

Toelichting



Bestemmingsplan “Biezendijk 4 en 6 - Ottersum”

Bestemmingsplan ten behoeve van een VAB-pilot

ontwerp – oktober 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel.....	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie.....	5
2.2 Gebiedsomschrijving.....	8
2.3 Planbeschrijving.....	10
2.4 Geldend bestemmingsplan	13
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	15
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4. UITVOERINGSASPECTEN.....	25
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	25
4.2 Bodem.....	25
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	30
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	31
4.6 Water.....	33
4.7 Natuurwaarden	34
4.8 Verkeer en Parkeren	36
4.9 Geur.....	36
4.10 Externe Veiligheid.....	38
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	39
4.12 Niet-gesprongen explosieven	40
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	41
5.1 Algemene opzet.....	41
5.2 Toelichting op de verbeelding.....	42
5.3 Toelichting op de regels.....	42
6. UITVOERBAARHEID	42
6.1 Exploitatie-overeenkomst.....	42

6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	<i>43</i>
6.3	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	<i>43</i>

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling vloeit voort uit het gebieds- en natuurontwikkelingsproject Koningsven-De Diepen, dat heden ten uitvoer wordt gebracht. Mede door die ontwikkeling zijn een aantal agrarische bedrijven beëindigd, met als gevolg dat een aantal erven of de bedrijfsbebouwing daarop leeg zijn. Dat geldt onder meer voor de agrarische bebouwing op de locatie Biezendijk 4 in Ottersum. Op het erf is de volgende bebouwing aanwezig: een vervallen woning uit de jaren '30 van de vorige eeuw (niet bewoond), twee grote schuren, een kapschuur en een kleinere schuur. De huidige bedrijfswoning is geïntegreerd in één van de schuren. Teunesen Zand & Grint is voornemens deze bebouwing te slopen in het kader van de pilot Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Twee andere locaties (Biezendijk 6 en Violenberg 2) worden hier ook bij betrokken. In totaal wordt ruim 2.000 m² bebouwing gesloopt op drie locaties, hetgeen omgezet kan worden in de bouw van twee nieuwe woningen. Samen met de bestaande te slopen en te herbouwen bedrijfswoning op Biezendijk 4 wordt een nieuw erf gerealiseerd met in totaal drie woningen. Tevens behelst dit bestemmingsplan het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op zowel Biezendijk 4 als Biezendijk 6.

1.2 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader conform de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor het gebruik van de gronden en de toegelaten bouwwerken.

1.2 Ligging plangebied

De locaties Biezendijk 4 en 6 liggen ten noorden van de kern Ottersum, ten westen van zandwinning "De Banen" en ten zuiden van de gebiedsontwikkeling Koningsven-De Diepen.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: pdok.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het beoogde plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locaties aan de Biezendijk zijn gelegen in een agrarisch landschap. De omringende landbouwpercelen worden voornamelijk gebruikt voor akkerbouw.



Afbeelding 2. Luchtfoto vogelvlucht (bron: Google Maps)

De locatie Biezendijk 4 bestaat uit meerdere percelen. De ontwikkeling heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie E, nummers 111, 1822 en 1823.



Afbeelding 3. Kadastrale ondergrond en luchtfoto Biezendijk 4 (bron: kadastralekaart.com)

De locatie Biezendijk 6 is kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie E. Nummer 2841.



Afbeelding 4. Kadastrale ondergrond en luchtfoto Biezendijk 6 (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 5. Foto van de toegang naar het erf Biezendijk 4, gezien vanaf de Biezendijk

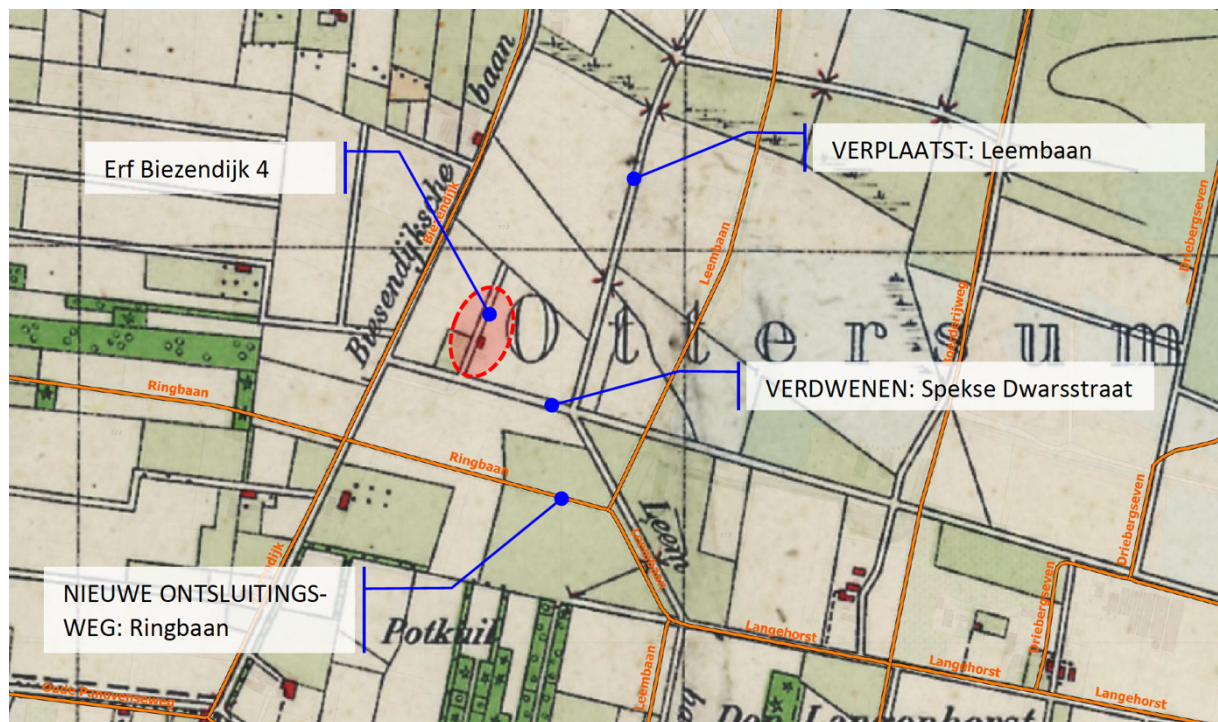


Afbeelding 6. De woonboerderij aan de Biezendijk 6

Initiatiefnemer is eigenaar van de locaties Biezendijk 4 en 6. Beide voormalige boerderijen hebben anno 2021 geen agrarische functie meer. Biezendijk 4 is momenteel verhuurd en op huisnummer 6 is de boerderij in gebruik als burgerwoning met een bedrijf aan huis.

2.2 Gebiedsomschrijving

Het erf aan de Biezendijk 6 is een typisch boerenerf, met een woonboerderij gelegen aan de weg en agrarische bedrijfsgebouwen daarachter. Biezendijk 4 heeft een meer atypische ligging, op enige afstand van de weg. Deze situatie is ontstaan door ruilverkaveling in de jaren '70 van de vorige eeuw, waardoor in de omgeving van de Biezendijk en Leembaan de wegenstructuur en verkaveling ingrijpend veranderd zijn. De Leembaan is in oostelijke richting verschoven en de Spekse Dwarsstraat, waaraan het erf Biezendijk 4 oorspronkelijk was gelegen, is deels komen te vervallen. Het erf toegangspad (west-oost) is een relict van de oorspronkelijke Spekse Dwarsstraat. In afbeelding 7 zijn de verschillen weergegeven tussen het huidige wegenpatroon en de situatie in 1932, kort na de ontginning van het gebied (zie ook de bijlage 'Landschappelijke inpassing').



Afbeelding 7. Topografische kaart van omstreeks 1932 met in oranje het huidige wegenpatroon dat sinds de ruilverkaveling van de jaren '70 aanwezig is.

Ontwikkeling: Koningsven-De Diepen

Grenzend aan de bestaande zandwinning "De Banen" wordt in westelijke richting het gebied Koningsven-De Diepen tot ontwikkeling gebracht. Teunesen Zand en Grint BV en Natuurmonumenten hebben in september 2007 gezamenlijk een initiatiefplan opgesteld voor de ontwikkeling van ruim 200 hectare nieuwe natuur, conform de door Provinciale Staten van Limburg op 28 september 2007 vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur (EHS), in combinatie met een zandwinning. Op deze specifieke locatie liggen kansen om unieke natuurwaarden in ere te herstellen: natte schraallanden en

hoogveen. Belangrijke randvoorwaarde daarvoor is het verwijderen van de voedselrijke bouwvoor in het gebied. Er ontstaat een voedselarme bodem die de basis vormt voor de terugkeer van de oorspronkelijke blauwgraslanden en hoogveen. De verwijderde deklaag wordt gebruikt voor het aanvullen van de plas die ontstaat door de zand- en grindwinning.

Het gebied Koningsven-De Diepen strekt zich ten oosten en westen van de Zwarteweg in Milsbeek uit over een oppervlakte van zo'n 300 hectare. Het project de Diepen (deelgebied 1) is in 2018 na een uitvoering van twee jaar opgeleverd. Binnen het project Koningsven-De Diepen is in 2016 gestart met zand- en grindwinning. Deze loopt de komende jaren verder door in de andere deelgebieden. Ook deze gebieden worden na afloop natuurlijk ingericht.

Bij de uitvoering, het beheer en de promotie werken Teunesen zand & grint, Natuurmonumenten, Eethuis De Diepen, gemeente Gennep en Provincie Limburg samen. In slechts enkele jaren is de floristische ontwikkeling indrukwekkend en is er reeds een toename in de biodiversiteit waar te nemen. De overige deelgebieden worden in de komende jaren fasegewijs ingericht voor de natuurontwikkeling.



Afbeelding 8. Luchtfoto van een deel van de gebiedsontwikkeling Koningsven-De Diepen (bron: bestemmingsplan Koningsven-De Diepen). Met een blauwe pijl is de locatie Biezendijk 6 aangeduid (bron: Kruijsen Fotodesign, 2012)

De beoogde planontwikkeling aan de Biezendijk komt voort uit de herinrichting van het gebied. Door een kwaliteitsslag op de voormalige agrarische locaties wordt bijgedragen aan de ruimtelijke ontwikkeling van deze zone. Tevens wordt het planologisch regime aangepast aan het bestaand gebruik (wonen).

2.3 Planbeschrijving

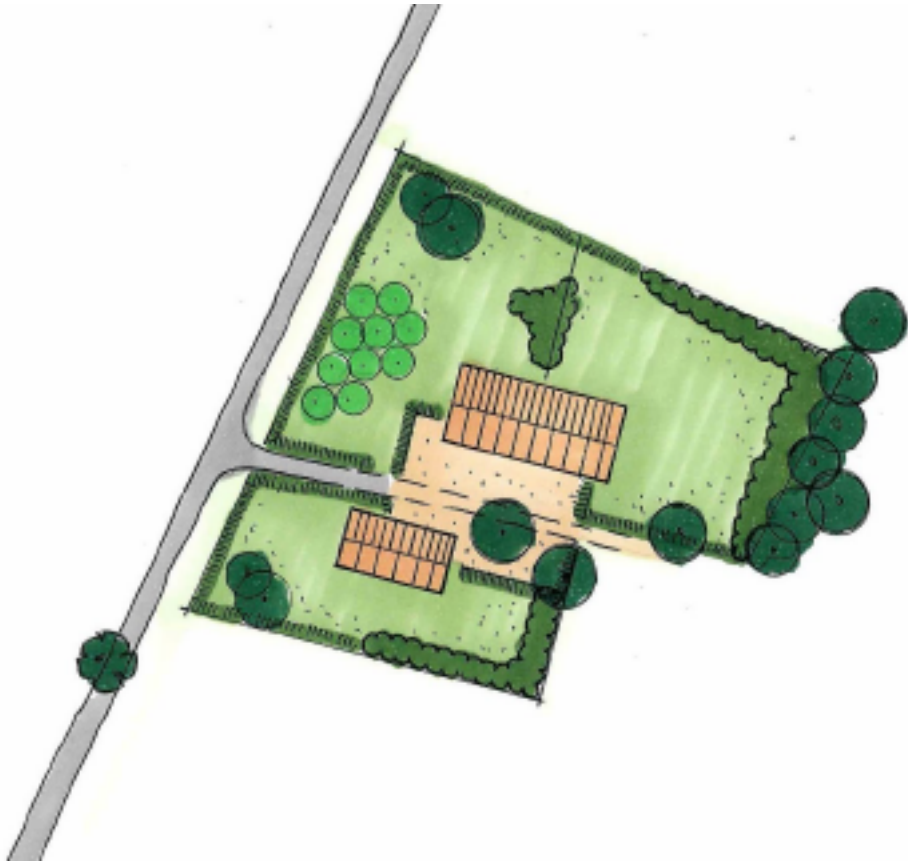
Het plan behelst een VAB (Vrijkomende Agrarische Bebouwing)-ontwikkeling, waarbij woningen in de plaats komen van vrijgekomen en te slopen agrarische bedrijfsgebouwen. Gezien de ruimtelijke situatie en omgevingskwaliteiten wordt ervoor gekozen om de bedrijfsgebouwen op drie locaties te slopen en daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen toe te voegen aan het bestaande erf van Biezendijk 4. Daar vindt dus de grootste ruimtelijke verandering plaats.

Biezendijk 4

Die verandering houdt in dat het bestaande bebouwde erf van Biezendijk 4 wordt verplaatst, zodat het aan de weg Biezendijk komt liggen. De huidige situering van Biezendijk 4 middenin een bouwlandkavel (voornamelijk maïsteelt) biedt een minder aantrekkelijke woonomgeving. Immers, een deel van het jaar ligt het erf te midden van de hoog opgaande maïs, waarmee uitzicht en sociale samenhang (zichtrelaties met de burenen) verloren gaan. Daarnaast biedt de aanwezige (agrarische) bebouwing weinig aanknopingspunten voor herontwikkeling. De huidige bedrijfswoning is geïntegreerd in een van de stallen en de boerderij uit de jaren '30 is in staat van verval. De boombeplanting bij de entree van het erf vertegenwoordigt wel een ruimtelijke/landschappelijk kwaliteit. Deze boomgroep wordt opgenomen in het nieuwe erf.

In de omgeving liggen alle erven eigenlijk gerangschikt langs de Biezendijk, Violenberg en Hondsiepsebaan. Slechts twee erven liggen op afstand van de ontsluitingsweg in het veld. Deze erven liggen daarmee wat atypisch in de het landschap, waarbij voor Biezendijk 4 geldt dat de positie zelfs wat toevallig is als gevolg van de wijzigingen in verkavelings- en ontsluitingsstructuur naar aanleiding van de ruilverkaveling.

Het nieuwe erf voegt zich in het ritme van (agrarische) erven langs de Biezendijk en biedt een aantrekkelijker woonomgeving voor de toekomstige bewoners. Een erf langs de zuidelijk gelegen Ringbaan is minder gewenst, omdat het erf dan ontsloten wordt op een relatief drukke verkeersweg met bovenlokale ontsluitingsfunctie. De agrarische gebruiksmogelijkheden van het omliggende perceel worden met deze verplaatsing van het erf verbeterd. Het nieuwe erf past ook binnen de kaders van de Omgevingsvisie van Gennep, waarin onder meer de historische ontginningslijnen als bepalend voor de beleving worden aangemerkt. Het bebouwingslint Biezendijk is één van deze historische ontginningslijnen. Het nieuwe erf voegt zich naadloos in het patroon van erven langs de Biezendijk. Alle bebouwing op het bestaande erf wordt gesloopt (1.231 m²) en het huidige erf wordt onderdeel van het agrarische perceel met een agrarische bestemming.



Afbeelding 9. Schetsontwerp nieuw erf Biezendijk 4 (Cleveringa Advies)

De typologie van het nieuwe erf is een agrarisch erf. Op dit erf zijn 3 woningen gesitueerd. De woningen zijn gegroepeerd rondom een erf dat wordt doorsneden door een relict van de voormalige

Spekse Dwarsstraat. De schuine doorsnijding van het erf accentueert de historische Spekse Dwarsstraat. Vanaf de Biezendijk is er een zichtlijn over het erf naar het achterliggende land, die aan de voormalige Spekse Dwarsstraat refereert. De bouwvolumes en bouwstijl zijn verwant aan de boerderijen die vanaf de ontginning van het gebied zijn gebouwd en kennen een duidelijke hiërarchie tussen hoofdgebouw (woning) en bijgebouw (2 woningen). In het nieuwe bijgebouw worden twee woningen gehuisvest. De drie woningen zijn als één samenhangend ensemble op het erf geplaatst en vertonen ook in materialisering een herkenbare samenhang.

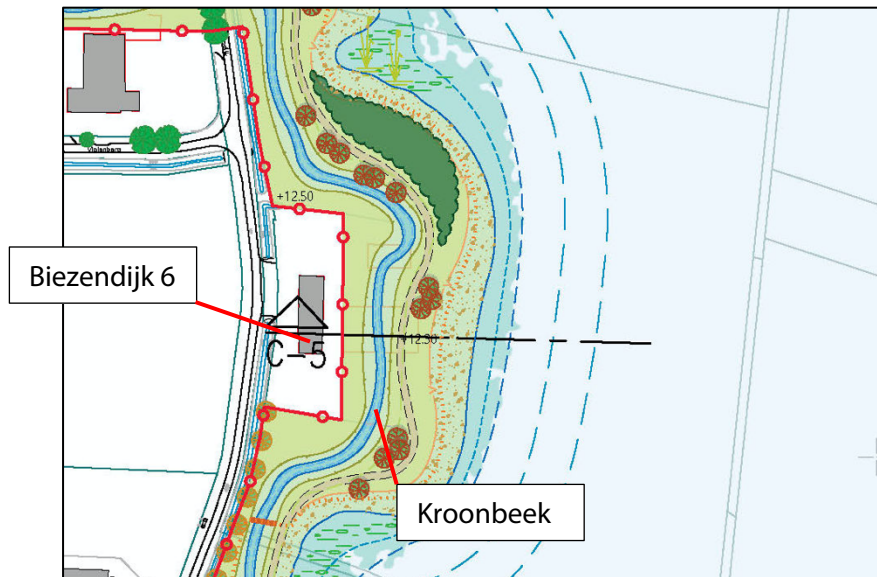
Het samengestelde erf heeft een omvang van circa 0,6 ha en is vormgegeven als één erf met één entree en een gezamenlijke, centrale (ontvangst)ruimte van circa 500 m² die toegang geeft tot de deelerven (circa 1.600 – 1.950 m²). Het samengestelde erf voegt zich qua omvang (circa 80 x 55/85 meter) goed binnen de gangbare maatvoering van de (agrarische) erven langs de Biezendijk, Violenberg en Hondsiepsebaan. Langs de buitenranden van het integrale erf voorziet een robuuste erfbeplanting van houtwallen, bomen en hagen in een adequate inpassing in het open landschap. De bestaande bomen van het oude erf vormen nu de achterzijde van het nieuwe erf aan de Biezendijk. Aan de wegzijde presenteert het erf zich als een (agrarisch) erf. Vanuit de omgeving gaan de woningen op in de landschappelijke coulissen van de erfbeplanting. De ingetogen architectuur en het materiaalgebruik van de opstallen versterkt de indruk van een erf met een hoofdgebouw en bijgebouwen.

Op basis van de landschappelijk uitgangspunten hebben de architecten van het ArchitectenLab een beeldkwaliteitskader opgesteld voor de architectonische invulling van het nieuwe erf aan de Biezendijk. Dit is in een separate bijlage verbeeld. Dit beeldkwaliteitskader geeft een goede indruk van de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe erf.

Biezendijk 6

De boerderij aan de Biezendijk 6 stamt uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Deze boerderij wordt gehandhaafd, evenals het voormalige bakhuisje. De kapschuur is tijdelijk in gebruik bij de biologische stadstuin "Down to Earth" en wordt voorlopig gehandhaafd onder het overgangsrecht. De definitieve situatie omtrent de kapschuur zal worden aangegeven in het toekomstige eindplan voor de ontgroning Koningsven-De Diepen. De overige voormalige agrarische bebouwing (schuur en betonplaat) wordt gesloopt (792 m²).

Door de ontwikkeling in de directe omgeving verandert dit erf van een agrarisch erf in een productielandschap naar een woonenclave in een natuurontwikkelingsgebied. Tussen Biezendijk 6 en de plas daarachter stroomt straks de omgeleide en natuurvriendelijk ingerichte Kroonbeek.



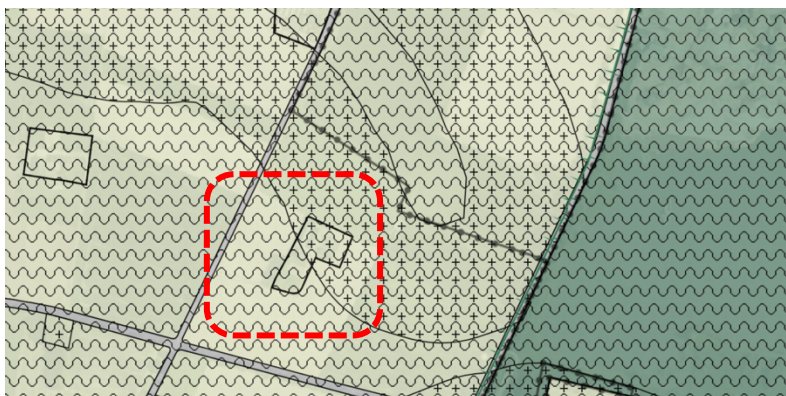
Afbeelding 10. De eindsituatie op en rondom Biezendijk 6 (bron: eindplan Koningsven-De Diepen)

Violenberg 2

In het kader van deze ontwikkeling wordt een relatief kleine schuur op het voormalig agrarisch bedrijf aan de Violenberg 2 gesloopt (150 m²).

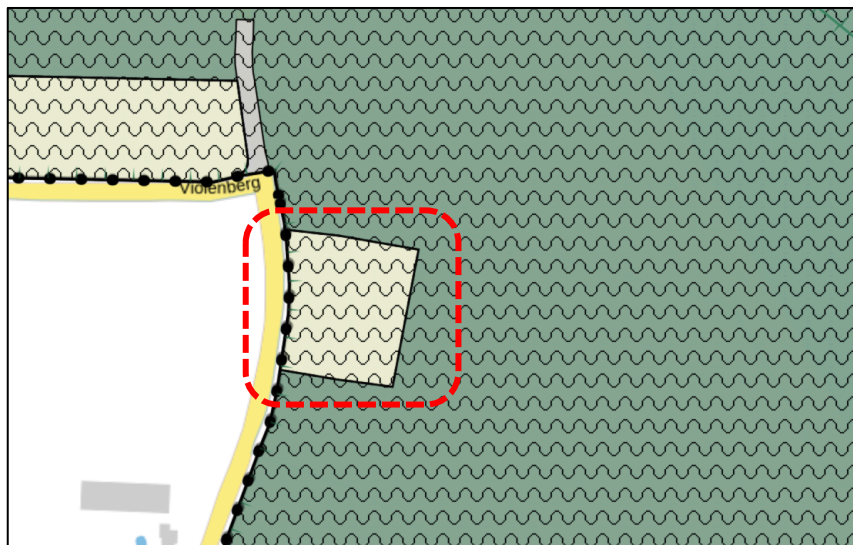
2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan voor de locatie Biezendijk 4 is het bestemmingsplan “Buitengebied Gennep” (vastgesteld 2012; in 2016 is een geconsolideerde versie gepubliceerd, die zorgt voor samenhang met het tussentijdse Reparatie- en Veegbestemmingsplan Buitengebied). Daarin heeft de locatie de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘agrarisch bedrijf’ en een dubbelbestemming ‘Waterstaat – bergend regime’. Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’. Op een deel van het bestaande bouwvlak geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.



Afbeelding 11. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Gennep (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor de locatie Biezendijk 6 geldt het bestemmingsplan 'Koningsven-De Diepen' van 2014. Met uitzondering van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' gelden dezelfde bestemmingen en aanduidingen als voor Biezendijk 4.



Afbeelding 12. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Koningsven – De Diepen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden die als 'Agrarisch' zijn aangewezen zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Het betreft uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf. Per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning aanwezig zijn.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal de bestemming van beide locaties veranderd moeten worden in de bestemming 'Wonen'. Tevens zal in het bestemmingsplan de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen geborgd moeten worden. Voor Biezendijk 4 geldt dat ter plaatse drie woningen mogelijk gemaakt moeten worden. Een en ander past niet binnen het huidige planologisch regime, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Voor Biezendijk 6 geldt dat de bestemming 'Agrarisch' ook middels een wijzigingsbevoegdheid omgezet zou kunnen worden in een bestemming 'Wonen', maar vanwege de samenhang in het plan en de voorwaarden vanuit de VAB-pilot wordt gekozen voor een planherziening voor beide locaties. Deze planontwikkeling biedt tevens de mogelijkheid om de in de loop der tijd iets aangepaste begrenzing van het eindplan van de gebiedsontwikkeling Koningsven-De Diepen planologisch te verankeren. Dit betreft ook de locatie Biezendijk 6, waar een deel van het agrarisch bouwvlak de bestemming 'Natuur-na ontgroning' zal krijgen.

De slooplocatie Violenberg 2 is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Onderhavig plan draagt bij aan de herindeling van het landelijk gebied, doordat locaties met een agrarische bestemming worden omgezet in woonlocaties. Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Beleidsregels Grote Rivieren

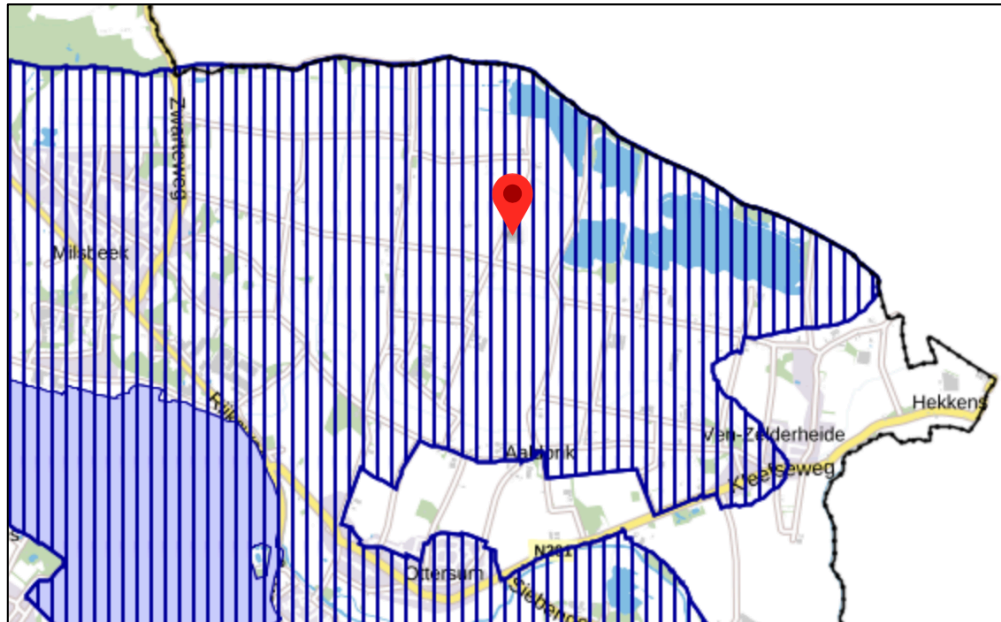
Deze beleidslijn is een herziening van de Beleidslijn Ruimte voor de rivier uit 1997. De Beleidslijn Grote Rivieren voorziet in de afstemming tussen de Waterwet en de ruimtelijke ordening (Wro, streekplannen, bestemmingsplannen en Landschapsontwikkelingsplannen). Het toepassingsgebied van de beleidslijn is het gehele rivierbed begrensd door de buitenkruinlijn van de primaire waterkering minus de gebieden die niet van belang zijn voor de waarborging van de veiligheid.

De beleidslijn bevat een afwegingskader dat de toelaatbaarheid van nieuwe activiteiten in het rivierbed toetst. Echter voor elke ontwikkeling of activiteit binnen het gehele rivierbed is in principe een vergunning in het kader van de Waterwet nodig. Indien noodzakelijk kan compensatie onderdeel uitmaken van de voorwaarden waaronder een vergunning wordt verleend.

De doelstelling van de Beleidsregels Grote Rivieren is:

- De beschikbare afvoer en bergingscapaciteit van het rivierbed behouden.
- Ontwikkelingen tegengaan die mogelijkheid tot rivierverruiming in de toekomst onmogelijk maken.

Het toepassingsgebied is, met daarbij de te onderscheiden gebiedsdifferentiatie naar 'stroomvoerend' en 'bergend' regime op kaarten weer gegeven. Onderhavige planlocatie is gelegen binnen een zone 'rivierbed'.



Afbeelding 13. Kaart behorend bij het Barro (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beleidsregels zijn van toepassing op alle nieuwe activiteiten en wijzigingen van bestaande activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. De Beleidslijn biedt een afwegingskader voor het bouwen in het winterbed van rivieren, waaronder de Maas, die ten westen van het plangebied ligt. Of er in het winterbed gebouwd mag worden, hangt onder meer af van de vraag of er gebouwd wordt voor een riviergebonden activiteit, en de effecten op de afvoercapaciteit.

Artikel 3 van de Beleidsregels Grote Rivieren stelt dat toestemming gegeven wordt voor:

- a.** een eenmalige uitbreiding van ten hoogste tien procent van de bestaande bebouwing;
 - b.** het slopen en vervangen van bebouwing door bebouwing van gelijke omvang;
- mits er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft en de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is. De bescherming van het rivierbed heeft op deze wijze ook zijn weerslag gekregen in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied met de dubbelbestemming 'Waterstaat-bergend regime'.

In onderhavig geval is sprake van 2.000 m² te slopen bebouwing (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing). Daarmee wordt voldoende gecompenseerd voor de bouwactiviteiten ten behoeve van de nieuwe woningen. De situering van de nieuwe woningen verschuift maar gering ten opzichte van de bestaande bebouwing, zodat het veilig functioneren van het waterstaatswerk (de Maas) en het bergend vermogen van het gebied geenszins in het geding zijn.

De dubbelbestemming, gekoppeld aan een vergunningplicht, is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."*

Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) en is via een interactief proces met overheden, semioverheden, belangenorganisaties en burgers opgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

De Omgevingsvisie Limburg is een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie kijkt echter breder dan enkel naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat de visie ook ingaat op onderwerpen als gezondheid en veiligheid, economie en sociale

aspecten. Dit in onderlinge samenhang en met oog voor de internationale context waarin Limburg zich bevindt. De opzet en scope van de Omgevingsvisie (fysieke leefomgeving in brede zin) sluiten aan bij de nieuwe Omgevingswet.

Als hoofdpogaven zijn geformuleerd:

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; inclusief landbouw- transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.

De provincie constateert meerdere transitiepaden als het gaat om de landbouw, waarbij de kringloopgedachte meer en meer postvat. Terwijl een aantal ondernemers de geschetste koers inzet, beleven ook veel agrarische ondernemers economisch zware tijden. Een groot aantal agrariërs zal stoppen, mede als gevolg van het ontbreken van opvolging. Er is sprake van een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) waarbij de mogelijkheden voor herbestemming van diezelfde VAB's zeer beperkt zijn. Dit komt door het gebrek aan kansrijke functies, de omvang en verschijningsvorm van de bebouwing en de ligging. Hierdoor ontstaat meer risico op criminele activiteiten en verval en kan de landschappelijke kwaliteit en leefbaarheid van een gebied achteruitgaan.

Om landschappelijke kwaliteit te behouden en verrommeling te voorkomen, stimuleert de provincie Limburg 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 onderhavig geval is agrarisch gebruik van de locaties Biezendijk 4 en 6 niet meer aan de orde. Herbestemmen tot woonlocatie draagt bij aan het realiseren van een prettige woon- en leefomgeving en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die met de herbestemming gepaard gaat verbetert de omgevingskwaliteit en voorkomt leegstand en ongewenst gebruik van het vastgoed.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening is gericht op de doorwerking van het provinciaal beleid richting de gemeenten. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg 2014 d.d. november 2019 is het toetsingskader. Hieronder worden de voor onderhavige ontwikkeling relevante artikelen aangehaald.

Artikel 2.4.2 Wonen

De Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg alleen kan voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is de provinciale woonvisie nader uitgewerkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De vijf pijlers zijn:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor bijzondere doelgroepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In dit kader is van belang dat de nieuwbouwplannen in een gezonde verhouding moet staan tot de kwantitatieve behoefte. De gemeenten vinden het onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. De grote opgave voor de regio nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

Met voorliggend plan worden twee extra woningen mogelijk gemaakt. De toevoeging van twee woningen heeft geen invloed op het regionale woningbouwprogramma en kwalitatief bevinden de woningen zich in het hogere segment.

Artikel 2.7

De locatie is ook gelegen in het gebied met de aanduiding *Bronsgroene landschapszone*. Als kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn aangewezen het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf.



Afbeelding 14. Uitsnede verbeelding Omgevingsverordening Limburg. De groenblauwe kleur duidt op de aanduiding 'Bronsgroene landschapszone' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg vormt een bron voor een beschrijving van de kernkwaliteiten. Het biedt ook inspiratie voor een landschappelijk goede inpassing van ontwikkelingen en voor versterking van de kernkwaliteiten.

In de bijlagen is de notitie 'Landschappelijke inpassing' van Cleveringa Advies opgenomen, waarin vanuit de landschappelijke onderlegger en de actuele kernkwaliteiten van het gebied de ontwerpkeuzes worden verklaard. De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft overigens intensief meegedacht in de vorm, typologie en inpassing van met name het nieuwe erf van Biezendijk 4 in het landschap.

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 januari 2023. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

Een voor deze locatie relevante wijziging in de nieuwe Omgevingsverordening is dat de bronsgroene landschapszone is samengevoegd met de 'zilvergroene natuurzone' en omgevormd tot de 'groenblauwe mantel'. De doorwerking daarvan in ruimtelijke plannen (het beschrijven van de kernkwaliteiten en de wijze waarop daar in beschermende zin mee wordt omgegaan) is onveranderd gebleven.



Afbeelding 15. Uitsnede verbeelding Ontwerp Omgevingsverordening. De lichtgroene kleur duidt op de aanduiding 'Groenblauwe mantel' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gennep

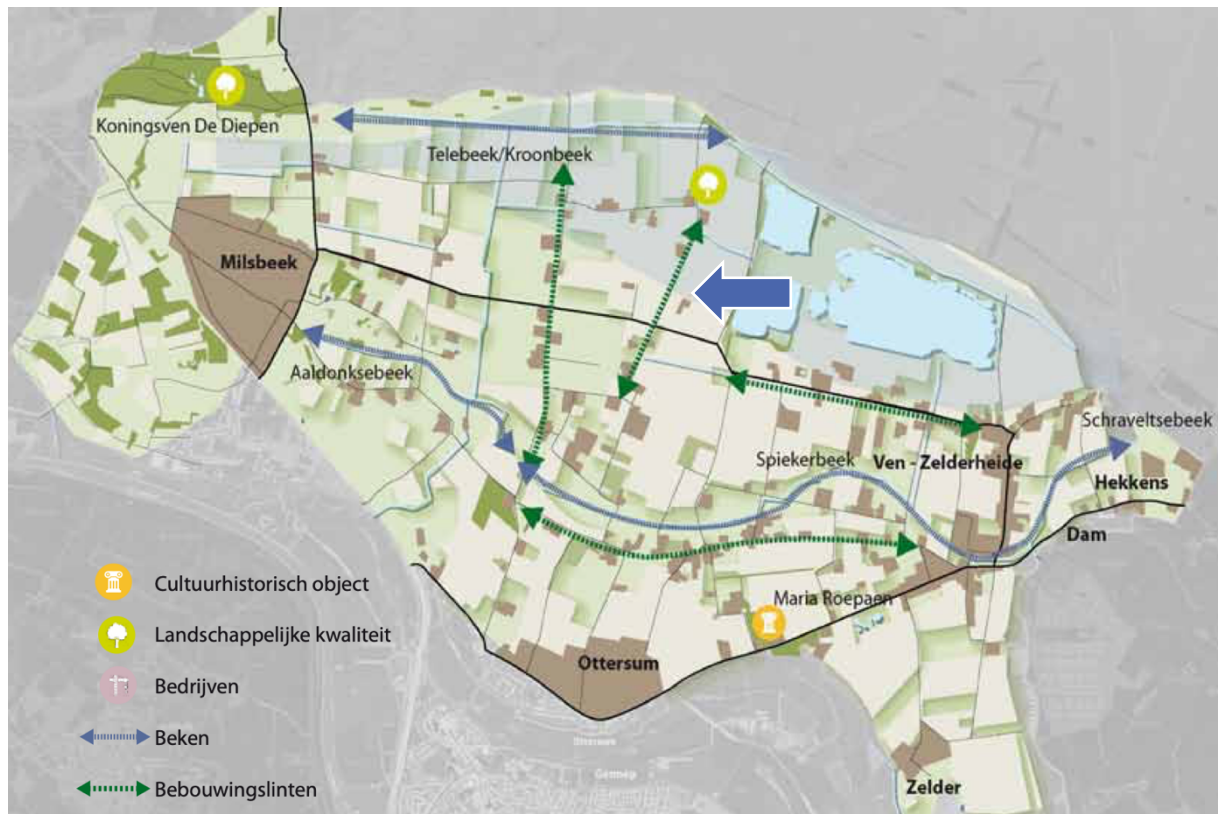
Op 23 september 2019 heeft de gemeente Gennep de 'Omgevingsvisie gemeente Gennep' gepubliceerd. In de omgevingsvisie beschrijft de gemeente wat haar visie is op de fysieke leefomgeving voor de komende 10 tot 15 jaar. Een belangrijke opgave voor de gemeente is het behouden en versterken van een goed woon- en leef- en werkklimaat. In de zoektocht die volgt vindt de gemeente aansluiting bij het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'.

De omgevingsvisie definieert kernkwaliteiten voor verschillende deelgebieden. Deze kernkwaliteiten zijn gebaseerd op de inrichting, het gebruik en de ruimtelijke kenmerken van deze gebieden. Nieuwe ontwikkelingen moeten hier natuurlijk in passen en deze als het kan versterken. Het plangebied is gelegen in het gebied, aangeduid als 'Landelijk, door natuur omarmd'. De kernkwaliteiten van dit gebied worden gedefinieerd als:

- *Lucht en ruimte*: open agrarische velden met agrarische bedrijvigheid, bebouwing en beplantingslijnen.
- *Ruimte voor land- en tuinbouw*: ruimte bieden aan ontwikkeling van land- en tuinbouwbedrijven, maar ook aandacht voor leegstand van agrarische bebouwing. De gemeente wil bijdragen aan het oplossen van de leegstandsproblematiek.
- *Innige buurtschappen*: hechte gemeenschappen

- *Historische ontginningen en linten*: lijnen en patronen van vroeger geven structuur aan de ruimte.
- *Kwelranden natuur*: natuurontwikkelingen, onder andere bij De Banen, Koningsven en De Diepen.
- *Klimaatadaptief*: mogelijkheden om hoogwaterbescherming en ruimtelijke kwaliteit in de Lob van Gennep te verbeteren.

Op de deelgebiedskaart is de Biezendijk aangewezen als bebouwingslint.



Afbeelding 16. Deelgebiedskaart Omgevingsvisie Gennep (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het plangebied zijn in de Omgevingsvisie geen specifieke speerpunten aangewezen, anders dan voor het bredere omringende gebied (bevorderen van vitale (agrarische) bedrijvigheid, een hechte gemeenschap en natuurontwikkeling).

Het behouden van bestaande kwaliteiten en het creëren van nieuwe ruimtelijke kwaliteit is een lastig proces. Bij nieuwe planvorming zal de gemeente daarom vanaf het eerste idee tot aan de realisering en het beheer gezamenlijk aandacht schenken aan het begrip ruimtelijke kwaliteit. De gemeente heeft voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied een regeling, het kwaliteitsmenu. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan de provinciale richtlijnen omtrent kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3.2 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

De gemeente Gennep hanteert voor ontwikkelingen in de kernen en het buitengebied het zogenaamde kwaliteitsmenu. Deze regeling geeft kansen voor ontwikkelingen waarbij de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving in de kernen verbeterd. In voorgenomen ontwikkeling is een bijdrage in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu echter niet verplicht. De kwaliteitsbijdrage wordt namelijk al gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en sloop middels de 'Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing'.

Beeldkwaliteitskader

Teneinde invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit wat betreft de nieuwe bebouwing voor Biezendijk 4 en de positionering op het erf heeft ArchitectenLab uit Deventer een Beeldkwaliteitskader opgesteld, dat bij de toetsing van de bouwplannen betrokken kan worden. De notitie is aan de bijlagen bij deze toelichting toegevoegd.

3.3.3 Pilot Ruimte voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's)

De gemeente Gennep heeft op 24 maart 2020 een stimuleringsregeling vastgesteld om het volume aan Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) in de gemeente te verminderen. Hierdoor kan maatwerk worden geleverd aan de inwoners en 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.

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden is afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen. Daar waar een (agrarisch) bedrijf nog werkzaam is, houdt dit tevens in de beëindiging van dat bedrijf. Door toepassing van deze kaderregeling kan een veelheid aan kwaliteitswinst worden behaald in de gemeente Gennep. Zo valt te denken aan het verminderen van verstening in het buitengebied, het tegengaan van verloedering van leegstaande bebouwing, vergroten van landschappelijke kwaliteit, het saneren van asbestdaken en het leveren van een bijdrage aan de woningbehoefte.

Deze pilot gaat niet uit van een set aan dichtgetimmerde regels maar van een kader op grond waarvan initiatiefnemers worden uitgenodigd en de dialoog wordt gestart tussen initiatiefnemers en gemeente Gennep.

In de regeling zijn voorwaarden geformuleerd waarlangs de gemeente de initiatieven kan toetsen. Hieronder wordt aangegeven in hoeverre onderhavig initiatief daaraan voldoet.

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.* Dit aantal is nog niet behaald.
2. *Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd.* Er wordt ruim 2.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, zodat twee nieuwe burgerwoningen kunnen 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 1.000m² 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.*

De ontwikkeling omvat de sloop van bedrijfsgebouwen op drie locaties:

- 1.231 m² op de locatie Biezendijk 4
- 770 m² op de locatie Biezendijk 6
- 150 m² op de locatie Violenberg 2

In de regels van onderhavig bestemmingsplan wordt geregeld dat herbouw niet meer mogelijk is. In bijlage 6 bij deze toelichting is de te slopen bebouwing op kaart weergegeven.

4. *Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie. Aan het erf van Biezendijk 4 worden twee nieuwe woningen toegevoegd.*
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. Dit is niet aan de orde.*
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 2.150 m². Het initiatief heeft betrekking op een reeds eerder beëindigde veehouderij.*
7. *Naburige (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Dit wordt in hoofdstuk 4 onderbouwd.*
8. *Initiatiefnemer kijkt samen met de gemeente Gennep naar de situering en gewenste landschappelijke inpassing. Het plan is ambtelijk door de gemeente en door het Gelders Genootschap als positief beoordeeld, hetgeen heeft geresulteerd in de situering conform het inrichtingsplan. Zie ook de notitie Landschappelijke Inpassing in de bijlagen. De bestaande boombeplanting op het huidige erf Biezendijk 4 wordt gespaard en vormt straks de (landschappelijke) achtergrens van het nieuwe erf vormt. De volwassen bomen bieden van meet af aan een stevig landschappelijk decor voor het nieuwe erf.*
9. *Uitgangspunt is dat de regels behorend bij de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Buitengebied (of het toekomstige omgevingsplan) overeenkomstig van toepassing zijn. De planregels zijn met inachtneming van deze voorwaarde opgesteld.*

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 wordt aangeleverd;
- e) Alle betrokken VAB's en alle bijbehorende voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Biezendijk 4

Voor de locatie Biezendijk 4 zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd door Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv: één voor het bestaande erf en één ter plaatse van het nieuwe erf. De rapporten zijn opgenomen in de bijlage.

Ter plaatse van het **bestaande erf** worden opstallen en verharding verwijderd. In de opgeboorde grond zijn bodemvreemde bijmengingen van baksteen, beton en plaatselijk ook asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat plaatselijk sprake is van sterk verhoogde asbestconcentraties in de actuele contactzone. Omdat de norm voor nader onderzoek en de interventiewaarde / restconcentratienorm voor asbest wordt overschreden, moet voorafgaand aan de sloop en het verwijderen van de verhardingen een nader asbestonderzoek uitgevoerd worden om de omvang van de verontreiniging vast te stellen.

Daarnaast is op basis van het verkennend bodemonderzoek plaatselijk in de bodem sprake van een bodemkwaliteit die niet volledig aansluit bij de toekomstige agrarische bestemming. In het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt derhalve geadviseerd na het saneren van de asbestverontreiniging en het slopen van de opstallen de aanwezige verhardingslagen / bodemlagen met bodemvreemde bijmengingen te ontgraven en af te voeren naar een erkende verwerker. Na verwijdering hiervan voldoet de achtergebleven oorspronkelijke bodem naar verwachting aan de achtergrondwaarde, waarmee de bodemkwaliteit aansluit bij de nieuwe agrarische bestemming.

Ter plaatse van het **nieuwe erf** zijn in de opgeboorde grond geen bodemvreemde bijmengingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen. In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de achtergrondwaarde (klasse altijd toepasbaar).

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, kobalt en een sterk verhoogd gehalte met nikkel aangetoond. Aangezien ter plaatse van de onderzoekslocatie geen aanwijsbare bron aanwezig is, zijn de verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater te relateren aan een bodemverontreiniging van buiten de locatie (diffuse bodemverontreiniging). Deze resultaten komen overeen met de resultaten uit diverse bodemonderzoeken die in de omgeving zijn uitgevoerd waarbij de lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen in het grondwater eveneens worden toegeschreven aan verhoogde regionale achtergrondwaarden.

De bodemkwaliteit sluit aan bij het (toekomstige) gebruik van de onderzoekslocatie (wonen) en vormt geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet binnen de locatiegrenzen kan worden herverwerkt of in het kader van de bodemkwaliteitskaart kan worden verplaatst, dient voorafgaande aan de toepassing van grond elders een onderzoek conform de richtlijnen van het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd.

Biezendijk 6

In de zintuiglijke schone zandige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de klasse altijd toepasbaar. In de uiterst stolhoudende bovengrond met bodemvreemde bijmengingen van sporen puin zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de klasse altijd toepasbaar. In de sterk stolhoudende bovengrond met bodemvreemde bijmengingen van zwak tot matig puin zijn licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en minerale olie aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de klasse industrie. In de zintuiglijke schone zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de ondergrond aan de klasse altijd toepasbaar.

Ter plaatse van de grondwal geldt dat in de zintuiglijke schone zandige grond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. Op basis van de toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan de klasse altijd toepasbaar.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, koper en nikkel aangetoond (PB13). Aangezien ter plaatse van de onderzoekslocatie geen aanwijsbare bron aanwezig is, zijn de verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater te relateren aan een bodemverontreiniging van buiten de locatie (diffuse bodemverontreiniging).

Uit de asbestanalyse van de fijne fractie blijkt dat geen sprake is van een overschrijding van de restconcentratienorm van 100 mg/kg.ds. De norm voor nader onderzoek (50 mg/kg.ds) wordt eveneens niet overschreden.

De onderzoeksresultaten geven geen belemmering voor het gebruik van de planlocatie ten behoeve van wonen. Dit aspect levert derhalve geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde zijn.

Wegverkeerslawaaï

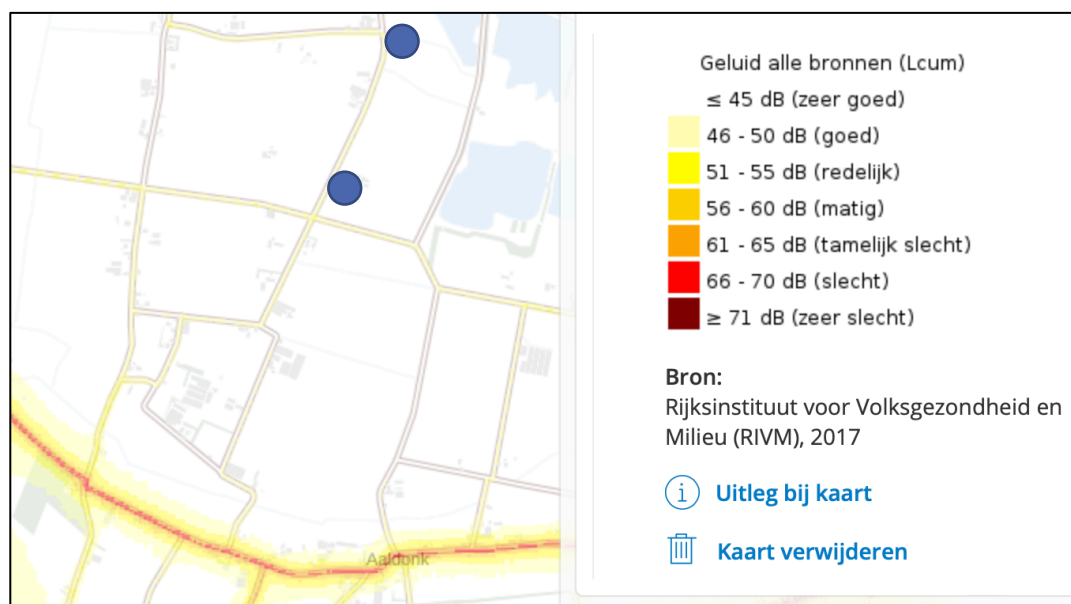
Wat betreft wegverkeerslawaaï dient de situatie beoordeeld te worden ten opzichte van de Biezendijk en de Ringbaan.

De Biezendijk is een smalle landbouwweg met een zeer lage verkeersintensiteit. Enkel bestemmingsverkeer (aanwonenden en landbouwers) maakt van deze weg gebruik. Met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is er geen risico op overschrijding van de geluidnormen vanwege het wegverkeerslawaaï. Dit geldt ook voor de nieuwe woningen op Biezendijk 4, die ten opzichte van het huidige erf dichterbij de weg worden gerealiseerd. Akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bovendien is de woning op Biezendijk 6 een bestaand geluidgevoelig object.

Ten zuiden van het nieuwe erf Biezendijk 4 is op 100 meter afstand van het nieuwe erf de Ringbaan gelegen. Het snelheidsregime op deze weg is 60 km/uur. Conform artikel 74 van de wet geluidhinder bedraagt de zone van een weg in buitenstedelijk gebied, bestaande uit een of twee rijstroken, 250 meter. Indien een geluidgevoelig object binnen die zone wordt gerealiseerd, dient te worden aangetoond dat aan de normen voor de geluidbelasting wordt voldaan teneinde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

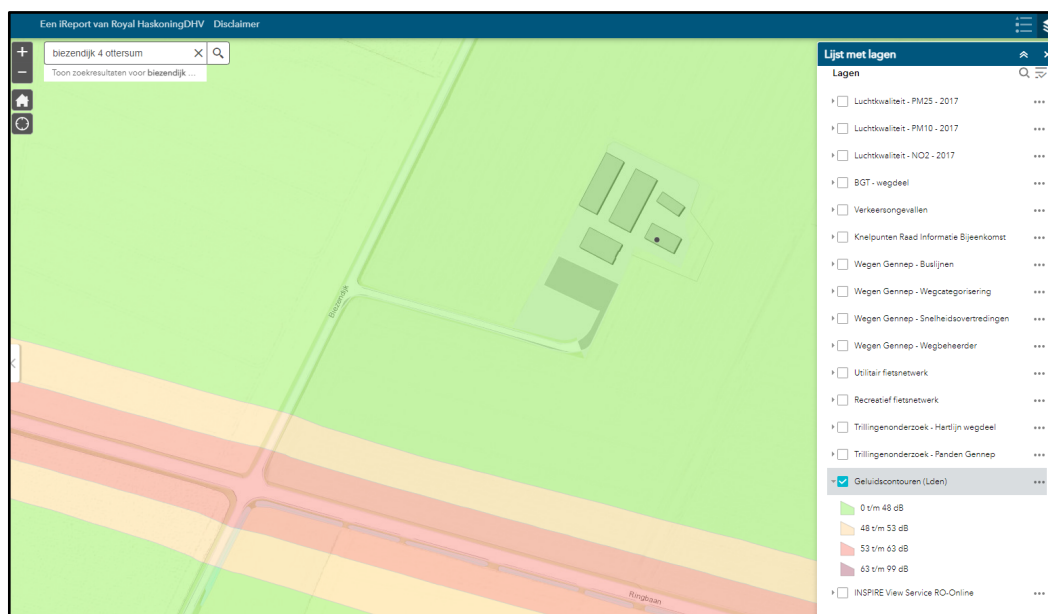
In het kader van het bestemmingsplan 'Koningsven-De Diepen' is een verkeersstudie verricht en hebben ook tellingen plaatsgevonden op de Ringbaan. Hieruit blijkt dat de werkdaggemiddelde verkeersintensiteit 1.272 motorvoertuigen bedroeg, autonoom doorgroeiend naar 1.300 in 2030. Daarin is ook het vrachtverkeer van en naar de zandwinning meegenomen. Die intensiteit past bij een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Op grond van de beperkte verkeersintensiteit, de toegestane snelheid en de afstand tot de woning kan ook hiervoor afgezien worden van nader onderzoek.

De kaart in de Atlas van de Leefomgeving op het thema 'Geluid' geeft ook een indicatie dat het woon- en leefklimaat wat betreft geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen als zeer goed kan worden beschouwd.



Afbeelding 17. Themakaart geluid in de Atlas voor de Leefomgeving (bron: atlasleefomgeving.nl)

Ook uit de Leefbaarheidsscan Gennep blijkt dat geluid geen belemmering vormt. Op onderstaande kaarten is zichtbaar dat beide locaties liggen binnen de geluidscontouren 0 t/m 48 dB.



Afbeelding 18. Uitsnede Leefbaarheidsscan Gennep (Biezendijk 4)



Afbeelding 19. Uitsnede Leefbaarheidsscan Gennep (Biezendijk 6)

Aangenomen kan worden dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit aspect levert geen belemmering op bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM10 en PM2,5(fijnstof) en NO2 (stikstofdioxide). De grenswaarde van PM10 en NO2 bedraagt 40 µg/m³, van PM2,5 is dat 25 µg/m³.

Uit de gegevens van de Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) blijkt dat in de gemeente Gennep de volgende maximale waarden worden gemeten:

NO2: maximaal 20 µg/m³

PM10: maximaal 17 µg/m³

PM2,5: maximaal 10 µg/m³

Dit is ruim onder de grenswaarden. De kaarten van het RIVM (Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland) ondersteunen deze conclusie.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen van twee woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde. Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig, met uitzondering van het bakhuisje op de deellocatie Biezendijk 6. Dit gebouw blijft behouden.

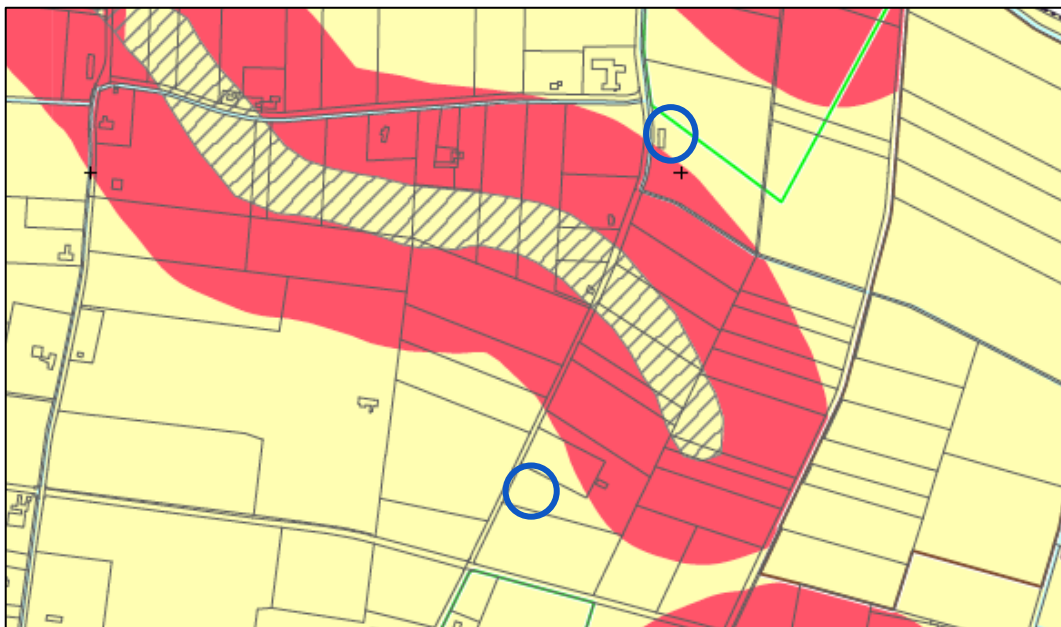
Verder is in hoofdstuk 2 van deze toelichting al ingegaan op de veranderingen die zich in het landschap hebben voltrokken in de loop der tijd. De positionering van het nieuwe erf Biezendijk 4 richt zich op de hedendaagse landschappelijke structuur, maar in het ontwerp is met cultuurhistorische aspecten rekening gehouden. De schuine doorsnijding van het erf accentueert de historische Spekse Dwarsstraat. Vanaf de Biezendijk is er een zichtlijn over het erf naar het achterliggende land, die aan de voormalige Spekse Dwarsstraat refereert. De bouwvolumes en bouwstijl zijn verwant aan de

boerderijen die vanaf de ontginning van het gebied zijn gebouwd en kennen een duidelijke hiërarchie tussen woongebouw en bedrijfsgebouw.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op een deel van de planlocatie is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 gelegen. Dit houdt in dat voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter een rapport overlegd moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld. De genoemde kentallen zijn hier niet aan de orde. Op de deellocatie Biezendijk 6 worden enkel gebouwen gesloopt en op de bouwlocatie van het nieuwe erf Biezendijk 4 geldt genoemde aanduiding niet. Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart hebben de deellocaties een lage verwachtingswaarde. Dit wordt ondersteund door de bevindingen uit het grootschalig archeologisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan voor Koningsven-De Diepen is uitgevoerd. Voor de omgeving van onderhavig plangebied is geconcludeerd dat nader vervolgonderzoek niet nodig was.



Afbeelding 20. Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (bron: sam-limburg.nl). De morfologische stroken duiden op een vlechtend riviersysteem.

4.6 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Rijksbeleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning. In onderhavige situatie dient een watervergunning afgegeven te worden gezien de dubbelbestemming 'Waterstaat – bergend regime' (zie paragraaf 3.1.2. van deze toelichting).

Hemelwater

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn de doelen en uitgangspunten voor het waterbeleid opgeschreven. Waterneutraal plannen en bouwen is een van de uitgangspunten als het gaat om klimaatadaptatie. Het waterschap nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe projecten waterneutraal te maken door voldoende ruimte voor berging van regenwater te reserveren. Regenwater van nieuwe (en liefst ook bestaande) daken en verharding zou zoveel mogelijk opgevangen moeten worden op eigen terrein. Uitgangspunt daarbij is hergebruik of infiltreren in de bodem en alleen als dit echt niet kan, gedoseerd afvoeren naar oppervlaktewater.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Gennep 2020-2024 (GRP)

In het GRP heeft de gemeente Gennep vastgelegd zich binnen de genoemde planperiode de aandacht te richten op de speerpunten klimaatbestendigheid (klimaatadaptief handelen), werken aan waterbewustzijn en samenwerken in de waterketen. Het omgaan met hemelwater krijgt in de komende tijd nog meer aandacht dan tot nu toe het geval is vanwege het veranderend klimaat (o.a. extreme neerslag en droogte). Dat betekent onder meer dat de verantwoordelijkheid voor de omgang met afstromend hemelwater van daken en terreinverharding primair bij de perceeleigenaar ligt. Deze zal ervoor moeten zorgen dat het hemelwater binnen de perceelsgrenzen verwerkt wordt en niet wordt aangeboden aan het rioleringsstelsel.

Het plan biedt gezien de aard en omvang (te) weinig aanknopingspunten voor wat betreft hergebruik van water, anders dan beperkte opvang in bijvoorbeeld een regenton ten behoeve van hergebruik binnen het huishouden of voor besproeiing van de tuinen. Rondom de nieuwe woningen is wel voldoende ruimte voor infiltratie van het regenwater in een infiltratievijver of wadi. Deze wordt dan ook aangelegd.

Overigens leidt dit bestemmingsplan per saldo tot een afname van het verhard oppervlak: 2.000 m² aan gebouwen wordt immers gesloopt, daar komt ongeveer 550 m² aan gebouwen voor terug (de drie nieuwe woningen). Inclusief verharding rondom de woningen is de oppervlakte aanmerkelijk minder dan in de huidige situatie. Daardoor is er ook minder hemelwater dat versneld wordt afgevoerd: het valt rechtstreeks op de agrarische gronden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water.

4.7 Natuurwaarden

In juni 2022 is door Sweco een quick scan natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de conclusies samengevat.

Gebiedsbescherming

De geplande ontwikkeling betreft het slopen van bebouwing, nieuwbouw, ontwikkeling van de gebieden als natuur- en agrarische bestemming. Met deze ingrepen zullen naar verwachting geen

significante directe effecten optreden op de Natura 2000-gebieden en de aangewezen habitatrichtlijnsoorten. Wel zal de ingreep in de uitvoeringsfase leiden tot een tijdelijke toename in stikstofuitstoot. Voor stikstofemissies, afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden, geldt echter op grond van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningsplicht. Verder worden er geen veranderingen in de gebruikersfase verwacht door het realiseren van dit project. Om de verwachting te staven is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De resultaten van het onderzoek, uitgevoerd middels de Aeries calculator, zijn opgenomen in de bijlagen. Uit de rekenresultaten volgt dat vanwege de gebruiksfase van het planvoornemen geen sprake is van een relevante stikstofdepositie ter plaatse van omliggende Natura 2000-gebieden (depositiebijdrage $\leq 0,00$ mol N/ha/jaar), zodat significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen kunnen worden uitgesloten. Er is ook geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied Gennep, herziening Biezendijk 4 en 6, Ottersum" zijn er derhalve inzake stikstofdepositie geen belemmeringen.

De Omgevingsverordening Limburg geeft aan dat de plangebieden in de *Bronsgroene landschapszone* zijn gelegen. Gelet op de aard en kleinschaligheid van de ingreep, blijven de kernkwaliteiten van de *Bronsgroene landschapszone* behouden. De ontwikkeling biedt juist kansen om deze te versterken. Het plan is uitvoerbaar in het licht van het provinciaal natuurbeleid.

Soortenbescherming

Op Perceel Biezendijk 6 wordt de schuur gesloopt. De woning en kapschuur blijven behouden en er zijn geen ingrepen gepland, elders in de plangebieden. De schuur is geschikt voor huismus en boerzwaluw, er zijn oude nesten aangetroffen. De schuur wordt mogelijk gebruikt als vast rustplek en voortplantingsplek door steenmarter.

Op perceel Biezendijk 4 worden alle gebouwen gesloopt, het gebied wordt heringericht als akker en worden er 3 nieuwe woningen gebouwd op een nieuw erf. De bebouwing is geschikt als nestplek voor huismus, boerenzwaluw, kerkuil en als rust- en/of voortplantingsplek voor steenmarter en vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis).

De plangebieden hebben dus mogelijk een functie voor verschillende beschermde soorten. Voor deze soorten moet de daadwerkelijke aanwezigheid nog bepaald te worden door middel van aanvullend onderzoek. Indien de soorten aanwezig zijn en niet voorkomen kan worden dat verbodsbepalingen worden overtreden, geldt een ontheffingsplicht. Een ontheffingsaanvraag wordt beoordeeld op de volgende punten:

- aanwezigheid van een geldig wettelijk belang;
- geen andere bevredigende oplossing (alternatievenafweging);
- geen afbreuk/verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort.

Gelet op de vervallen staat van de gebouwen, wordt verwacht dat er een goede onderbouwing gegeven kan worden aan het wettelijk belang en de alternatievenafweging. Er zijn in het plangebied en de toekomstige plannen voldoende mogelijkheden om compenserende maatregelen te treffen voor de

mogelijk aanwezige beschermde soorten. Denk aan natuurinclusief bouwen van de nieuwe woningen en schuren en natuurvriendelijke groeninrichting. Hiermee kan voorkomen worden dat het leidt tot verslechtering van de staat van instandhouding. Een ontheffing wordt dan ook verleenbaar geacht. Wel dient tijdig aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden, zodat de compenserende maatregelen geborgd kunnen worden. Nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd, hetgeen mogelijk leidt tot aanvullende voorwaardelijke verplichtingen in de planregels bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Wat betreft de steenmarter geldt in Limburg een vrijstelling voor het overtreden van verbodsbepalingen in de periode half augustus tot en met februari. Er is geen ontheffing nodig, indien verblijfplaatsen in die periode zorgvuldig verwijderd worden. Voor overige algemene soorten, zoals vos, egel en muizen, geldt een algehele vrijstelling. Daarnaast dient voorkomen te worden dat in gebruik zijnde nesten van algemene soorten verstoord of aangetast worden. In de uitvoeringsfase moeten maatregelen, zoals het zorgvuldig, gefaseerd werken buiten de kwetsbare perioden en broedseizoen, verwerkt worden in een ecologisch werkprotocol.

Conclusie

Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De nieuwe woningen op de deellocatie Biezendijk 4 worden ontsloten via de bestaande inrit van het huidige erf. Dit is een lokale landbouwweg die hoofdzakelijk voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Uitgaande van een kencijfer van 8,2 mvt/etmaal per woning komt de totale verkeersgeneratie uit op 16,4 mvt/etmaal. De Biezendijk heeft voldoende capaciteit om deze beperkte verkeerstoename op te vangen. Daarnaast wordt zowel op de Biezendijk 6 als Biezendijk 4 de agrarische bedrijfsbestemming verwijderd, zodat bedrijfsmatig verkeer definitief niet meer aan de orde is.

In juni 2018 heeft de gemeente Gennep het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemeente Gennep' vastgesteld, welke regelt dat nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid conform de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'. In deze nota is voor een woonhuis in het buitengebied een gemiddelde parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Op het perceel is voldoende ruimte om op eigen terrein aan de parkeernorm te voldoen. In de regels van dit plan is geborgd dat aan de geldende parkeernorm wordt voldaan. De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst

aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

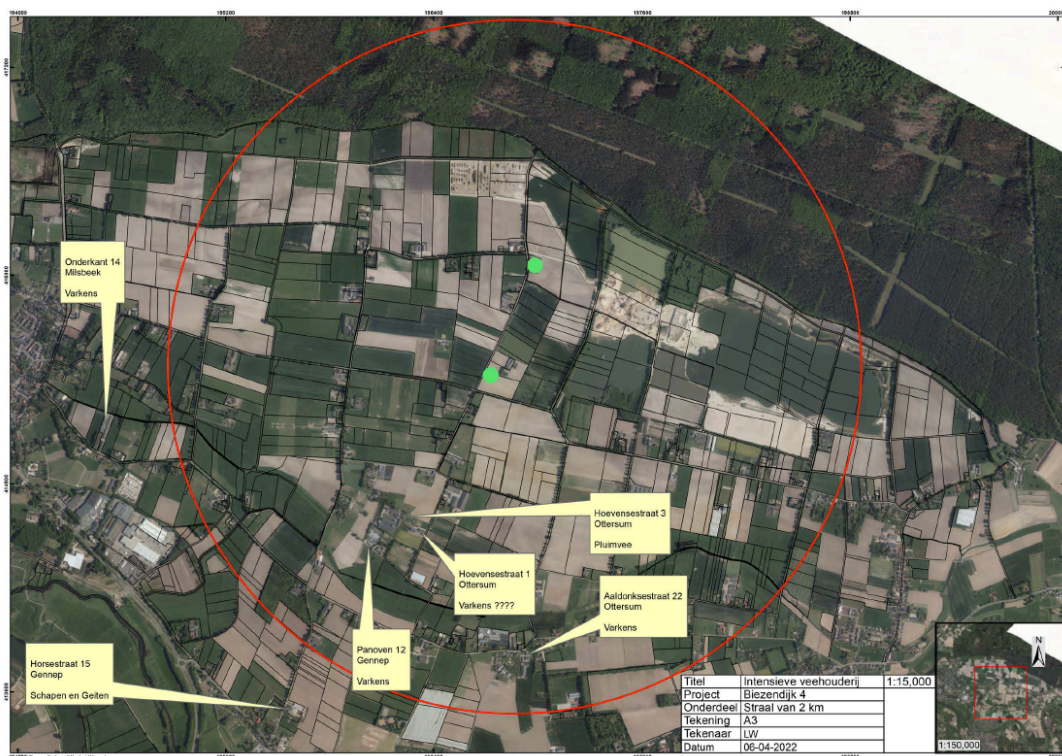
De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Een inventarisatie van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied wijst uit dat de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Hoevensestraat 3, op ruim 900 meter van de locatie Biezendijk 4. De afstand van de deellocaties tot de overige agrarische bedrijven is meer dan 50 meter, waarbij wordt aangetekend dat de locatie Violenberg 2 door initiatiefnemer is aangekocht en niet meer gebruikt wordt ten behoeve van de veehouderij.



Afbeelding 21. Inventarisatie intensieve veehouderijen in omgeving plangebied.

In de PlanMER van het bestemmingsplan 'Buitengebied Gennep' is het leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het plangebied als redelijk goed tot zeer goed beoordeeld. Op onderstaande kaart is deze waarneming weergegeven.



Afbeelding 22. Kaart achtergrondbelasting geur (bron: PlanMer Buitengebied Gennep). De groene kleur duidt op een goede beoordeling van het leefklimaat (redelijk goed tot zeer goed)

Conclusie

Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10-6-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Uit de risicokaart is op te maken dat zich in het plangebied en in de omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden.



Abbeelding 23. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl). De blauwe rondjes zijn de planlocaties.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

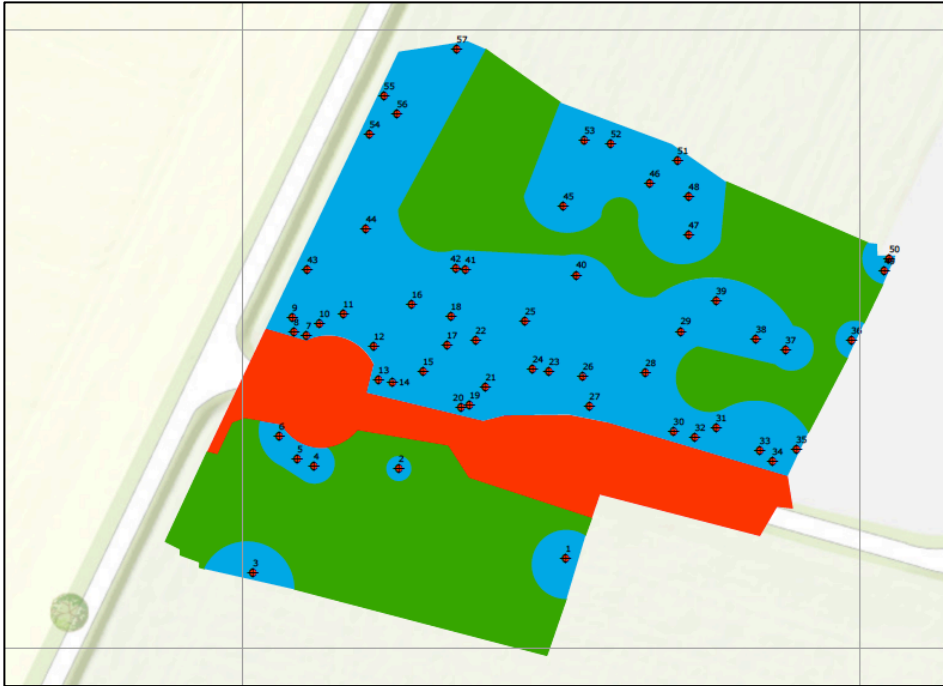
Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich woningen en agrarische bedrijven. Met betrekking tot agrarische bedrijven is het aspect geur reeds in paragraaf 4.9 behandeld. Verder liggen er in de directe omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op het plan, het dichtsbijgelegen niet-agrarisch bedrijf ligt op ruim 500 meter afstand. Met voorliggend plan is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Dit aspect levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Niet-gesprongen explosieven

Door Teunesen Zand en Grint B.V. is opdracht verleend aan AVG Explosieven Opsporing Nederland om detectiewerkzaamheden uit te voeren naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten op de locatie van het nieuwe erf Biezendijk 4. Er is een detectieonderzoek uitgevoerd ter grootte van 6.819,56 m² met als doel het in kaart brengen van ijzerhoudende objecten tot 2,50 m -mv binnen het opsporingsgebied en hiervan aan te geven welke objecten een magnetische opbouw hebben die overeenkomt met de opbouw van ontplofbare oorlogsresten. Uit de resultaten blijkt dat aan de noordzijde van de toegangsweg een behoorlijk aantal verdachte objecten zijn gedetecteerd. Voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden dienen de gelokaliseerde verdachte objecten te worden benaderd en geïdentificeerd, waarna zekerheid kan worden gegeven over de aard en herkomst van de objecten. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.



Afbeelding 24. Kaart verdachte (blauw) en niet-verdachte (groen) locaties

Nadat alle verdachte objecten zijn geïdentificeerd worden deze veiliggesteld of verwijderd zodat het opsporingsgebied tot een diepte van 2,50 m –mv (10,05 m +NAP) ter plaatse van de projectlocatie kan worden vrijgegeven. Het bestemmingsplan is dan uitvoerbaar.

Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

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

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen weergegeven:

- 'Wonen' voor zowel Biezendijk 4 als Biezendijk 6, waarbij voor Biezendijk 4 geldt dat binnen de bestemming een maximum aantal wooneenheden van 3 is toegestaan, hetgeen middels een aanduiding is aangegeven;
- 'Agrarisch' zonder bouwvlak voor het voormalig bouwvlak van Biezendijk 4;
- 'Natuur na ontgronding' voor het deel van de locatie Biezendijk 6 dat is opgenomen in het eindplan van de gebiedsontwikkeling Koningsven-De Diepen;
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' voor een deel van het plangebied;
- De dubbelbestemming 'Waterstaat - Bergend regime';

5.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

Voor de opzet van dit plan is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Gennep', vastgesteld op 3 april 2012 (geconsolideerde versie 28 januari 2016) en voor zover het betreft de bestemming 'Natuur na ontgronding' bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Koningsven-De Diepen', vastgesteld op 17 februari 2014).

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van een of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemer wordt op grond van de grondexploitiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure overeenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade en ambtelijke kosten) opgenomen en worden de landschappelijke inpassing en sloopverplichting verankerd. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de notitie "Proces dialoog ruimtelijke initiatieven" geeft de gemeente Gennep aan het verstandig te vinden dat in een vroegtijdig stadium de bewoners van de omgeving ingelicht worden over op handen zijnde plannen. De initiatiefnemer huldigt eveneens dit standpunt; vandaar dat in de voorbereidende fase van onderhavig bestemmingsplan de omwonenden persoonlijk thuis zijn bezocht door initiatiefnemer. Elf adressen in de directe omgeving van de planlocaties zijn bezocht. Tijdens dit gesprek is het plan voor de omvorming van de twee locaties toegelicht en zijn de betreffende bewoners in de gelegenheid gesteld om opmerkingen kenbaar te maken op een formulier.

De bewoners gaven aan de persoonlijke toelichting te waarderen en geen van de bewoners gaf aan bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling. De bewoners van de slooplocaties hadden enkele praktische vragen over de planning van de sloop, erfscheiding en onderhoud van het bakhuisje. Deze aspecten worden in overleg verder besproken en vormen geen belemmering voor de herziening van het bestemmingsplan.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Bijlagen:

1. Notitie Landschappelijke inpassing, Cleveringa Advies, 4 april 2022;
2. Beeldkwaliteitskader, ArchitectenLab, 18 oktober 2021
3. a. Verkennend bodemonderzoek bestaand erf Biezendijk 4, Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv, mei 2022
b. Verkennend bodemonderzoek nieuw erf Biezendijk 4, Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv, mei 2022
c. Verkennend bodemonderzoek Biezendijk 6, Milieutechnisch Adviesbureau Heel bv, september 2022
4. Quick scan natuurwaarden, Sweco, juni 2022
5. Detectierapport Ottersum Biezendijk, AVG Explosieven opsporing NL, 31 maart 2022
6. Te slopen gebouwen
7. Onderzoek stikstofdepositie, Peutz, 16 augustus 2022

Deze toelichting is opgesteld door Projectaandrijving