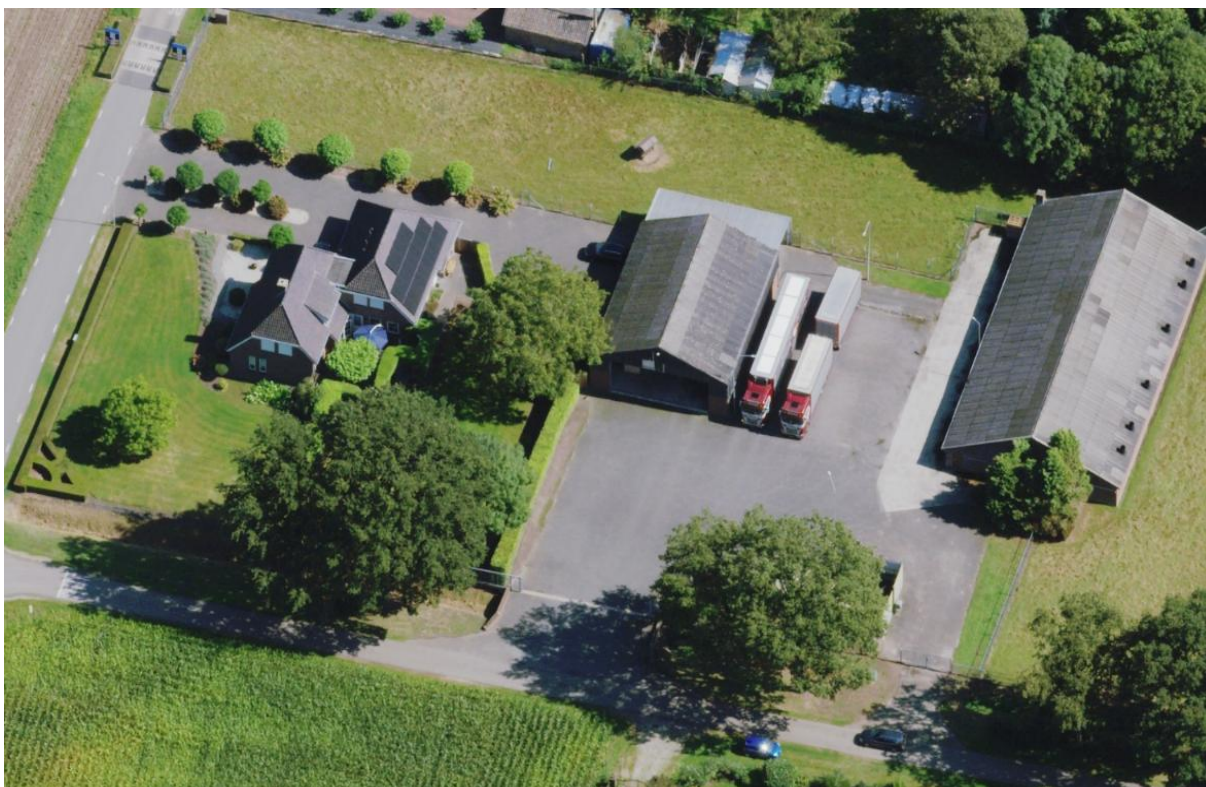


Toelichting TAM-Omgevingsplan

'Hoofdstuk 22P Eindstraat 21 Ven-Zelderheide'

NL.IMRO.0907.TI22PEindstr21BUI-VA01



Kadastrale gegevens Gemeente : Genneep
 Sectie : OTS00 - E
 Nummer : 2168 + 2244 + 2245

Opgesteld door

:



Referentie

:

202500822/20260316/5616290/CL/LP

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	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Beoogde situatie	10
3.	Beleidskader	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Rijksbeleid	13
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	13
3.2.2.	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2.3.	M.e.r.-beoordeling	14
3.2.4.	Instructieregels Rijks (AMvB's)	15
3.3.	Provinciaal beleid	16
3.3.1.	Provinciale omgevingsvisie Limburg	16
3.3.2.	Omgevingsverordening Limburg	18
3.4.	Regionaal beleid	19
3.4.1.	Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024	19
3.5.	Gemeentelijk beleid	20
3.5.1.	Omgevingsvisie Gennep	20
3.5.2.	Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu	21
3.5.3.	Omgevingsplan toetsing	22
3.6.	Toetsing vigerend bestemmingsplan	22
3.7.	Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing	23
4.	Omgevingsaspecten	26
4.1.	Bodem	26
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.2.1.	Eindstraat 21 en beoogde nieuwe woning	27
4.3.	Geur	28
4.3.1.	Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong	28
4.4.	Luchtkwaliteit	29
4.4.1.	Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong	29
4.5.	Geluid	29
4.5.1.	Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong	30
4.6.	Externe veiligheid	30

4.7. Cultuurhistorie en archeologie	32
4.7.1. Cultuurhistorie	32
4.7.2. Archeologie	32
4.7.3. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.....	32
4.8. Flora en Fauna	33
4.8.1. Gebiedsbescherming	33
4.8.2. Soortenbescherming	34
4.8.2.1. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.	34
4.9. Landschappelijke inpassing	35
4.10. Waterparagraaf	36
4.10.1. Relevant waterbeleid	36
4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg	37
4.10.3. Waterschapsverordening	37
4.10.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie.....	37
4.11. Mobiliteit en parkeren	38
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: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Flora & Fauna Onderzoek

Bijlage 4: Landschappelijk Inpassingsplan

Bijlage 5: Beoordeling wezenlijke milieuwinst

Bijlage 6: AERIUS-berekening sloop en bouwfase

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggend TAM-Omgevingsplan is opgesteld omdat initiatiefnemer voornemens is om de locatie Eindstraat 21 te Ven-Zelderheide (hierna genoemd: plangebied) toekomstbestendig te ontwikkelen. Op de locatie Eindstraat 21 te Ven-Zelderheide is in de huidige situatie een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gecombineerd met een varkenshandel gevestigd. Initiatiefnemer wenst de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en wil de functie van de locatie wijzigen naar de functie 'wonen'. Met de pilot 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing' in acht nemend, bestaat tevens de wens een extra woning te realiseren op het naastgelegen perceel.

Initiatiefnemer ziet het beëindigen van de veehouderij en de sloop van de bijbehorende stallen/ bebouwing in combinatie met de functiewijziging naar wonen als een goede ontwikkeling voor het buitengebied. De gemeente Gennep kan middels de pilot 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing' maatwerk leveren om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het buitengebied te bevorderen. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van woningen. Initiatiefnemer neemt deel aan de pilot 'Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing' waardoor 1 nieuwe wooneenheid gerealiseerd mag worden

In augustus 2024 heeft de gemeente Gennep naar aanleiding van een ingediend principeverzoek een positief principebesluit onder voorwaarden afgegeven. Op basis hiervan is onderhavig TAM-Omgevingsplan opgesteld.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Eindstraat 21 Ven-Zelderheide is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep tegen de komgrens van Ven-Zelderheide aan. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Ottersum sectie E, nummers 2168, 2244 en 2245. Hierbij heeft het plangebied een totale oppervlakte van 11.120m². Een omkadering van alle voornoemde kadastrale percelen is in navolgende afbeelding gevisualiseerd.



Afbeelding 1. Uitsnede kadastrale percelen.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep, tegen de komgrens van Ven-Zelderheide aan. Derhalve kenmerkt het omliggende gebied zich door een verscheidenheid aan woningen, (agrarische) bedrijven en landbouwgronden. Ten noorden is het natuurgebied Reichswald gelegen welke tevens de grens vormt met Duitsland, zie ook navolgende uitsnede van de topografische kaart waarbij het plangebied rood omcirkeld is.



Afbeelding 2. Uitsnede topografische kaart.

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).

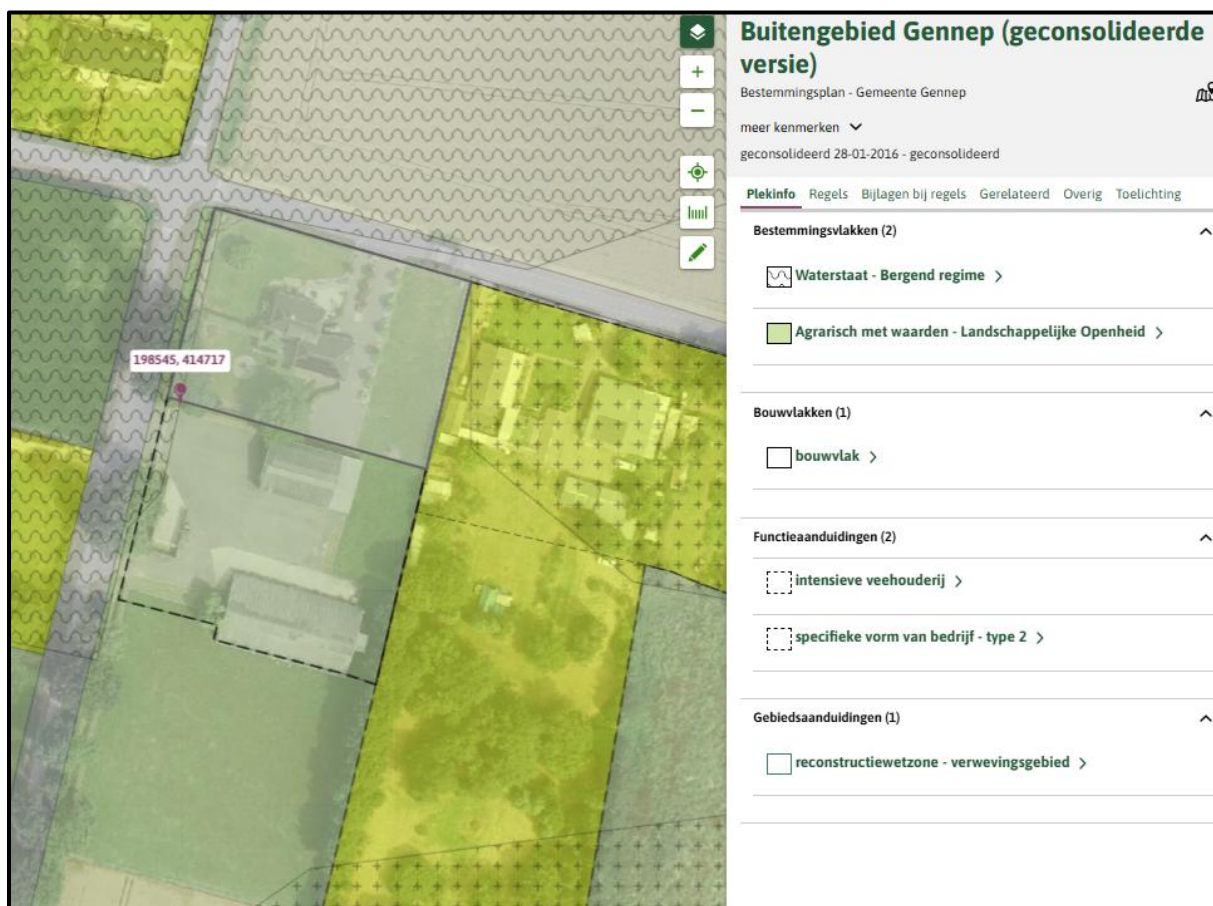
Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg. De regels in het nieuwe deel komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel ook nieuwe regels op

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 Gennepe (geconsolideerde versie)' (geconsolideerd op 28-01-2016), als onderdeel zijnde van het tijdelijk omgevingsplan (als bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet).

Hierbij heeft de locatie Eindstraat 21 de navolgende bestemmingen en aanduidingen:

- De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke openheid';
- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Bergend regime' (gedeeltelijk);
- Een bouwvlak aanduiding;
- De functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van bedrijf – type 2', en;
- De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone- verwevingsgebied'.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Eindstraat 21.

2. Planbeschrijving

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

2.1. Huidige situatie

Op de locatie Eindstraat 21 wordt in de huidige situatie een intensieve veehouderij geëxploiteerd in de vorm van een intensieve varkenshouderij in combinatie met varkenshandel. Op de locatie is gelegen: een woning (ca 120 m²), een opslagloods (340 m²), een spuitplaats t.b.v. het reinigen van vrachtwagens (115 m²) en een varkensstal (610m²). Het woonhuis is te bereiken via de Eindstraat. De veehouderij en spuitplaats zijn te bereiken via de Speksestraat. Hierbij zijn de opstallen verdeeld over de drie kadastrale percelen, zie ook navolgende uitsnede van de huidige situatie.



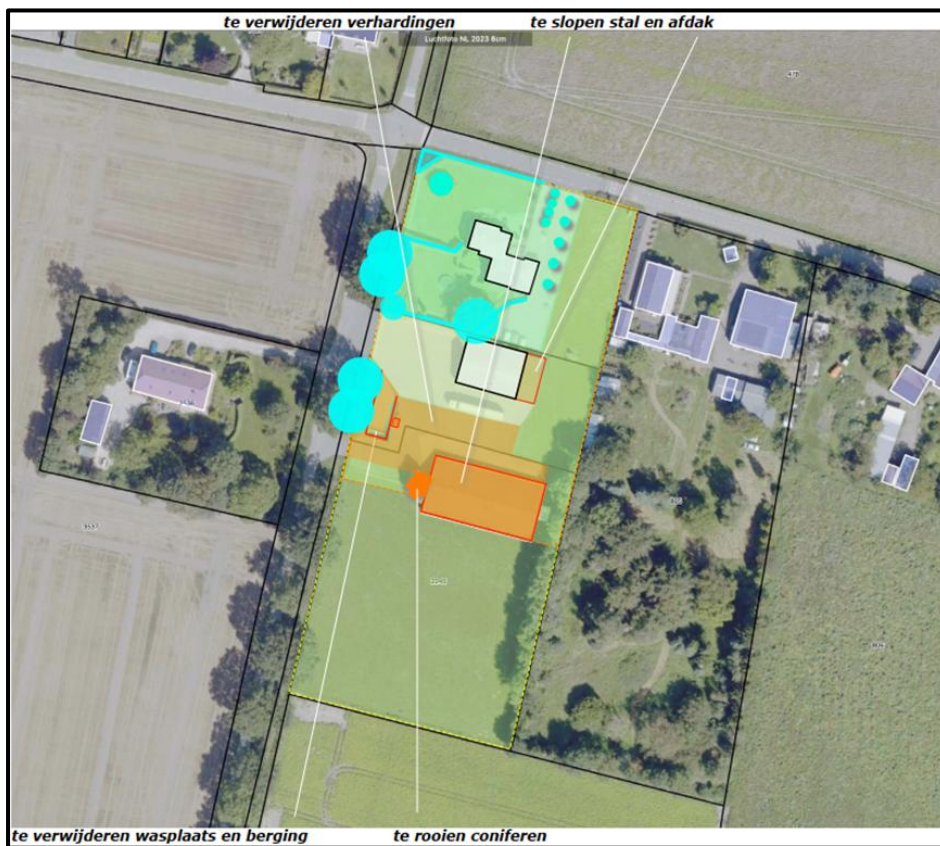
Afbeelding 4. Luchtfoto huidige situatie plangebied.

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt op de locatie Eindstraat 21 géén agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd. Hiertoe wordt de spuitplaats (115 m²), een groot deel van de verharding van percelen E 2244 en 2245 (ruim 900 m²) én de varkensstal (610 m²) met de aanbouw aan de schuur (78 m²) gesloopt (totaal ca 800 m²). De huidige bedrijfswoning met aangebouwde garage en kantoor en het achterliggende bijgebouw blijven behouden. Door het beëindigen van de varkenshouderij en varkenshandel vinden op de locatie geen agrarische activiteiten meer plaats wat bevorderend is voor het heersend woon- en leefklimaat van de omliggende gevoelige functies.

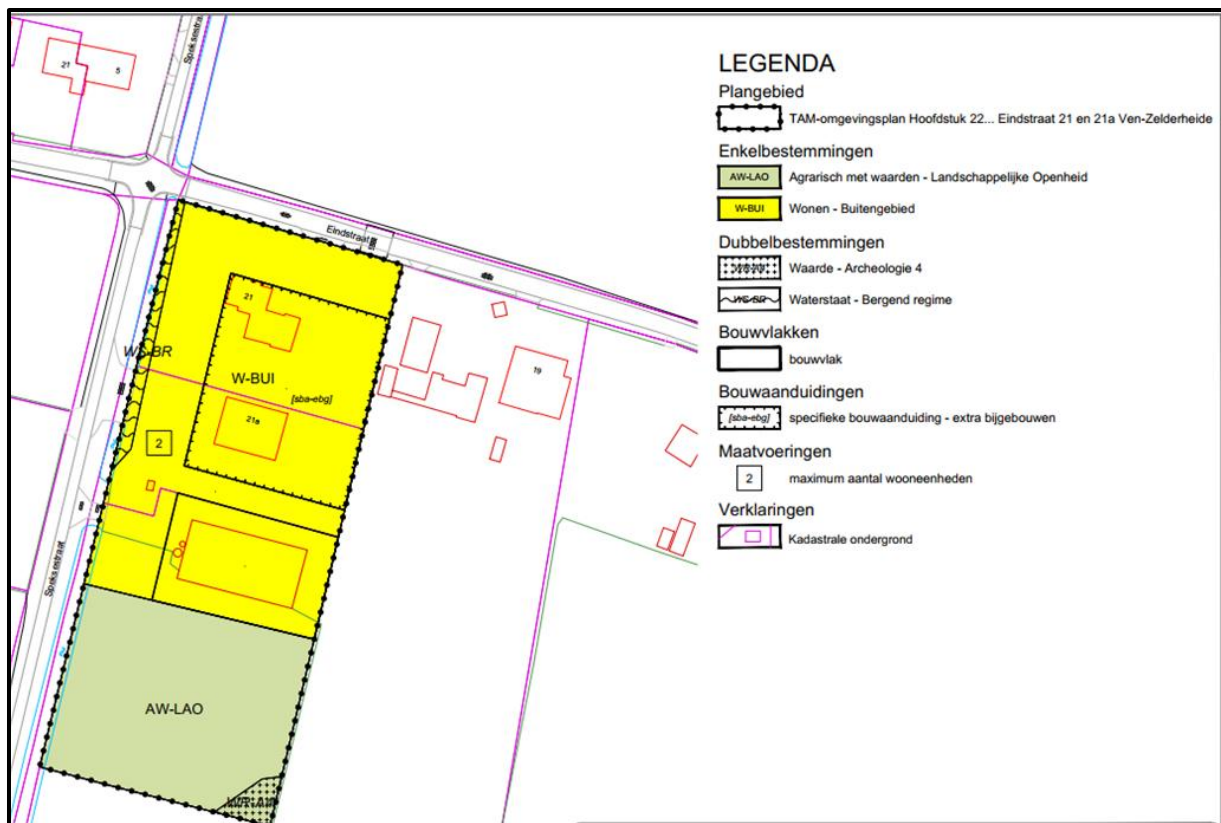
Daarnaast zal de vigerende milieuvergunning/melding/milieubelastende activiteit voor het houden van varkens en voor de transportactiviteiten ingetrokken worden. Hierdoor zal de geur, fijnstof en ammoniakemissie in de omgeving afnemen alsmede de geluidbelasting door het vrachtverkeer. Door het verwijderen van de verharding en gebouwen/bouwwerken kan tevens het hemelwater ter plaatse beter infiltreren. Er kan dus in de directe omgeving een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden met voltrekking van onderhoudig planvoornemen.

In navolgende afbeelding is gevisualiseerd welke verharding en bebouwing gesaneerd wordt. De te saneren gebouwen zijn hierbij rood omkaderd en oranje gearceerd en de te saneren verhardingen zijn enkel oranje gearceerd.



Afbeelding 5. Te saneren verharding en bebouwing.

Aangezien in de beoogde situatie geen agrarisch bedrijf meer op locatie actief is, wenst initiatiefnemer de functie van de bedrijfswoning en de achterliggende opslagloods, alsmede een gedeelte van de onderliggende percelen, te wijzigen naar de functie 'wonen'. Voor de exacte situering van de woonfunctie wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 6. Verbeelding

Als tegenprestatie voor de te saneren gebouwen/ verharding alsmede de geboekte milieuwinsten wenst initiatiefnemer een nieuwe woning te realiseren, gebruik makend van de pilot 'Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Op 13 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep ingestemd met het verzoek om, in het kader van deze pilot, een extra woning te mogen realiseren op de kavel.

Toetsing aan de voorwaarden van deze pilot is in navolgend hoofdstuk verder uitgewerkt.

De te realiseren woning zal geplaatst worden op de locatie van de huidige varkensstal, waarbij de woning gericht zal zijn naar de Speksestraat aansluitende aan het reeds bestaande bebouwingslint. Initiatiefnemer wenst hiertoe de functie te wijzigen naar wonen. De overige grond behoudt de agrarische functie. Omdat de nieuwe woning naar de Speksestraat gericht wordt, zal deze ook een huisnummer aan de Speksestraat ontvangen op een later moment.

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede uit het landschappelijke inpassingsplan. Op deze afbeelding is de beoogde woning met bijgebouw nader geduid. Wederom wordt voor de exacte situering van de woonfunctie verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 7. Beoogde nieuw te realiseren woning.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

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

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

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

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

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

3.2.2. Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gennep waarbij 1 woning wordt toegevoegd. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4) blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.2.3. M.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

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

3.2.4. Instructieregels Rijks (AMvB's)

De Omgevingswet vindt zijn doorwerking in vier algemene maatregelen van bestuur, te weten:

- Het Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. In aanvulling op de wet regelt deze AMvB onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Daarnaast regelt het besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl stelt 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.

Hieronder vallen onder andere:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal bevat, in combinatie met het Bkl, de algemene regels waar burgers, bedrijven en overheden zich aan moeten houden als deze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Daarnaast bepaalt het Bal voor welk van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat derhalve regels met als doel het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers zijn met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Bbl staan de algemene rijksregels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken vermeld. Het Bbl bevat zo ondermeer regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en

sloopwerkzaamheden. Ook bevat het Bbl regels voor verschillende bouwgerelateerde activiteiten: de (technische) bouwactiviteit, de omgevingsplanactiviteit, brandveilig gebruik van bouwwerken, de sloopactiviteit en het mobiel breken van bouw- en sloopaafval.

Onderhavig initiatief betreft een initiatief welke betrekking heeft op de fysieke leefomgeving. Hierdoor is het Omgevingsbesluit automatisch van toepassing. Het Omgevingsbesluit bepaalt tevens welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is voor het verlenen van onderhavige omgevingsvergunning. Aangezien het een aanvraag voor een TAM-Omgevingsplan betreft waarbij tevens bouw-/ sloopactiviteiten plaatsvinden, zijn ook het Bkl, Bal en Bbl van toepassing.

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

De huidige aanwezige bedrijfswoning is gelegen in Groenblauwe mantel. Het bijgebouw van de bedrijfswoning en de nieuw te ontwikkelen woning is gelegen in Buitengebied.

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

De beoogde ontwikkeling leidt tot het beëindigen van de intensieve veehouderijactiviteiten (varkens) op de locatie ten gunste van 1 nieuwe woning alsmede de functiewijziging van de aanwezige bedrijfswoning met bijgebouw naar de functie 'wonen'. Er is sprake van ontstening vanwege de sloop van het bedrijfsgebouwen en verharding. De beëindiging van de veehouderij leidt tot een afname van onder andere geuremissie, stikstof en endotoxinen waarbij de planologische mogelijkheden voor het uitvoeren van milieubelastende activiteiten zullen verminderen wegens het verdwijnen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de agrarische functie. Het

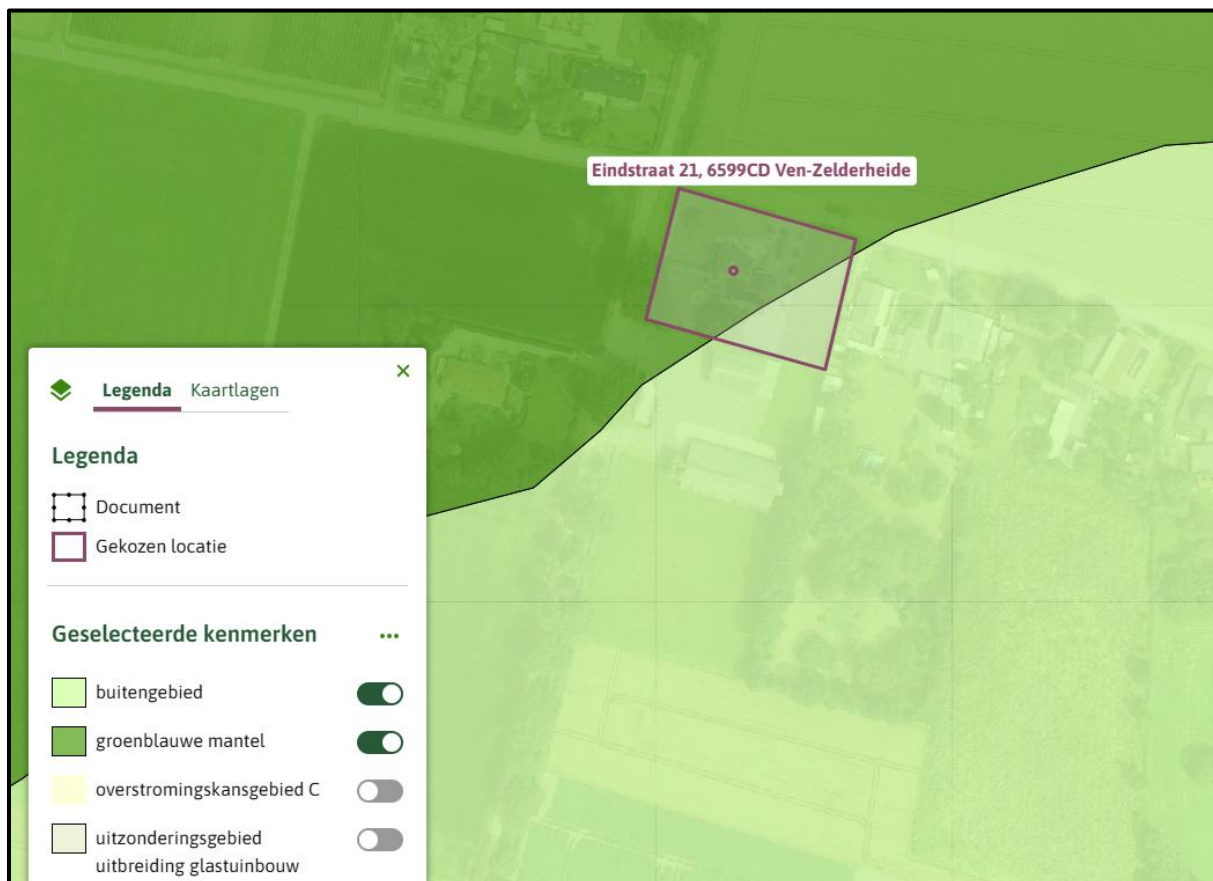
omliggende woon- en leefklimaat zal met voltrekking van onderhavig plan derhalve aanzienlijk verbeterd worden. Verder wordt de locatie landschappelijk ingepast, wat leidt tot een versterking van het landschap.

Onderhavig planvoornemen, dat gepaard gaat met aanzienlijke milieuwinsten waarbij tevens ingespeeld wordt op de grote woningbouwopgave, sluit derhalve 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.

Volgens de Omgevingsverordening Limburg is het plangebied gedeeltelijk gelegen in het buitengebied en gedeeltelijk in de groenblauwe mantel. Daarnaast heeft het plangebied de aanduidingen 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw' en 'overstromingskansgebied C', zie ook navolgende uitsnede. Het overstromingskansgebied geldt over het gehele plangebied en het 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw' geldt op hetzelfde vlak als de groenblauwe mantel.



Afbeelding 8. Uitsnede provinciale omgevingsverordening.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw:

De aanduiding 'uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw' is enkel gelegen over een klein gedeelte van het plangebied en heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van glastuinbouwbedrijven.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het beëindigen van een agrarisch bedrijf waarbij de functie van de aanwezige bedrijfswoning met bijgebouw, evenals een gedeelte van de

onderliggende percelen, wordt gewijzigd naar de functie 'wonen'. Daarnaast wordt tevens een nieuwe woning gerealiseerd.

De aanduiding '*uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw*' heeft derhalve geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

Overstromingskansgebied C:

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor overstromingskansgebied C een gemiddelde overstromingskans van 1:25 per jaar als omgevingswaarde. Voor de beoogde ontwikkeling zal zoals in 4.10.4 aangegeven de oppervlakte verharding en gebouwen afnemen waardoor er meer water in de bodem kan infiltreren. Bovendien wordt voor de nieuwe oppervlakte gebouwen en verharding een infiltratievoorziening gerealiseerd met een capaciteit van 100 mm/24 uur welke een keer in de 100 jaar voorkomt. Hierdoor levert deze ontwikkeling zelfs een positieve bijdrage aan het verminderen van de overstromingskans.

Groenblauwe mantel:

Binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel' staan verscheidene kernkwaliteiten centraal:

- Het groene karakter;
- Het visueel – ruimtelijke karakter;
- Het cultuurhistorisch erfgoed;
- Het reliëf;
- Ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

Onderhavig planvoornemen zal geen aantasting van deze groenblauwe mantel tot gevolg hebben. Het initiatief voorziet slechts in de functiewijziging van de bedrijfswoning op Eindstraat 21 naar de functie 'wonen', waarbij ook een gedeelte van de omliggende percelen de woonfunctie zal krijgen.

Buitengebied:

Voor de aanduiding 'buitengebied' zijn geen kernkwaliteiten vastgesteld zoals voor de 'groenblauwe mantel' het geval is, maar toch kan er in het algemeen een kwaliteitsverbetering toegeschreven worden aan de onderhavige ontwikkeling. Door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en herbouw van een kleinere burgerwoning vindt namelijk al een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats (ontstening). Daarnaast wordt de geplande woning landschappelijk ingepast. Bovendien wordt de vergunningen voor de bedrijfsmatige/agrarische activiteiten waardoor er ook een kwaliteitsverbetering voor het milieu plaatsvindt.

Gezien bovenstaande toelichting, zijn vanuit de provinciale omgevingsverordening géén belemmeringen te verwachten.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Regionale Woonvisie Wonen Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale Woonvisie Noord-Limburg, vastgesteld op 20 oktober 2020, betreft een visie waarmee verschillende gemeenten, waaronder gemeente Gennep, sturing geven aan de regionale woningmarkt. In deze geactualiseerde visie wordt teruggekeken op de vorige structuurvisie en is bekeken wat meegenomen wordt naar de huidige visie. Zo blijft de regio inzetten op de samenwerking en afstemming met haar partners (corporaties, huurderbelangenverenigingen, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen etc.). Uit de analyse van de trends en ontwikkelingen zijn twee belangrijke opgaven voor de periode 2020-2024 naar voren gekomen:

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

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

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

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

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie Gennep

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

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

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

- Herkomstwaarde (ontstaansgeschiedenis);
- Belevingswaarde (diversiteit + identiteit + schoonheid);
- Gebruikswaarde (doelmatigheid + functionele samenhang);
- Toekomstwaarde (duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid).

Uit de omgevingsvisie blijkt dat het plangebied in het deelgebied 'Landelijk, door natuur omarmd' is gelegen. De agrarische sector, waarbinnen hoogwaardige landbouw een plek kan krijgen, draagt het karakter van het landelijk gebied. De agrarische sector staat

echter onder druk door allerlei ontwikkelingen (toenemende eisen voor voedselveiligheid en dierenwelzijn, gezonde ecosystemen, hoogwatermaatregelen, zandafgravingen). Daarnaast is er sprake van leegstand van agrarische bebouwing en de verwachting is dat deze aanzienlijk zal. Langdurige leegstand van agrarische bebouwing kan leiden tot verloedering, gevaarlijke situaties, verrommeling en illegaal gebruik van leegstaande gebouwen.

Inmiddels heeft de gemeente Gennep een VAB-beleid vastgesteld om de (verwachte) leegstand van agrarische bebouwing aan te pakken. Het VAB-beleid is de opvolger van de pilot 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' waarin de voorwaarden iets afwijken van de initiële pilot 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Aangezien het principebesluit voor deze ontwikkeling tijdens de pilot plaatsvond en toen is goedgekeurd wordt in deze toelichting getoetst aan de voorwaarden van de pilot-VAB. Hiermee wordt tevens aan de doelstellingen van het VAB-beleid voldaan. De varkenshouderij wordt in het kader van deze gemeentelijke regeling definitief beëindigd en gesloopt waardoor verloedering en verrommeling van de locatie wordt tegengegaan en de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren. Tevens wordt de varkenshandel op de locatie beëindigd.

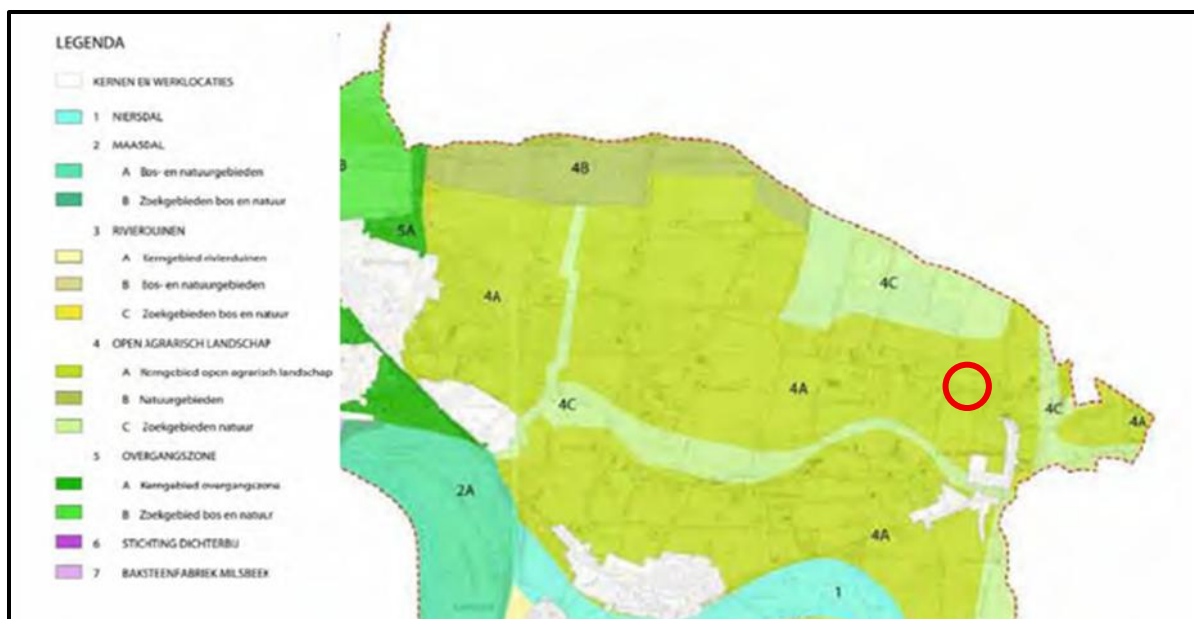
Bij planvorming moet vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer samen gelet worden op de ruimtelijke kwaliteit. Gennep heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het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

3.5.2. Structuurvisie Buitengebied Gennep – Borging Kwaliteitsmenu

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

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

De locatie is volgens de gebiedsindeling GKM Gennep gelegen in de zone 4A, Kerngebied open agrarisch landschap. Binnen de zone 4A heerst een negatieve houding ten opzichte van solitaire woningbouw. Echter kan in dit geval aansluiting gevonden worden bij toepassing van het gemeentelijk VAB-beleid. De kwaliteitsbijdrage bestaat geheel uit bedrijfsbeëindiging en sloop van bedrijfsbebouwing. Hierdoor behoeft er geen extra kwaliteitsbijdrage te worden geleverd zoals voorgeschreven in het GKM.



Afbeelding 9. Uitsnede gebiedsindeling gemeentelijk kwaliteitsmenu Gennep.

3.5.3. Omgevingsplan toetsing

Onderhavig planvoornemen komt voort uit het beëindigen van de intensieve varkenshouderij op de locatie Eindstraat 21.

Onderhavige locatie is gelegen binnen 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). Binnen dit bestemmingsplan is middels art. 5.7.1 lid b een wijzigingsmogelijkheid opgenomen die de functiewijziging naar 'wonen' mogelijk maakt. De realisatie van de extra woning wordt nader onderbouwd middels toetsing aan de pilot 'Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Beiden zijn in navolgende paragrafen nader onderbouwd. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een wijziging middels TAM-IMRO noodzakelijk. Deze ligt nu voor.

3.6. Toetsing vigerend bestemmingsplan

Volgens art. 5.7.1 lid b van het vigerend bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'wonen', waarbij deze bevoegdheid uitsluitend de gronden betreft welke gelegen zijn in binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:

1. *De activiteiten moeten passen binnen de kaders zoals opgenomen in 46.3 Afwegingskader Kwaliteitsmenu;*

Art. 46.3 stelt dat er dient te worden voorzien in een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit door middel van een kwaliteitsbijdrage conform de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep – Borging Kwaliteitsmenu, als vastgesteld door de raad op 15 februari 2012.

In paragraaf 3.5.2 van deze toelichting is nader toegelicht dat er geen extra kwaliteitsbijdrage geleverd hoeft te worden zoals voorgeschreven in het GKM.

2. *Het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering;*

Zoals meermaals is toegelicht zal er in de beoogde situatie géén agrarisch bedrijf meer geëxploiteerd worden op locatie.

3. *Geen sprake mag zijn van een toename van het aantal woningen;*

Als ruil voor de geboekte milieuwinsten alsmede de significante afname in verharding, wenst initiatiefnemer één nieuwe woning te realiseren volgens de pilot 'Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'. Toetsing aan deze pilot is in navolgende paragraaf uitgewerkt.

4. *Na wijziging de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet meer dan 400 m² mag bedragen;*

Naast de aanwezige woning op Eindstraat 21 zal de achterliggende opslagloods van circa 345 m² behouden blijven. Dit is derhalve lager dan de aangegeven 400 m².

5. *Sprake dient te zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering;*

Zoals meermaals in deze onderbouwing is toegelicht, heeft onderhavig planvoornemen een aanzienlijke reductie van de aanwezige agrarische bebouwing ten gevolg naast de geboekte milieuwinsten (reductie van emissies). Derhalve leidt onderhavig planvoornemen tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

6. *Geen sprake mag zijn van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;*

De nabijgelegen agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4.2.

7. *Het bepaalde in artikel 23 van overeenkomstige toepassing is;*

Artikel 23 is van overeenkomstige toepassing.

Zoals blijkt uit de toetsing aan de voorwaarden van bovenstaand artikel, kan onderhavig planvoornemen niet volledig voldoen aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Zo wordt in onderhavig voornemen een extra woning gerealiseerd welke in strijd is met de voorwaarden.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle wijzigingsbevoegdheden vervallen. De gemeente Gennep hanteert echter de uitgangspunten van de wijzigingsbevoegdheden wel als toetsingskaders, maar de gemeenteraad is het bevoegd gezag om het omgevingsplan te wijzigen.

Het toevoegen van een extra woning wordt echter gebaseerd op de gemeentelijke pilot 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'. Hoewel er inmiddels een VAB-beleid is vastgesteld waarvan de voorwaarden nagenoeg gelijk zijn aan de voorwaarden van de pilot VAB. Toetsing aan het beleid is in navolgende paragraaf uitgewerkt.

3.7. Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing

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

slooplocatie. De onderhavige situatie is getoetst aan dit beleid. Op 13 augustus 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep ingestemd met het verzoek om, in het kader van deze pilot, een extra woning te mogen realiseren op de kavel.

Om in aanmerking te komen voor deze regeling diende aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

1. Er zijn 10 woningen beschikbaar voor een periode van 5 jaar (2020 – 2025). Nadat 10 woningen planologisch zijn geregeld en/of de termijn van vijf jaar is verstreken, wordt de Pilot geëvalueerd. De Pilot is geëvalueerd en naar aanleiding van deze evaluatie is het aantal woningen opgehoogd naar 25.
2. Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.
3. Een oppervlakte aan VAB's van minder dan 1.000 m² komt niet in aanmerking voor een woningbouwtitel. Wel bestaat de mogelijkheid om dit restant aan te vullen tot 1.000 m² door elders in de gemeente VAB's te slopen mits:
 - a. Herbouw op de betreffende locatie daarna niet meer mogelijk is, en
 - b. Dit in één ruimtelijke procedure wordt geregeld.
4. Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie.
5. Uitgangspunt is dat gebouwen die in het bestemmingsplan Buitengebied de bouwaanduiding 'Karakteristiek' hebben geen onderdeel uitmaken van de te in onderdeel 2 bedoelde te slopen gebouwen.
6. Indien een initiatief betrekking heeft op beëindiging van een veehouderij en gepaard gaat met:
 - a. Een wezenlijke reductie van geurhinder op de omgeving en/of
 - b. Een wezenlijke reductie van fijnstof, geldt per component (geurhinder of fijnstof) een vermindering van de sloopopgave van maximaal 150 m².
7. Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
8. Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar:
 - a. De meest voor de hand liggende locatie voor realisatie van de woning(en). Dat kan zijn in de bebouwde kom, aansluitend aan de bebouwde kom, in lintbebouwing of op de locatie van de te slopen opstallen;
 - b. De situering van de nieuwe woning(en) en bijgebouwen op de kavel;
 - c. De gewenste landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing.
9. Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn.
10. Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Gennep, 'Samen maken we Gennep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.
11. De initiatiefnemer gaat de volgende verplichtingen aan:
 - a. De milieuvergunning- en/of milieumeldingen voor de locatie worden in het kader van deze kaderregeling ingetrokken;
 - b. Alle bedrijfsmatige agrarische activiteiten op de (sloop-) locatie worden beëindigd;
 - c. Het bestemmingsvlak en bestemming worden afgestemd op de nieuwe situatie;
 - d. Een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de planologische procedure om de bestemming te wijzigen worden aangeleverd;
 - e. Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.

12. De 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) gemeente Gennep' is niet van toepassing als één van onderstaande situaties aan de orde is:
- a. Het agrarisch bedrijf wordt voortgezet;
 - b. Er wordt gebruik gemaakt van (subsidie)regelingen gericht op sloop van de gebouwen, met uitzondering van een subsidieregeling voor de verwijdering van asbest, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Er wordt 800m² aan agrarische bebouwing gesaneerd. Dit is in principe niet voldoende voor het verkrijgen van een bouwrecht zoals beschreven in bovenstaande voorwaarden van de pilot - VAB. In deze toelichting is nog getoetst aan de voorwaarden van de pilot-VAB omdat dit op het moment dat het principe besluit is genomen vigerend was. De voorwaarden van dit beleid wijken echter maar op enkele punten af van de voorwaarden van de pilot VAB. Waarmee toch wordt voldaan aan de doelstelling van het VAB beleid.

Uit een eerder aangeleverde onderbouwing, waarin onderbouwd wordt dat er sprake is van een 'wezenlijke reductie' van geurhinder en fijnstof (zie bijlage 5), is op basis van voorwaarde 6 vermindering van de slooppogave mogelijk van 150m² per component. Deze eerder aangeleverde onderbouwing is voor de gemeente Gennep voldoende om medewerking te verlenen aan deze verminderde slooppogave. De 800m² voormalige agrarische bebouwing is daarmee voldoende voor het verkrijgen van één bouwrecht.

Zoals blijkt uit bovenstaande toelichting alsmede het op 13 augustus 2024 afgegeven principebesluit door de gemeente Gennep, zijn voorgenomen ontwikkelingen passend binnen het VAB-beleid waardoor het bouwrecht van één woning verkregen kan worden. In het navolgende hoofdstuk zal worden onderbouwd dat naastgelegen bedrijven geen onevenredige nadelige gevolgen zullen ervaren van het onderhavige plan.

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. Beide onderdelen van het planvoornemen, de functiewijziging van de bestaande woning alsmede de nieuw te realiseren woning, worden getoetst aan deze relevante omgevingsaspecten.

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.

Door HMB B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het betreft hierbij een onderzoek uitgevoerd over de kadastrale percelen Ottersum, sectie E, percelen 2168, 2244 en een gedeelte van 2245 met een oppervlakte van circa 6.900 m². Binnen het te onderzoeken gebied is dus zowel de huidige bedrijfswoning als de beoogde nieuw te realiseren burgerwoning meegenomen.

De kwaliteit van de bodem is in voldoende mate vastgesteld. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om asbest in grondonderzoek of nader bodemonderzoek te adviseren. Het bodemonderzoek is toegevoegd in de eerste bijlage.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

4.2.1. Eindstraat 21 en beoogde nieuwe woning

De voormalige bedrijfswoning en de nieuw te realiseren 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 gemengd lint van (agrarische) bedrijvigheid en woonfuncties aan een doorgaande weg waarbij er geen sprake is van een rustig buitengebied. Er kan daarbij gesteld worden dat er sprake is van lintbebouwing. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. De werkelijke afstand heeft betrekking op de afstand tussen de beoogde woonfuncties en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven, zie hiervoor ook navolgende tabel.

Adres	Activiteit	Milieu-categorie	Richt-afstand	Werkelijke afstand	
				Eindstraat 21	Speksestraat ong.
Langehorst 4	Melkveehouderij	3.2	50 m	135 m	126 m
Langehorst 2d	Plantenkwekerij	2	10 m	280 m	280 m

Tabel 1. Afstanden tot nabijgelegen bedrijven.

Voor de locatie Speksestraat 6 geldt dat dit bedrijf niet meer actief is in de aangegeven sector. Immers, het exploiteren van een nertsenhoudersrij is niet meer toegestaan. Bovendien is er inmiddels door de gemeenteraad een Omgevingsplan vastgesteld voor de wijziging van de functie intensieve veehouderij naar de functie wonen. Ook voor de locatie van de voormalige houthandel aan de Langehorst ong. is inmiddels een Omgevingsplan vastgesteld voor de functie 'wonen'.

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Het planvoornemen maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk die de omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen kunnen belemmeren. Zowel de bedrijfswoning welke wordt gewijzigd naar de functie 'wonen' als ook de geplande nieuwe woning voldoen ruim aan de richtafstanden en vormen dan ook geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

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

4.3. Geur

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

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

4.3.1. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.

De locatie Eindstraat 21 betreft een reeds bestaande woning. Aan de Speksestraat (ong.) kadastraal bekend gemeente Ottersum sectie E nr's 2244/ 2245 wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

Nabij de locaties zijn, zoals in paragraaf 4.2 nader is een veehouderij en een plantenkwekerij gelegen. De afstanden van deze bedrijven tot aan het plangebied zijn aanmerkelijk groter dan de aangegeven richtafstanden.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot nabijgelegen bedrijven kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst en dat de voorgestelde ontwikkelingen niemand onevenredig schaadt in zijn belangen.

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

4.4. Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in 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.

4.4.1. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse op $15,09 \mu g/m^3$ en de $PM_{2,5}$ op $8,52 \mu g/m^3$. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse op $10,99 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ en voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.

4.5. Geluid

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

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

4.5.1. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.

Door HMB B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor enerzijds het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en anderzijds het realiseren van een nieuwe functie op het aangrenzende perceel E2244/ E2245.

De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden op grond van de Omgevingswet instructieregels. Er is voor deze onderzoekslocatie geen sprake van enige andere bron met een geluidaandachtsgebied.

Verder bevinden zich in de omgeving van de onderzoekslocatie ook geen andere geluidbronnen of activiteiten die in dit kader akoestisch relevant worden geacht.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het toetsen van het optredende geluid aan de waarden uit het Omgevingsplan en de algemene taak tot 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Uit het onderzoek volgt:

- Dat voor elke relevante geluidbronsoort voldaan wordt aan de standaardwaarde;
- Dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de eisen aangaande de gevelgeluidwering;
- Dat de nieuwe woonfuncties geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- Dat sprake blijft van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het gehele akoestisch rapport is toegevoegd in de bijlage.

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkeling.

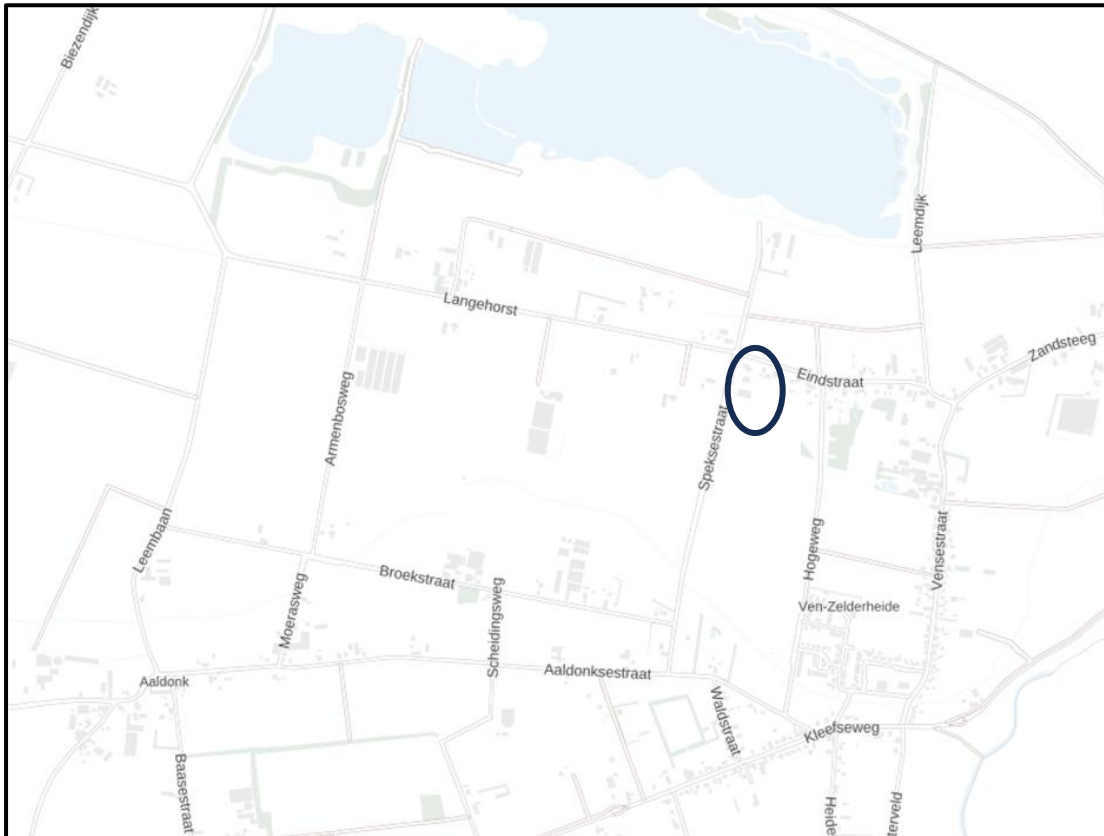
4.6. Externe veiligheid

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

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van

toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

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



Afbeelding 10. 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 daarbij 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.

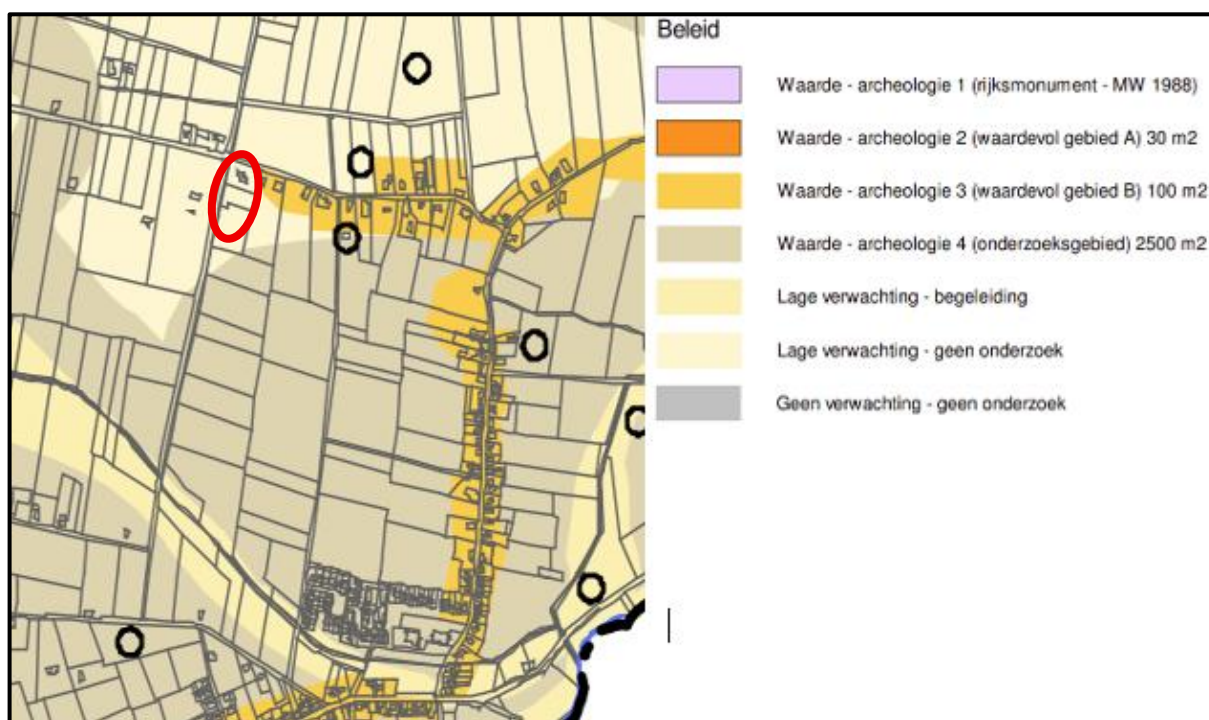
De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

4.7.3. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.

De gemeente Gennep heeft de archeologische structuren met bijbehorende waarden in kaart gebracht middels een archeologische beleidskaart.

Volgens de archeologische beleidskaart, zie navolgende afbeelding, heeft het gehele plangebied een lage verwachting voor wat betreft archeologische vondsten. Dit is in

overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan waarbinnen geen regels met betrekking tot archeologie op het plangebied zijn opgenomen.



Afbeelding 11. Uitsnede archeologische beleidskaart.

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 (Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten zuiden van de initiatieflocaties is het Natura 2000-gebied 'Zeldersche Driessen' gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer 2,1 kilometer.

Ten behoeve van onderliggend plan wordt een varkenshouderij met bijbehorende emissies beëindigd, een gedeelte van de aanwezige vrijkomende agrarische bebouwing gesaneerd en een nieuwe woning toegevoegd.

Wat betreft stikstofdepositie is er gezien de geringe omvang van het planvoornemen alsmede de grote afstand tot het stikstofgevoelige N2000-gebied geen aanleiding om te veronderstellen dat de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de woningen een significant negatief effect heeft. De emissie welke worden veroorzaakt tijdens de werkzaamheden in de sloop en bouwphase zijn daarbij dusdanig gering van omvang ten opzichte van de vigerende vergunning (Eindstraat 21) dat de werkzaamheden geen significant negatief effect zullen hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ter onderbouwing van deze stelling is een AERIUS-berekening opgesteld voor de sloop- en bouwphase van het project. Binnen de in deze berekening gehanteerde uitgangspunten

kunnen zowel de sloop-, de bouw- en de gebruiksfase worden gevat, gezien het in de berekening gehanteerde gebruik van mobiele werktuigen en de gehanteerde verkeersbewegingen van/naar de locatie en het mogelijk stationair draaien van dit verkeer tijdens de sloop- en bouwfase. Deze berekening is bijgevoegd als bijlage 6. Hieruit blijkt dat zowel de sloop- alsook bouwfase en in de toekomst ook de gebruiksfase geen depositie veroorzaken op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.

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

4.8.2. Soortenbescherming

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

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

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

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

4.8.2.1. Eindstraat 21 en nieuwe woning Speksestraat ong.

Ten behoeve van de geplande ontwikkeling is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd ter inventarisatie van de huidige aanwezigheid van beschermde soorten planten en dieren in en om het plangebied. Tevens zijn de te verwachten effecten van de ingreep in het plangebied beoordeeld.

Na een uitgevoerd bronnenonderzoek is de locatie feitelijk bezocht om te beoordelen of het plangebied een zodanig belangrijke status heeft dat een aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is.

In het rapport wordt geconcludeerd dat binnen het plangebied geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten zijn aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Tevens blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen te verwachten zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde

dier- en/of plantensoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Geconcludeerd wordt dat er voor aanvang van de werkzaamheden geen aanvullend onderzoek behoeft plaats te vinden en dat er geen omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna nodig is. Het rapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

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

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

4.9. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente.

Ook voor onderhavig planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Op grond van de bevindingen in het inpassingsplan omvat de beoogde inpassing:

- Het in standhouden van de aanwezige solitaire bomen (es en noot) en beukenhagen;
- Het toevoegen van beukenhagen aan de noordwestkant van de tuin van de resterende woning;
- Het aanplanten van beukenhagen en solitaire bomen rond de tuin van de te bouwen woning;
- Het aanplanten van hoogstamfruitbomen aan de oostzijde van de bestaande woning en ten zuidoosten van de nieuw te realiseren woning, en;
- Het aanplanten van een groensingel tussen de beide woningen.

Een uitsnede van het aanplantingsplan is navolgend weergegeven, waarbij het gehele landschappelijk inpassingsplan in de bijlage is toegevoegd.



Afbeelding 12. Uitsnede landschappelijk inpassingsplan.

4.10. Waterparagraaf

4.10.1. Relevant waterbeleid

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

4.10.2. Provinciaal waterplan Limburg

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

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

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

4.10.3. Waterschapsverordening

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

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

4.10.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt (in totaliteit) niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Gezien de sanering van vrijkomende agrarische bebouwing en verharding zal er uiteindelijk minder verhard oppervlak aanwezig zijn. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.10.4.1. Eindstraat 21

Op de locatie Eindstraat 21 wordt verscheidene vrijkomende agrarische bebouwing en verharding gesaneerd. Het totale verhard oppervlak binnen het plangebied neemt in de beoogde situatie derhalve af.

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

4.10.4.2. nieuwe woning Speksestraat ong.

Ten behoeve van de nieuw te realiseren woning zal het van de daken en verhardingen vrijkomende hemelwater worden opgevangen en geïnfiltreerd in een aan de zuidwestkant van het plangebied te realiseren infiltratiegreppel, zie ook navolgende uitsnede. Deze infiltratie voldoet aan de voorwaarden van een bergingseis van 100 mm neerslag. Daar er op dit moment nog geen concrete tekeningen van de te realiseren woning zijn is een definitief verhard oppervlak nog niet vast te stellen. Echter zal al het hemelwater op het eigen perceel worden afgekoppeld. De woning zal worden aangesloten op het riool.



Afbeelding 13. Uitsnede beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11. Mobiliteit en parkeren

Voor de beoordeling van de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert de gemeente Gennep de Nota Parkeernormen 2024, vastgesteld op 15 april 2024. Deze beleidsnota vormt het toetsingskader voor parkeernormen bij verschillende

functies, waaronder wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. De normen zijn afgestemd op landelijke richtlijnen en houden rekening met de lokale context, waaronder stedelijkheidsgraad en bereikbaarheid.

De nota heeft als doel om voldoende parkeergelegenheid te waarborgen, ter bevordering van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. Er wordt onderscheid gemaakt naar locatie (centrum, bebouwde kom, buitengebied) en gebruiksfunctie. Ook biedt de nota ruimte voor maatwerkoplossingen, mits goed onderbouwd. Toetsing aan de parkeernormen vindt plaats bij de aanvraag van een omgevingsvergunning; de parkeerbehoefte dient aantoonbaar en binnen het plangebied opgelost te worden. Daarbij is de aangegeven parkeernorm een minimumnorm

Toepassing op het plan

Het voorliggende plan betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Gennep. Conform de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gennep 2024 geldt voor de functie 'wonen in het buitengebied' een parkeernorm van worst-case 2,5 parkeerplaatsen per woning, inclusief ruimte voor bezoekers. Dit betekent dat voor dit plan in totaal 5 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze parkeerplaatsen worden binnen het plangebied op het eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

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 TAM-Omgevingsplan 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 anterieure overeenkomst (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. Concreet heeft initiatiefnemer gesproken met de bewoners en eigenaren van de locaties Speksestraat 3 en 5 en Eindstraat 19 allen te Ven-Zelderheide.

De omgevingsdialoog is gevoerd middels fysieke gesprekken waarin is aangegeven dat:

- Agrarische bebouwing gesloopt wordt waarbij tevens één bouwrecht verkregen wordt;
- De nieuwe woning gerealiseerd zal worden op de locatie van de te slopen stal;
- Het omgevingsplan wijzigt waardoor de functieaanduiding intensieve veehouderij verdwijnt;
- Het aantal m² agrarische bebouwing zal afnemen wat een positief effect heeft op het landschap.

De eigenaren/ bewoners van voornoemde locaties hebben kennisgenomen van bovenstaande onderwerpen, en de schriftelijke samenvatting van het gesprek ondertekend.

Initiatiefnemer heeft de opmerkingen van omwonenden meegenomen in zijn plannen en naar aanleiding hiervan het plangebied zo ver mogelijk in westelijke richting verplaatst.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

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