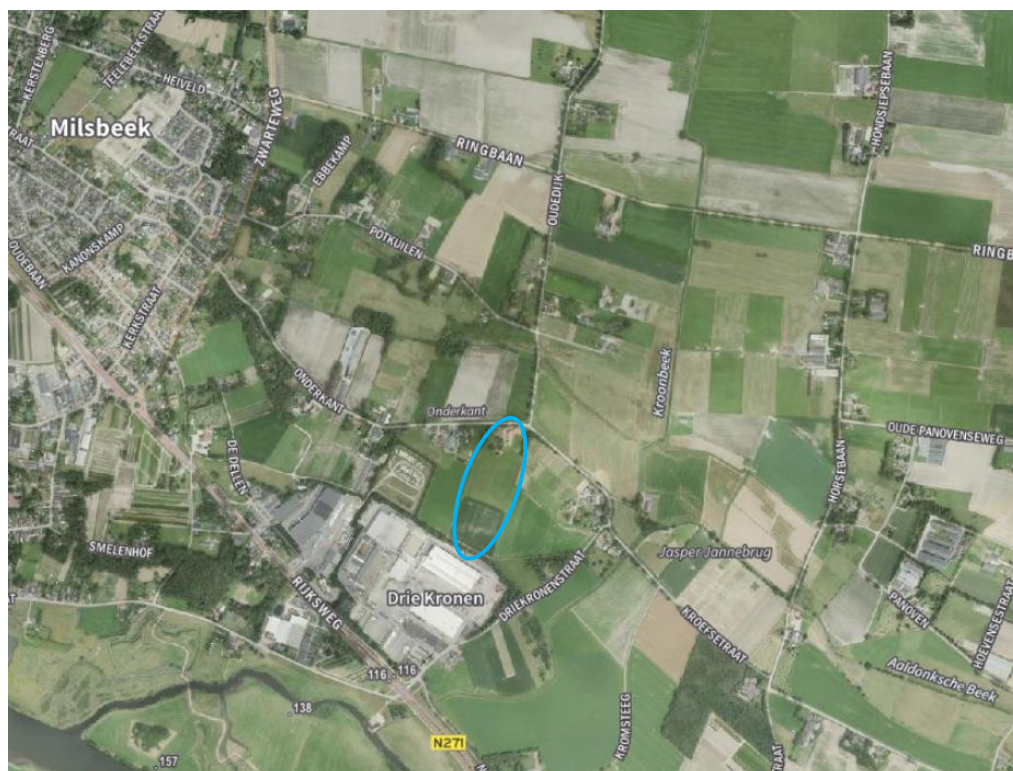
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich aan de Onderkant 3 te Milsbeek en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Gennep. Op ca. 300 meter ten zuiden van het projectgebied is het bedrijventerrein Drie Kronen gelegen. Het dorp Milsbeek is gelegen op een afstand van ca. 900 meter ten noordwesten van de projectlocatie. In de omgeving komen zowel agrarische functies, bedrijvenfuncties als woonfuncties voor. Het landschap kent een overwegend open karakter.



Figuur 3: Omgeving van de projectlocatie met projectgebied blauw omcirkeld.

2.3 Projectprofiel, huidige situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De agrarische activiteiten zijn al enige tijd gestaakt. Het vroegere gebruik als gemengd boerenbedrijf is echter nog zeer goed herkenbaar. Dit komt doordat de voormalige boerderij met deel (A), koeienschuur (B), varkensschuur (C) en kippenschuurtje (D) nog aanwezig zijn (figuur 4). De herkenbaarheid van het ensemble als voormalig gemengd boerenbedrijf is van cultuurhistorische

waarde en derhalve behoudenswaardig. De cultuurhistorische waarden van het ensemble en specifiek de koeienschuur zijn nader toegelicht in de 'notitie cultuurhistorische waarden schuur Onderkant 3 Milsbeek'. Deze notitie is als bijlage I bij deze motivering opgenomen.

De gronden ten zuiden van het erf zijn in gebruik als grasland en agrarisch bouwland. Deze gronden zijn ook bereikbaar via een separaat pad vanaf de Driekronenstraat.



Figuur 4: Huidige situatie van het projectgebied

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Inleiding

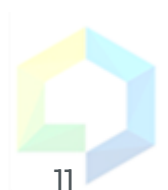
In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van de beoogde nieuwe woning toegelicht.

3.2 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om binnen het projectgebied diverse nieuwe wooneenheden te realiseren. Gezien de cultuurhistorische waarde van het bestaande ensemble zullen de wooneenheden worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Concreet is het voornemen om de boerderij met deel te splitsen in drie wooneenheden en in de voormalige koeienschuur één woning te realiseren. Figuren 5 en 6 geven een beeld van de beoogde situatie.

Aanvankelijk is onderzocht om de boerderij in twee wooneenheden te splitsen aangezien de gemeente Gennep een wijzigingsbevoegdheid kende voor het splitsen van karakteristieke bebouwing. Echter, uit bouwtechnisch onderzoek is gebleken dat dit niet mogelijk was en een indeling in drie wooneenheden beter aansluit bij de bestaande structuur van het gebouw. Deze opzet maakt het mogelijk om de karakteristieke elementen van het pand te behouden en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen voor constructieve veiligheid. Gezien deze bevindingen is besloten om de bestaande boerderij in drie delen te splitsen.

De direct aangrenzende gronden zullen als tuin worden gebruikt. De achtergelegen grond blijft in gebruik als agrarische grond. In figuur 5 is de beoogde situatie weergegeven. Figuur 6 geeft een sfeerimpressie van de beoogde bebouwing.





Figuur 6 Sfeerimpressie van de beoogde situatie.

3.3

Landschappelijke inpassing

Op grond van het gemeentelijk kwaliteitsmenu dienen ontwikkelingen in het buitengebied gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering. Ten aanzien van het plan is derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Onderstaand zijn de belangrijkste elementen weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage II opgenomen.

Rondom de bestaande bebouwing wordt een nieuwe tuin gerealiseerd. Deze is kleiner (met name aan de zuidzijde) dan in de huidige situatie. Men wil een sobere beplanting erfinrichting, waarbij het landschap zo dicht mogelijk tot de woning raakt. De tuin omvat traditionele elementen, zoals een lage inheemse haag, sobere beplanting en leibomen aan de zuidzijde van de woning. Het erf rondom de tuin heeft een sobere inrichting met karakteristieke landschapselementen, zoals gemengde hagen, solitaire bomen en een hoogstamfruitgaard. De randen worden aangezet met robuuste houtsingels.

Het bouwperceel achter het erf wordt ingericht als agrarische grond. Binnen deze zone vindt geen landschappelijke inpassing plaats, zodat het open agrarische karakter behouden blijft. De agrarische grond zal voornamelijk extensief worden gebruikt, bijvoorbeeld als grasland.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmogelijkheden voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Het voorstel is opgenomen in figuur 7. Hierop zijn de volgende elementen weergegeven:

1. Haag naast de weg

De bestaande uitheemse hagen worden verwijderd (laurier en conifeer) en vervangen door een groen beukenhaag. De entree blijft goed zichtbaar, maar de achtertuin achter de koeienstal mag worden afgeschermd voor meer privacy.

2. Haag rondom de tuin

Direct rondom de wooneenheden ligt een tuin. De zuid- en oostzijde van de tuin wordt afgeschermd met een lage inheemse haag. In de 'voortuin' van de boerderij staan drie nieuwe leibomen.

3. Houtsingel

Er wordt onderhoud gepleegd aan de bestaande houtsingel. Daarnaast wordt de singel aangevuld met nieuw inheems bosplantsoen. Doel is een afwisselende singel met diverse soorten die een meerwaarde vormen voor de biodiversiteit.

4. Gemengde hagen

Aan de oostzijde van het erf ligt een boomgaard omgeven door een gemengde haag van inheems bosplantsoen. De initiatiefnemers willen vanuit hun woning weg kunnen kijken over het landschap, dus de haag blijft laag. De haag is uitermate geschikt voor het huizen van diverse vogels en kleine zoogdieren.

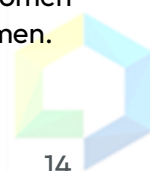
Om een duurzame inrichting voor het erf te realiseren wil de initiatiefnemer de bestaande populieren aan deze zijde kappen. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de omgevingswet – wet natuurbescherming.

5. Boomgaard

De boomgaard wordt gerealiseerd door de aanplant van inheemse hoogstamfruitsoorten. De onderbegroeiing is extensief gras. Binnen de boomgaard ligt een karrespoor om vanaf de weg 'Onderkant' de akker te bereiken. De entree van het karrespoor wordt geaccentueerd door een solitaire boom.

6. Solitaire bomen

Het overige deel van het plangebied is ingericht als boerenerf. Het bestaat voornamelijk uit gras met solitaire bomen. De bestaande inheemse bomen blijven gehandhaafd en worden aangevuld met drie nieuwe inheemse bomen.





Figuur 7: Landschappelijk inpassingsplan.

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

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

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

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

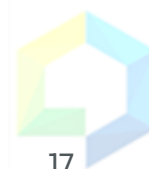
De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is een uitwerking van hetgeen is opgenomen in het NOVI en ziet op 'zorgvuldig ruimtegebruik'. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Toetsing initiatief

Met de ontwikkeling wordt de voormalige boerderij in drie wooneenheden gesplitst en wordt in de voormalige koeienstal één woning gerealiseerd. In de huidige situatie is reeds één (bedrijfs)woning aanwezig. Per saldo neemt het aantal woningen met drie eenheden toe. Derhalve is er geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.



4.2.4

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de lange termijnvisie voor de periode 2021 tot 2030-2050 uitgewerkt en wordt richting gegeven aan toekomstbestendige ontwikkelingen. Hierbij wordt steeds de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving gezocht.

In de Limburgse omgevingsvisie wordt het toekomstbeeld voor 2030-2050 geschetst voor de provincie. Er zijn drie hoofdpogaven opgesteld. De eerste uitdaging die wordt benoemd is het zorgen voor een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving, in zowel stedelijk als landelijk gebied. De tweede uitdaging is het zorgen voor een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie, inclusief een landbouwtransitie. De derde uitdaging betreft klimaatadaptatie en energietransitie.

Volgens de Limburgse Omgevingsvisie dient er bij nieuwe ontwikkelingen de balans worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de volgende Limburgse principes:

- Er wordt gestreefd naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- De kenmerken en identiteit van gebieden staat centraal;
- Meer stad en meer land;
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en voorraden bovengronds en ondergronds.

Er wordt daarbij gestreefd naar een goede balans tussen de gebiedseigen functies in het landelijk gebied (natuur, landschap, (drink)water, landbouw, erfgoed, toerisme en recreatie). Daarnaast wil de Provincie echter in beperkte mate ruimte bieden voor noodzakelijke stedelijke ontwikkelingen. Zodoende is een algemene zonering opgesteld voor het landelijk gebied, bestaande uit de groenblauwe mantel, Natuurnetwerk Limburg en het buitengebied. Het projectgebied is gelegen in de Groenblauwe mantel. Voor wat betreft woningbouwinitiatieven in deze zone geeft de Limburgse omgevingsvisie aan dat deze niet zijn uitgesloten, mits (ruimtelijk) passend. De daarbij belangrijke voorwaarde is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan de beoogde provinciale doelen ter plaatse op het gebied van natuur, water en landschap.



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

Toetsing initiatief

Omdat de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen passend is binnen de gestelde beleidsuitgangspunten van de Provincie aangaande het landelijk gebied, de groenblauwe mantel in het bijzonder (aspecten natuur, water en landschap) en tevens zorgt voor het terugdringen van de leegstand van agrarische bedrijven in het landelijk gebied, past het voornemen binnen de uitgangspunten van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Het doel van de ontwikkeling is het toevoegen van een duurzame functie op de projectlocatie. Hierdoor wordt leegstand en verval voorkomen. Gezien de gevoelige functies in de omgeving en de huidige staat van de bebouwing, ligt een duurzaam, toekomstgericht agrarisch gebruik van de locatie niet voor de hand. De bestaande bebouwing voldoet immers niet aan de eisen die tegenwoordig worden gesteld aan agrarische bedrijfslocaties. Omschakeling naar de functie wonen biedt de mogelijkheid om een nieuwe duurzame functie op de locatie te vestigen, de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te behouden en een kwaliteitsverbetering van de locatie te waarborgen in de vorm van landschappelijke inpassing. Alles overwegende kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan het beleid zoals gesteld in de provinciale omgevingsvisie.

4.3.2

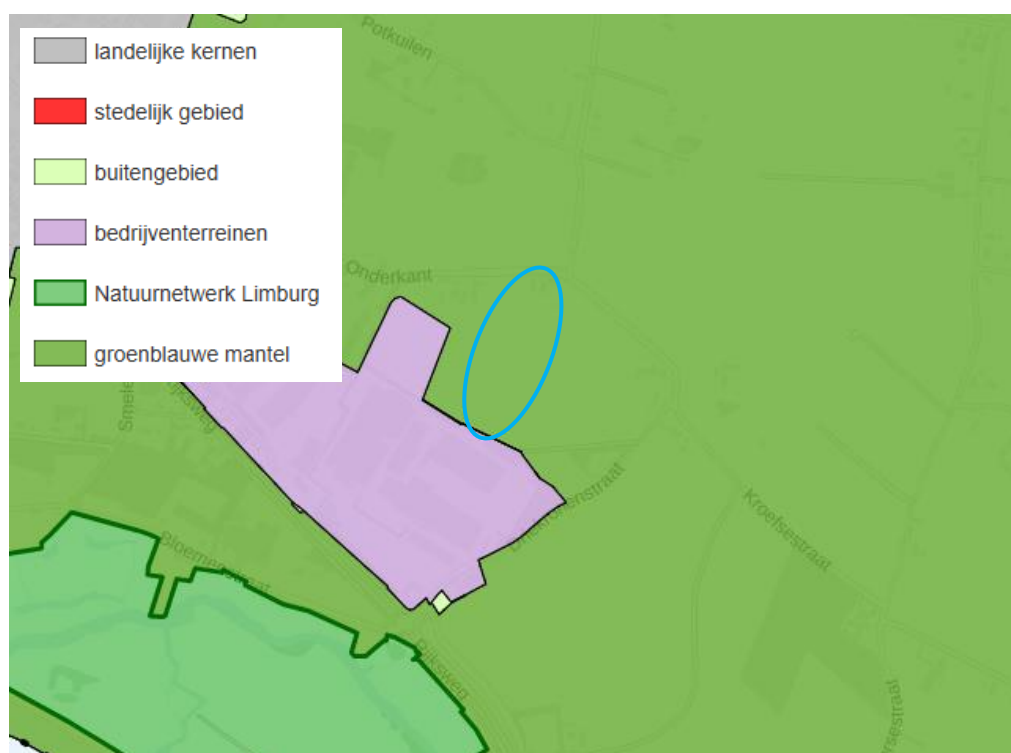
Omgevingsverordening Limburg 2021

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

In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Conform de kaart 'Wonen, werken en recreëren' is het projectgebied gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel' (figuur 8). Derhalve is toetsing aan afdeling 7.3 van de verordening noodzakelijk. Volgens deze afdeling dient een plan binnen de groenblauwe mantel een beschrijving van de aanwezige kernkwaliteiten te bevatten en op welke wijze met het initiatief een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de waarden in de groenblauwe mantel.



Conform het landschapskader Noord- en Midden-Limburg is het erf aangewezen als het gebiedstype Oude stads- en dorpskern. De achterliggende agrarische gronden zijn aangewezen als gebiedstype Kampen en oude graslanden. Voor het gebiedstype Kampen en oude graslanden zijn de kernkwaliteiten specifiek benoemd. Het landschap bestaat in dit gebied uit een ensemble van akkers en graslanden afgewisseld met kleinschalige landschapselementen als houtwallen en hier en daar opgaande begroeiing en poelen. Een typisch kampenlandschap wordt gekenmerkt door een besloten of halfopen door bos en opgaande beplanting omgeven ruimtes en is bebouwingsarm. De kleinschaligheid is vaak verloren gegaan door de ruilverkaveling. Het doel is om dit karakteristieke landschap waar mogelijk te behouden, versterken en herstellen.



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren'. Projectgebied blauw omkaderd.

Toetsing initiatief

De herontwikkeling aan Onderkant 3 gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. In het inpassingsplan is rekening gehouden met de karakteristieken van het landschap conform het landschapskader Noord- en Midden-Limburg zoals hierboven omschreven. De landschappelijke inpassing beoogt om de bestaande structuren en het kleinschalige cultuurlandschap te versterken door de aanleg van houtsingels, hagen, solitaire bomen en een boomgaard. Door het zuidelijke deel van het projectgebied open te houden blijft het open karakter van de akker behouden.

Naast een investering in de landschappelijke kwaliteit wordt tevens geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden van het voormalige agrarische erf. Deze investering vindt onder andere plaats door modernisering en

verbouwing van de bestaande panden, uiteraard rekening houdend met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Ook voor wat betreft de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met het gebruik van inheemse soorten die bij het landschapstype passen. Door deze investering blijft het karakter van het erf en het gebied behouden.

Aangezien met de landschappelijke inpassing de landschappelijke kwaliteit wordt versterkt, er geen nieuwe bebouwing wordt geplaatst die een negatief effect zou kunnen hebben voor de waterhuishouding én wordt geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden van het erf kan worden geconstateerd dat op gebiedsniveau geen kwaliteitsverlies plaatsvindt. Gezien de investeringen kan zelfs gesproken worden van kwaliteitsverbetering van de groenblauwe waarden in het gebied.

Verder blijkt uit de kaarten dat het projectgebied niet gelegen is binnen milieu-beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4

Gemeentelijk beleid

4.4.1

Omgevingsvisie Gennep

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

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

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

De gemeente Gennep hanteert voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied het zogenaamde kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor



ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd.

Toetsing initiatief

Zoals in de Omgevingsvisie Gennep omschreven kan langdurige leegstand van agrarische bebouwing leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen. Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuwe toekomstbestendige functie toegevoegd aan de locatie. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zo wordt de locatie landschappelijk ingepast en wordt geïnvesteerd in het behoud van de cultuurhistorische waarden van het ensemble. De kwaliteit van het buitengebied wordt hiermee verbeterd. Voor een ontwikkeling van deze aard is geen specifieke module opgenomen in het gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Op grond van het Gemeentelijke KwaliteitsMenu (GKM) is in beginsel een bijdrage van € 100 per m² woonoppervlak verschuldigd. Dit is echter maatwerk en kan ook (deels) worden opgelost door te investeren in de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de directe omgeving. Omdat het plan een (interne) verbouwing van een bestaand gebouw betreft, zijn de ruimtelijke gevolgen beperkt. De aanleg van nieuwe groenelementen wordt aangemerkt als kwaliteitsverbetering in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Ook worden karakteristieke gebouwen behouden en hersteld.

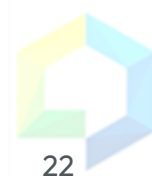
Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie en de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Gennep.

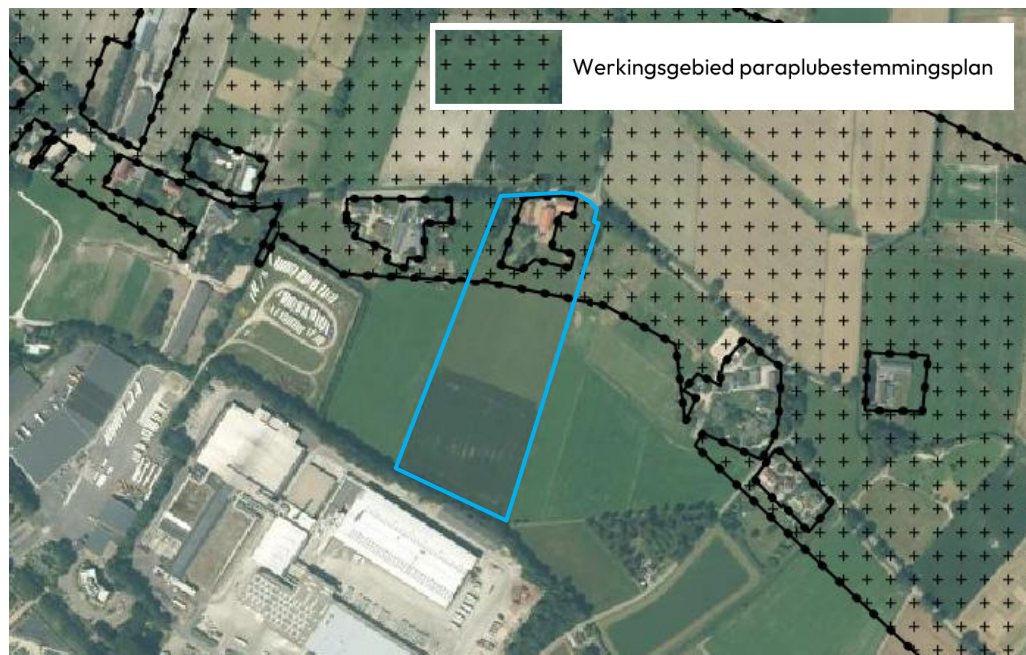
4.4.2 Beleidskader Hoogwaterveiligheid en het borgen van kwetsbare gebiedskwaliteiten Gemeente Gennep

De omgevingskwaliteit van het Maasdal en aanpalend landschap staat toenemend onder druk vanwege de noodzakelijke maar ingrijpende maatregelen in het kader van het Deltaprogramma Rivieren – klimaatopgave hoogwaterveiligheid 2050/2100. In deze context is een globale nulmeting verricht, die de uitgangssituatie van de bijzondere omgevingskwaliteit van de 'ruimtelijk kwetsbare dijkzones' in samenhang verkent, analyseert en kwalificeert. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het beleidskader.

Het beleidskader is verankerd in het paraplubestemmingsplan kwetsbare gebiedskwaliteiten gemeente Gennep.

Het projectgebied is deels gelegen binnen het werkingsgebied van het paraplubestemmingsplan kwetsbare gebiedskwaliteiten gemeente Gennep (figuur 9). Specifiek is het projectgebied gelegen in het beekdal Schraveltsche beek - Spiekerbeek – Aaldonsche beek (SPA-beekdal).





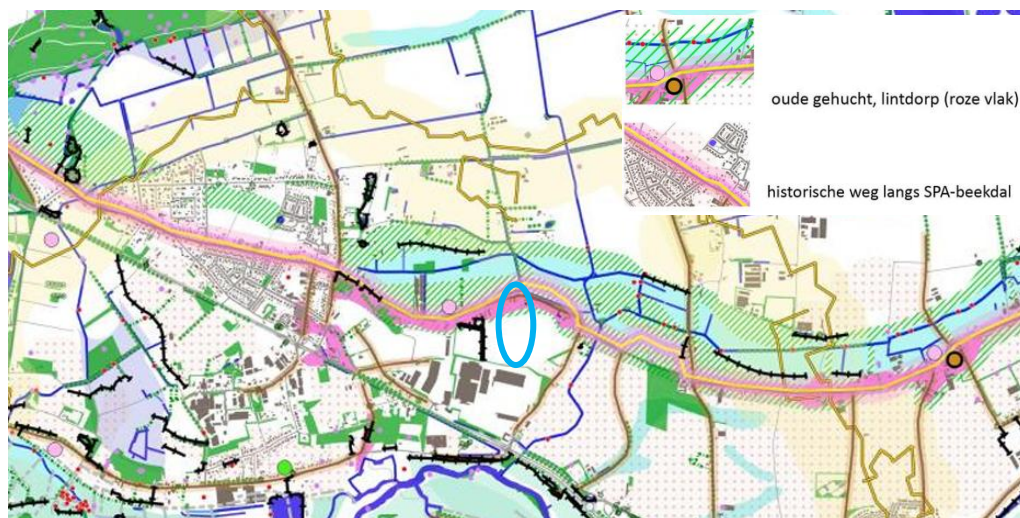
Figuur 9: Werkinggebied paraplubestemmingsplan. Projectgebied blauw omkaderd.

Het beekdal van Schraveltsche beek – Spiekerbeek – Aaldonksche beek – Ossenbergsche beek is een hoogwaardige lineaire structuurdrager in het Gennepe landschap. Een structuurdrager waarin, op unieke wijze, wezenlijke landschappelijke kenmerken en kernkwaliteiten verweven zijn: aardkundig, geomorfologisch, hydrologisch, ecologisch, historisch geografisch en archeologisch. In kwetsbare samenhang treffen we hier naast elkaar aan: een oude Rijngeul met beekstelsel (deels kwelgevoed), steilranden in de buitenbochten en bovenlangs aan de westzijde een eeuwenoude weg waaraan diverse historische boerengehuchten met hun (enkeerd)akkers zijn gehecht. Deze eeuwenoude weg komt uit bij de voormalige Hamsche Brug en loopt aan de overkant van de Niers verder richting Kevelaar. Door intensieve landbouw zijn gaandeweg veel oorspronkelijke opgaande groenstructuren gerooid. Het beekstelsel is echter bijzonder veerkrachtig en met simpele maatregelen kan het beekdal ‘gerenaturaliseerd’ worden, waarbij ook karakteristieke landschapselementen hersteld kunnen worden. Het SPA-beekdal is een universeel gaaf ruimtelijk ensemble met een groots ecologisch en toeristisch potentieel.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is gelegen binnen de zone ‘oud gehucht, lintdorp’ en grenst aan een historische weg (figuur 10). In deze zone is van oudsher bebouwing aanwezig specifiek kenmerkt de zone zich door kleinschalige bebouwing en een geleidelijke opbouw van het landschap. Een ensemble van vier woningen is derhalve passend en sluit aan bij deze kleinschaligheid en versterkt het dorpse karakter. Binnen het projectgebied zijn geen oude, enkeleerdakkers, waardevolle groenstructuren of stijlranden aanwezig. Tevens wordt er met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing opgericht. Waardevolle elementen worden zodoende met deze ontwikkeling niet geschaad en het ruimtelijke beeld blijft behouden. Aangezien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarbij gebruik wordt gemaakt van karakteristieke

landschapselementen wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt. De ontwikkeling is zodoende in lijn met het beleidskader.



Figuur 10: Uitsnede SPA-beekdal. Projectgebied blauw omcirkeld.

4.5

Waterstaat

4.5.1

Beleidslijn grote rivieren

Nabij het plangebied bevindt zich op ca. 1,5 km afstand de Maas en op 0,9 km afstand de Niers. Hiermee is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed van de Maas. Voor nieuwe plannen binnen het rivierbed is vereist dat deze ontwikkelingen geen bedreiging mogen vormen voor de waterafvoer of de vergroting van de afvoercapaciteit feitelijk kunnen belemmeren. Ter bescherming van de afvoercapaciteit is in onderhavige wijziging van het omgevingsplan een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' opgenomen voor het plangebied. Deze dubbelbestemming voorziet in de mogelijkheid tot de berging van rivierwater. Bouw- en aanlegactiviteiten zijn in principe alleen toegestaan indien dit in lijn is met de waterbergingsdoelen in het gebied.

De realisatie van nieuwe woningen brengt een economische waardevermeerdering met zich mee, waarmee ook sprake is van een hogere schade bij een mogelijke overstroming. De Beleidslijn grote rivieren gaat uit van een eigen risico en verantwoordelijkheid ten aanzien van ontstane schade door hoogwater voor activiteiten in het rivierbed. Initiatiefnemers in het rivierbed zijn zelf aansprakelijk voor schade en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen.

Hoewel in het kader van deze ontwikkeling niet aan de orde, geldt in zijn algemeenheid dat een eventuele afname in waterbergend vermogen, gecompenseerd zou kunnen/mogen worden vanwege het extra waterbergend vermogen als gevolg van het project Koningsven de Diepen. Mede op basis hiervan zijn er in de Lob van Gennep (het waterbergend rivierbed ten noorden van de Niers en waarin het projectgebied is gelegen), onder voorwaarden dan

ook

ontwikkelingen

mogelijk.

De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen invloed op de uitvoerbaarheid van de Beleidslijn grote rivieren. Er zijn voor wat betreft dit aspect dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Omdat de nieuwe woningen (ondanks de realisatie binnen de bestaande bebouwing) gelegen zijn binnen het 'waterbergend rivierbed' is mogelijk een waterwetvergunning noodzakelijk vanuit Rijkswaterstaat. In de vergunning wordt vastgelegd dat er geen noodzaak is voor het nemen van waterbergende maatregelen ten aanzien van rivierwater binnen de projectlocatie. De initiatiefnemer zal indien noodzakelijk contact opnemen met Rijkswaterstaat voor het verkrijgen van de vergunning.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Leeswijzer

De **Omgevingswet** (Ow) is sinds 1 januari 2024 in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. In deze wet zijn meerdere wetten en regels gebundeld. Er zijn vier **AMvB's** (Algemene Maatregel van Bestuur) vastgesteld: Besluit **bouwwerken** leefomgeving (**Bbl**), Besluit **activiteiten** leefomgeving (**Bal**), Besluit **kwaliteit** leefomgeving (**Bkl**) en het **omgevingsbesluit** over bevoegd gezag (welk orgaan is **bevoegd** en **welke procedure** is van toepassing).

Omdat de onderdelen uit de fysieke leefomgeving, zoals genoemd in art. 1.2 Ow, beoordeeld dienen te worden in het kader van een wijziging van het omgevingsplan worden in dit hoofdstuk de activiteiten en/of werkzaamheden van de beoogde ontwikkeling getoetst. In elke paragraaf van dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op hetgeen er over dit aspect is opgenomen in de Omgevingswet, waarna vervolgens de beoogde ontwikkeling op deze punten per aspect wordt getoetst.

5.2 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

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

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

Cultureel erfgoed

Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied, dient te worden bekeken welke mogelijkheden er zijn tot bescherming van het cultureel erfgoed. Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (art. 5.130 lid 2 Bkl) over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- Verplaatsing van beschermde monumenten;



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

Om het gewenste beschermingsregime te bepalen kunnen als voorbeeld de bijlagen uit de 'Handreiking begrippenkader cultureel erfgoed onder de Omgevingswet november 2022' worden gebruikt.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijke Omgevingsplan van Gennep heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. In de planregels is opgenomen dat binnen de strengste dubbelbestemming een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm gerealiseerd worden.

Toetsing initiatief

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft beoordeling van het bestaande agrarische ensemble plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat zowel de bestaande koeienschuur als het ensemble als geheel van cultuurhistorische waarden is. Het ensemble is derhalve behoudenswaardig. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, zodoende vindt er een investering plaats in het behoud van de cultuurhistorische waarden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

Met onderhavige ontwikkeling vinden er verder geen bodemingrepen plaats die de ontheffingsvrije waarden overschrijden. Derhalve is er geen archeologisch onderzoek benodigd. De huidige dubbelbestemmingen worden in het TAM-Omgevingsplan overgenomen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

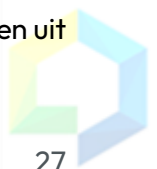
Toetsing initiatief

Uit de algehele toetsing van de fysieke leefomgevingsaspecten in het vervolg van dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling en de gezondheid hiermee niet in het geding komt.

5.4 Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;



- §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
 - §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
 - §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdekkingen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
 - §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

Toetsing initiatief

In het kader van een planologische functiewijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In de beoogde situatie is sprake van gevoeliger gebruik ten aanzien van het aspect bodem. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand worden de resultaten van het bodemonderzoek beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage III.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond is plaatselijk ten aanzien van zink een overschrijding van de achtergrondwaarde vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Indicatief voldoet de grond aan bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met koper.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de functiewijziging en herontwikkeling van de locatie

5.5 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken.

Er zijn diverse beleidsdocumenten op verschillende bestuursniveaus die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten op het gebied van duurzaam waterbeheer. De relevante beleidsdocumenten zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Waterplan (NW), het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Waterwet. Onder de Omgevingswet is het beleid van de waterschappen die de kwaliteit en veiligheid van watersystemen borgen opgenomen in de waterschapsverordeningen.

Binnen de ruimtelijke planvorming vormt water een belangrijk aspect. De toename van verhard oppervlak zorgt voor hitte, verdroging en vergroot de



kans op wateroverlast. Bij alle ruimtelijke plannen moeten de waterhuishoudkundige doelstellingen binnen het projectgebied op een evenwichtige wijze beschouwd worden. Deze zogenaamde Watertoets is verplicht. In paragraaf 5.1.3 van het Bkl zijn aanvullende eisen gesteld ten aanzien van relevante waterhuiskundige elementen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet in de nabijheid ligt van een van deze waterhuishoudkundige elementen is een nadere toetsing niet aan de orde.

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

5.5.1 Kenmerken huidige watersysteem

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

Toetsing initiatief

Grondwater

In het projectgebied zal geen grondwater worden onttrokken. Daarnaast zullen er geen activiteiten plaats vinden die het grondwater mogelijk kunnen vervuilen. Er worden ten aanzien van grondwater dan ook geen belemmeringen verwacht.

Afvalwater

Het huidige afvalwater wordt middels het gemeentelijke rioleringsstelsel afgevoerd. Met onderhavige ontwikkeling zal de hoeveelheid afvalwater per saldo beperkt toenemen. Het gemeentelijke rioleringsstelsel zou deze beperkte toename moeten kunnen verwerken.

Hemelwater

Aangezien de hoeveelheid verharding en bebouwing binnen het projectgebied niet toeneemt zal de hoeveelheid te verwerken hemelwater niet toenemen. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt het hemelwater afkomstig van de bestaande gebouwen afgekoppeld van het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater zal worden opgevangen op eigen terrein.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor de afvoer, kwaliteit of infiltratie van water.

5.6 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en



gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.6.1

Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkere wijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

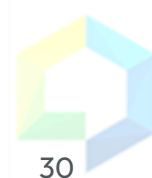
In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

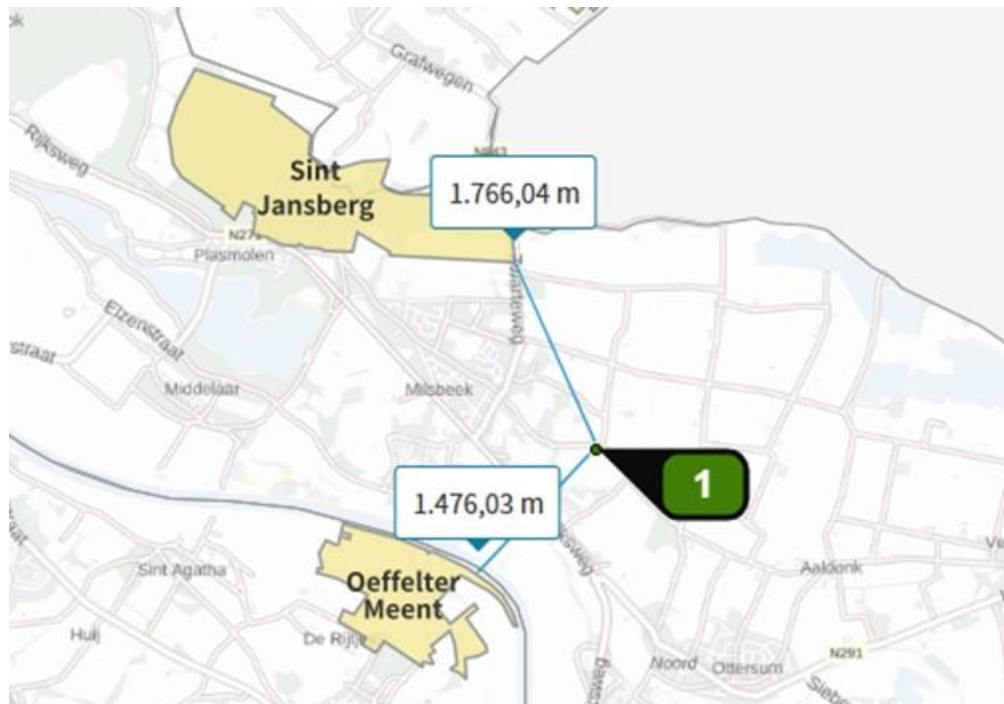
1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.
2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Sint Jansberg' en 'Oeffelter Meent' welke op een afstand van respectievelijk ca. 1,8 en 1,5 kilometer van het projectgebied zijn gelegen (figuur 11).





Figuur 11: Afstanden tot Natura 2000-gebieden.

Uit het stikstofonderzoek, dat als bijlage IV is opgenomen, is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet zorgt voor een toename op een Natura 2000-gebied.

5.6.2

Soortenbescherming

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

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

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en



- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met verbouw van bestaande bebouwing. Derhalve is een quickscan flora- en fauna noodzakelijk. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de staat van instandhouding van beschermde soorten. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage V. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

5.7

Geluid

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

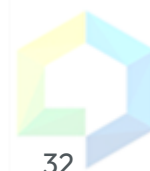
1. Direct werkende regels omtrent 'geluid' zijn/worden door de gemeente vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan;
2. Instructieregels omtrent 'geluid' zijn terug te vinden in het Bkl en de Provinciale omgevingsverordening.

Omdat de rijksoverheid in het kader van gezondheid en milieu mensen wil beschermen tegen geluid, zijn er voor wat betreft de verschillende situaties onder 1 en 2 in het Bkl concrete standaard- en grenswaarden vastgelegd.

Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Dit 'gemeentelijk geluidsbeleid' kan zij dan opnemen in het gemeentelijke Omgevingsplan overeenkomstig de vereisten uit de instructieregels van het Bkl.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarden toestaan als ze voldoet aan de voorwaarden die daartoe in (de artikelen 3, 5 en 8 van) het Bkl zijn opgenomen.

Tenslotte kan het bevoegd gezag in een aantal specifieke situaties ook een overschrijding van de grenswaarden toelaten. Deze specifieke situaties en de daarbij behorende randvoorwaarden zijn eveneens terug te vinden in (de artikelen 3 en 5 van) het Bkl.



Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden drie nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. In de omgeving zijn enkele bedrijven gelegen, echter liggen deze op geruime afstand t.o.v. de ontwikkeling waarmee aan de richtafstanden kan worden voldaan en ze niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Geluid als gevolg van activiteiten vormt dan ook geen belemmering.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage VI. Uit het onderzoek blijkt dat voor elke relevante geluidsbronsoort voldaan wordt aan de standaardwaarde, er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn ten aanzien van gevelwering en dat er sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

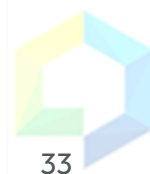
Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als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

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

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

Toetsing initiatief

In artikel 5.54 van het Bkl zijn standaardgevallen opgenomen die per definitie als NIBM worden aangemerkt. Hieronder valt de ontwikkeling van woonfuncties. Wanneer een woonwijk wordt aangelegd bestaande uit maximaal 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen met twee of meer ontsluitingswegen is de ontwikkeling per definitie NIBM. Onderhavige ontwikkeling is van aanmerkelijk kleinere aard dan bovengenoemde standaardgevallen. De ontwikkeling draagt derhalve in niet betekende mate bij aan luchtverontreiniging. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.



De Omgevingswet heeft onder andere tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden in het Bkl, wordt er op dit punt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

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

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

Toetsing initiatief

Met de beoogde ontwikkeling worden drie geurgevoelige objecten toegevoegd. Er zijn in de omgeving van het projectgebied enkele veehouderijen aanwezig. Echter wordt voldaan aan de richtafstanden, waarmee het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft de melkveehouderij met schapen aan Onderkant 1. Dit bedrijf is gelegen op ca. 250 meter afstand vanaf de beoogde woningen. Voor schapen geldt conform artikel 5.112 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving een vaste minimale afstand van 100 meter (binnen de bebouwingscontour) of 50 meter (buiten de bebouwingscontour) tot een geurgevoelig gebouw. Gezien de ruime afstand tussen de veehouderij en het plangebied wordt voldaan aan de wettelijke eisen en kan worden geconcludeerd dat deze veehouderij, en verder weg gelegen veehouderijen, geen negatief effect hebben op de geurbelasting binnen het plangebied.

In de nabijheid van het projectgebied zijn verder geen functies aanwezig die relevant zijn in het kader van geur. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.11. uit deze paragraaf blijkt dat voor wat betreft het aspect geur aan alle richtafstanden wordt voldaan. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering.



5.10

Externe veiligheid

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

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

Het betreft de volgende activiteiten:

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

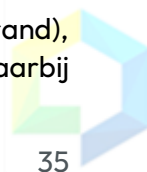
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour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

Aandachtsgebieden

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

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

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



- brandaandachtsgebied;
- explosieaandachtsgebied;
- gifwolkaandachtsgebied.

Toetsing initiatief

Met behulp van de Atlas leefomgeving (figuur 12) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.



Figuur 12: Uitsneden van Atlas Leefomgeving met projectgebied blauw omcirkeld.

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat er geen risicocontouren over het projectgebied lopen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11

Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit*. In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevensgeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur,

activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

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

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

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

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

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

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gemengd gebied bestaande uit (agrarische) bedrijvigheid, woningen en horeca. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval zijn in de directe omgeving van de planlocatie een aantal bedrijven gelegen. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.

Afstanden tot projectgebied Onderkant 3, Milsbeek

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Richt-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan?
Onderkant 7	Paardenhouderij	3.1	30	290	Ja
Onderkant 1	Agrarisch bedrijf	2	10	250	Ja
Driekronen-straat 10	Kantoor	1	0	360	Ja
Onderkant 14	Intensieve veehouderij	4.1	100	450	Ja
Driekronen-straat 1+4+6	Composteer-bedrijf	4.2	200	320	Ja
Rijksweg 4,4a en 6	Transportbedrijf	3.2	50	220	Ja

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

5.12

Niet-gesprongen explosieven

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

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

Toetsing initiatief

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

5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

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

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskennmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig. Deze zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.13.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.14 Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.



Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.

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

Verkeersgeneratie

Op basis van gemeentelijk beleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik van de woning. Formeel zijn er ook verkeersbewegingen toe te kennen aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. Deze zijn echter al ruimte tijd gestaakt. Door de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen wijzigen. Er worden drie nieuwe wooneenheden toegevoegd. Conform de CROW-publicatie wordt voor een twee-onder-een-kap koopwoning in het buitengebied met een weinig stedelijk karakter gerekend met 7,4 tot 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Bij een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 7,8 resulteert dit voor de beoogde ontwikkeling in een toename van 23,4 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet op het feit dat de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie ruimschoots kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie eveneens geen problemen verwacht. Derhalve behoeft de huidige infrastructuur geen aanpassingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

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

Toetsing initiatief

Op basis van het parkeerbeleid van gemeente Gennep kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn voor de beoogde ontwikkeling. In de 'Nota Parkeernormen gemeente Gennep' is opgenomen dat bij een woning groter dan 100 m² een parkeernorm geldt van 2,4 per woning. Dit betekent voor de beoogde woning dat er $4 \times 2,4 = 9,6$ parkeerplaatsen ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aanwezig moeten zijn. Met onderhavige herontwikkeling is rekening gehouden met de toekomstige parkeerbehoefte. Derhalve is ruimte voor 10 parkeerplaatsen opgenomen in het plan (zie figuur 7 in hoofdstuk 3).

5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

Toetsing initiatief

Dit omgevingsplan maakt geen directe bouwactiviteiten mogelijk. In het kader van de toekomstige bouwvergunning/melding zal duidelijk worden in hoeverre de woningen duurzaam worden verbouwd. Eventuele BENG-rapporten en MPG-berekeningen zullen bij deze aanvraag aangeleverd worden. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

5.16 Trillingen

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

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

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

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

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'. Een gemeente kan dan ook gemotiveerd kiezen voor andere waarden voor specifieke locaties. Zo kan een gemeente, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.



Toetsing initiatief

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

5.17

Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijks- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.



In het gemeentelijke omgevingsplan kan het aspect lichthinder meewegen in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing initiatief

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

5.19

Bezonning

Voor gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is het belangrijk dat er voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw aanwezig is. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving echter geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning bepaald: De bezonningsliniaal – een eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht. Een aantal gemeenten heeft haar beleid op het gebied van bezonning gebaseerd op deze norm. Zo kan een gemeente er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan) op te nemen.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en/of een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden.

Toetsing initiatief

Aangezien in de toekomstige situatie geen hoge bebouwing en/of hoogopgaand groen zal worden geplaatst en er sprake is van een ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, zal het woongenot van omwonenden niet worden aangetast. Dit aspect zorgt derhalve niet voor belemmeringen.



5.20

Slagschaduw

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

Toetsing initiatief

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

5.21

Windhinder

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Wanneer het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat (het waait te hard en te vaak) zullen mensen (recreatieve) plekken eerder mijden. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Gemeenten kunnen de gevolgen van windhinder beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Deze (stedenbouwkundige) oplossingen kunnen zijn:

- Voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- Per locatie bekijken welke bouwhoogte toegestaan kan worden;
- Rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen.

Voor het beoordelen van het windklimaat is een norm opgesteld, namelijk NEN 8100. Deze norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans (in percentage van het aantal uren per jaar). In de NEN-norm wordt aangegeven wanneer een windonderzoek nodig is:

- Ingeval van gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- Bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Deze normering is echter niet wettelijk verplicht, maar een gemeente kan er wel voor kiezen om hiertoe regels op te nemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de nabijheid van het projectgebied is geen hoge bebouwing gelegen en zal geen nieuwbouw plaatsvinden. Derhalve is het niet aannemelijk dat er



windhinder zal plaatsvinden. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.22

Project-mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een project kan op twee manieren leiden tot een project-mer-plicht:

1. de generieke aanwijzing geldt voor plannen waarvoor direct een project-mer-plicht geldt.
2. de project-mer-beoordeling geldt voor een project dat kaderstellend is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt geen project-mer-(beoordelings-)plicht. Staat het project wel in kolom 1, dan dient te worden gekeken of de ondergrenzen voor een (beoordelings-)plicht al dan niet worden overschreden.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden slechts drie nieuwe wooneenheden gerealiseerd in bestaande bebouwing in het buitengebied. Hierdoor wordt geen aanzet gedaan tot een grotere ontwikkeling. Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling, waardoor de gemeente het bevoegd gezag is. Onderhavig voornemen betreft dan ook geen stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt in dit geval geen sprake van een m.e.r.-plicht.



HOOFDSTUK 6 Beperkingengebieden

In een beperkingengebied gelden beperkingen voor activiteiten die de functie van een maatschappelijk belangrijk werk of object kunnen verstoren. Dit kan onder andere gaan om wegen, spoorwegen, luchthavens en waterstaatswerken. In de hoofdstukken 6 tot en met 10 van het Bal staan de voorschriften voor speciale gebieden in beheer bij het Rijk. Niet alleen het Rijk kan beperkingengebieden aanwijzen, dat geldt ook voor provincies en waterschappen.

Om de functie van het werk of object te beschermen, gelden er beperkingen in een aangewezen gebied daaromheen. Het bevoegd gezag wijst dat gebied op kaart aan. De beperkingen gelden voor activiteiten in dit gebied (het beperkingengebied). De beperkingen kunnen een vergunningplicht inhouden of bestaan uit algemene regels.

Toetsing initiatief

In onderhavig projectgebied is geen sprake van een beperkingengebied. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die op grond van deze regels aan beoordeling door het bevoegd gezag onderhevig zijn. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering.



HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

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

7.1.2 Kostenverhaal

Conform de Nota kostenverhaal gemeente Gennep 2024 wordt het kostenverhaal met initiatiefnemer (bij voorkeur) geregeld middels een anterieure overeenkomst.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Op basis van art. 4.5 Awb wordt voor iedere wijziging van het omgevingsplan een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Deze overeenkomst vormt onderdeel van de anterieure overeenkomst zoals hierboven omschreven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Participatie

Voorafgaand aan de formele procedure is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omgeving. Initiatiefnemer heeft zijn gesprekken beknopt samengevat in een verslag. Dit verslag is als bijlage VII bijgevoegd.

7.2.2 Procedure

De procedures voor vaststelling van een TAM-omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan van start gaan.

7.2.3 Inzage en beroep

Gedurende de terinzagelegging van de ontwerpversie van het TAM-omgevingsplan is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is inhoudelijk behandeld, maar heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan. Tot slot kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



HOOFDSTUK 8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Op de locatie Onderkant 3 in Milsbeek bestaat het voornemen om in de bestaande bebouwing diverse wooneenheden te realiseren. De boerderij zal worden gesplitst in drie wooneenheden en in de voormalige koeienstal zal een woning worden gerealiseerd.

Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Gennep is het planvoornemen niet rechtstreeks toegestaan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure betreft in dit geval een wijziging van het omgevingsplan van de Gemeente Gennep in de vorm van een Tam-Omgevingsplan.

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing is in beeld gebracht dat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen zijn reeds in het projectgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade worden toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

8.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt door de initiatiefnemer dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede fysieke leefomgeving aanvaardbaar en haalbaar is. Derhalve is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

