

Toelichting TAM-Omgevingsplan

Broekstraat 7-9 Ven-Zelderheide



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Ottersum
	Sectie	:	E
	Nummer	:	2437 (ged), 2438 (ged), 2128 (ged)
Opgesteld door		:	arvalis 
Referentie		:	2026/5532580/LP/CL
Datum vaststelling		:	11 mei 2026

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	6
1.3.	Vigerend omgevingsplan	7
2.	Planbeschrijving	10
2.1.	Huidige situatie	10
2.2.	Beoogde situatie	12
2.2.1.	Planbeschrijving Broekstraat 9	12
2.2.2.	Planbeschrijving Broekstraat 7	12
3.	Beleidskader	14
3.1.	Inleiding	14
3.2.	Rijksbeleid	14
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	14
3.2.2.	Besluit kwaliteit leefomgeving	14
3.2.3.	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2.4.	M.e.r.-beoordeling	17
3.3.	Provinciaal beleid	17
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	17
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	20
3.4.	Regionaal beleid	22
3.4.1.	Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	22
3.5.	Gemeentelijk beleid	23
3.5.1.	Omgevingsvisie Gennep	23
3.5.2.	Omgevingsplan toetsing Broekstraat 7	24
3.5.3.	Omgevingsplan toetsing Broekstraat 9	25
4.	Omgevingsaspecten	27
4.1.	Bodem	27
4.1.1.	Broekstraat 7	27
4.1.2.	Broekstraat 9	27
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.2.1.	Broekstraat 7	28
4.2.2.	Broekstraat 9	29
4.3.	Geur	29
4.3.1.	Broekstraat 7	29
4.3.2.	Broekstraat 9	30
4.4.	Luchtkwaliteit	30

4.5.	Geluid	31
4.5.1.	Broekstraat 7	32
4.5.2.	Broekstraat 9	32
4.6.	Externe veiligheid	32
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.7.1.	Cultuurhistorie	34
4.7.2.	Archeologie	34
4.7.3.	Broekstraat 7	34
4.7.4.	Broekstraat 9	34
4.8.	Flora en Fauna	35
4.8.1.	Gebiedsbescherming	35
4.8.2.	Soortenbescherming	35
4.9.	Landschappelijke inpassing	36
4.10.	Spuitzone	37
4.11.	Waterparagraaf	37
4.11.1.	Relevant waterbeleid	37
4.11.2.	Provinciaal waterplan Limburg	37
4.11.3.	Waterschapsverordening	38
4.11.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	38
4.12.	Mobiliteit en parkeren	39
5.	Economische uitvoerbaarheid	40
5.1.	Financieel economische haalbaarheid	40
5.2.	Kostenverhaal en nadeelcompensatie	40
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1.	Participatie	41
6.1.1.	Omgevingsdialoog	41
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	42

Bijlage(n)

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing Broekstraat 7 – 9

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Broekstaat 9

Bijlage 2a: Nader bodemonderzoek Broekstraat 9

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Broekstraat 7

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Broekstraat 9

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend plan is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is om de locatie Broekstraat 9 te Ven-Zelderheide planologisch los te koppelen van de locatie Broekstraat 7 en de functies van beide locaties aan te passen. Momenteel heeft de locatie Broekstraat 7-9 een agrarische functie met een aanduiding "intensieve veehouderij". Op dit perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Sinds het beëindigen van de intensieve veehouderij activiteiten is de noodzaak van een tweede bedrijfswoning niet meer aanwezig. Derhalve wenst initiatiefnemer de woning van Broekstraat 9 af te splitsen van het agrarisch bedrijf van Broekstraat 7 en de functie van deze woning te wijzigen in de functie "wonen" en deze woning te (kunnen) splitsen in twee woningen. Hiervoor dient voor deze locatie een functieaanduiding "maximumaantal woningen: 2" binnen de functie wonen te worden opgenomen.

De intensieve veehouderij (varkenshouderij) van Broekstraat 7 is enige tijd geleden beëindigd. De milieuvergunning voor het houden van de varkens zal worden ingetrokken voor zover dit nog niet heeft plaatsgevonden. De bestaande opstallen verkeren in dermate goede staat dat initiatiefnemer deze opstallen wil aanwenden voor statische opslag (caravanstalling). In een beperkt gedeelte van de locatie wordt op kleine schaal rundvee (vrouwelijk vleesvee en/of vleesossen) gehouden, daarnaast is een gedeelte van de locatie in gebruik als akkerbouwbedrijf (machineberging, werkplaats en opslag agrarische producten).

1.2. Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen ten westen van de kern Ven-Zelderheide en ten noordoosten van de kern van Ottersum. Ten noorden is het natuurgebied Reichswald gelegen welke tevens de grens vormt met Duitsland



Afbeelding 1. Topografische kaart

Het plangebied aan de Broekstraat 7-9 Ven-Zelderheide is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep op een afstand van circa 600 meter ten westen van de komgrens van Ven-Zelderheide. Het plangebied is overwegend omringd door agrarisch gebied met bijbehorende (agrarische) bedrijven en voormalige agrarische bedrijven welke inmiddels zijn bestemd tot de bestemming "wonen". Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ottersum sectie E, nummers 2437, 2438 en 2128 (allen gedeeltelijk).



Afbeelding 2. Plangebied Broekstraat 7-9 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 omgevingsplan van rechtswege. Het tijdelijke deel van de het omgevingsplan bestaat uit:

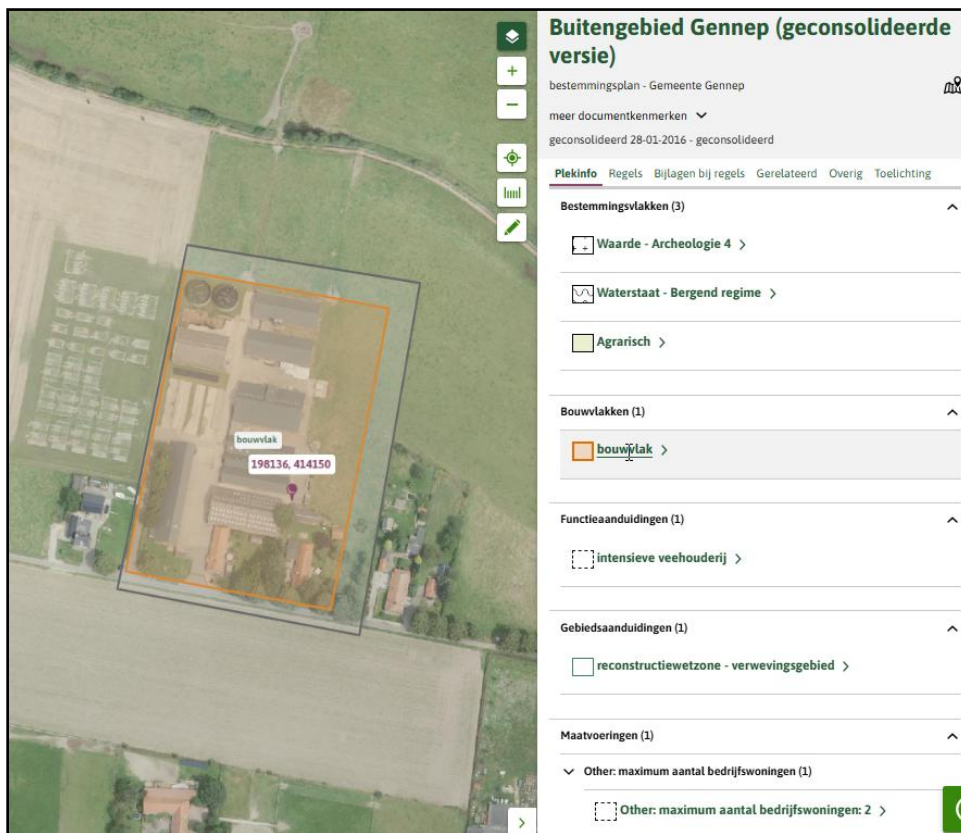
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- Rijksregels over activiteiten (bruidsschat).

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.

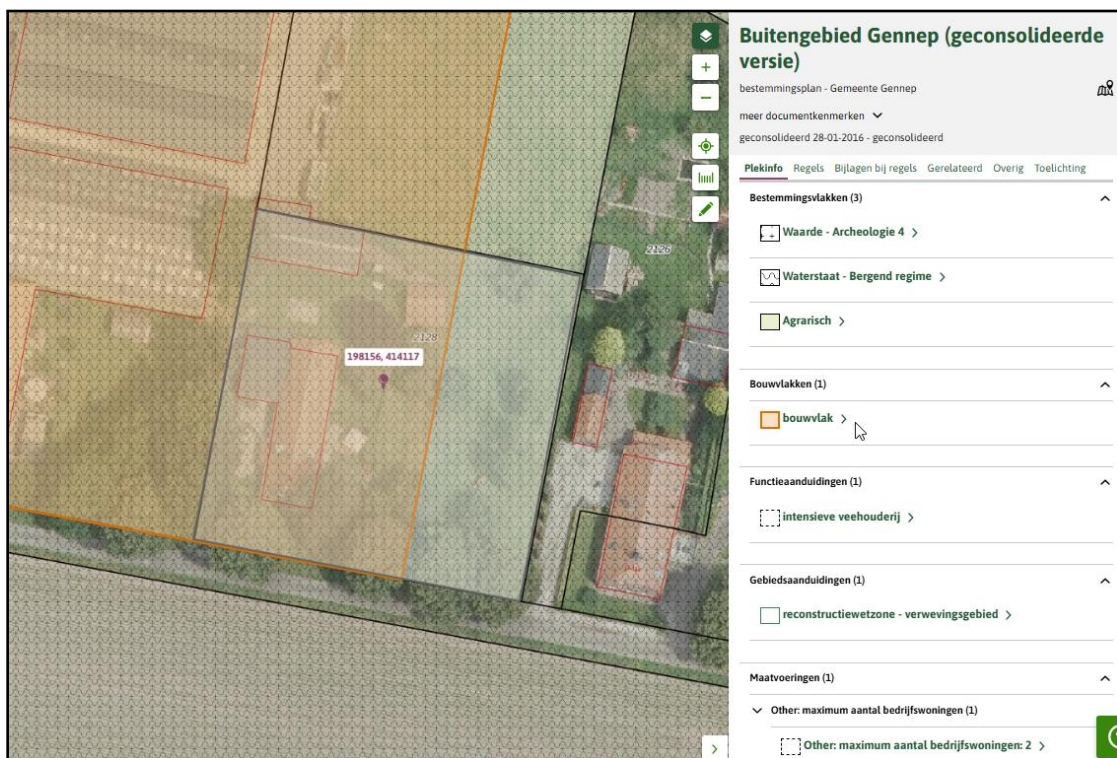
Op basis hiervan wordt er in deze motivering verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep (geconsolideerde versie) (geconsolideerd op 28-01-2016)' als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

Op het plangebied is gelegen:

- De enkelbestemming 'Agrarisch';
- De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waterstaat – Bergend regime';
- Een bouwvlak aanduiding;
- Een functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Een maatvoering 'maximum aantal bedrijfswoningen: 2', en;
- Een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied'.



Afbeelding 3. Uitsnede omgevingsplan Broekstraat 7-9 Ven-Zelderheide



Afbeelding 4. Uitsnede omgevingsplan Broekstraat 9 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

Initiatiefnemer, is exploitant en tevens eigenaar van het agrarisch bedrijf op de locatie Broekstraat 7 en 9 te Ven-Zelderheide. Op de locatie Broekstraat 7 was voorheen sprake van een varkenshouderij, (vlees)rundveehouderij en akkerbouwbedrijf. De varkenshouderijtak is een aantal jaren geleden beëindigd, waarna de (vlees)rundveehouderij in combinatie met een akkerbouwbedrijf is voortgezet. De voormalige varkensstallen verkeren in dermate goede staat, waardoor zij zeer geschikt zijn voor statische opslag.

Op de locatie Broekstraat 9 is een tweede bedrijfswoning gelegen, ondersteunend aan het agrarisch bedrijf op Broekstraat 7.

Binnen het plangebied zijn de volgende gebouwen aanwezig:

1. De bedrijfswoning op de locatie Broekstraat 7;
2. De bedrijfswoning op de locatie Broekstraat 9;
3. De werktuigenberging;
4. Verscheidene (stro) opslag- en stallingsruimten;
5. Bassins;
6. Vaste mestopslag;
7. Stallingsruimte;
8. Sleufsilos, en;
9. Rundveestal in combinatie met werkplaats en stallingsruimte.

Dit is ook te zien in navolgende afbeelding van de huidige situatie. Hierbij is de nummering gelijk aan bovenstaande nummering.



Afbeelding 5. Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2. Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning op Broekstraat 9 af te splitsen van het agrarisch bedrijf, omdat deze woning, na het beëindigen van de varkenshouderij, geen functie meer heeft in het agrarisch bedrijf, en de bestemming/functie van deze woning te wijzigen naar 'wonen' alsmede het mogelijk te maken deze woning te splitsen. Hiertoe is initiatiefnemer bereid de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de locatie Broekstraat 7 te wijzigen waarbij tevens de wens bestaat een gedeelte van aanwezige loodsen aan te wenden voor (statische) opslag voor derden. Onderstaand wordt dit planvoornemen per locatie beschreven.

2.2.1. Planbeschrijving Broekstraat 9

Initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning gelegen op Broekstraat 9 los te koppelen van de locatie Broekstraat 7 en de functie van deze woning te wijzigen naar een reguliere woonfunctie. Hierbij bestaat tevens de wens de beoogde burgerwoning te (kunnen) splitsen waardoor in de beoogde situatie 2 reguliere wooneenheden aanwezig zijn op de locatie Broekstraat 9.

In onderstaande afbeelding is middels een geel vlak de indicatieve situering van de beoogde woonfuncties aangegeven, evenals de beoogde splitsing. Rekening houdend met het feit dat in de beoogde situatie 2 wooneenheden gerealiseerd worden, bestaat de wens de functie van het gehele kadastrale perceel Ottersum E 2128 te wijzigen naar de functie 'wonen'.



Afbeelding 6. Luchtfoto beoogde situatie Broekstraat 9 te Ven-Zelderheide.

2.2.2. Planbeschrijving Broekstraat 7

Mede om bovenstaand plan mogelijk te maken wenst initiatiefnemer de veehouderijactiviteiten in omvang te beperken zoals deze ook in de huidige situatie wordt gebruikt. In de hieronder aangegeven stal wordt rundvee (vrouwelijk vleesvee en/of vleesossen) gehouden. De begrenzing van de aanduiding binnen dit gebouw sluit aan bij het huidige gebruik als rundveeststal van dit gebouw. Daarnaast wordt een gedeelte van

de bestaande gebouwen gebruikt ten behoeve van de stalling van machines en werktuigen alsmede de opslag van agrarische producten ten behoeve van het agrarische bedrijf en worden een aantal gebouwen gebruikt voor statische opslag (o.a. het stallen van caravans, campers etc.). Door het opnemen van een functieaanduiding voor 'statische opslag' op een aantal gebouwen, is deze opslag enkel binnen de aangeduide gebouwen toegestaan. Voor de agrarische activiteiten verandert er niks ten opzichte van de huidige planologische situatie.



Afbeelding 7. Beoogd gebouw veehouderijactiviteit



Afbeelding 8. Bedrijfsgebouwen t.b.v. statische opslag.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op 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:

Beide locaties zijn gelegen binnen de begrenzing van het rivierbed (waterbergend) 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:

Op beide locaties is geen sprake van toename van bebouwing. De gebouwen op beide locaties zijn al jaren aanwezig. Op locatie Broekstraat 9 wordt de bestemming/functie van het gehele kadastrale perceel (Ottersum E 2128) gewijzigd naar enkelbestemming 'wonen' en wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande woning te splitsen in twee woningen. De bestaande bijgebouwen blijven behouden.

Zie Afbeelding 9 voor de huidige gebouwen op kadastrale perceel Ottersum E 2128.



Afbeelding 9. Huidige gebouwen op kadastrale perceel Ottersum E 2128 (Broekstraat 9)

Alhoewel er geen toename in bebouwing plaatsvindt, vindt er wel toename in beplanting plaats binnen plangebied i.v.m. de landschappelijke inpassing. Aangezien er toename in beplanting plaatsvindt door de toevoeging van een haag van 90 meter lang en ten minste één meter breed, zal hier, indien nodig, een vergunning voor worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

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 geen 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 Genneep, er wordt binnen een bestaand gebouw een tweede woning mogelijk gemaakt. 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. Op de andere locatie is geen sprake van toename van gebouwen. Reeds bestaande gebouwen worden (deels) hergebruikt voor statische opslag van caravans, campers etc. 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, de afsplitsing en splitsing van de woning (Broekstraat 9), is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Voor deze beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r..

Ook voor de ontwikkeling op de locatie Broekstraat 7 behoeft geen m.e.r. beoordeling te worden opgesteld, omdat ook de op deze locatie beoogde activiteiten niet in de eerste kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit voorkomt.

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 hoofddopgaven 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;

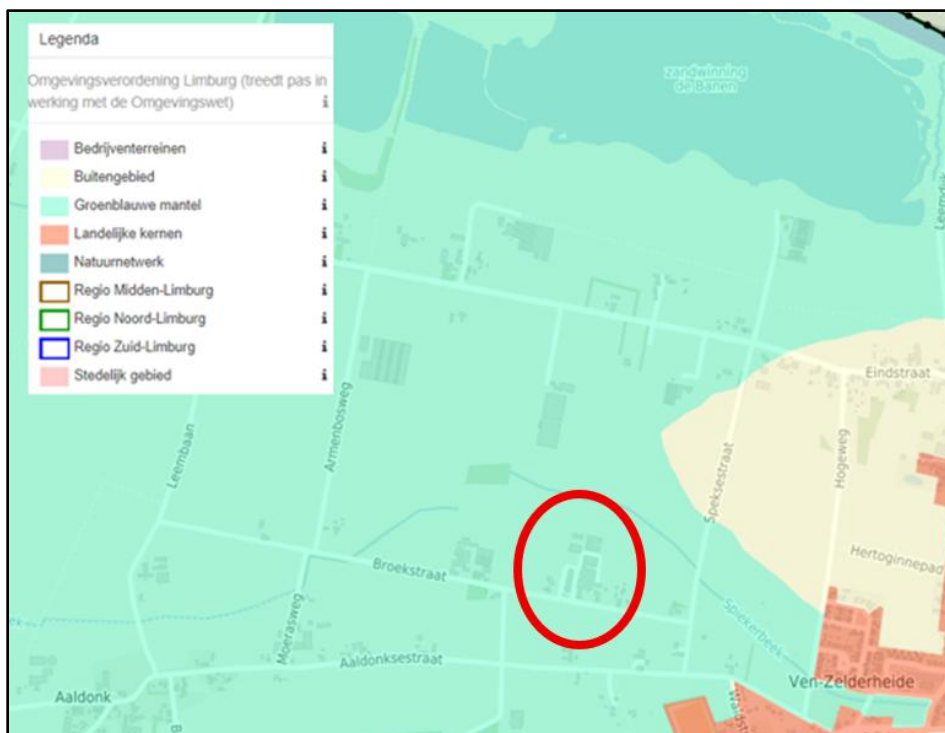
De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- 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 zoneringsskaarten. Dit betekent dat zones over bouwblokken, gebouwen, wegen, paden en ander grondgebruik, anders dan beoogt in de betreffende zonering, geprojecteerd zijn.

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

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



Afbeelding 10. 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 diverser 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. Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleert de provincie ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): 1) agrarisch hergebruik, 2) herbestemmen buiten sector, 3) sloop (met uitzondering van beeldbepalende/monumentale en karakteristieke bebouwing), waarbij de mogelijkheden worden bepaald door het potentieel van het vastgoed en de omgeving, vanuit het principe juiste ontwikkeling op de juiste locatie.

In de onderhavige situatie is volledig agrarisch hergebruik niet mogelijk/wenselijk. Enkele gebouwen zullen nog worden gebruikt ten behoeve van agrarische activiteit. De overige agrarische gebouwen verkeren in een dermate goede staat dat hergebruik van deze gebouwen gewenst is. Het hergebruik bestaat uit de opslag van onder andere caravans en campers.

De beoogde ontwikkeling leidt tot het beëindigen van de varkenshouderijactiviteiten, het behouden van agrarisch grondgebonden activiteiten, het houden van een beperkt aantal runderen (vrouwelijk vleesvee en/of vleesossen) en het hergebruiken van overige gebouwen voor statische opslag op de locatie. Voor deze activiteiten is een tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk. Derhalve wordt deze afgesplitst van het agrarisch

bedrijf en krijgt deze woning de bestemming/functie “wonen buitengebied”. Voor deze bestaande woning wordt de mogelijkheid opgenomen om deze te splitsen in twee woningen.

Door de beëindiging van de varkenshouderij is er sprake van een forse afname in geur- en stikstofemissie. De gebouwen zijn opgeknapt en de locaties worden landschappelijk ingepast, dit alles leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit. 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.

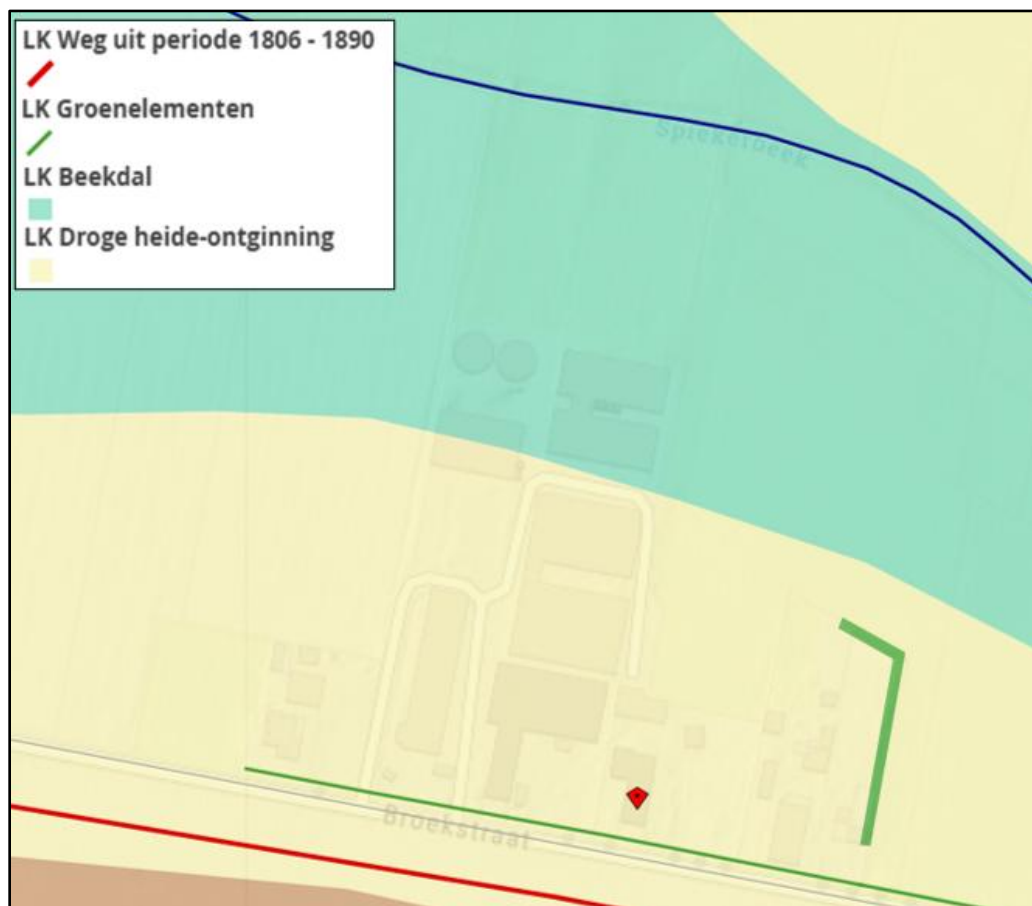
Door middel van de beoogde ontwikkeling wordt met de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning voldaan aan artikel 12.1 van de Omgevingsverordening Limburg. Onder het gemeentelijk beleid in 3.5 zal nader toegelicht worden hoe aan de benodigde woningbehoefte (zowel kwantiteit als kwaliteit) voldaan wordt binnen gemeente Gennepe.

Middels diverse kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg wordt duidelijk dat de locaties niet gelegen zijn binnen (milieu)beschermingsgebieden (natuurnetwerk Nederland) of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Echter is het plangebied wel gelegen in de zogenoemde groenblauwe mantel (zie afbeelding 11).



Afbeelding 11. Landschapskaart Omgevingsverordening Limburg

De groenblauwe mantel kent een aantal kernkwaliteiten. Voor Noord- en Midden-Limburg staan de kernkwaliteiten per landschapstype omschreven in het 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg'. Het plangebied ligt volgens het 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg' voor het overgrote deel in een 'Droge heideontginning'-landschapstype en een deel (noordelijk) in het landschapstype 'Beekdalen' (zie afbeelding 12).



Afbeelding 12. Kwaliteitskaart landschap Omgevingsverordening Limburg

De kernkwaliteiten en bijbehorende toetsing worden hieronder benoemd voor dit landschapstype:

Groene karakter

De droge heideontginningen bestaan uit grootschalige agrarische ontginningen op dekzand- of terrasvlakten, met beperkte natuurwaarden door eerdere ruilverkaveling. Het beekdallandschap daarentegen wordt gevormd door een doorgaande natte structuur die functioneert als ecologische verbindingszone. De aanwezigheid van gradiënten, oude geulen en natte beekbegeleidende gronden, waaronder hooilanden, moerasvegetaties en moerasbossen, draagt bij aan de hoge ecologische kwaliteit van deze gebieden.

De beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande agrarische/open groene karakter. Er vindt namelijk geen aantasting van landschapselementen plaats aangezien er geen uitbreiding van bebouwing plaats zal vinden. Het tegendeel zelfs, er vindt een landschappelijke inpassing plaats welke het groene karakter van de omgeving alleen maar versterkt.

Visueel-ruimtelijk karakter

Het landschap wordt gekenmerkt door open tot halfopen bouwlanden met verspreide groene elementen en karakteristieke hoekverdraaiingen in de verkaveling. Beekdalen fungeren als belangrijke structuurdragers binnen de zandlandschappen en worden

gekenmerkt door een halfopen kleinschalig landschap met afwisseling van hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. In beekdalen is doorgaans weinig bebouwing aanwezig, wat bijdraagt aan de landschappelijke beleving.

De ontwikkeling respecteert het open tot halfopen karakter van beide landschappen. Doordat geen wijziging van bebouwing of verkaveling plaatsvindt, blijven de bestaande structuren volledig behouden. Het visueel-ruimtelijke karakter wordt hiermee niet aangetast. De landschappelijke inpassing sluit aan bij de aanwezige structuur en versterkt waar mogelijk de kleinschaligheid en groenaanwezigheid die typerend zijn voor beekdalene.

Cultuurhistorisch erfgoed

Het betreft jong ontginningslandschap (1850–1950) waarvan oorspronkelijke structuren deels verdwenen zijn, maar waarin het open agrarische karakter herkenbaar is gebleven. Binnen beekdalene bevinden zich bovendien cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals oude hooi- en graslanden, geriefhout en voormalige bevoeiingssystemen die de vruchtbaarheid van het gebied verhoogden. De randen van beekdalene zijn tevens archeologisch en cultuurhistorisch waardevol doordat zij behoren tot de vroegste bewoningsplaatsen. Daarnaast spelen beekdalene een belangrijke rol in de waterhuishouding en vormen zij logische locaties voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van water.

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden. Er vinden geen ingrepen plaats die historische structuren, zichtlijnen of waardevolle beekdalranden aantasten. De bestaande schaal, situering en openheid blijven intact waardoor cultuurhistorische kenmerken volledig behouden blijven.

Reliëf

Het landschap van de droge heideontginning is overwegend vlak tot licht golvend en in het verleden grotendeels geëgaliseerd door agrarisch gebruik. In beekdalene komen natuurlijke hoogteverschillen voor tussen de lage beekzone en de hogere flankerende gronden, wat mede bepalend is voor de ecologische en landschappelijke kwaliteit.

De ontwikkeling brengt geen wijzigingen aan in het maaiveld en heeft geen invloed op hoogteverschillen of hydrologische structuren. De bestaande reliëfkenmerken blijven daarmee volledig behouden.

Aangezien géén van de eerder omschreven kernkwaliteiten worden aangetast door de beoogde ontwikkeling vormt de Omgevingsverordening Limburg geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De kernkwaliteiten uit de Omgevingsverordening Limburg vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

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 de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaande woning afgesplitst van het agrarisch bedrijf en wordt mogelijke splitsing van deze woning in twee zelfstandige woningen met de bestemming 'wonen buitengebied' mogelijk gemaakt. Hierdoor komt er tenminste een en mogelijk twee (al dan niet levensloopbestendige) (kleinere) woningen beschikbaar binnen de gemeente Gennep. Dit past binnen de gemeentelijk woon(zorg) visie.

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 toenemen. Langdurige leegstand van agrarische bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen.

Op locatie Broekstraat 7 zal de varkenshouderij activiteit beëindigd worden en zullen de stallen hergebruikt worden in de vorm van statische opslag van bijvoorbeeld caravans en campers. Hierdoor wordt leegstand en daarmee verloedering/verrommeling tegengegaan. Aangezien de varkenshouderijactiviteiten beëindigd zullen worden zal de milieusituatie op locatie verbeteren. Wat betreft locatie Broekstraat 9 zal de leegstand tegengegaan worden door de woning geschikt te maken voor bewoning door derden en de mogelijkheid te bieden om deze te splitsen in twee woningen met de bestemming 'wonen buitengebied'. Dit voorkomt verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen. Daarmee voldoet het plan aan de Omgevingsvisie Gennep.

3.5.2. Omgevingsplan toetsing Broekstraat 7

Op Broekstraat 7 wordt de agrarische bedrijfsactiviteit (gedeeltelijk) omgezet van agrarisch naar bedrijfsactiviteit in dit geval van bedrijfstype 5 (opslagbedrijven) in de vorm van een nevenactiviteit. Er mag afgeweken worden van de bestaande agrarische activiteiten wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent*

In dit geval worden de activiteiten uitgevoerd door degene die ook het agrarisch bedrijf uitoefent.

- 2. het brutovloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen*

In de beoogde situatie zal de nevenactiviteit boven de 30% van het brutovloeroppervlak van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen bedragen.

- 3. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd*

De activiteiten zullen in dit geval volledig plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op Broekstraat 7.

- 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;*

In de beoogde situatie is sprake van een verschuiving van verkeersbewegingen. In de bestaande situatie bestonden de dagelijkse verkeersbewegingen die gepaard gingen met de voormalige bedrijfsactiviteiten (akkerbouw en varkenshouderij) voornamelijk uit trekkers en vrachtverkeer voor aan en afvoer van producten. In de nieuwe situatie zal een groot gedeelte van deze transportbewegingen komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komen, op gezette tijden in het jaar, verkeersbewegingen die voortvloeien uit de nieuwe functie als (caravan)stalling, in combinatie met een beperkte voortzetting van agrarische activiteiten. De verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen gemiddeld gezien zal afnemen, buiten de seizoensgebonden pieken met betrekking tot stallen van campers/caravans.

5. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf

Parkeren zal in de beoogde situatie plaatsvinden op het eigen erf. Op het erf is hier ruimschoots voldoende plaats voor. Er zal met enige regelmaat bezoek plaatsvinden met voornamelijk personenauto's ten behoeve van het ophalen en het brengen van de caravans/campers. Deze bezoekers zullen geen langdurige parkeergelegenheid nodig hebben.

6. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven

De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven aangezien er geen uitbreiding van terrein zal plaatsvinden in de beoogde situatie, enkel een wijziging van functie van bestaande bebouwing. Bovendien zijn de dichtstbij gelegen agrarische bedrijven op voldoende afstand van de planlocatie gelegen, zoals hierna ook zal blijken.

7. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit

Er zal in de beoogde situatie een landschappelijk inpassing plaatsvinden welke zal zorgen voor een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Kijkende naar bovengenoemde punten is te zien dat aan nagenoeg alle voorwaarden voldaan kan worden behalve de voorwaarde van maximaal 30% vloeroppervlak voor nevenactiviteiten. Derhalve kan er geen gebruik worden gemaakt van deze afwijkmogelijkheid en wordt een TAM IMRO plan opgesteld.

3.5.3. Omgevingsplan toetsing Broekstraat 9

De bedrijfswoning op Broekstraat 9 wordt afgesplitst van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten op de locatie Broekstraat 7. Het is de bedoeling dat deze voormalige bedrijfswoning en het gehele kadastrale perceel waarop deze woning momenteel gelegen is, wordt omgezet naar de bestemming/functie wonen-buitengebied met de mogelijkheid deze woning te splitsen in twee woningen.

Het voorliggende planvoornemen is binnen de huidige bestemming/functie niet toegestaan en het omgevingsplan bevat ook geen mogelijkheden om de gewenste bestemming/functie mogelijk te maken. Derhalve zal de bestemming/functie aangepast moeten worden middels een op te stellen TAM-IMRO waarvoor deze motivatie is opgesteld.

Voor de mogelijkheid tot splitsing van de woning biedt het vigerende plan wel een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep'. Deze bepaling biedt onder voorwaarden de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen binnen één bouwmassa. De toetsing vindt plaats aan de hand van de volgende criteria:

- 1. de inhoud per woning, na wijziging, niet minder dan 450 m³ mag bedragen;*

Het hoofdgebouw heeft een inhoud van 910 m³ waardoor in ieder geval voldaan kan worden aan de eis voor een minimale inhoud van 450 m³ per woning na splitsing.

- 2. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 100 m², dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke*

bouwaanduiding - extra bijgebouwen' per woning niet meer dan 50% van de aldaar aangegeven oppervlakte, met een maximum van 200 m²;

De totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt 265 m². Dit zou betekenen dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - extra bijgebouwen' op de locatie geplaatst moeten worden en zullen voor beide woningen het maximaal aantal bijgebouwen ingevuld kunnen worden waardoor er geen vergunningsvrije bouw mogelijkheden overblijven voor beide woningen. Dit voorkomt tevens dat er extra bebouwing zal ontstaan op locatie.

3. dit in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

In de gemeentelijke woon(zorg)visie heeft de gemeente Gennep de ambitie van de gemeente vastgelegd welke bestaat uit bouw van 800 woningen tot 2030, waarbij de gemeente inzet op een woningmarkt die voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek biedt. Met het omzetten van een bedrijfswoning naar de functie 'wonen' en het mogelijk maken van een eventuele splitsing in twee woningen wordt een woning in het buitengebied ontsloten voor gebruik door eenieder. Indien deze woning vervolgens gesplitst wordt in twee woningen, wordt er derhalve een of twee woning(en) toegevoegd, waardoor het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

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. Broekstraat 7

Op de locatie Broekstraat 7 blijven de bestaande gebouwen behouden. De varkenshouderij wordt beëindigd, waarmee het grootste deel van de agrarische activiteiten komt te vervallen. De voormalige stallen worden hergebruikt voor een minder milieubelastende functie, namelijk de stalling van caravans en campers. Gezien de aard van het initiatief en het feit dat er geen nieuwe bodemgevoelige gebouwen worden gerealiseerd, is een bodemonderzoek in onderhavige situatie niet noodzakelijk.

4.1.2. Broekstraat 9

Op de locatie Broekstraat 9 wordt een bestaande woning gesplitst in twee zelfstandige wooneenheden. Aangezien de functie omgezet wordt van bedrijfswoning naar wonen is er een verkennend bodemonderzoek benodigd om te achterhalen of er eventuele verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn.

Uit het verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2) bleek dat de grond ten zuiden van de aanbouw (voormalige noodwoning) verontreinigd is met PAK in gehalten boven de interventiewaarde, wat wijst op een ernstige verontreiniging. Daarnaast zijn plaatselijk verhoogde gehalten minerale olie aangetroffen die de tussenwaarde overschrijden, wat duidt op een matige verontreiniging. In de druppelzone was bovendien een verhoogd zinkgehalte in de funderingslaag vastgesteld. Voorafgaand aan het onderzoek was niet bekend of deze verontreinigingen zich ook in de omliggende bodem voordeden.

Daarnaast wordt uit de resultaten van het onderzoek geconcludeerd dat er verhoogde gehalten aan zware metalen in het freatisch bodemwater aanwezig zijn, waardoor wordt afgeraden dit water toe te passen als drinkwater of voor besproeiing. Aan de hand van deze resultaten is een nader bodemonderzoek ingesteld om aan te tonen of deze verontreinigingen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Uit het nadere bodemonderzoek (Bijlage 2a) blijken verhoogde gehalten lood, minerale olie, PCB, PAK, molybdeen en lood boven de normwaarde 'landbouw/natuur' in de bodem aanwezig te zijn. De verhoogde gehalten zijn vermoedelijk het gevolg van de bodemvreemde bijmengingen die ter plaatse in de bodem aanwezig zijn en/of het decennialange gebruik van de locatie voor menselijke (bedrijfs)activiteiten.

Met name de verhoogde PAK concentratie zou mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. De overige verontreinigingen binnen het plangebied vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Gezien de totale gebruiksperiode is het aannemelijk dat de PAK verontreiniging grotendeels vóór 1987 is ontstaan. De overschrijding van de interventiewaarde voor PAK wordt daarom aangemerkt als 'historische verontreiniging' of een 'oud geval'. Er is derhalve geen sprake van een zorgplichtsituatie. Deze verhoging vindt ook enkel plaats op een enkele deellocatie binnen het plangebied.

De PAK verontreiniging in de bodem vormt enkel belemmeringen wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden op de specifieke deellocatie waar deze is aangetroffen.

In de beoogde ontwikkeling vinden geen graafwerkzaamheden plaats binnen het plangebied en zal het aspect bodem dus geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

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.

4.2.1. Broekstraat 7

Op de locatie Broekstraat 7 wordt de intensieve varkenshouderij volledig beëindigd. In plaats daarvan blijft een beperkte agrarische activiteit bestaan in de vorm van een

akkerbouwbedrijf en een rundveehouderij, waarbij het aantal dieren wijzigt van circa 50 zoogkoeien naar circa 50 stuks vrouwelijk vleesvee en/of vleesossen. Deze wijziging betekent een overgang van een milieutechnisch zwaardere activiteit naar een aanzienlijk minder belastende vorm van veehouderij.

De substantiële afname in milieubelasting, zowel qua geur, geluid als gevaar, maakt dat de locatie Broekstraat 7 niet langer als een zwaarder milieubelastende functie wordt beschouwd. Daarnaast worden de voormalige stallen hergebruikt voor statische opslag (stalling van caravans en campers), wat valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter.

4.2.2. Broekstraat 9

De voormalige bedrijfswoning en de, binnen dit gebouw te realiseren nieuwe woning, zijn milieugevoelige functies die beschermd dienen 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 straat met meerdere (voormalige bedrijfs) woningen en een aantal agrarische bedrijven. De aan te houden afstand heeft betrekking op de afstand tussen de bestemming van de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende (agrarische) bedrijven.

Adres	Activiteit	Milieu-categorie	Maximale richtafstand	Werkelijke afstand tot Broekstraat 9	Voldoet (J/N)
Broekstraat 7	Rundvee stal	3.2	100 m	0 m	N
Broekstraat 3	Wormenkwekerij	3.1	50 m	270 m	J
Aaldonksestraat 31	Paardenhouderij	3.1	50 m	120 m	J
Speksestraat 1	Agrarisch bedrijf	Max 3.2	100 m	176 m	J

Tabel 1. Afstanden tot nabijgelegen bedrijven en milieuzonering.

Buiten Broekstraat 7 wordt voldaan aan de maximale richtafstanden voor milieuzonering. Voor de specifieke aanvullende onderbouwingen wordt verwezen naar de paragrafen Geur, Luchtkwaliteit en Geluid.

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 gemeenteregels omtrent geur vastgelegd.

4.3.1. Broekstraat 7

Initiatiefnemer wenst de aanduiding 'intensieve veehouderij' te wijzigen en de veehouderijactiviteiten te beperken tot 50 stuks overig vleesvee vanaf spenen en jonger dan 2 jaar (HA5.100) en overig rundvee van 2 jaar en ouder (HA6.100) in de hoedanigheid van vrouwelijk vleesvee en/of vleesossen. Om het effect op omliggende geurgevoelige objecten te kunnen bepalen is een berekening uitgevoerd met behulp van het geurberekeningsprogramma V-stacks vergunning. Dit programma berekent de geurbelasting op geurgevoelige locaties ten aanzien van de bron (de stal in dit geval). Om aan de eisen voor geur te voldoen voor omliggende woonhuizen op deze locatie moet de waarde onder de 14,0 oue/m³ blijven. Volgens de resultaten uit de berekening blijven alle waarden ruim onder deze norm. Zie resultaten hierbeneden in Tabel 2.

Tabel 2: Resultaten berekening V-stacks vergunning

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	stal 7	198 078	414 168	1,8	0,5	0,40	1 780	5,1

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Broekstraat 5	198 019	414 129	14,0	2,3
3	Broekstraat 11a	198 193	414 107	14,0	1,1
4	Broekstraat 9	198 134	414 127	14,0	2,5

4.3.2. Broekstraat 9

De locatie Broekstraat 9 betreft een agrarische bedrijfswoning welke in de beoogde situatie wordt afgesplitst van de veehouderij.

Op grond van artikel 5.110 Bkl dient de afstand tot een geurgevoelig gebouw met functionele binding of geen functionele binding meer op of na 19 maart 2000 bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met geuremissiefactor buiten de bebouwingscontour geur 50 m dient te bedragen. Zowel het emissiepunt als de gevel van de betreffende stal (Broekstraat 7) is op meer dan 50 m gelegen ten opzichte van de beoogde burgerwoning(en).

De bedrijfsgebouwen behorende bij het agrarische bedrijf die binnen 50 m van de beoogde burgerwoning(en) aanwezig zijn, worden enkel aangewend als werktuigenberging of als statische opslag en dus niet als dierenverblijf.

Daarnaast blijkt uit een indicatieve voorgrond geurberekening dat de geurbelasting als gevolg van agrarische bedrijfsvoering ruim onder norm van 14 OUE/m³ blijft. Zie berekening onder 4.3.1.

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 (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

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 NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. 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 betekenende 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.

Gezien de geringe afstand tussen de adressen Broekstraat 7 en Broekstraat 9 en de beperkte resolutie van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN, 2024), is het niet mogelijk om onderscheid te maken in luchtkwaliteitswaarden tussen beide locaties. Daarom worden de luchtkwaliteitsgegevens als representatief beschouwd voor beide adressen.

Volgens de GCN en GDN 2024 bedraagt de concentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse 13,48 µg/m³, en de concentratie van PM_{2,5} 7,80 µg/m³. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) ligt op 8,36 µg/m³. Deze waarden blijven ruimschoots onder de wettelijke jaargemiddelde grenswaarden zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer, te weten 40 µg/m³ voor PM₁₀, 25 µg/m³ voor PM_{2,5}, en 40 µg/m³ voor NO₂.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de geldende normen en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 van een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de 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. Broekstraat 7

Ten behoeve van de voorgenomen wijziging in de bedrijfsvoering op Broekstraat 7 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door HMB B.V. Het onderzoek richt zich op de omzetting van een deel van de bestaande veehouderij naar statische opslag (stalling van caravans en campers), waarbij tevens een gedeelte van het terrein in gebruik blijft als rundveehouderij (vleesstieren).

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de beoogde activiteiten voldoet aan de geldende grenswaarden uit het Omgevingsplan. Zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LA_{r,LT}) als het maximale geluidniveau (LA_{max}) blijven binnen de gestelde normen voor alle dagdelen. Ook de indirecte geluidhinder door verkeer van en naar de inrichting blijft ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Gezien de resultaten wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen op Broekstraat 7 vanuit akoestisch oogpunt aanvaardbaar zijn en geen aanvullende geluidbeperkende maatregelen vereist zijn.

4.5.2. Broekstraat 9

Voor de omzetting en splitsing van de bestaande bedrijfswoning aan Broekstraat 9 naar twee burgerwoningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door HMB B.V. Het doel van dit onderzoek was het toetsen van het optredende geluid aan de instructieregels uit de Omgevingswet, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De locatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Omdat het hier een bestaande woonfunctie betreft, hoeft het geluid van deze bronnen niet getoetst te worden aan de standaard- en grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Wel is beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is gekeken naar de nabijheid van het eigen bedrijf (Broekstraat 7), dat bestaat uit een rundveehouderij en statische opslag. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de richtwaarden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Ook de indirecte hinder door verkeer blijft met maximaal 38 dB(A) ruim onder de richtwaarde van 50 dB(A).

Er is geen sprake van overschrijding van standaardwaarden, en het gecumuleerde en gezamenlijke geluid hoefde daarom niet bepaald te worden. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig en het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de geluidruimte van omliggende bedrijven en voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

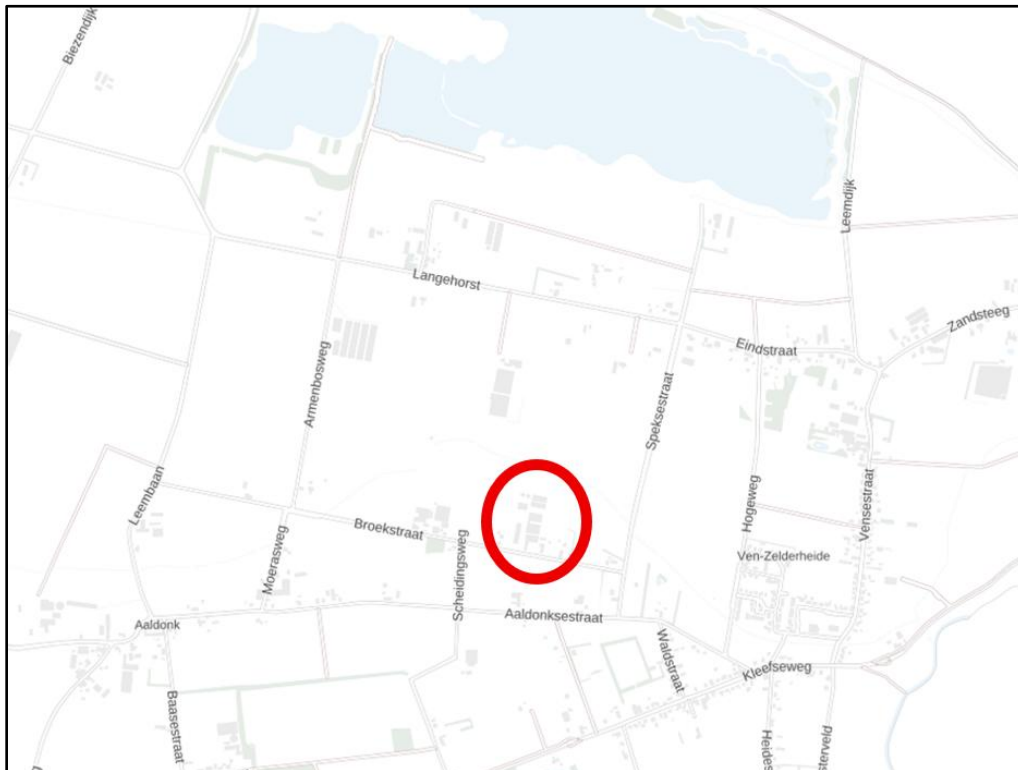
Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkelingen op Broekstraat 9.

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 13. 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. Broekstraat 7

Voor de locatie Broekstraat 7 is geen sprake van bouw of aanlegwerkzaamheden waarbij de ondergrond verstoord wordt. Op de locatie is sprake van het wijzigen van de functie van een deel van de bestaande bebouwing. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op Broekstraat 7.

4.7.4. Broekstraat 9

Voor de locatie Broekstraat 9 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.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op Broekstraat 9.

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. Ten zuiden van de initiatieflocaties is het Natura2000 gebied Zeldersche Driessen gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 1,7 kilometer.

Op locatie Broekstraat 7 zal de stikstof emissie sterk afnemen ten gevolge van de beëindiging van de varkenshouderij en omzetting naar statische opslag.

Op locatie Broekstraat 9 wordt een reeds aanwezige bedrijfswoning afgesplitst van de bedrijfslocatie en wordt de mogelijkheid geboden om dit gebouw te splitsen in twee woningen. Aangezien het uitsluitend om een functiewijziging gaat, heeft deze ontwikkeling geen significante impact op de stikstofemissies. Indien noodzakelijk zal voor de beoogde activiteiten een omgevingsvergunning voor een natura 2000 activiteit worden aangevraagd bij de provincie Limburg door initiatiefnemer.

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.

Op beide locaties vinden geen bouwkundige uitbreidingen/wijzigingen plaats. De wijziging van de functie van de voormalige varkensstallen naar caravanstalling op Broekstraat 7, en de wijziging van de bestemming naar wonen op Broekstraat 9, betreffen uitsluitend administratieve aanpassingen in het omgevingsplan. Aangezien er geen fysieke ingrepen in het landschap plaatsvinden en de bestaande bebouwing behouden blijft, is het uitvoeren van een QuickScan Flora en Fauna voor deze locaties niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect soortenbescherming 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. Ten behoeve van de voorgenomen aanpassing van het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welk als bijlage 1 is toegevoegd aan deze toelichting. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. Zie afbeelding 14 voor het definitieve kaart van het landschappelijke inpassingsplan.



Afbeelding 14. Landschappelijk inpassingsplan

4.10. Spuitzone

Ten aanzien van het aspect spuitzone geldt in de ruimtelijke ordening geen wettelijk toetsingskader. Aangezien er onzekerheden bestaan over de mogelijke gevolgen van chemische gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid, dient naar aanleiding van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een (ABRvS) een 'veilige zone' te worden aangehouden tussen enerzijds agrarische percelen en anderzijds gevoelige objecten en functies om de mogelijke gezondheidsrisico's zoveel mogelijk te beperken. Deze zone wordt ook wel de 'spuitvrije zone' genoemd. Deze spuitvrije zones fungeren als buffer om de negatieve effecten van drift, het onbedoeld verwaaien van chemische gewasbeschermingsmiddelen naar de omgeving, te beperken. Op basis van recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geldt in dit soort situaties dat een spuitvrije zone van 50 meter tussen agrarische percelen en gevoelige objecten en functies als 'niet onredelijk' wordt beoordeeld. Een kleinere afstand dan deze 50 meter is mogelijk, mits daaraan een motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op locatie toegesneden onderzoek, ook wel locatie specifiek onderzoek naar spuitzonering genoemd.

Met onderhavig plan moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden van agrarische grondbezitters in de omgeving. Ten zuiden en ten Noorden van het plangebied ligt een agrarisch perceel waarop de mogelijkheid ligt om te spuiten met gewasbeschermingsmiddelen. Het meest zuidelijk gelegen deel van de woning wordt al sinds de oprichting van de woning bewoond en er vindt enkel een wijziging plaats van de planologische functie binnen het plangebied. In de praktijk verandert de bestaande situatie niet. De woning komt niet dicht bij de agrarische percelen te liggen. Het agrarische perceel ten noorden van plangebied is in eigendom van initiatiefnemer en wordt als permanent grasland benut en wordt niet of nauwelijks bespoten. Het is niet aannemelijk dat dit gebruik zal veranderen in de nabije toekomst, hiermee vormt dit perceel dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect spuitzone vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. 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 rijksvaarwegen. 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 hoofddambities van het NWP:

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

4.11.2. 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 herstelmogelijkheden 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.

4.11.3. 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.

4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocaties Broekstraat 7 en Broekstraat 9. Bij beide percelen wordt niet méér verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. 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 hemelwater geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden.

Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12. 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 op Broekstraat 9 en de bestaande bedrijfswoning op Broekstraat 7 is meer dan voldoende ruimte voor het realiseren van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 Broekstraat 7 en Broekstraat 9 meegaand zijn wat betreft de beoogde ontwikkelingen op locatie.

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