

arvalis



Bestemmingsplan "Vensestraat 57 Ven-Zelderheide"





Bestemmingsplan “Vensestraat 57 Ven- Zelderheide”

Bestemmingsplan "Vensestraat 57 Ven-Zelderheide"



Opdrachtgever:

Naam en Voorletters	:	J. Jaspers
Vertegenwoordigend rechtspersoon	:	
Correspondentieadres	:	Vensestraat 57
Postcode en Woonplaats	:	6599 AN Ven-Zelderheide
Telefoon	:	0485 518135
Email adres	:	Anjaspers@gmail.com
Burger Service Nummer	:	
KVK nummer	:	
U bent	:	Eigenaar

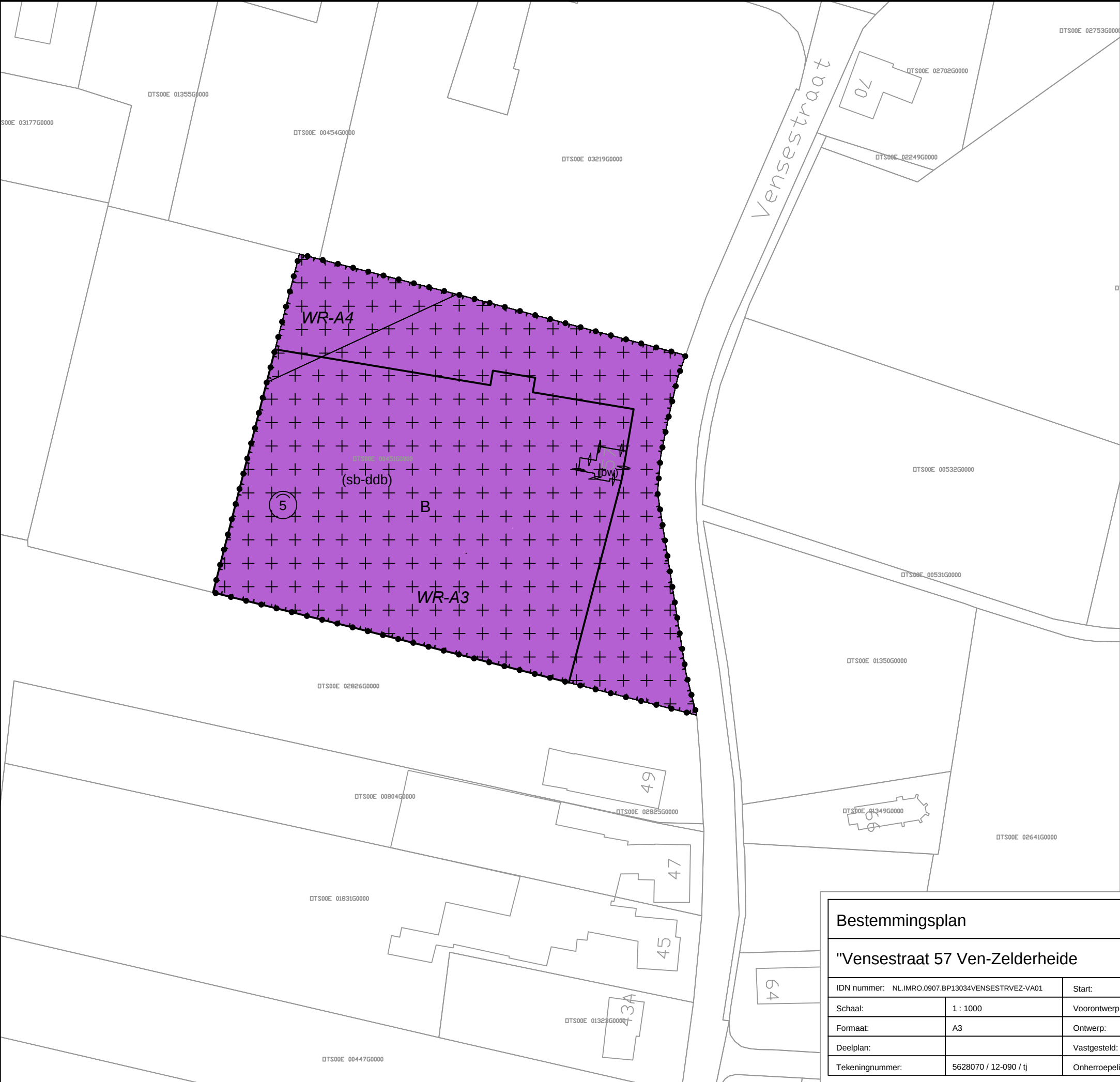
Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	M.I.P. Buteijn/L.J.H. Peeters
Adres	:	Postbus 5043
Postcode en woonplaats	:	5800 GA Venray
Telefoon	:	(0478) 57 82 52
Email adres	:	lpeeters@arvalis.nl
Oirlo	:	23 september 2013

Algemene Inhoudsopgave

- **Verbeelding**
- **Regels**
- **Toelichting**

Verbeelding



Plangebied

Bestemmingsplan

Enkelbestemmingen

B
Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-A3
Waarde - Archeologie 3

WR-A4
Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

(bw)
bedrijfswoning

(sb-ddb)
specifieke vorm van bedrijf - dakdekkersbedrijf

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

5
maximum goothoogte (m)

Verklaringen

Kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan

"Vensestraat 57 Ven-Zelderheide"

IDN nummer:	NL.IMRO.0907.BP13034VENSESTRVEZ-VA01	Start:	
Schaal:	1 : 1000	Voorontwerp:	
Formaat:	A3	Ontwerp:	09-04-2013
Deelplan:		Vastgesteld:	23-09-2013
Tekeningnummer:	5628070 / 12-090 / tj	Onherroepelijk:	

Regels

[r_NL.IMRO.0907.BP13034VENSESTRVEZ-VA01.htm](#)

Toelichting

Inhoudsopgave Toelichting

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding planherziening	1
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	1
1.3	Bij het plan behorende stukken.....	2
1.4	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING.....	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	4
2.2	Projectbeschrijving	4
2.3	Locatiebeschrijving	4
3	RUIMTELIJK BELEID	6
3.1	Internationaal beleid	6
3.1.1	Natura 2000	6
3.1.2	Richtlijnen Milieueffect rapportage (MER)	7
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	8
3.2.2	Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)	8
3.2.3	Luchtkwaliteit	9
3.2.4	Wet geluidhinder	9
3.2.5	Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).....	10
3.2.6	Wet bodembescherming	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.3.2	Beleidskader Bodem 2010	15
3.3.3	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Structuurvisie gemeente Gennep	17
3.4.2	Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan	19
4	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	20
4.1	Beoogde ontwikkeling	20
4.2	Milieuzonering / Bedrijvigheid	20
4.3	Waterparagraaf	21
4.4	Verkeer en infrastructuur	22
4.5	Brandveiligheid	22

4.6	Natuurwaarden en landschapswaarden	22
5	JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1	Planstukken.....	25
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	25
5.3	Toelichting op de regels.....	25
5.3.1	Inleidende regels	26
5.3.2	Bestemmingsregels.....	26
5.3.3	Algemene regels	27
5.3.4	Overgangs- en slotregels	28
6	UITVOERBAARHEID	29
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	29
7	HANDHAVINGSPARAGRAAF	30
8	COMMUNICATIEPARAGRAAF.....	32
8.1	Procedure.....	32
BIJLAGEN		33
1.	Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Gennep	
2.	Landschapsinrichtingsplan dhr. Ir. G. Paumen	
3.	Bodemonderzoek	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding planherziening

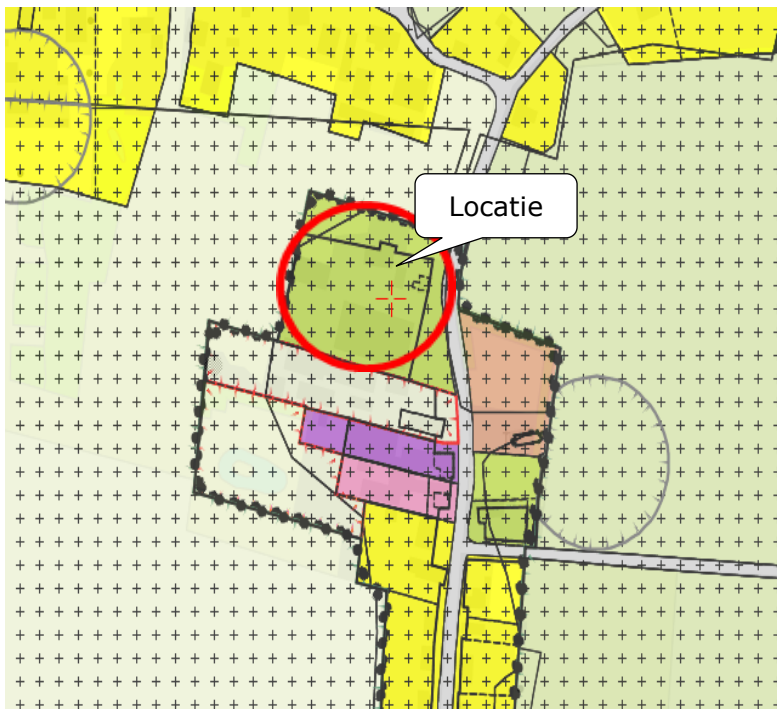
Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide is op dit moment de manege "Waldzicht" gevestigd die in eigendom is van de familie Jaspers. De manege is momenteel buiten gebruik. Een gegadigde heeft zich bij de familie Jaspers gemeld die voornemens is de desbetreffende gebouwen te gebruiken voor opslagdoeleinden ten behoeve van een dakdekkersbedrijf. De familie Jaspers zal blijven wonen in de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning. Dit voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Ven-zelderheide" van de gemeente Gennep.

De meest gerede weg tot het realiseren van het onderhavige project is het opstellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro). Voordat een dergelijk bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient een toelichting te worden opgesteld. Door middel van deze toelichting wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van het project op de locatie gegeven.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide. Het plangebied ligt op korte afstand van de grens tussen Nederland en Duitsland. De manege vormt een onderdeel van de lintbebouwing van de Vensestraat. Het gebied rondom het plangebied kenmerkt zich door (woon)bebouwing alsmede door gronden in gebruik voor de landbouw. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door vrijstaande woningen. Ontsluiting van de locatie geschiedt geheel via de Vensestraat. Vanaf deze weg kan het bestemmingsverkeer de toegangsweg van de manege bereiken.

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Ven-zelderheide", dat door de raad van de gemeente Gennep is vastgesteld op 31 oktober 2011. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie' en zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Tevens ligt ter plaatse de specifieke aanduiding 'Manege'.



Ven-zelderheide

Planstatus : onherroepelijk 2011-10-31
 Identificatie : NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-OH01
 Type plan : bestemmingsplan
 Naam overheid : Gennep
 Naam locatie : Ven-Zelderheide
 Ondergrond : o_NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-OH01_dxf
 IMRO-versie : IMRO2008

Bijlagen en Verwijzingen (5)

Vaststellingsbesluit
[Vaststellingsbesluit bij NL.IMRO.0907.BP10009KERNVEZ-OH01](#)

Regels

[index](#)

Bijlage bij regels

[index](#)

Toelichting

[index](#)

Bijlage bij toelichting

[index](#)

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Recreatie

Bestemd voor: [recreatie](#)

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Bestemd voor: [waarde](#)

Maatvoering

Symbolcode: s101

Maximum goothoogte (m): 5

Bouwvlak bouwvlak

Functieaanduiding manege

Functieaanduiding bedrijfswoning

kaart 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Hieronder zullen de ter plaatse geldende bestemmingen worden toegelicht.

Recreatie

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor de volgende doeleinden:

1. recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
 2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, aan de recreatieve functie ondergeschikte horeca met een bruto vloeroppervlak van maximaal het bestaande oppervlak, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Waarde - Archeologie 3

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

Waarde - Archeologie 4

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Samen met de bijbehorende regels, bijlagen en verbeelding vormt deze toelichting het bestemmingsplan "Vensestraat 57". In art. 3.1.6 van het Bro is vastgelegd aan welke eisen een toelichting dient te voldoen:

Bestemmingsplan : bestemmingsplan "Vensestraat 57".
 Kenmerk : NL.IMRO.0907.BP13034VENSESTRVEZ-VA01
 Gennep : 23 september 2013

1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
 - d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Voor zover bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Naast deze toelichting bevat het bestemmingsplan een verbeelding en planregels.

1.4 Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde toelichting ten behoeve van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2 ;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid. hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten), en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5.
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- communicatieparagraaf, hoofdstuk 8.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De huidige gemeente Gennep is in 1973 ontstaan door samenvoeging van de voormalige gemeenten Ottersum en Gennep, met toevoeging van het kerkdorp Heijen en omgeving. De aldus ontstane gemeente beslaat een oppervlakte van ca. 5.000 ha. Het huidige inwonersaantal van ca. 17.000 is verspreid over de kernen Gennep, Milsbeek, Ottersum, Heijen en Ven-Zelderheide. Ven-Zelderheide is een dorp gelegen in het oosten van de gemeente Gennep nabij de grens met Duitsland. Het dorp telde op 1 januari 2010 exact 800 inwoners. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door het buitengebied.

2.2 Projectbeschrijving

Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide is op dit moment de manege "Waldzicht" gevestigd die in eigendom is van de familie Jaspers. De manege is momenteel buiten gebruik. Een gegadigde heeft zich bij de familie Jaspers gemeld en is voornemens de desbetreffende gebouwen te gebruiken voor opslagdoeleinden ten behoeve van een dakdekkersbedrijf. De familie Jaspers zal blijven wonen in de ter plaatse aanwezige bedrijfswoning. De huidige manege heeft een oppervlakte van circa 1.425 m², daarnaast is binnen het plangebied een loods aanwezig met een oppervlakte van ca 350 m² alsmede een schuur van ca 200 m². Naast bovengenoemde bedrijfsgebouwen is binnen het plangebied een bedrijfswoning aanwezig met bijbehorende bijgebouwen. De bestaande bebouwing zal niet worden uitgebreid. De ontsluiting van het plangebied blijft in de toekomst via de Vensestraat verlopen.

2.3 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide, kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie E, nummer 451.



kaart 2, Topografische kaart

Het plangebied ligt op korte afstand van de grens tussen Nederland en Duitsland. De manege vormt een onderdeel van de lintbebouwing van de Vensestraat. De omgeving rondom het plangebied kenmerkt zich door (woon)bebouwing alsmede door gronden in gebruik voor de landbouw. Het straatbeeld wordt voornamelijk bepaald door vrijstaande woningen.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Internationaal beleid

Vanuit Europa zijn er een aantal richtlijnen waarmee rekening moet worden gehouden bij nieuwe ontwikkelingen. In het kader van dit project wordt ingegaan op de volgende richtlijnen;

- Natura 2000
- De richtlijnen inzake de Milieueffect rapportage (MER)

3.1.1 Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, beschermen de natuur in heel Europa. Beide richtlijnen beschermen bepaalde gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. Alle habitatgebieden vallen sinds 1 februari 2009 ook onder de Natuurbeschermingswet. Het toetsingskader ammoniak maakt plaats voor een handreiking aan het bevoegd gezag. In veel gevallen zullen dit de provincies zijn. Deze handreiking kan het bevoegd gezag helpen bij de afweging of bestaand gebruik, nieuwvestiging of uitbreiding van activiteiten met stikstofuitstoot in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kan worden toegestaan of niet. De handreiking is een hulpmiddel voor de periode totdat Natura 2000-beheerplannen van kracht zijn geworden. Het is niet een tot in detail ingevulde handreiking. Het bevoegd gezag krijgt de ruimte om tot een evenwichtig oordeel te komen op gebiedsniveau. Uit de uitspraak en het advies van de Raad van State kan niet de conclusie worden getrokken dat uitbreiding van veehouderijbedrijven niet meer mogelijk is. Voor een vergunning is nu steeds een afzonderlijke toets nodig van de effecten op een Natura 2000-gebied. De provincie Limburg hanteert het uitgangspunt dat bij een afstand van meer dan 10 kilometer tot een Natura-2000 gebied geen beoordeling in het kader van de NB-wet nodig is.

Op een afstand van circa 1.900 meter ten zuiden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Zeldersche Driessen. De Zeldersche Driessen is gelegen in een binnenbocht van het riviertje de Niers, ten oosten van Gennep in Noord-Limburg. Het gebied bestaat voornamelijk uit bos, maar aan de zuidzijde, op korte afstand van de rivier, bevindt zich een klein maar soortenrijk stroomdalgrasland. Het betreft een van de weinige nog resterende voorbeelden van dit prioritaire habitatype in het stroomgebied van de Maas. De Zeldersche Driessen herbergen de laatste restanten stroomdalgrasland langs de Niers, een zijrivier van de Maas.

Het gebied De Zeldersche Driessen is gevoelig voor de volgende storende factoren:

- bewuste verandering soortensamenstelling;
- verandering in populatiedynamiek;
- Verstoring door mechanische effecten;
- optische verstoring;
- verandering overstromingsfrequentie;
- verandering stroomsnelheid;
- vernatting;
- verdroging;
- verontreiniging;

- verzilting;
- verzoeting;
- vermesting;
- verzuring;
- versnippering;
- oppervlakteverlies.

Tussen het plangebied en het gebied De Zeldersche Driessen is de Kleefseweg gelegen (het betreft een doorgaande weg). Tevens is tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied de kern van Ven-Zelderheide gesitueerd. Om deze reden zullen de eventueel aanwezige genoemde storende factoren geen significante invloed hebben op gebied De Zeldersche Driessen. Meer in het bijzonder wordt ten aanzien van ammoniakemissie opgemerkt dat het houden van paarden inherent is aan het gebruik van een manege. Dit gebruik impliceert de uitstoot van ammoniak. Nu dit gebruik geheel verdwijnt en plaatsmaakt voor het gebruik van opslagdoeleinden, zal de uitstoot van ammoniak enkel afnemen ter plaatse van het plangebied.

De overige op Nederlands grondgebied gelegen Natura 2000 gebieden (Maasduinen, St. Jansberg, Oefelter Meent (Noord Brabant) en de Bruuk (Gelderland) zijn op grotere afstand gelegen van het plangebied. Derhalve zullen ook deze gebieden geen nadelige gevolgen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er ook nog een Natura 2000 gebied op Duits grondgebied gelegen (Reichswald e.a.). De afstand tot dit gebied bedraagt ca 2500 m. Op een dergelijke afstand zijn geen nadelige gevolgen op het gebied te verwachten van de voorgenomen ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande wordt in deze toelichting niet verder getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Ook wetgeving en het beleid ten aanzien van ammoniak blijft in deze toelichting verder buiten beschouwing.

3.1.2 Richtlijnen Milieueffect rapportage (MER)

De Europese richtlijnen met betrekking tot milieueffectrapportages (m.e.r.'s) zijn bedoeld om milieueffecten van plannen en programma's tijdens de voorbereiding ervan in beeld te brengen in de vorm van een milieurapport en zijn relevant voor overheden op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Regelgeving met betrekking tot m.e.r.'s is in Nederland in 1987 ingevoerd. Dit vloeide voort uit een Europese richtlijn van 1985). Deze richtlijn is in 1997 herzien en in 2001 aangevuld met een richtlijn met betrekking tot milieubeoordeling van strategische plannen (plan-m.e.r.). Alle richtlijnen zijn geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving, in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r. 1994). Op 1 juli 2010 is een nieuw Nederlands wettelijk stelsel voor milieueffectbeoordeling in werking getreden. Sinds 1987 geldt er in Nederland de m.e.r.-plicht voor projecten die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is een procedure waarbij nagegaan wordt wat de gevolgen zijn voor het milieu van bepaalde activiteiten alvorens die activiteiten worden ondernomen. Het is de bedoeling om op die manier verontreiniging en aantasting van het milieu zo veel mogelijk te voorkomen. Het milieueffectrapport is het product van m.e.r. (de procedure). Het milieueffectrapport is een openbaar document waarin zo objectief mogelijk wordt beschreven welke milieueffecten zijn te verwachten wanneer een bepaalde activiteit wordt ondernomen. Op deze wijze zijn de eventuele milieugevolgen vroegtijdig te signaleren en op hun waarde te schatten.

Zoals reeds besproken in paragraaf 2.2, zal de thans aanwezige manege met bijbehorende gebouwen in het nieuwe plan worden gebruikt voor opslagdoeleinden.

Het Besluit m.e.r. is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dat de m.e.r.-plicht voor een belangrijk deel is geregeld in het Besluit m.e.r. volgt uit artikel 7.2 Wm. Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. De vier bijlagen staan aangeduid als de onderdelen A, B, C en D:

- Onderdeel A bevat de omschrijving van diverse begrippen die in het Besluit m.e.r. genoemd worden.
- Onderdeel B is reeds vervallen.
- Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is.
- Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is.

Gelet op het feit dat de onderhavige ontwikkeling niet wordt genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit m.e.r. geldt voor de onderhavige ontwikkeling geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze toelichting wordt daarom niet verder ingegaan op de nota ruimte.

3.2.2 Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)

De Flora- en Faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Bij veel werkzaamheden hiermee samenhangend is het niet langer nodig een ontheffing van Flora en Faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld

beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken.

Het onderhavige initiatief impliceert geen nieuwe bebouwing. Binnen het bouwvlak kan echter wel nog verharding worden aangebracht. De delen binnen het bouwvlak waar nog verharding kan worden aangebracht, zijn tot op heden zo intensief gebruikt (paardenbak en stapmolen), dat bij het eventueel aanleggen van verharding op deze plekken uitgesloten kan worden dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd kunnen worden. Bovendien is uit het flora en fauna onderzoek (zie 4.6.2) gebleken dat er op het terrein geen beschermde planten- en diersoorten zijn waargenomen. Zie voor verdere uitwerking paragraaf 4.6.2.

3.2.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een voorlopige looptijd tot 1 augustus 2014.

Het onderhavige plan voorziet enkel in de gebruikswijziging van recreatieve doeleinden (met de aanduiding 'manege') naar het gebruik van opslagdoeleinden (ten behoeve van een dakdekkersbedrijf). Met dit initiatief wordt ruimschoots onder de hierboven genoemde aantallen gebleven. Aldus is het plan als 'niet in betekenende mate' aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de wetgeving inzake luchtkwaliteit.

3.2.4 Wet geluidhinder

De regelgeving ten aanzien van geluid is in de Wet geluidhinder (Wgh) neergelegd. Daarbij moet het gaan om gezoneerde (spoor)wegen en bedrijventerreinen in relatie tot geluidgevoelige objecten. In de onderhavige situatie is geen sprake van een dergelijke

zone. Geluidonderzoek is dan ook niet vereist. Het nieuwe gebruik voor opslagdoeleinden brengt wel diverse verkeersbewegingen mee, die een bepaalde geluidbelasting zullen hebben. Het aantal verkeersbewegingen zal echter niet noemenswaardig toenemen, gelet op het feit dat ten behoeve van de manege reeds verkeersbewegingen plaatsvonden en de nieuwe opslagactiviteiten slechts ten behoeve van één dakdekkersbedrijf zullen worden uitgeoefend. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.2.5 Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's worden bepaald aan de hand van het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico. De gebruikswijziging brengt geen verandering in het plaatsgebonden en groepsgebonden risico, aangezien het geen opslag van gevaarlijke stoffen zal betreffen en zich geen grote groepen mensen langdurig in de aanwezige bebouwing zal bevinden. Het aspect 'externe veiligheid' vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

3.2.6 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 in werking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

De Wet bodembescherming (Wbb) bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft alleen betrekking op landbodems. De belangrijkste basis vormt het 'zorgplicht' artikel 13. Ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

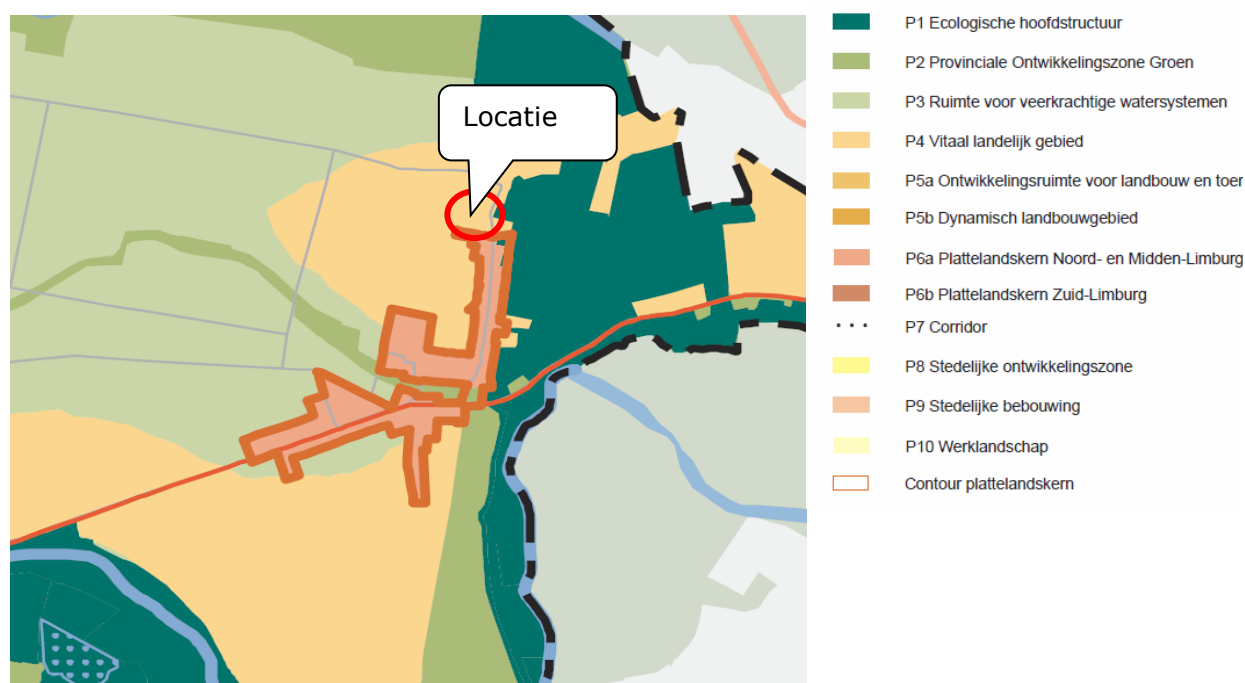
In het kader van de genoemde zorgplicht heeft de familie Jaspers Econsultancy (verder: het onderzoeksbureau) gevraagd vooronderzoek uit te voeren om te onderzoeken of ter plaatse bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. Het onderzoeksbureau concludeert in haar advies (dat als bijlage 3 aan deze toelichting is gehecht) dat het niet noodzakelijk is

om in het kader van deze bestemmingsplanwijziging een verkennend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van het plangebied. Het bureau adviseert een dergelijk onderzoek enkel uit te voeren bij het beëindigen of verplaatsen van de potentieel bodembedreigende activiteiten (voormalige bovengrondse dieseltanks en de semi-verhardingslaag). Er zijn vooralsnog eveneens geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Derhalve gaat het onderzoeksbureau er vooralsnog vanuit dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor het voorkomen de parameter asbest in de bodem. Gelet op het voorgaande vormt bodemverontreiniging geen bedreiging voor het onderhavige initiatief.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



kaart 3, POL kaart perspectieven (POL actualisatie 2011)

Het plangebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als perspectief P4 'Vitaal landelijk gebied'.

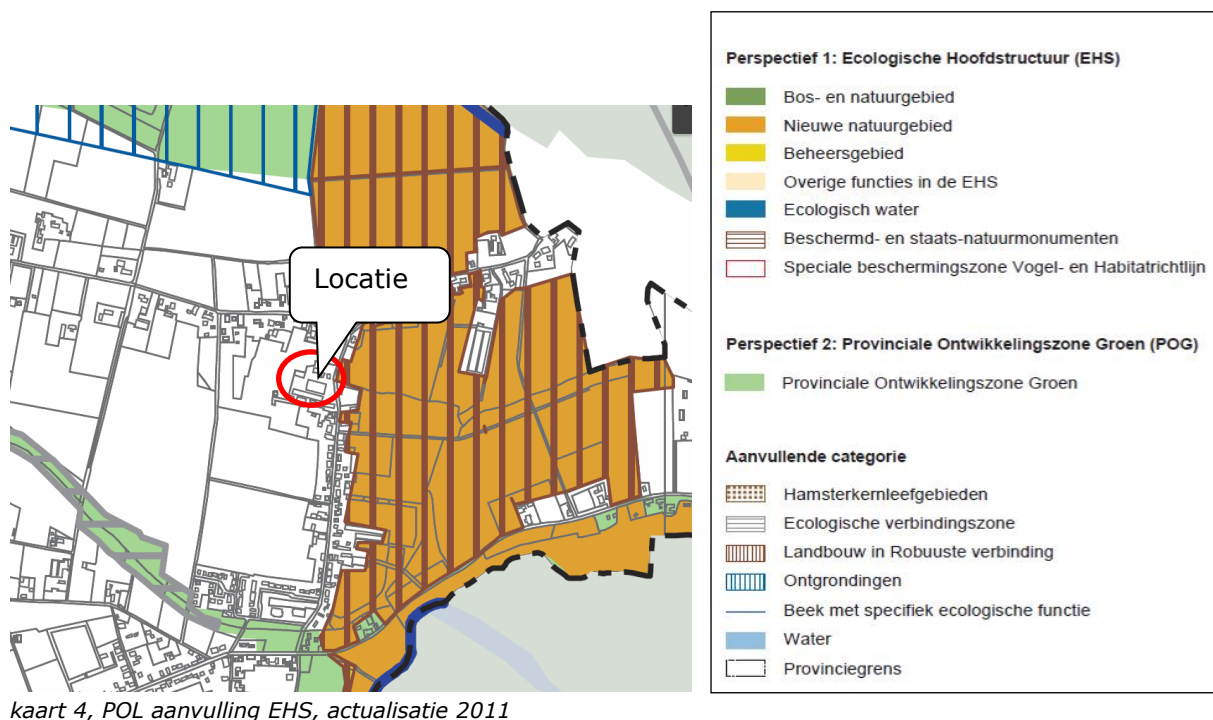
Vitaal landelijk gebied (P4)

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Zo is doorontwikkeling tot (zeer) grote bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij of glastuinbouw voornamelijk in de regio Peelland mogelijk. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten. De provincie verwacht van gemeenten dat deze ruimtelijke ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied om advies aan haar zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Gelet op het feit dat binnen dit perspectief wordt gewezen op het belang van verbreding van de plattelandseconomie door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen, is de conclusie gerechtvaardigd dat het onderhavige initiatief past binnen het vigerende perspectief.

3.3.1.1 POL aanvulling EHS

In de onderhavige situatie is de POL aanvulling EHS, actualisatie 2011, van belang. De doelstelling van deze POL-herziening EHS is te komen tot een helder onderscheid in de natuurbeleidscategorieën van rijk en provincie: de rijks EHS uit de Nota Ruimte en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) dat tevens logisch doorwerkt in de POL perspectieven en andere beleidsvelden.



Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het 'Nee-tenzij regime'. Wanneer een ingreep toch plaats vindt, wordt compensatie toegepast.

De beoogde uitbreiding is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, maar de oostzijde van het plangebied grenst hier wel aan. Gelet op de geringe ruimtelijke effecten die kleven aan het gebruik van opslagdoeleinden ten behoeve van een dakdekkersbedrijf, kan op voorhand worden uitgesloten dat door de onderhavige ontwikkeling de wezenlijke kenmerken en waarden van gebieden binnen de ecologische hoofdstructuur worden aangetast of dat de nagestreefde natuurontwikkeling wordt belemmerd. Hiernaast wordt opgemerkt dat het handhaven van de Robuuste ecologische verbindingzone (REVZ) politiek gezien ter discussie staat, en mogelijk zelfs wordt geschrapt.

3.3.1.2 Limburgs Kwaliteitsmenu

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vast te leggen. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt.

In het onderhavige geval is de module "Overige (gebouwde) functies" van toepassing. Binnen deze module geldt voor commerciële voorzieningen een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging

moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in het kwaliteitsmenu zijn opgenomen.

De gemeente Gennep heeft het LKM verder uitgewerkt in de 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu'). In deze structuurvisie wordt ten aanzien van de te leveren tegenprestaties aangesloten bij het LKM. Om deze reden wordt in het onderhavige geval gestreefd naar maatwerk. In de onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van reeds bestaande gebouwen. In het bestemmingsplan worden geen (extra) bouwmogelijkheden geboden. Derhalve is geen sprake van aantasting van omgevingskwaliteit.

In het kader van het voorgaande is door dhr. Ir. Guido W.F.M. Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uitgaande van de reeds aanwezige beplanting op de locatie en in de directe omgeving is een voor het onderhavige initiatief toegespitst inpassingsplan opgesteld, waarin de onderhavige ontwikkeling op verantwoorde wijze wordt ingepast in de omgeving. Dit inpassingsplan is als bijlage 2 aan deze toelichting gehecht. Ten aanzien van waterhuishouding en/of de infiltratie van water in de bodem wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.1.3 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

- Herstel sponswerking
- Het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderende klimatologische omstandigheden.
- Herstel van de natte natuur
- Het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijke natuur.
- Schoon water
- Het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment.
- Een duurzame watervoorziening

- Het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is.
- Een veilige Maas
- Het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Gezien het feit dat enkel het gebruik van de bestaande manege wordt veranderd, zal het plan geen gevolgen hebben voor de hierboven omschreven strategische doelen.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg 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 ecologische en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de 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.

Gezien het feit dat enkel het gebruik van de bestaande gebouwen wordt veranderd en er geen uitbreiding in gebouwen en verharding zal plaatsvinden, zal het plan geen gevolgen hebben voor de hierboven genoemde watersystemen.

3.3.2 Beleidskader Bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben GS het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, en vervangt het Beleidskader bodem 2005.

Bij het onderhavige initiatief wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ook wordt geen grond afgegraven noch worden andere speciale handelingen verricht in of op de bodem. Om deze reden wordt niet verder ingegaan op het beleidskader Bodem 2010.

3.3.3 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in: Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermden dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authenticiteit, plaatselijke kenmerken.

Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens: Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingspatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Door de provincie Limburg zijn naast de bovengenoemde aanduidingen op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) provinciale archeologische aandachtsgebieden vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een ligging in een dergelijk aandachtsgebied.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is ter plaatse van de onderhavige ontwikkeling de bestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" opgenomen. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ingevolge deze bestemming voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, of voor bouwwerken die zich bevinden binnen een straal van 50 meter van een vindplaats, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van het plangebied die blijken de aanvraag zullen worden verstoord. Deze archeologische bestemmingen zullen in het onderhavige planologische regime opnieuw worden opgenomen.

Bij het onderhavige initiatief wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ook wordt geen grond afgegraven noch worden andere speciale handelingen verricht in of op de bodem. Indien in de toekomst op enig moment toch zal worden gebouwd, dan waarborgen de genoemde archeologische bestemmingen dat geen archeologische waarden worden aangetast. De locatie is bovendien niet gelegen in een provinciaal archeologisch aandachtsgebied. Daarmee vormt archeologie geen belemmering voor het planvoornemen.

3.4 Gemeentelijk beleid

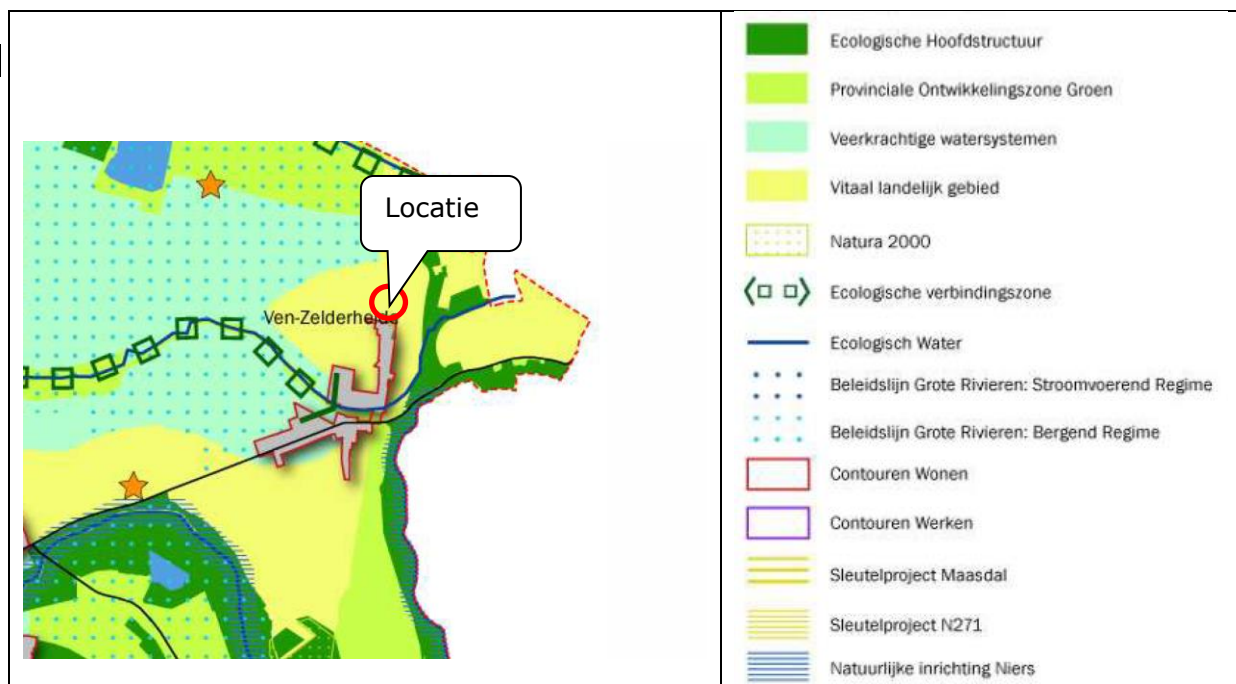
3.4.1 Structuurvisie gemeente Gennep

De 'Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep - Borging Kwaliteitsmenu' zoals vastgesteld d.d. 15 februari 2012 beoogt vooral het bestaande beleid zorgvuldig vast te leggen en in mindere mate nieuwe beleidskeuzes te maken. Het eindresultaat is een integraal ruimtelijke beleidskader, op basis waarvan:

- 1 ruimtelijke initiatieven kunnen worden afgewogen;
- 2 financiële bijdragen kunnen worden gevraagd ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen in het buitengebied en (waar mogelijk) ook in de kernen.

Het doel van/de aanleiding voor de structuurvisie is mede om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken en tegelijkertijd de kwaliteit van het buitengebied te versterken. De structuurvisie vormt daarmee de verbindende schakel tussen het hoge abstractieniveau van de Regiovisie en het concrete niveau van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het gemeentelijk kwaliteitsmenu maakt onderdeel uit van het integrale afwegingskader voor het buitengebied.

In hoofdstuk 2 van de structuurvisie is het relevante beleidskader voor de gemeente Gennep aan de hand van een integrale beleidskaart weergegeven en beschreven.



kaart 5, beleidskaart Structuurvisie buitengebied gemeente Genneep - Borging Kwaliteitsmenu'

Het plangebied is op grond van de 'Structuurvisie buitengebied gemeente Genneep - Borging Kwaliteitsmenu' aangeduid als 'Vitaal landelijk gebied'.

Vitaal landelijk gebied (P4)

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. De ambities voor een perspectiefvolle landbouw richten zich, met name in deze gebieden, op het verbeteren van de (ruimtelijke) structuur van grondgebonden landbouw en intensieve veehouderij. Daarnaast wordt ingezet op de onderwerpen kennis en innovatie, het bevorderen van duurzame productie en het bijdragen aan milieukwaliteit en klimaat. Voor de niet-grondgebonden landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) wordt gestreefd naar herstructurering en concentratie.

De provincie heeft (in gevolge de Reconstructiewet) het landelijk gebied van Noord- en Midden-Limburg opgedeeld in drie gebiedstypen: extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's). Binnen de gemeente Genneep zijn geen LOG's aangewezen. De extensiveringsgebieden bestaan voornamelijk uit natuurgebieden en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In extensiveringsgebieden wordt de intensieve veehouderij (op de lange termijn) afgebouwd. Het grootste deel van het vitaal landelijk gebied, zoals dat in het POL is opgenomen, binnen de gemeente Genneep is aangeduid als verwevingsgebied. In deze gebieden is ruimte voor verschillende functies, waarbij de verschillende functies naast elkaar voor (kunnen) komen, zonder elkaar te hinderen, en elkaar bij voorkeur versterken. Het is essentieel dat de (grondgebonden) landbouw voldoende ontwikkelingsruimte heeft en houdt in deze gebieden.

Een belangrijk uitgangspunt voor het gehele buitengebied is het versterken van de plattelandseconomie, door, onder voorwaarden, nieuwe economische dragers toe te laten in bestaande bebouwing. De voorwaarden richten zich op het voorkomen van negatieve effecten of beperkingen op de omgeving en een goede landschappelijke inpassing en eventueel sloop. De voorkeur gaat uit naar hergebruik door de sector zelf.

Indien dat niet mogelijk is, komen andere functies, zoals wonen, toerisme en zorg, in beeld, mits daarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering. Aangezien de huidige functie van de gebouwen niet gehandhaafd kan worden, is gezocht naar een passende functie. Deze is gevonden in de opzet waarvoor het onderhavige plan is opgesteld. De momenteel aanwezige gebouwen zullen allen een functie hebben binnen de nieuwe bestemming. Van sloop van overvloedige gebouwen is dan ook geen sprake.

In het kader van het geldende perspectief wordt aldus gewezen op het belang van het versterken van de plattelandseconomie, door, onder voorwaarden, nieuwe economische dragers toe te laten in bestaande bebouwing. De onderhavige ontwikkeling is verenigbaar met de hierboven omschreven doelstellingen en sluit hierbij aan.

3.4.2 Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Ven-zelderheide", dat door de raad van de gemeente Gennep is vastgesteld op 31 oktober 2011. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie' en zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing. Tevens rust op de gronden de specifieke aanduiding 'Manege'. Hieronder zullen de ter plaatse geldende bestemmingen worden toegelicht.

Recreatie

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor de volgende doeleinden:

1. recreatieve activiteiten ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
 2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, aan de recreatieve functie ondergeschikte horeca met een bruto vloeroppervlak van maximaal het bestaande oppervlak, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Waarde - Archeologie 3

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

Waarde - Archeologie 4

Ter plaatse van deze bestemming mogen gronden worden gebruikt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige toegekende bestemmingen.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Binnen de genoemde doeleinden van de geldende bestemmingen zijn opslagactiviteiten ten behoeve van een dakdekkersbedrijf niet toegestaan. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat nu geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, het ter plaatse aanwezige bouwvlak niet zal worden gewijzigd c.q. opgerekt. Om deze reden is er geen strijd met de bouwvoorschriften van het vigerende plan. De meest gerede weg tot het realiseren van het onderhavige project is het (partieel) herzien van het genoemde bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro.

4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Beoogde ontwikkeling

Op het perceel gelegen aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide is op dit moment een manege gevestigd, die in gebruik zal worden genomen voor opslagdoeleinden ten behoeve van een dakdekkersbedrijf. De ter plaatse aanwezige bedrijfswoning zal bewoond blijven door de huidige eigenaren van de manege.

4.2 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheid 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden gevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De beoogde activiteit is in de handreiking niet expliciet vermeld. In dit geval kan echter worden aangesloten bij de categorie "Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²". Voor dergelijke bedrijven geldt een minimale afstand van 50 meter tussen enerzijds de grens van de nieuwe bestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan in de nabijheid van het plangebied is toegestaan. Hierbij wordt opgemerkt dat de gegeven afstand een richtafstand is, en geen harde afstandseis.

In het onderhavige geval zal het plangebied worden gebruikt voor (in pandige) opslagdoeleinden ten behoeve van een dakdekkersbedrijf. Bovendien is in tegenstelling tot de gehanteerde categorie geen sprake van een werkplaats. Derhalve is een afwijking van de minimale afstand toe te passen. De dichtstbij gelegen woning van derden (Vensestraat 49) betreft een woning behorend bij een agrarisch bedrijf. De afstand van de hoek van de manege tot het woongedeelte van de naastgelegen agrarische bedrijfswoning bedraagt ca 30 m. In dit gedeelte van de voormalige manege zijn toiletten en een keuken voorzien, zodat de werkelijke opslag door het dakdekkers bedrijf op een nog grotere afstand gelegen zullen zijn. Geluid vanuit de inrichting vormt derhalve geen probleem.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat dit aantal door de planologische mutatie niet zal toenemen. Ten behoeve van de manege vinden namelijk reeds verkeersbewegingen plaats (aan- en afvoerbewegingen van paarden met trailers en vrachtwagens, aanvoer van hooi en stro en zaagsel, afvoer van mest etc.) de aan- en afvoerbewegingen van de paarden vonden hierbij grotendeels plaats in de late namiddag en de avond zowel door de week alsook in de weekenden. De aan en afvoer van voer en mest vond voornamelijk overdag door de week plaats. De manege beschikte ook over een kantine welke gebruikt kon worden gedurende de rijlessen die in de rijhal gegeven werden. Daarnaast werden er door de manege diverse malen evenementen georganiseerd, welke voornamelijk in de weekenden gehouden werden. Bovenstaande activiteiten worden met de onderhavige transformatie beëindigd.

In de geplande situatie zullen op werkdagen (ma t/m vr) rond 7.00 uur ca 5 – max 10 personenauto's het terrein oprijden. Deze auto's maken gebruik van de oprit gelegen tussen de bedrijfswoning en de manege. Deze auto's worden geparkeerd op het terrein gelegen tussen de manege en de Vensestraat. Vervolgens zullen direct aansluitend 5 tot max 10 busjes het terrein, via dezelfde inrit verlaten. Doorgaans hoeven deze busjes tussentijds niet meer op de locatie te komen, omdat er elders werkzaamheden worden uitgevoerd.

Tegen 18.00 uur komen de busjes weer terug op de locatie en vervolgens vertrekken de medewerkers weer met hun personenauto's.

Overdag kunnen vrachtwagens de locatie aandoen voor het bevoorraden van het bedrijf en voor het afvoeren van afval (bouw en sloopaafval en steenpuin). Dit vindt doorgaans 1 a 2 keer per week plaats maar zal nooit meer bedragen dan 1 of twee vrachtbewegingen per dag.

Het laden en lossen zal achter op het terrein plaatsvinden op ca 80 m van de dichtstbijgelegen woning van derden en op ruim 100 m van de overige woningen aan de Vensestraat. De activiteiten vinden derhalve afgeschermd (achter de manege/opslaghal) plaats. Het laden en lossen van deze vrachtwagens geschiedt met een heftruck op gas en neemt per keer maximaal een half uur in beslag.

Het laden van de busjes vindt inpandig in de hal plaats.

De busje worden 's nachts in de hal geparkeerd.

Ten opzichte van de huidige situatie is er dus sprake van een verbetering.

Ten aanzien van het aspect geurhinder wordt opgemerkt dat de geurhinder voor omwonenden afneemt door deze mutatie. Het houden van paarden is inherent aan het gebruik van een manege. Dit gebruik verdwijnt door de planologische wijziging.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de wijziging in de gebruiksmogelijkheden geen onevenredig belastende ruimtelijke effecten voor de omgeving behelst. Derhalve is het afwijken van de richtafstand zoals vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering in het onderhavige geval toelaatbaar.

4.3 Waterparagraaf

Gezien het feit dat enkel het gebruik van de bestaande manege wijzigt, en geen nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd en evenmin oppervlakte zal worden verhard, heeft het

onderhavige plan geen gevolgen voor de waterhuishouding en/of de infiltratie van water in de bodem.

Het hemelwater afkomstig van het hoofdgebouw (de manege) wordt afgevoerd door een aansluiting op de riolering. De ter plaatse aanwezige schuren hebben geen goot, waardoor het water ter plekke zal infiltreren in de bodem. Ten aanzien van de erfverharding ten behoeve van parkeergelegenheid wordt opgemerkt dat voor de manege een erfverharding ligt welke bestaat uit grind. Achter de manege ligt een verharding van gebroken asfalt. Aan beide zijden zal het water aldus in de bodem infiltreren. De woning en de garage zijn aangesloten op de riolering. In de nieuwe situatie zal de afvoer van het water afkomstig van gebouwen en verhardingen op dezelfde wijze plaatsvinden als in de huidige situatie. Voor de goede orde zij opgemerkt dat de bovengenoemde lozingen zijn toegestaan.

4.4 Verkeer en infrastructuur

Het nieuwe gebruik voor opslagdoeleinden brengt diverse verkeersbewegingen mee, die op hun beurt ook een bepaalde geluidbelasting zullen hebben. Het aantal verkeersbewegingen zal echter niet noemenswaardig toenemen, gelet op het feit dat ten behoeve van de manege reeds verkeersbewegingen plaatsvonden en de nieuwe opslagactiviteiten slechts ten behoeve van één dakdekkersbedrijf zullen worden uitgeoefend. Ontsluiting van de locatie geschiedt momenteel geheel via de Vensestraat. Dit zal bij het toekomstige gebruik van het plangebied ook zo blijven. Gelet op de bescheiden omvang van het bedrijf is een preventieplan voor het beperken van verkeer- en vervoerbewegingen niet nodig.

Op het terrein zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Op basis van de Gennepe parkeernormen gelden voor een opslagplaats (arbeids- en bezoekers extensief bedrijf) 0,5 parkeerplaatsen per 100 m². Voor de onderhavige locatie komt dit neer op 7 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is op de locatie ruimschoots voorhanden.

4.5 Brandveiligheid

Om brand te voorkomen wordt uitsluitend gewerkt met goedgekeurde installaties en wordt de bebouwing conform het bouwbesluit ingericht. Er zijn voldoende vluchtwegen en brandblusmiddelen aanwezig. Aangezien de opslag geen gevaarlijke stoffen zal betreffen en geen grote groepen mensen langdurig in de bebouwing zullen verblijven, vormt dit initiatief geen risico voor de brandveiligheid.

4.6 Natuurwaarden en landschapswaarden

4.6.1 Ecologische Hoofdstructuur.

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, zie paragraaf 3.3.1.1

4.6.2 Soortenbescherming

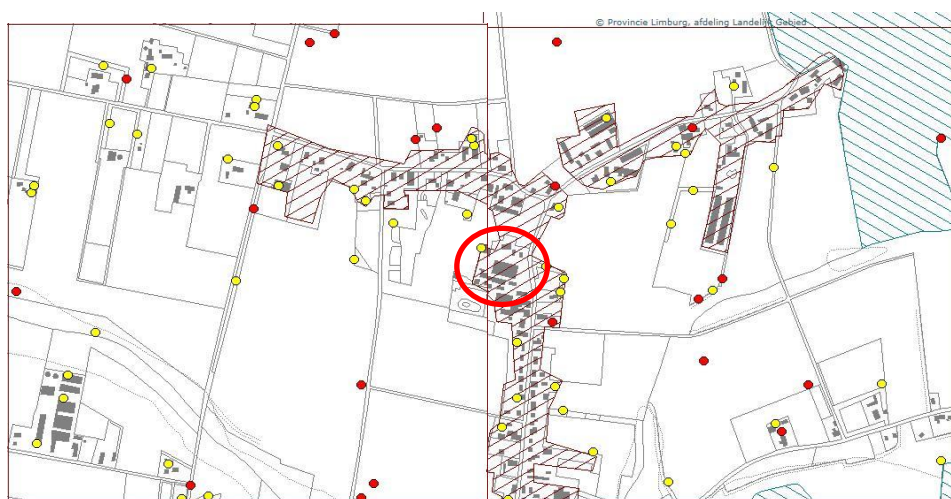
Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Uit een vergelijking van de bij de provincie bekende gegevens over de daar bekende waarnemingen blijkt dat in de omgeving van het bedrijf de volgende waarnemingen zijn gedaan;

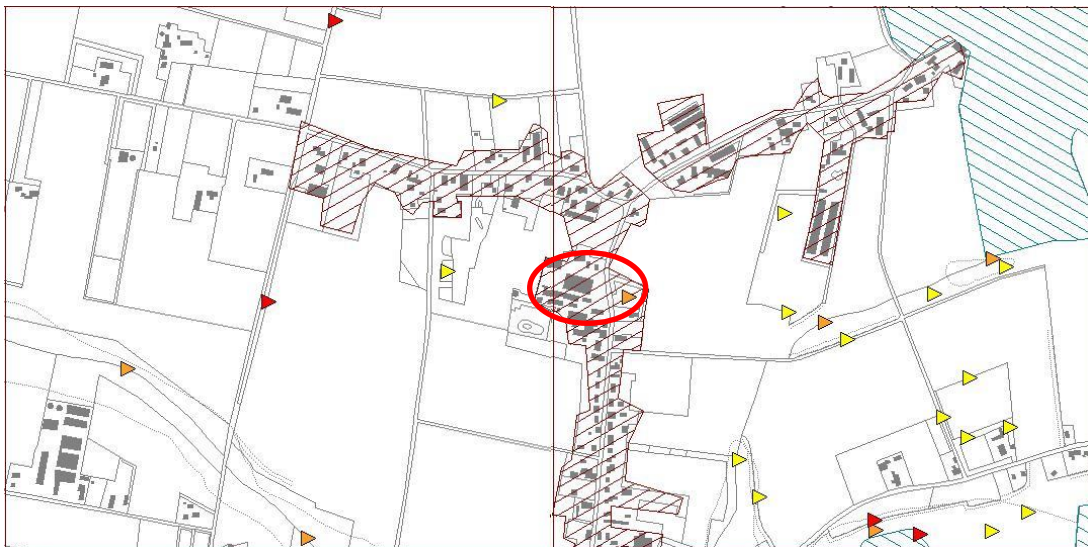


kaart 6, Beschermde broedvogels.

Alle rode lijst waarnemingen zijn in onderstaande tabellen weergegeven. Op de locatie zelf komen geen rode lijst soorten voor.

soort	aantal	soort	aantal
● Kneu	6	● Gele Kwikstaart	1
● Patrijs	2	● Kneu	4
● Spotvogel	1	● Koekoek	1
● Veldleeuwerik	1	● Patrijs	1
● Appelvink	1	● Spotvogel	2
● Ekster	4	● Steenuil	1
● Grasmus	3	● Veldleeuwerik	1
● Grote Bonte Specht	1	● Zomertortel	1
● Holenduif	4	● Braamsluiper	1
● Putter	1	● Ekster	4
● Torenvalk	1	● Grasmus	1
● Zwarte Kraai	6	● Holenduif	9
● Zwarte Roodstaart	4	● Torenvalk	2
		● Zwarte Kraai	8
		● Zwarte Roodstaart	4

Naast een inventarisatie van de in de omgeving voorkomende broedvogels is tevens de inventarisatie van de in de omgeving voorkomende plantensoorten bekeken. Deze zijn in onderstaande kaart en het bijbehorende overzicht weergegeven.



kaart 7, Beschermde soorten en planten. Alle waarnemingen dateren van voor 2000. In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten.

soort
▶ Gewone dotterbloem (<i>Caltha palustris palustris</i>)
▶ Rapunzelklokje (<i>Campanula rapunculus</i>)
▶ Bittere veldkers (<i>Cardamine amara</i>)
▶ Blauw glidkruid (<i>Scutellaria galericulata</i>)
▶ Bosbies (<i>Scirpus sylvaticus</i>)
▶ Drijvend fonteinkruid (<i>Potamogeton natans</i>)
▶ Echte koekoeksbloem (<i>Silene flos-cuculi</i>)
▶ Egelboterbloem (<i>Ranunculus flammula</i>)
▶ Holpijp (<i>Equisetum fluviatile</i>)
▶ Pluimzegge (<i>Carex paniculata</i>)
▶ Tweerijige zegge (<i>Carex disticha</i>)
▶ Veldrus (<i>Juncus acutiflorus</i>)
▶ Veldsla (<i>Valerianella locusta</i>)
▶ Waterpostelein (<i>Lythrum portula</i>)
▶ Wilde kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>)
▶ Akkerhoornbloem (<i>Cerastium arvense</i>)
▶ Beekpunge (<i>Veronica beccabunga</i>)
▶ Geel walstro (<i>Galium verum</i>)
▶ Grote muur (<i>Stellaria holostea</i>)
▶ Heggerank (<i>Bryonia dioica</i>)
▶ IJle zegge (<i>Carex remota</i>)
▶ Jakobskruid s.l. (<i>Jacobaea vulgaris s.l.</i>)
▶ Kale jonker (<i>Cirsium palustre</i>)
▶ Moerasrolklaver (<i>Lotus pedunculatus</i>)
▶ Moeraspirea (<i>Filipendula ulmaria</i>)
▶ Moerasvergeet-mij-nietje (<i>Myosotis scorpioides s.l.</i>)
▶ Moeraswalstro (<i>Galium palustre</i>)
▶ Muizenoor (<i>Hieracium pilosella</i>)
▶ Pinksterbloem (<i>Cardamine pratensis</i>)
▶ Scherpe boterbloem (<i>Ranunculus acris</i>)
▶ Scherpe zegge (<i>Carex acuta</i>)
▶ Stalkaars (<i>Verbascum densiflorum</i>)

soort
▶ Waterzuring (<i>Rumex hydrolapathum</i>)

soort
▶ Rapunzelklokje (<i>Campanula rapunculus</i>)
▶ Blonde egelskop (nu 1229) (<i>Sparganium erectum neglectum</i> (nu 1229))
▶ Echte koekoeksbloem (<i>Silene flos-cuculi</i>)
▶ Egelboterbloem (<i>Ranunculus flammula</i>)
▶ Holpijp (<i>Equisetum fluviatile</i>)
▶ Kikkerbeet (<i>Hydrocharis morsus-ranae</i>)
▶ Veldrus (<i>Juncus acutiflorus</i>)
▶ Waterpostelein (<i>Lythrum portula</i>)
▶ Gewone margriet (<i>Leucanthemum vulgare</i>)
▶ Grote muur (<i>Stellaria holostea</i>)
▶ Jakobskruid s.l. (<i>Jacobaea vulgaris s.l.</i>)
▶ Knoopkruid (<i>Centaurea jacea</i>)
▶ Moerasrolklaver (<i>Lotus pedunculatus</i>)
▶ Moeraspirea (<i>Filipendula ulmaria</i>)
▶ Moeraswalstro (<i>Galium palustre</i>)
▶ Ringelwikke (<i>Vicia hirsuta</i>)
▶ Scherpe zegge (<i>Carex acuta</i>)

Ook uit deze inventarisatie blijkt dat er op de planlocatie zelf geen beschermde planten voorkomen.

Op de planlocatie is geen sprake van nieuwe bebouwing. Enkel het gebruik van de reeds aanwezige gebouwen wijzigt van Manege naar opslagactiviteiten. Binnen het bouwvlak kan echter wel nog verharding worden aangebracht. De delen binnen het bouwvlak waar nog verharding kan worden aangebracht, zijn tot op heden zo intensief gebruikt (paardenbak en stapmolen), dat bij het eventueel aanleggen van verharding op deze plekken uitgesloten kan worden dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd kunnen worden.

Hierdoor zal er geen verstoring van planten en dieren plaatsvinden (voor zover deze al aanwezig zouden zijn).

In paragraaf 4.2 is reeds aangegeven dat de activiteiten op de planlocatie in de gewenste situatie afnemen ten opzichte van de momenteel toegestane activiteiten. Hierdoor zal er, als er al sprake zou zijn van verstoring, in ieder geval niet meer verstoring plaatsvinden dan in de huidige situatie.

Flora en fauna zal derhalve geen belemmering vormen voor het voorgenomen initiatief.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Gennep. Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de 'planvoorschriften' gewijzigd in 'regels' en 'vrijstellingen' heten 'afwijkingen'.

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;

- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en bouwregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2008.

Wijze van meten (artikel 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2008 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Specifieke gebruiksregels
4. Afwijking van de gebruiksregels
5. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan het plangebied toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanmerkelijk wordt vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding worden bouwgrenzen opgenomen die een bouwvlak voor gebouwen vormen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Artikel 3 - Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen om ter plaatse een dakdekkersbedrijf toe te staan, inclusief de statische en niet-statische opslag van goederen. Tevens wordt het gebruik van een bedrijfswoning planologisch verankerd.

Toelichting mantelzorg:

In de gemeente Gennep worden momenteel weinig problemen ervaren ten aanzien van de mogelijkheden voor mantelzorg in bestemmingsplanregelingen. In de toekomst kan dit als gevolg van de te verwachten vergrijzing echter veranderen. Mede daarom is het wenselijk in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid op te nemen ten behoeve van mantelzorg. Uitgangspunt is dat de mantelzorg dient plaats te vinden binnen de bebouwing in of aan het hoofdgebouw. Slechts indien dat onredelijk bezwarend zou zijn voor de inwoner of de andere bewoners zou in een vrijstaand bijgebouw afhankelijke woonruimte gerealiseerd kunnen worden. De gemeente dient een verzoek daartoe consequent te beoordelen om te voorkomen dat na beëindiging van de hulpvraag een zelfstandige, permanente woonruimte ontstaat met alle handhavingsproblemen als gevolg. Zo zou vóór medewerking te verlenen aan de realisatie van afhankelijke woonruimte in een vrijstaand bijgebouw eerst onderzocht moeten worden of het redelijk is dat bijvoorbeeld een tijdelijke woonunit geplaatst wordt. Inwoning in het kader van mensen die de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt (bijvoorbeeld "de rustende boer") valt in de regel niet onder het zorgbegrip van mantelzorg. Indien iemand ouder is dan 65 jaar behoeft de noodzaak van mantelzorg echter niet te worden aangetoond. Daardoor staat de weg vrij voor huisvesting in het kader van bedrijfsopvolging. Indien de bijgebouwen bij de woning worden gebruikt voor mantelzorg, mogen niet zonder meer nieuwe bijgebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 - Waarde - Archeologie 3

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de aanwezige gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Artikel 5 - Waarde - Archeologie 4

Deze bestemming is opgenomen ter behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de aanwezige gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.3.3 Algemene regels

In artikel 6, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In artikel 7 en artikel 8 zijn algemene gebruiksregels en bouwregels opgenomen. Hierin zijn algemene bepalingen opgenomen over het toegelaten gebruik en over de bebouwing.

In artikel 9 en artikel 10 van de algemene regels zijn respectievelijk de algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het onderhavige plan voorziet enkel in de gebruikswijziging van recreatieve doeleinden (met de aanduiding 'manege') naar het gebruik van opslagdoeleinden (ten behoeve van een dakdekkersbedrijf). Voor het overige worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is sprake van een planologische mutatie ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van een gebied dat is gelegen in een omgeving waarin tevens woningen zijn gelegen, waardoor gerechtvaardigde aanvragen om tegemoetkoming in planschade in de zin van artikel 6.1 Wro niet kunnen worden uitgesloten.

In het kader van de onderhavige ontwikkeling is een planschade risicoanalyse verricht, teneinde te onderzoeken in hoeverre naar aanleiding van het onderhavige initiatief succesvolle aanvragen om tegemoetkoming in planschade zijn te verwachten. De analyse wijst uit dat geen planschade zal ontstaan ten gevolge van de beoogde ontwikkeling. Er zal tussen de gemeente Gennep en de initiatiefnemer desondanks een planschade-afwentelingsovereenkomst alsmede een anterieure overeenkomst ex afdeling 6.4 Wro worden overeengekomen. In laatstgenoemde overeenkomst worden onder andere de begeleidingskosten van het bestemmingsplan en andere onderlinge afspraken opgenomen. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen en de diverse beleidskaders. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gennep heeft in haar schrijven van 14 februari 2012 aangegeven in principe in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, zie ook de bijlage 1. Daarnaast zijn de bewoners in de directe omgeving door de initiatiefnemers geïnformeerd. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de geplande ontwikkeling. Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet

toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunning plichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is

vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Gennep. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

8 COMMUNICATIEPARAGRAAF

8.1 Procedure

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan een nieuw bestemmingsplan vaststellen.

De procedure ziet er dan als volgt uit:

- Overleg met andere overheidsorganen (o.a. de Provincie);
- Vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het college van B & W;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken gedurende 6 weken
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 8 weken;
- Algemene bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving, zoals bedoeld in de vorige volzin, langs elektronische weg aan de diensten en bestuursorganen als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 sub b Wro, en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan is op 1 mei 2013 gepubliceerd en heeft met ingang van 2 mei 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend bij de gemeente Gennep.

Bijlagen

1. **Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Gennep**
2. **Landschapsinrichtingsplan dhr. Ir. G. Paumen**
3. **Bodemonderzoek**

Datum : 8 MEI 2012

Ons kenmerk : 2011-1870

Uw kenmerk :

Uw brief van : 14 februari 2012

Bijlage :

Onderwerp : Functie-verandering locatie manege Waldzicht, Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide.

De heer J. Jaspers
Vensestraat 57
6599 AN VEN-ZELDERHEIDE

Geachte heer Jaspers,

In uw bovenaangehaalde brief verzoekt u om medewerking aan een functieverandering van de onderwerpelijke locatie ten behoeve van de vestiging van een dakdekkersbedrijf. Dit dakdekkersbedrijf is momenteel gevestigd op het adres Zandsteeg 1 te Ven-Zelderheide.

De locatie van de manege aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide is gelegen in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide en heeft daarin de bestemming "Recreatie" met de specifieke aanduiding "Manege". Dit impliceert dat de vestiging van een dakdekkersbedrijf op deze locatie in strijd zou zijn met genoemd bestemmingsplan. Medewerking aan de vestiging van het dakdekkersbedrijf kan slechts middels een bestemmingsplanwijziging.

In principe zijn wij bereid daaraan medewerking te verlenen. Wel verbinden wij daaraan enkele voorwaarden.

Belangrijkste voorwaarde voor medewerking is dat de bedrijfsactiviteiten op het adres Zandsteeg 1 te Ven-Zelderheide na verplaatsing naar de Vensestraat 57 volledig gestaakt zullen worden.

Ten behoeve van de verzochte functie-verandering dient een bestemmingsplan te worden opgesteld. Wij stellen u in de gelegenheid op uw kosten een concept-bestemmingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken, op te laten stellen. De procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan dient door de gemeente te geschieden. Het bestemmingsplan dient de complete locatie van de manege te omvatten zoals deze thans ook is opgenomen in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide. In het bestemmingsplan dient een specifieke bestemming voor een dakdekkersbedrijf te worden opgenomen, alsmede een op de bestaande bebouwing toegesneden bouwvlak of bebouwingspercentage. Op het perceel mag één bedrijfstwoning aanwezig zijn. Dit is de thans door u bewoonde woning. U mag deze woning blijven bewonen. Ter zake zal een regeling dienen te worden opgenomen in het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan.

Het dakdekkersbedrijf dient landschappelijk te worden ingepast. Derhalve stellen wij u in de gelegenheid op uw kosten een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. De niet door het dakdekkersbedrijf voor hun bedrijfsvoering benötigde gebouwen en

bouwwerken dienen gesloopt te worden. Deze te slopen gebouwen en bouwwerken dienen aangegeven te worden.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat zij, die menen door een planologische procedure schade te leiden, die schade kunnen claimen van de gemeente. Mocht dit het geval zijn in het kader van uw bestemmingsplan dan zal deze eventueel door de gemeente te honoreren schade op u verhaald worden. Derhalve verzoeken wij u op uw kosten op voorhand tevens een planschaderisico-analyse te laten maken. Mocht hieruit blijken dat er een gerede kans op planschade bestaat, dan zullen wij u vragen op uw kosten een planschadetaxatie te laten uitvoeren. Eventueel kan daarna op basis van die taxatie van u een bankgarantie verlangd worden.

Alle te maken kosten, dus ook die van onze ambtelijke inzet, het door ons laten toetsen van de te leveren onderzoeken en publicatiekosten, komen voor uw rekening. Dit impliceert dat met u, voordat het bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht, een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten zal worden. In die overeenkomst zal tevens de nakoming, onder boetebeding, van het beplantingsplan en het staken van de bedrijfsactiviteiten door het dakdekkersbedrijf op het adres Zandsteeg 1, geregeld worden. In die zin kunnen wij ons voorstellen dat de anterieure overeenkomst tevens gesloten wordt met en ondertekend wordt door het dakdekkersbedrijf.

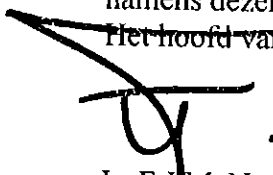
Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat onze principe-medewerking niet inhoudt dat het een en ander ook uiteindelijk succesvol afgerond kan worden. Indien in de loop van het proces blijkt dat uw verzoek toch niet haalbaar blijkt, dan kan geen medewerking worden verleend. U kunt ons hiervoor niet aansprakelijk stellen. Ook de door u in dit kader gemaakte kosten kunnen niet op ons verhaald worden.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zien de door u te leveren bescheiden met belangstelling tegemoet.

Deze brief is behandeld door Fred van Driel van de afdeling Leefomgeving die tijdens de kantooruren rechtstreeks te bereiken is onder telefoonnummer (0485) 494113 of onder emailadres f.vandriel@gennep.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Gennep,
namens dezen,
Het hoofd van de afdeling Leefomgeving,



Ir. F.J.M. Nederveen

Landschappelijke inpassing 'Vensestraat 57'
Vensestraat 57, 6599 AN Ven-Zelderheide - PNR 6599AN57-110912/310113/030413

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd aan de Vensestraat, ten noorden van de kern Ven-Zelderheide. Zie de markering in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

CONTEXT EN HISTORIE

De context van het plangebied was rond 1890 reeds in gebruik als akkerland. Langs de ten noorden van het plangebied gelegen wegen (Eindstraat en Zandsteeg) werden in 1890 al open lintbebouwingen gekarteerd. Langs de Vensestraat zelf werd in 1890 een aaneengesloten bebouwing en een kerk gekarteerd. Het plangebied maakt in die zin deel uit van de oudere lintbebouwing "het Ven". Zie de uitsnede van de historische topografische kaart uit 1890 hieronder en de montage hiervan in de luchtfoto rechts.



uitsnede topografische kaart uit 1890



montage van de historische topografische kaart in de luchtfoto

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de beplanting en bebouwing op de langs de Eindstraat en de Zandsteeg gelegen buurerven,
- de bebouwing en beplanting van de ten zuiden gelegen buurerven,
- de opgaande beplanting op de tegenover het plangebied gesitueerde weide (oude locatie van de kerk).

beplanting en bebouwing op buurerven langs de Eindstraat en de Zandsteeg



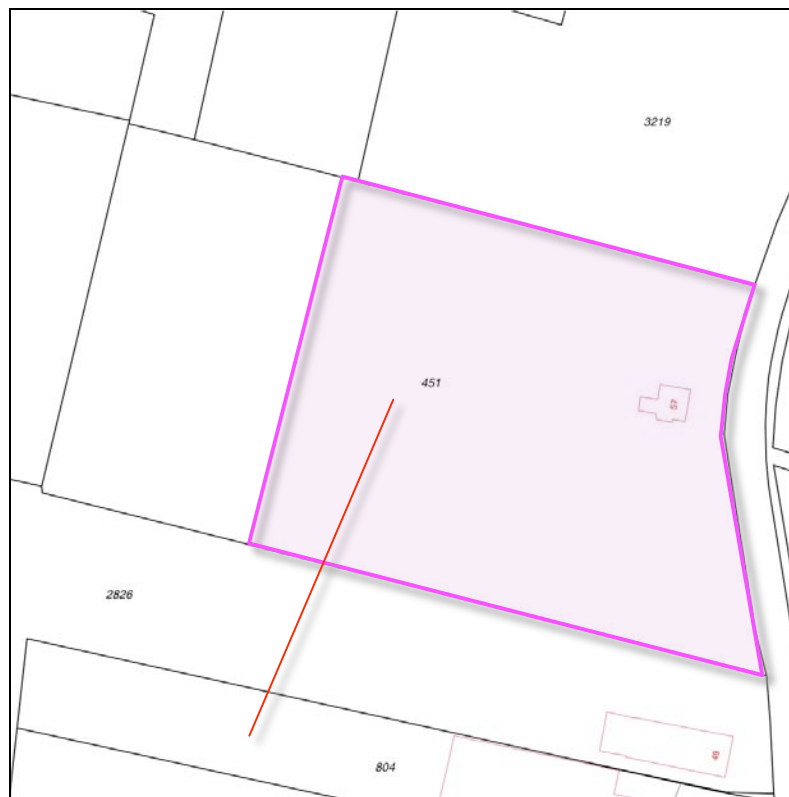
bebouwing en beplanting op erven van "het Ven"

opgaande beplanting

Landschappelijke inpassing 'Vensestraat 57'
Vensestraat 57, 6599 AN Ven-Zelderheide - PNR 6599AN57-110912/310113/030413

KADASTRAAL

Het plangebied omvat een deel van perceel 451 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ottersum. Zie de markering in het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied kadastraal



ligging in het veld

SITUATIE

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- een paardenstal en een woning met bijbehorende berging aan de noordoostkant,
- een loods en een rijhal aan de zuidwestkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

een paardenstal, een berging en een woning



een loods en een rijhal

BEPLANTING

De beplanting in het plangebied bestaat uit;

- recenter aangeplante bomen en hagen op de huisweide en langs de oprit ten noordoosten van de woning,
- wat siergroen in de tuin.

De beplanting verkeert in goede conditie.

Groen op buurerven

Op de ten noorden gesitueerde buurerven zijn recenter groensingels en boomgaarden gerealiseerd; zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vanaf de Eindstraat genomen foto van het plangebied hieronder.



boomgaard en singel op het buurterf

recenter zijn singels en bomen aangeplant op de buurpercelen



recenter aangeplante bomen en hagen in het plangebied

siergroen in de tuin

3D BELEVING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd. Het kan worden waargenomen vanaf de Vensestraat zelf en in beperkte mate vanaf de ten noorden gelegen Eindstraat en de ten westen gelegen Hogeweg:

- 1) Komend over de Venseweg uit het zuidwesten wordt het zicht lange tijd afgeschermd door de bebouwing en beplanting op het ten zuidwesten gelegen buurerf en is slechts een kortdurend zicht op het plangebied mogelijk.
- 2) Komend over de Venseweg uit het noordoosten en vanaf de Eindstraat toont het plangebied zich momenteel nog langere tijd aan het verkeer. Dit zicht zal echter de komende jaren "slinken" omdat groensingels en een boomgaard op de ten noordoosten van het plangebied gesitueerde percelen zijn gerealiseerd.
- 3) Vanaf de Hogeweg is een kortdurend zicht op de loods in het plangebied mogelijk. De afstand tot het gebouw is dan vrij groot. De loods sluit qua sfeer, maat en schaal aan bij het karakter van de context. Zie de foto's rechts en de markering in de luchtfoto hieronder.



1) komend uit het zuiden is een kortdurend zicht op het plangebied mogelijk



2) Vanaf de Venseweg en Eindstraat 'slinkt' het zicht op door de aanplant van singels en een boomgaard



3) Vanaf de Hogeweg is gedurende korte tijd een zicht op de (in het landschap passende) loods mogelijk

ONTWIKKELING

Het plangebied zal in de toekomst worden benut door een dakdekkersbedrijf. De huidige bestemming (ten behoeve van het gebruik als manege) dient in dit verband te worden gewijzigd.



uitsnede huidig bestemmingsplan



de huidige bestemming van het plangebied moet worden gewijzigd

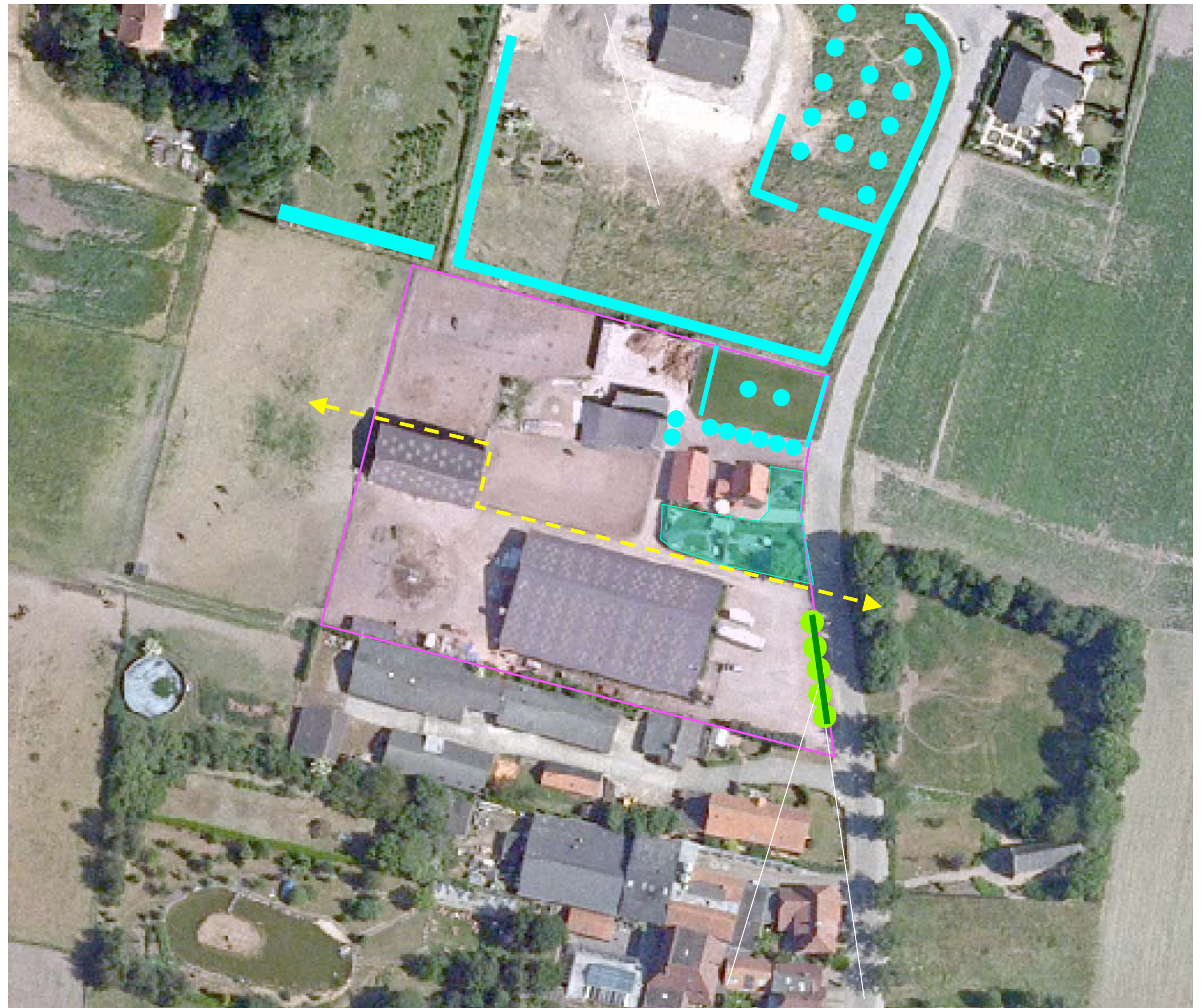
INPASSING

Het plangebied is zoals beschreven verscholen gesitueerd. Het wordt in essentie waargenomen vanaf de Vensestraat zelf, ter hoogte van het plangebied zelf. Op grond hiervan is te constateren dat;

- het niet wenselijk of noodzakelijk is om de inpassing van het plangebied aan de veldzijde of ter hoogte van de aangrenzend gelegen buurerven te versterken,
- maar wel aandacht is te schenken aan de overgang van het plangebied naar de Vensestraat zelf.

Haag en bomenrij

Voorgesteld wordt om de overgang van de ruimte voor de (voormalige) rijhal naar de Vensestraat vorm te geven met een bij de sfeer van de recenter ten noordoosten van de woning gerealiseerde beplanting aansluitende, haag en een bomenrij.



verbeteren overgang naar de Venseweg middels aanplant van een haag en een rij bomen

AANVULLING 310113

Naar aanleiding van de beoordeling van het plan door de gemeente Gennep wordt voorgesteld het planconcept van 110912 aan te vullen met;

- een losse haag ter hoogte van de verharding,
- een groensingel ter hoogte van het weiland aan de noordkant van het plangebied.

Op eigen terrein

Hierdoor kan de inpassing van het plangebied aan de noordkant ook worden gegarandeerd indien de beplanting op het ten noorden gelegen erf onverhoopt zou worden gerooid.

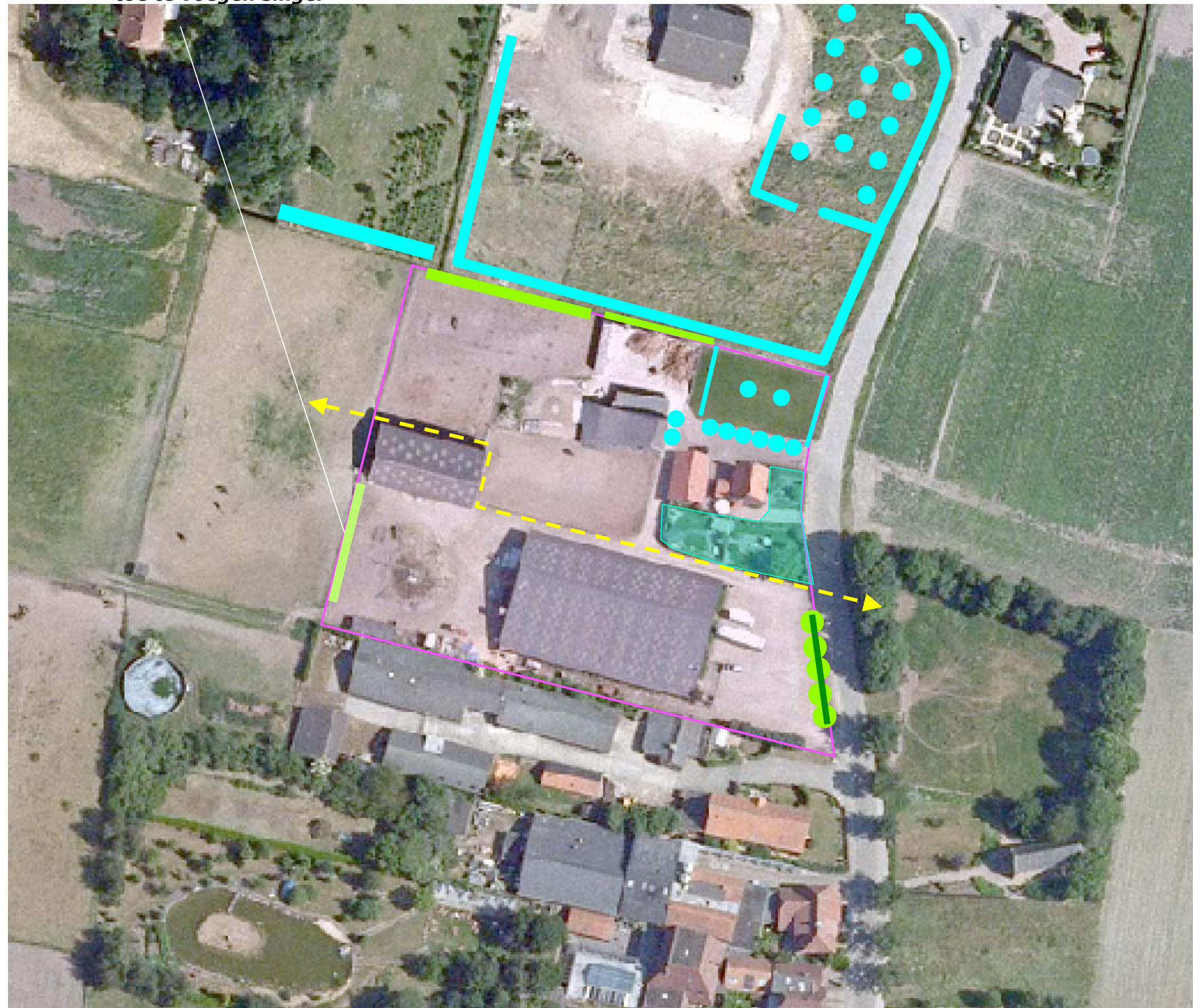


verbeteren overgang naar de Venseweg middels aanplant van een haag en een rij bomen

AANVULLING 030413

Op verzoek van de gemeente Gennep zal het beplantingsplan worden uitgebreid met groensingel aan de noordwestkant van het plangebied; zie de markering in de luchtfoto rechts en de plantekening op de volgende pagina.

toe te voegen singel



Landschappelijke inpassing 'Vensestraat 57'
Vensestraat 57, 6599 AN Ven-Zelderheide - PNR 6599AN57-110912/310113/030413

BEPLANTINGSPLAN 1:1000

Op grond van het voorafgaande omvat het plan de realisatie van;
H1 een haag bestaande uit Beuk,
B1 een bomenrij bestaande uit Lindes,
S1 een groensingel,
H2 een losse haag,
S2 een groensingel.
Zie de plantekening rechts en de plantlijst op de volgende bladzijde.



Landschappelijke inpassing 'Vensestraat 57'
Vensestraat 57, 6599 AN Ven-Zelderheide - PNR 6599AN57-110912/310113/030413

PLANTLIJST

Soorten en aantallen, de omvang bij aanplant, plantverbanden en de omvang van de beplantingselementen zijn vastgelegd in de (door de Provincie Limburg en de Limburgse gemeenten goedgekeurde) lijst van inheems sortiment aan de rechterzijde van de pagina.

Code		B1	H1	S1	H2	S2
Omvang bij aanplant		14-16	60/80	60/80	60/80	60/80
Plantverband		st	4 p/m	100x150	4 p/m	100x150
Omvang van het element		5 st	30 m	180 m2	27,5	120 m2
Acer campestre	veldesdoorn				25	
Acer pseudoplatanus	esdoorn					
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els					
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			20	20	10
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk					
Carpinus betulus	haagbeuk				25	
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			10		10
Corylus avellana	hazelaar			25		20
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk		120		25	
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster				25	
Ilex aquifolium	hulst			10		10
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde	5				
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos			25		10
Totaal		5	120	90	120	60

VOORONDERZOEK

VENSESTRAAT 57

TE VEN-ZELDERHEIDE

GEMEENTE GENNEP



- * Bodem
- * Waterbodem
- * Water
- * Archeologie
- * Ecologie
- * Milieu

Bodem

Vooronderzoek Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep

Opdrachtgever	Familie J. Jaspers Vensestraat 57 6599 AN Ven-Zelderheide
Project	GEN.ARV.HIS
Rapportnummer	12073507
Status	Eindrapportage
Datum	28 augustus 2012
Vestiging	Swalmen
Opsteller	Ing. M.R.P. Vidal
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Drs. E. Hartingsveld
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteitssysteem, zoals beschreven in het kwaliteitshandboek. Ons kwaliteitssysteem is gecertificeerd volgens de kwaliteitsborgingsnormen van de NEN-EN-ISO 9001:2008.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	1
3.	AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK	1
4.	GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE	2
4.1	Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie	2
4.2	Toekomstige situatie.....	3
5.	CALAMITEITEN.....	3
6.	UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE.....	4
7.	BELENDENDE PERCELEN/TERREINDELEN	4
8.	INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN.....	4
9.	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	4
9.1	Bodemopbouw.....	4
9.2	Geohydrologie	4
10.	TERREININSPECTIE	5
11.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	6

BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
- 2a. - Locatieschets
- 2b. - Foto's onderzoekslocatie
- 2c. - Kadastrale gegevens
3. - Geraadpleegde bronnen

1. INLEIDING

Econsultancy heeft van Familie J. Jaspers opdracht gekregen voor het uitvoeren van een vooronderzoek aan de Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

2. GERAADPLEEGDE BRONNEN

De informatie over de onderzoekslocatie is gebaseerd op de bij de gemeente Gennep aanwezige informatie (contactpersoon de heer J. Grob), informatie verkregen van de huidige eigenaar en informatie verkregen uit de op 7 augustus 2012 uitgevoerde terreininspectie.

Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over:

- het historische, huidige en toekomstige gebruik;
- eventuele calamiteiten;
- eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- de bodemopbouw en geohydrologie;
- verhardingen, kabels en leidingen.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de geraadpleegde bronnen.

3. AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie (± 1 ha) ligt aan de Vensestraat 57, circa 3 kilometer ten noordoosten van de kern van Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep (zie bijlage 1). Het perceel, waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie E, nummer 451 (zie bijlage 2c).

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl), bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 13,5 m +NAP en zijn de coördinaten van de onderzoekslocatie X = 199.045, Y = 414.530.

4. GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

4.1 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie

Volgens de Grote Historische Atlas van Nederland, deel 4 "Zuid Nederland 1838-1857", kaartblad 46, 1990 (schaal 1:50.000), was de locatie, alsmede de omgeving ervan, destijds in agrarisch gebruik (weide) en werd extensief bewoond. Tot heden is dit gebruik van de onderzoekslocatie niet wezenlijk veranderd, wel is de agglomeratie in de loop der jaren toegenomen

De onderzoekslocatie is bebouwd met een woning, manege en enkele opstallen. De directe omgeving van de woning is in gebruik als siertuin. De manege en de bijbehorende opstallen zijn niet meer in gebruik. De directe omgeving van de manege is voorzien van een semi-verhardingslaag, welke aan de voorzijde van de manege bestaat uit grind en aan de achterzijde uit gebroken asfalt, welke destijds als parkeerplaats fungeerde. De directe omgeving van de opstallen is voorzien van een klinkerverharding. Tevens is op de locatie een mestvaalt aanwezig bestaande uit een betonverharding.

Op de onderzoekslocatie heeft in het verleden opslag plaatsgevonden van diesel in een tweetal dubbelwandige bovengrondse tank (600 liter en 1.200 liter). Beide opslagtanks bevonden zich in een lekbakvoorziening. Tijdens een milieucontrole in 2006 bleek dat beide tanks conform het CPR 9-6 protocol verwijderd zijn door een erkend bedrijf (van Treeck). In bijlage 2a is de huidige situatie op een locatieschets weergegeven. Bijlage 2b bevat enkele foto's van de onderzoekslocatie.

Uit bouwdoossiers, beschikbaar gesteld door de gemeente Gennep, is gebleken dat asbesthoudende materialen op de locatie zijn toegepast in de vorm van golfplaten en nokken.

Tabel I geeft een beschrijving van de onderzoekslocatie in verschillende periodes.

Tabel I. Historisch gebruik van de onderzoekslocatie (periode 1837-heden)

Bron	Periode	Kaartblad	Schaal	Omschrijving onderzoekslocatie	Bijzonderheden/ directe omgeving
Grote Historische Provincie Atlas, Limburg	1837-1844	161	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek	ten noorden en westen agrarisch, ten oosten Venestraat, ten zuiden lintbebouwing.
Grote Historische Atlas van Nederland, deel 4, Zuid-Nederland	1838-1857	46	1 : 50.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek	-
topografische kaart	1897	592	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek	-
topografische kaart	1907	592	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek	-
topografische kaart	1914	592	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek	-
topografische kaart	1930	592	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 1 bebouwing, beek gedempt	-
topografische kaart	1938	592	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 2 bebouwingen	-
topografische kaart	1958	46B	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 2 bebouwingen	-

Tabel I. Vervolg historisch gebruik van de onderzoekslocatie (periode 1837-heden)

Bron	Periode	Kaartblad	Schaal	Omschrijving onderzoekslocatie	Bijzonderheden/directe omgeving
topografische kaart	1967	46B	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 2 bebouwingen	-
topografische kaart	1978	46B	1 : 25.000	agrarisch en deels bebouwd met 2 bebouwingen	-
topografische kaart	1986	46B	1 : 25.000	bebouwd met 3 opstallen en woonhuis	-

Tabel II geeft een opsomming van de verleende vergunningen voor de onderzoekslocatie.

Tabel II. Verleende vergunningen

Dossiernr.	Naam aanvrager	Jaartal	Omschrijving	Bijzonderheden
2307	Dhr. A.E. van Oijen	1957	Bouwvergunning voor het oprichten van een woonhuis	-
2989	Dhr. A.E. van Oijen	1964	Bouwvergunning voor het verbouwen van een woonhuis	-
460	Dhr. J. J. Th. Jaspers	1974	Bouwvergunning voor het oprichten van een landbouwschuur	asbestgolfplaten en -nokken
1819	Dhr. J. J. Th. Jaspers	1980	Bouwvergunning voor het uitbreiden van een opslagruimte	asbestgolfplaten en -nokken
2336	Dhr. J. Jaspers	1981	Bouwvergunning voor het oprichten van een manege	asbestgolfplaten en -nokken
	Dhr. J. Jaspers	1981	Bouwvergunning voor het wijzigen van een manege	asbestgolfplaten en -nokken
2307	Dhr. J. Th. Jaspers	1986	Bouwvergunning voor het oprichten van een open loods voor machines en hooiopslag	asbestgolfplaten en -nokken
1118	Dhr. J. Jaspers	2004	Bouwvergunning voor het oprichten van een bijgebouw	-

In 1995 is een lozingsvergunning verleend voor het lozen van huishoudelijk afvalwater op de gemeentelijk riolering van de gemeente Gennep.

Voor de manege is een 1997 een revisievergunning verleend voor het veranderen van de inrichting en/of werking van de inrichting en voor het in werking hebben na die verandering van de gehele inrichting.

4.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens de huidige bestemming van de onderzoekslocatie te wijzigen.

5. CALAMITEITEN

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente Gennep blijkt niet dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

6. UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE

Op de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

7. BELENDEDE PERCELEN/TERREINDELEN

De onderzoekslocatie is gelegen in het buitengebied van Ven-Zelderheide, in een van oorsprong agrarisch gebied dat tot op heden niet wezenlijk veranderd is.

In bijlage 3 zijn de geraadpleegde informatiebronnen voor de omliggende terreindelen en belendende percelen binnen 25 meter van de onderzoekslocatie opgenomen. Het bodemgebruik van de omliggende terreindelen is als volgt:

- aan de noordzijde bevindt zich een akker (maïs);
- aan de oostzijde bevindt zich een openbare weg (Vensestraat);
- aan de zuidzijde bevindt zich een agrarisch bedrijf;
- aan de westzijde bevindt zich een akker (maïs).

De huidige eigenaar van de onderzoekslocatie is niets bekend omtrent potentieel bodembedreigende activiteiten op aangrenzende percelen. Er vinden geen industriële activiteiten in de directe omgeving van de onderzoekslocatie plaats.

Uit de verzamelde informatie blijkt dat er op de aangrenzende percelen geen bodemverontreinigingen zijn te verwachten.

8. INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN

De gemeente Gennep heeft de lokale achtergrondgehalten van enkele parameters voor de bovengrond vastgesteld. De onderzoekslocatie ligt binnen de zone 7. Binnen deze regio komen verhoogde gehalten aan zink voor.

9. BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

9.1 Bodemopbouw

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland (Bodem (© Alterra)), uit een ooi-vaaggrond, welke volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lichte zavel. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Betuwe Formatie.

9.2 Geohydrologie

Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie in de Slenk van Venlo. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Tegelenbreuk en aan de noordoostzijde door de Grensbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht.

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 25 m en bestaat uit de Formatie van Veghel en plaatselijk de Formatie van Eindhoven. Hierboven ligt een fijnzandige deklaag, met een dikte van ± 8 m, behorende tot de Betuwe Formatie. Onder het eerste watervoerend pakket ligt de Formatie van Breda, die een slecht doorlatende basis vormt.

De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ± 12 m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,5$ m -mv zou bevinden. Zowel het freatisch grondwater als het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, kaartblad 46 West en Oost 1973 (schaal 1:50.000), in westelijke richting. Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

10. TERREININSPECTIE

Op 7 augustus 2012 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Afgezien van de potentiële bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging, welke in de voorgaande paragrafen zijn beschreven (semi-verhardingslaag en voormalige locatie bovengrondse tank), zijn er tijdens de terreininspectie geen aanvullende potentiële bronnen aangetroffen.

De daken van de opstallen zijn voorzien van asbestverdachte golfplaten. Plaatselijk ontbreken er stukken van het asbestverdacht plaatmateriaal. Volgens de eigenaar van het terrein zijn de stukken asbestverdachte golfplaten direct afgevoerd naar de plaatselijke stort. Gezien de bovengemiddeld ordentelijke uitstraling van de locatie alsmede de afwezigheid van asbestverdacht (plaat-)materiaal op het maaiveld, wordt vooralsnog aangenomen dat er geen asbestverdachte materialen afkomstig van de daken in de bodem terecht zijn gekomen.

11. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Familie J. Jaspers een vooronderzoek uitgevoerd aan de Venestraat 57 te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er plaatselijk sprake is van een voormalige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de voormalige bovengrondse opslag van diesel. De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie is minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie plaatselijk onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is vast te stellen of de vooronderstelde verontreinigingskern ook daadwerkelijk aanwezig is en in hoeverre de verontreinigende stoffen de achtergrondwaarde of het geldende achtergrondgehalte overschrijden.

Tevens blijkt uit het vooronderzoek dat er plaatselijk sprake is van een huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met de toepassing van een semi-verhardingsmateriaal bestaande uit gebroken asfalt. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie plaatselijk onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

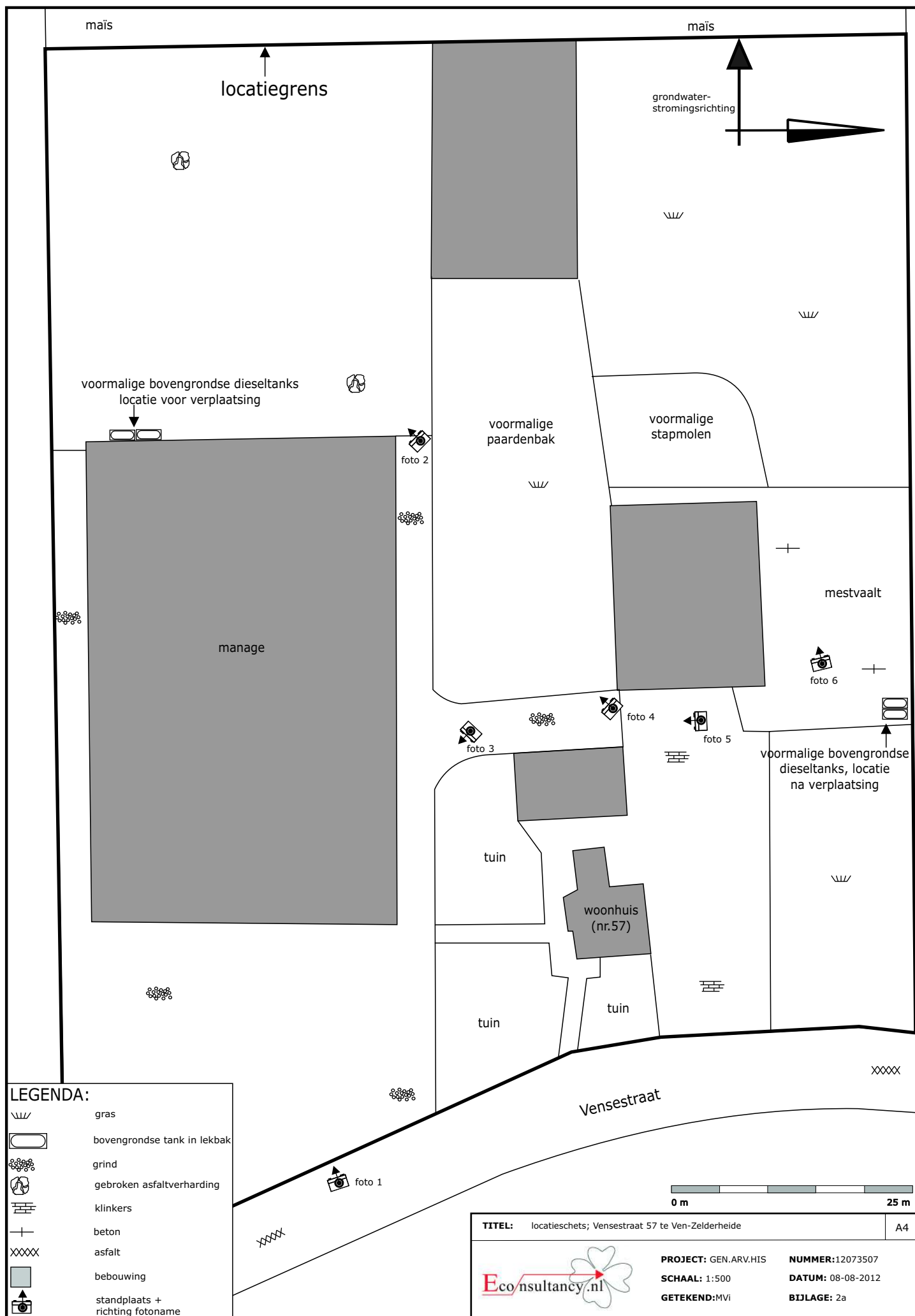
Advies

Aangezien de opdrachtgever voornemens is de bestemming van de locatie te veranderen naar een minder gevoelige functie (van recreatieve doeleinden naar bedrijfsdoeleinden) en het feit dat de (potentieel bodembedreigende) activiteiten niet (wezenlijk) zullen veranderen, is het ons inziens, niet noodzakelijk om in het kader van de bestemmingsplanwijziging, een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 uit te voeren ter plaatse van de voormalige tanklocatie en de semi-verhardingslaag.

Econsultancy adviseert een dergelijk onderzoek, in het kader van de Wet milieubeheer, uit te voeren bij het beëindigen of verplaatsen van de potentieel bodembedreigende activiteiten (voormalige bovengrondse dieseltanks en de semi-verhardingslaag).

Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Derhalve gaat Econsultancy vooralsnog vanuit dat de onderzoekslocatie onverdacht is voor het voorkomen de parameter asbest in de bodem.





LEGENDA:

-  gras
-  bovengrondse tank in lekbak
-  grind
-  gebroken asfaltverharding
-  klinkers
-  beton
-  asfalt
-  bebouwing
-  standplaats + richting fotonaam

TITEL: locatieschets; Vensestraat 57 te Ven-Zelderheide

A4



PROJECT: GEN.ARV.HIS

NUMMER: 12073507

SCHAAL: 1:500

DATUM: 08-08-2012

GETEKEND: MVI

BIJLAGE: 2a

0 m 25 m

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 1.



Foto 2.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 3.



Foto 4.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 5.



Foto 6.

Bijlage 2c Kadastrale gegevens



Deze kaart is noordgericht Schaal 1:1000			
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Kadastrale gemeente		OTTERSUM
— Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie	Sectie		E
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 juli 2012 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Perceel		451

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 3 Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja/nee)	Toelichting		
		Datum kaartmateriaal		Opmerkingen
Informatie uit kaartmateriaal etc.				
Historische topografische kaart	ja	divers	-	-
Luchtfoto	ja	divers	-	-
Informatie uit themakaarten		Datum bron/ kaartmateriaal		Opmerkingen
Bodemkaart Nederland	ja	2012	-	-
Grondwaterkaart Nederland	ja	1973	-	-
Bodemloket.nl	ja	2012	-	-
Informatie van eigenaar / terreingebruiker / opdrachtgever		Datum uitgevoerd	Contactpersoon	Opmerkingen
Historisch gebruik locatie	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Huidig gebruik locatie	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Huidig gebruik belendende percelen (vanuit onderzoekslocatie)	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Toekomstig gebruik locatie	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Calamiteiten/resultaten voorgaande bodemonderzoeken	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Verhardingen/kabels en leidingen locatie	ja	24 juli 2012	Arvalis Dhr. L. Peeters	-
Informatie van gemeente		Datum uitgevoerd	Contactpersoon	Opmerkingen
Archief Bouw- en woningtoezicht	ja	7 augustus 2012	Dhr. J. Grob	-
Archief Wet milieubeheer en Hindewet	ja	7 augustus 2012	Dhr. J. Grob	-
Archief ondergrondse tanks	ja	7 augustus 2012	Dhr. J. Grob	-
Archief bodemonderzoeken	ja	7 augustus 2012	Dhr. J. Grob	-
Gemeenteambtenaar milieuzaken	ja	7 augustus 2012	Dhr. J. Grob	-
Informatie uit terreininspectie		Datum uitgevoerd		Opmerkingen
Historisch gebruik locatie	ja	7 augustus 2012	-	-
Huidig gebruik locatie	ja	7 augustus 2012	-	-
Huidig gebruik belendende percelen (vanuit onderzoekslocatie)	ja	7 augustus 2012	-	-
Verhardingen	ja	7 augustus 2012	-	-