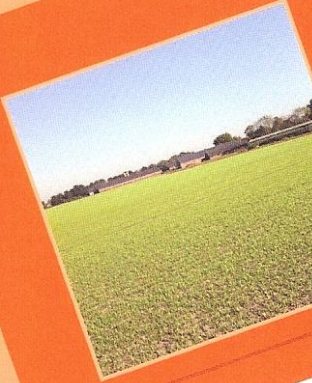
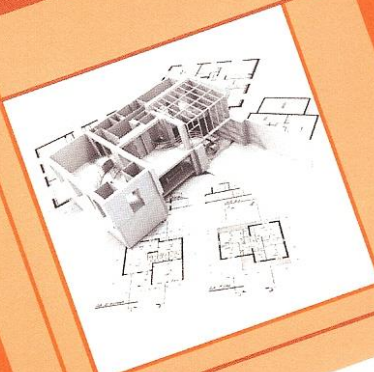
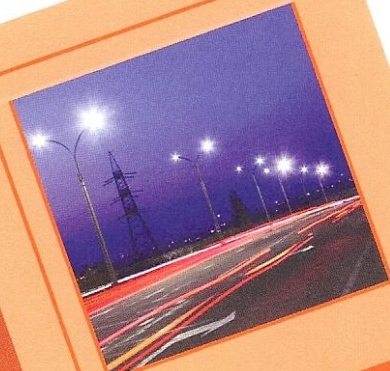
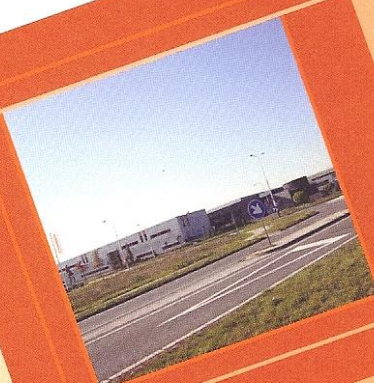
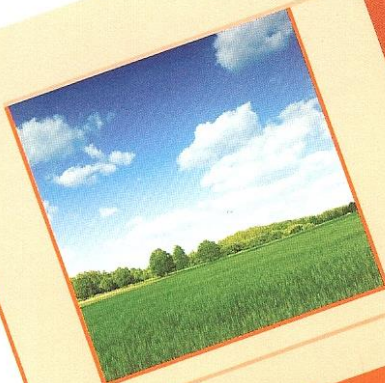




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



BESTEMMINGSPLAN

Laagheidseweg 15 Venray

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel:	bestemmingsplan 'Laagheidseweg 15 Venray'	
Opdrachtgever:	V-snaar Projecten BV, Timmermannsweg 26a, 5813 AN Ysselsteyn	
Contactpersoon:	John Michels	
Aantal pagina's:	43	
Ontwerp:	22-05-2019	
Definitief:	17-09-2019	
Opsteller:	mr. A.W.C.M. Jansen	paraaf:
Controleur:	mr. J.C.M.G. Beusmans	paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:

Steeg 12
5975 CE Sevenum
T/F: 077-3744817
M: 06-30202996

E: beusmans-jansen@kpnplanet.nl

I: www.beusmans-jansen.nl

© 2019 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

PLANTOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Voorgaande plannen	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Analyse van het plangebied en planbeschrijving	10
2.1	Analyse van het plangebied e.o.	10
2.1.1	Korte historische schets	10
2.1.2	Ruimtelijke structuren en functies	10
2.1.3	Feitelijke staat van het plangebied	11
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	16
3.1.2	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	16
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	17
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.4.1	Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)'	20
3.4.2	Ontwikkelingsperspectief Venray 2015.	21
3.4.3	Woonvisie Venray 2017	21
3.4.4	Regeling 'Ruimte voor Ruimte 2018 gemeente Venray'	21
3.4.5	Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011	22
3.4.6	Visie Veehouderij Venray 2018	23
3.4.7	Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray	23
3.4.8	Toetssteen Openbare Ruimte	23
Hoofdstuk 4	Milieu-planologische aspecten en onderzoeken	25
4.1	Geluidhinder	25
4.2	Bodem	25
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Geur	27
4.5	Externe veiligheid	29
4.5.1	Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen	30
4.5.2	Ondergrondse buisleidingen	30
4.5.3	Hoogspanningsleidingen	31
4.6	Niet Gesprongen Explosieven (NGE)	31
4.7	Ecologie	31
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	33
4.9	Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 5	Waterparagraaf	35
5.1	Waterbeleid	35
5.1.1	Algemeen	35

5.1.2	Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018-2021	35
5.1.3	Waterparagraaf	36
5.2	Geologie, geohydrologie en infiltratiewaarden	36
5.3	Waterhuishoudkundige situatie plangebied	37
5.3.1	Oppervlaktewater	37
5.3.2	Grondwater	37
5.3.3	Afvoerend verhard oppervlak en riolering	37
5.4	Duurzaam watersysteem	37
5.4.1	Hergebruik	37
5.4.2	Infiltratie, berging en afvoer	37
5.5	Overleg Waterschap	38
Hoofdstuk 6	Juridische vormgeving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Planmethodiek	39
6.3	Toelichting op de verbeelding	39
6.4	Toelichting op de regels	39
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Handhaving	41
7.3	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.3.1	Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro	41
7.3.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
7.3.3	Inspraak	42
7.3.4	Procedure ontwerpbestemmingsplan	42
bijlagen bij toelichting		43
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Laagheidseweg 15 ligt de varkenshouderij van de familie Van der Ven. Deze bedrijfslocatie ligt in de kernrandzone van Venray. Op korte afstand van deze intensieve veehouderij ligt de nieuwbouwwijk 'Brabander'. Omdat het bedrijf geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en een deel van de wijk 'Brabander' binnen de geurcontouren van dit bedrijf ligt, wordt het bedrijf verplaatst naar een nieuwe agrarische bedrijfslocatie in het Wüsterveld. Daarnaast wordt een andere intensieve veehouderij aan de Horsterweg 41 te Castenray verplaatst. Hier is sprake van zwaar geuroverbelaste situatie vanwege deze intensieve veehouderij op de kern van Castenray. Deze veehouderij wordt eveneens verplaatst naar een nieuwe bedrijfslocatie op het Wüsterveld. V-snaar Projecten BV (initiatiefnemer) wil de intensieve veehouderijen op de locaties Laagheidseweg 15 te Venray en de Horsterweg 41 te Castenray verplaatsen. Onderdeel van deze verplaatsing is het saneren (slopen van de stallen en bedrijfsgebouwen) en het weg bestemmen van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Laagheidseweg 15 en Horsterweg 41.

Teneinde deze beide bedrijfsverplaatsingen financieel te kunnen realiseren verleent de gemeente Venray medewerking aan de toevoeging van drie *nieuwe* woningen. Hiervan worden er twee gerealiseerd ter plaatse van de locatie Laagheidseweg 15. De derde woning zal dan op een nog nader te bepalen locatie ingezet worden. Daarnaast zal er medewerking verleend worden aan de omzetting van de agrarische bedrijfswoning aan de Laagheidseweg 15 in een burgerwoning. Deze afspraken zijn inmiddels vastgelegd in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Venray en andere betrokken partijen.

Ter plaatse van het agrarisch bedrijf aan de Laagheidseweg 15 geldt het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 en het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010-herziening regels. De gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' en kennen – onder meer – de functieaanduidingen 'bouwvlak', 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning'. De planregels van het bestemmingsplan maken het toevoegen van twee burgerwoningen en het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning niet mogelijk. Om de beoogde wooninvulling aan de Laagheidseweg mogelijk te maken dient dan ook het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 herzien te worden.

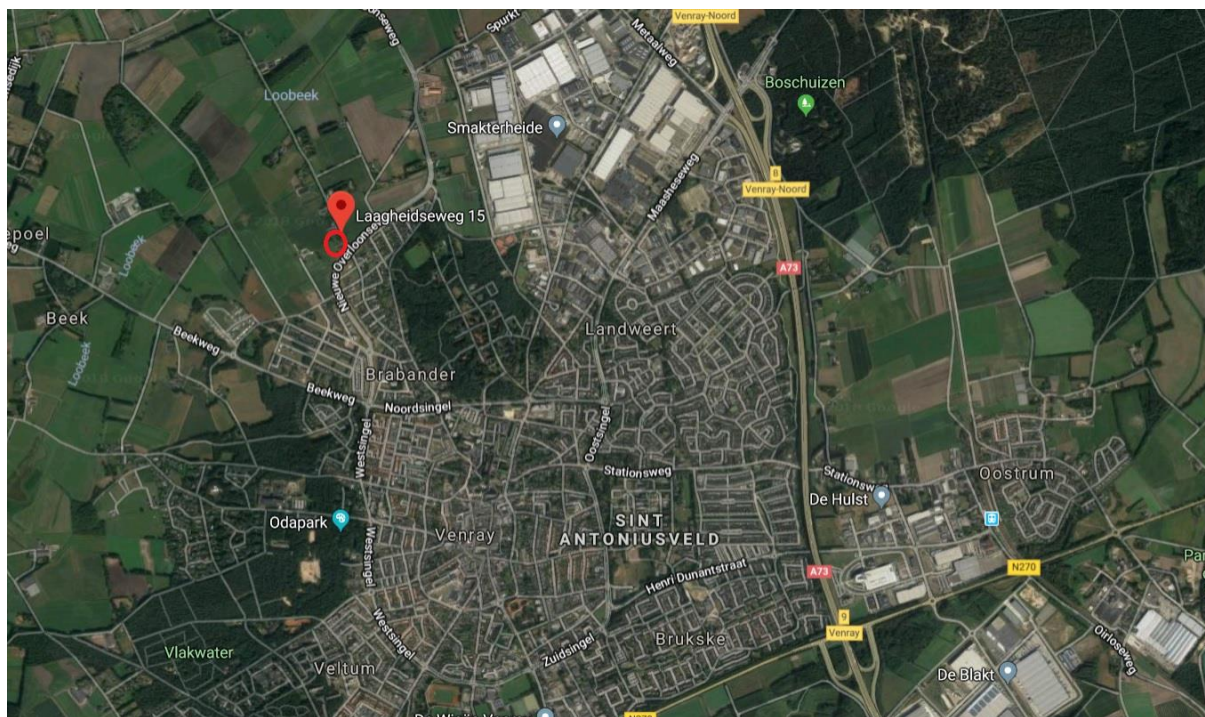
Het voorliggende bestemmingsplan 'Laagheidseweg 15 Venray' voorziet in een adequate planologisch-juridische regeling ten behoeve van de wooninvulling. Het bestemmingsplan 'Laagheidseweg 15 Venray' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding met de daarbij behorende regels waaraan een toelichting is toegevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een versie op papier van het bestemmingsplan beschikbaar.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen ten noordwesten van Venray, aan de rand van de rondweg om Venray (Nieuwe Overloonseweg) en aan de rand van het uitleggebied 'Brabander'. Het plangebied ligt net buiten de (stedenbouwkundige en verkeerskundige) bebouwde kom van Venray in de agrarische kernrandzone van het buitengebied om de kern Venray.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie C. nrs. 12161, 12162 en 12163 en plaatselijk bekend als Laagheidseweg 15 te Venray. Het plangebied heeft een omvang van ca. 11655 m².

Op onderstaande afbeelding is de indicatieve ligging van het plangebied weergegeven.



locatie Laagheidseweg 15 Venray

Op onderstaande afbeelding wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven.

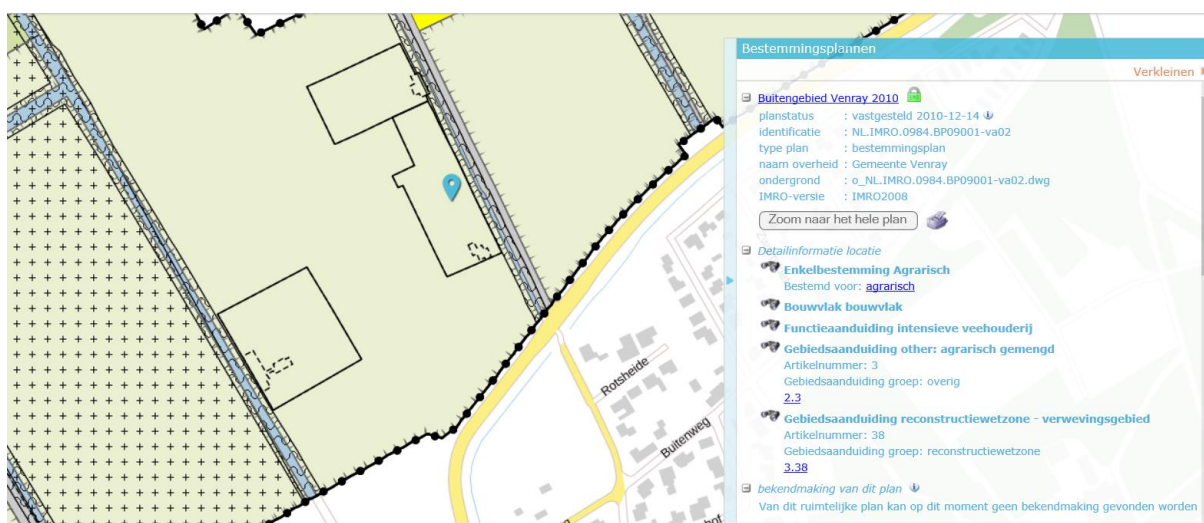


plangebied

1.3 Voorgaande plannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Naam bestemmingsplan	Bestemmingen en aanduidingen	Vaststelling Raad
- Buitengebied 'Venray 2010' - Buitengebied 'Venray 2010-herziening regels'	- Agrarisch - Waterstaat-Beschermingszone watergang - bouwvlak - bedrijfswoning - intensieve veehouderij - overig-agrarisch - gemengd - reconstructiewetzone-verwevingsgebied	- 14-12-2010 - 01-11-2016



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan staan ter plaatse geen burgerwoningen toe. De enige toegelaten woonfunctie is maximaal 1 agrarische bedrijfswoning. De bestemming kent wel een wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' naar 'Wonen' maar daarvoor geldt dat het aantal woningen niet mag toenemen. Dat is hier wel het geval. Een herziening van deze bestemmingsplannen ten behoeve van de beoogde bebouwing en het gebruik is derhalve noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

De plantoelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een expliciete toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De gevolgen voor de waterhuishouding (waterparagraaf) zijn beschreven in hoofdstuk 5. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 behandelt de economische uitvoerbaarheid van dit plan, de handavingsaspecten en beschrijft de gevolgde procedure.

Hoofdstuk 2 Analyse van het plangebied en planbeschrijving

2.1 Analyse van het plangebied e.o.

2.1.1 Korte historische schets

Het heeft lang geduurd voordat zich bebouwing ontwikkelde binnen het plangebied. Vóór 1977 bevond er zich nog nagenoeg geen bebouwing in het plangebied zelf. Rond 1977 werd pas de eerste woonboerderij met 2 stallen gerealiseerd. Tot in het begin van de 20e eeuw lagen er slechts enkele verspreid liggende woningen in het -toen nog - onontgonnen buitengebied aan de Laagheidseweg, Broekweg en Beekweg. Deze woningen betroffen oude boerderijen, verwijzend naar het agrarische verleden van het gebied. Het landschap is altijd voornamelijk agrarisch gebruikt en heeft in het deel dat dicht tegen Venray ligt altijd een typisch perifeer karakter met een semi-agrarische uitstraling gehad.



1900

1940

1970

1987

historische kaarten 1900-1987 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.1.2 Ruimtelijke structuren en functies

Het plangebied bestaat uit een privaat bedrijfsperceel waarop een individueel agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) gevestigd is met de bijbehorende bedrijfsgebouwen (stallen) en bedrijfswoning, verhardingen, weilanden en overige groenvoorzieningen.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De Laagheidseweg ten westen van de Nieuwe Overloonseweg bevindt zich op de overgang van het open beekdal van de Loobeek naar de hoger gelegen stuifzandgronden waarop vroeger bos groeide en waar thans de woonwijk 'Brabander' gerealiseerd is. De lintbebouwing langs dit deel van de Laagheidseweg vertoont weinig samenhang en het beeld is daardoor nogal verbrokkeld.

Groenstructuur

De groenstructuur binnen het plangebied bestaat uit een tuin bij de agrarische bedrijfswoning en een groenstrook van bomen, bosschages en onder begroeiing tussen het bedrijfsperceel en de Laagheidseweg. Binnen het plangebied zelf zijn geen monumentale bomen aanwezig. De laanbeplanting met bomen aan weerszijde van de Laagheidseweg vormt wel een belangrijke groenstructuur in de directe omgeving.

Verkeersstructuur

De Laagheidseweg zelf heeft slechts een beperkte verkeerskundige functie als erfonthoudingsweg ten behoeve van de ter plaatse gelegen bedrijven en woningen. Het wegprofiel past bij deze beperkte functie. Dwars door 'Brabander' is een stedelijke hoofdweg aangelegd, de Nieuwe Overloonseweg. Dit is inmiddels de belangrijkste weg in de verkeersstructuur van dit gebied.

Deze weg heeft de Overloonseweg vervangen als noordelijke invalsroute. Het verkeer vanuit Overloon wordt via de Nieuwe Overloonseweg rechtstreeks naar de Westsingel geleid en andersom. Het tracé wordt begeleid door een overloop- en infiltratiegebied.

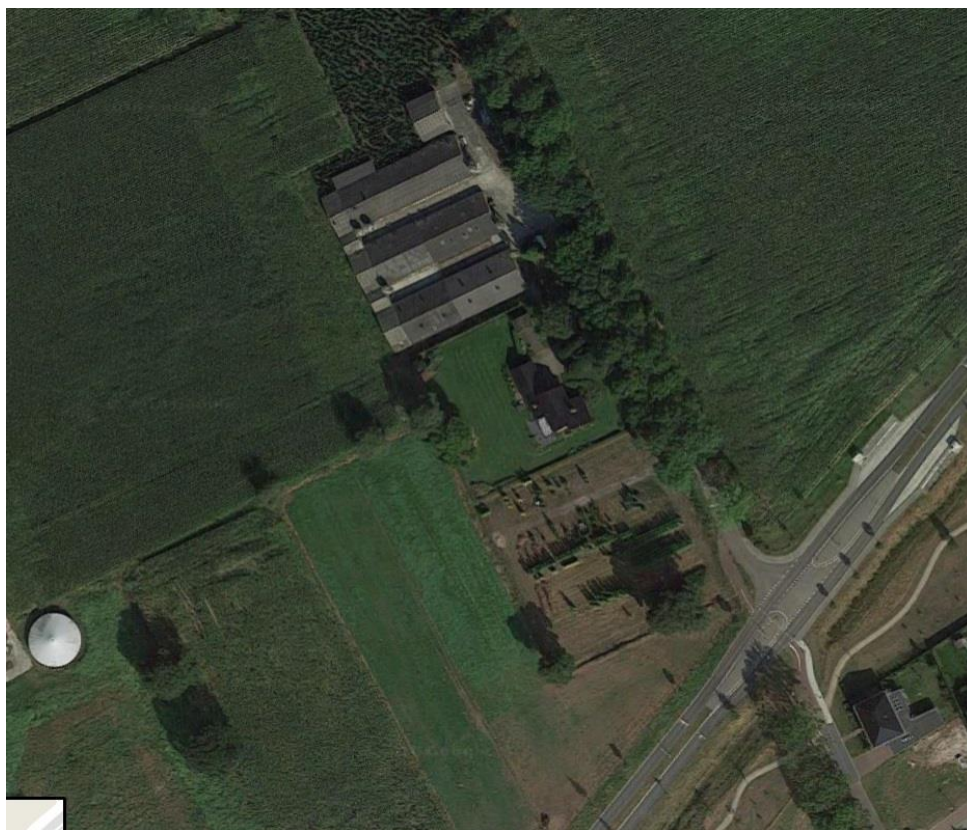
Functies

Het plangebied en omgeving is primair een agrarisch gebied. Naast agrarische bedrijvigheid komt burgerwonen voor in de tegenover het plangebied gelegen woonwijk 'Brabander'. Aan de Laagheidseweg zelf zijn eveneens burgerwoningen aanwezig alsook kleinschalige niet agrarische bedrijven.

2.1.3 Feitelijke staat van het plangebied

Het plangebied wordt volledig gevormd door het agrarische bedrijfsperceel van de varkenshouderij aan de Laagheidseweg 15 te Venray. Het plangebied bestaat uit de agrarische bedrijfswoning, drie varkensstallen en een schuur. Verder bevinden zich voeder- en mestsilo's en twee ondergrondse voormalige HBO-tanks op resp. onder het perceel. Aan de straatzijde van het perceel zijn groenvoorzieningen aanwezig in de vorm van een voor-en zijtuin om de bedrijfswoning en een algemene groenstrook tussen de stallen en de Laagheidseweg. Op de hoek Laagheidseweg-Nieuwe Overloonseweg bevindt zich een weiland. Rechts naast de varkensstallen is er een boomkwekerij aanwezig. Voor het overige is het plangebied verhard.

Hieronder diverse afbeeldingen die aangegeven wat de staat van het huidige plangebied is.



luchtfoto



agrarische bedrijfswoning (wordt een burgerwoning)



weiland links naast bedrijfswoning (wordt 1e nieuw woonkavel)



groen voterrein (voor de stallen)



stallen en verharding (wordt de 2e nieuwe woonkavel)





profiel Laagheidseweg

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plan heeft betrekking op de realisatie van een nieuw woongebied met maximaal 3 vrijstaande burgerwoningen. Het betreft hier de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee nieuwe woningen.

Deze woningbouwontwikkeling is van belang voor:

1. de beëindiging van de varkenshouderij aan de Laagheidseweg 15 en de Horsterweg 41;
2. de sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen;
3. de financiële mogelijkheden om de bedrijfsverplaatsing naar een andere locatie mogelijk te maken.

Het plan leidt tot:

4. een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied (van een verouderd agrarisch bedrijfsperceel naar een hoogwaardig landelijke woongebied);
5. het terugdringen van het *aantal* geurghinderden in de woonwijk 'Brabander';
6. een beter woon-en leefklimaat voor de inwoners van woonwijk 'Brabander';
7. meer mogelijkheden voor verdere revitalisering van dit deel van Venray.

De betrokken woonkavels zullen worden ontwikkeld conform de onderstaande *principe inrichtingsschets*.



De varkenshouderij van de initiatiefnemer wordt verplaatst naar het Wüsterveld. Dit is een gebied ten noordwesten van Castenray (langs de A73) waar wordt ingezet op het stimuleren van ontwikkelingen die leiden tot een vergaande vernieuwing van de intensieve veehouderij. Kern van deze benadering vormt niet het stimuleren van grotere bedrijven (de schaa sprong), maar de realisatie van nieuwe stalsystemen waarbij ook het maatschappelijk ondernemerschap centraal staat (een kwaliteitssprong). Vernieuwing is binnen de intensieve veehouderij van alle tijden. De laatste jaren is deze vernieuwing ook sterk gericht op dierenwelzijn en neemt de aandacht voor gezondheid van dier en mens toe. Doel is dat in het Wüsterveld deze ontwikkelingen samenkomen waardoor er een voorbeeldgebied ontstaat met maatschappelijk verantwoorde veehouderijen.

De ontwikkeling van de woningbouw op de locatie Laagheidseweg 15 is onlosmakelijk verbonden met de herontwikkeling van de locatie Horsterweg 41 te Castenray. Ook op die locatie zal een intensieve veehouderij worden beëindigd en verplaatst worden naar het Wüsterveld. Dat is belangrijk omdat deze veehouderij zorgt voor een zwaar geuroverbelaste situatie op de kern Castenray. De beëindiging en verplaatsing van deze veehouderij is dus van belang om de geurbelasting in Castenray te verminderen, het woon- en leefklimaat te verbeteren en eventuele nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het dorp mogelijk te maken.

De gemeente Venray is derhalve van mening dat met de beëindiging en verplaatsing van beide veehouderijen en de voorgenomen sloop van stallen en andere bedrijfsgebouwen een groot maatschappelijk belang gediend wordt. Om deze ontwikkeling ook financieel beter mogelijk te maken verleent de gemeente Venray medewerking aan:

1. de realisatie van één extra woning voor de locatie Laagheidseweg 15;
2. de realisatie van twee extra woningen voor de locatie Horsterweg 41;
3. de omzetting van beide agrarische bedrijfswoningen in burgerwoningen.

Het staat de initiatiefnemers vrij deze compensatiewoningen op een nader te bepalen agrarische herontwikkelingslocatie in het buitengebied in te zetten.

De initiatiefnemer heeft besloten om voor de herontwikkeling van de locatie Laagheidseweg 15 – naast de omzetting van de bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning – twee woonkavels (dus twee vrijstaande woningen) te ontwikkelen. De derde compensatiewoning zal op een nog nader te bepalen locatie worden ingezet.

Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Venray en de andere betrokken partijen. Daarin heeft de gemeente als voorwaarde gesteld dat de bedrijfsgebouwen op de locatie Laagheidseweg 15 uiterlijk 2 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan dienen te zijn gesloopt.

Binnen het plangebied zelf zijn geen monumentale bomen aanwezig. Het groene karakter van het gebied zal behouden blijven. De woonpercelen zijn ruim bemeten. De (landelijke) woningen zullen geconcentreerd binnen bouwvlakken worden gebouwd zodat de landschappelijke openheid gehandhaafd blijft en er veel ruimte overblijft voor de tuinen. Bij de situering van de inritten zal worden zorggedragen dat deze tussen de bomen langs de Laagheidseweg liggen, zodat er geen bomen gekapt hoeven te worden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Verstedelijkings-, landschaps- en bedrijventerreinenbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Planspecifiek

Het onderhavige plan heeft geen betrekking op deze nationale belangen.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorsporen Annen)).

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 3 burgerwoningen, waarvan 1 bestaande woning waarvan alleen de functie wordt omgezet. Een toets van dit bestemmingsplan aan de Ladder Duurzame Verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Planspecifiek

Het plan heeft geen betrekking op een van de genoemde rijksbelangen. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

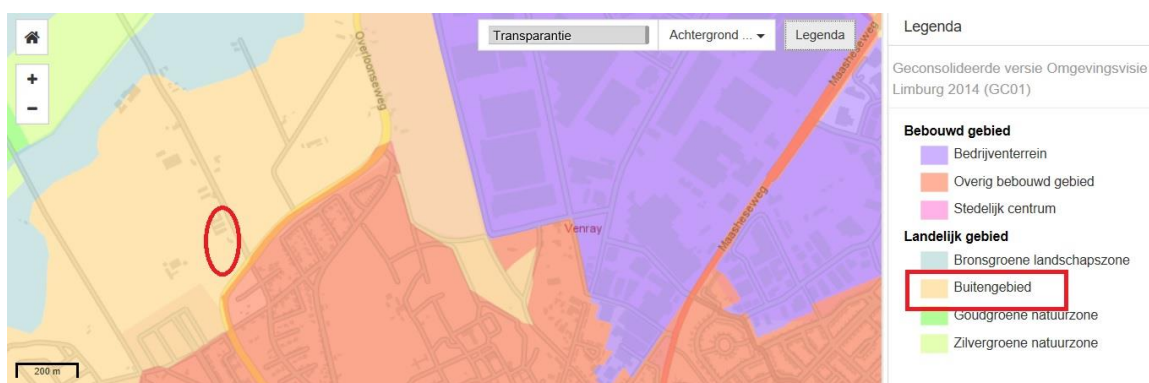
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om provinciale oplossingen.

Het plangebied ligt in de zone 'Buitengebied'. Deze zone omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van deze gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie.



POL-kaart 1

Planspecifiek

Het plan heeft betrekking op een ontwikkeling waarbij een intensieve veehouderij in de kernrandzone van Venray wordt beëindigd en verplaatst alsmede waarbij de verouderde bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het gebied wordt getransformeerd in een klein woongebied met in totaal drie landelijke burgerwoningen op ruime -landschappelijk ingepaste - kavels. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan een verbetering van de woon-en leefomgeving van de inwoners van de wijk 'Brabander' en wordt zorg gedragen dat de intensieve veehouderij op een andere -ruimtelijk geschiktere - locatie zich verder kan ontwikkelen. Via een beperkte wooninvulling met 2 extra woningen in de kernrandzone - waarbinnen zich nu ook al burgerwoningen en andere niet-agrarische functies bevinden - wordt deze ontwikkeling financieel gefaciliteerd. Een dergelijk ruimtelijke ontwikkeling past binnen het genoemde beleidskader voor gronden binnen de POL-zone 'Buitengebied'.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Reikwijdte verordening

Artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening eist van het bevoegd gezag dat in een ruimtelijk plan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, toepassing wordt gegeven aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze eis.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening stelt verder dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg niet voorziet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Planspecifiek

Het betreft hier een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat deze niet valt onder de definitie 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en artikel 1.1.1 onder i, jo. artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Hierdoor is de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in het kader van dit plan niet aan de orde. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 van deze plantoelichting.

Verder is het toevoegen van 2 nieuwe vrijstaande woningen - als onderdeel van de bedrijfsbeëindigingen en de bedrijfsverplaatsingen van de intensieve veehouderij - in overeenstemming met het woningbouwbeleid zoals neergelegd in de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Verwezen wordt naar de motivatie zoals opgenomen in paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De nieuwe Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte

Het aantal plannen dat de regio heeft en maakt om nieuwbouw toe te voegen, moet in een gezonde verhouding staan tot de kwantitatieve behoefte. Het is onverantwoord om te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan voorspelde groei. Dat betekent in de regio concreet dat plancapaciteit terug wordt gebracht én alleen plannen toe worden gevoegd die echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio: bouwen naar reële behoefte.

2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer

Samen willen de gemeenten in de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. De dominante vraag in de regio is het wonen in grotere kernen waar voorzieningen zijn. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeheer zijn sleutelwoorden.

3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen

Bijzondere aandacht is nodig voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. Zij vullen veel banen in en zijn voorwaarde voor de verdere economische ontwikkeling. De regio gaat voor een uitnodigende strategie en kiest voor de beleidslijn van short stay naar mid stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Regionaal wordt ook de noodzaak gevoeld om stil te staan bij statushouders. En verder zijn Toegelaten Instellingen (corporaties) vanaf 1 januari 2016 verplicht bij nieuwe verhuringen passend toe te wijzen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn dan ook twee onderwerpen die op regionaal niveau verder uitgewerkt moeten worden.

4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal

De eerste pijler van het dynamisch voorraadbeheer is het werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Daar is vernieuwing nodig (slopen, verdunnen, renoveren). Stedelijke herverkaveling kan hierbij een instrument zijn, net zoals de mogelijkheden van een transitiefonds. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten.

Lokale kracht zien, benutten en waarderen is de lijn die wordt ingezet. Ruim baan voor nieuwe vormen van maatschappijsturing (coöperaties, zelfbeheer). Maar ook, slechts na zorgvuldige afweging is er in de kleine kernen in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw. De grote opgave voor nu is het tegengaan van het overaanbod aan goedkope en slechte koopvoorraad.

5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio

Door de vergrijzing neemt het aantal senioren fors toe; in de kleine kernen gaat dit proces nog sneller. Dit wordt extra aandacht gegeven in lokaal woonbeleid. Aanpassing van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de verhuurder of eigenaar. Maar bewustwording over woningaanpassingen maakt het verschil. Hier ligt een prachtige kans om de koppeling te zoeken met bewustwording op het terrein van verduurzaming. Voorzieningen voor zwaardere zorg vereisen een zekere omvang en zullen naar verwachting daarom in grotere kernen geconcentreerd worden.

Planspecifiek

De structuurvisie bevat geen duidelijke beleidsuitspraken over woningbouw in de kernrandzone ter facilitering van de beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen. In de eerste pijler van de structuurvisie is aangegeven dat er gebouwd moet worden naar behoefte. Door de toenemende vergrijzing en doordat er steeds minder personen per huishouden zijn, bestaat die behoefte vooral uit het toevoegen van kleine nieuwbouwwoningen.

Met dit ruimte-voor-ruimte plan worden twee grote kavels voor (grote) vrijstaande woningen toegevoegd. Dit past per definitie niet in het uitgangspunt van bouwen naar behoefte. Het toevoegen van ruimte-voor-ruimte-woningen is echter nodig om het financiële plaatje voor de beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen in de kernrandzone sluitend te krijgen. Het is daarmee een stimuleringsregeling c.q. financieringsconstructie waarbij bouwen naar behoefte pas op een tweede of latere plaats komt.

Het beëindigen en verplaatsen van deze veehouderijen is nodig om een ander doel te realiseren, namelijk het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de woonkernen en wijken van Venray. Dit doel is geformuleerd in de Visie Veehouderij Venray 2018 (zie paragraaf 3.4.5.). Met het toevoegen van deze ruimte-voor-ruimte woningen kunnen de intensieve veehouderijen aan de Laagheidseweg 15 te Venray en Horsterweg 41 te Castenray worden beëindigd en verplaatst. Beide veehouderijen zorgen voor een geur overbelaste situatie op de wijk Brabander respectievelijk de dorpskern van Castenray. Met de beëindiging en verplaatsing van deze veehouderijen (lees: het slopen van verouderde, technisch afgeschreven stallen) treedt tevens een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit.

De geplande bouw kavels zijn geschikt voor het huisvesten van alle doelgroepen welke op zoek zijn naar een woning in een bovengemiddeld segment. De ligging op relatief korte afstand van de centrumvoorzieningen van Venray is een pluspunt. Het plan is met twee nieuwe woningen zeer kleinschalig, waardoor een gedoseerde toevoeging van woningen in dit zeer specifieke segment van de woningmarkt mogelijk is. De toe te voegen woningen worden volgens het principe duurzaam bouwen gerealiseerd. Daarnaast heeft de overheid wettelijk vastgelegd dat nieuwe woningen gasloos moeten worden gebouwd.

Het project is per saldo passend binnen de gedachtegang zoals verwoord in de regionale structuurvisie wonen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)'

In 2013 is de Strategische visie 'Venray, stad in de Peel (2025)' als een aanvulling op en herijking van de Strategische Visie 2020, 'Venray Dorp en Stad' opgesteld. Het is dus geen compleet nieuwe strategische visie omdat veel uit de visie van Venray (Strategische visie Venray 2020 uit 2009) nog altijd relevant en waardevol is en bovendien veel draagvlak heeft. De herijking valt in twee onderdelen uiteen. Enerzijds de zoektocht naar de droom en ambitie van de gemeente en gemeenschap van Venray. En anderzijds de vertaling van deze droom en ambitie naar hieruit voortvloeiende opgaven en handelingsperspectief.

In Venray wordt het gevarieerde bedrijfsleven en een woon-leefklimaat met een divers en onderscheidend voorzieningenniveau gekoesterd. Er is een bruisend en bloeiend cultureel, maatschappelijk en economisch hart. Venray is de tweede stedelijke kern van Noord- Limburg. De GGZ-geschiedenis kenmerkt Venray nog steeds en er is een rijk aanbod van zorgvoorzieningen. De combinatie van een veelheid aan kwaliteiten wordt gewaardeerd en maakt Venray bijzonder. De taak van de overheid is voor de toekomst met name een faciliterende rol (in de regionale visie ook wel 'de communicatieve overheid' genoemd). Naast sturen met beleid, regels en subsidies gaan het om het aangaan van partnerschappen. Op basis van gelijkwaardigheid en respect voor elkaar is het mogelijk om stappen te zetten in de gezamenlijke opgaven zodat Venray in de toekomst als een warme jas blijft voelen.

De opdracht nu en in de toekomst is om als regio divers, compleet en herkenbaar te zijn. De opgaven voor Venray zijn:

1. Samen verantwoordelijk: zelfsturing, sociale cohesie, zelfregulering en zelfredzaamheid zijn het devies.
2. Zelfsturing: door het teruggeven van verantwoordelijkheden aan bewoners worden vitale gemeenschappen gecreëerd.

3. De jeugd heeft de toekomst: sluit aan bij de energie en behoeften om de jeugd te binden en te boeien en dat zij het eigenaarschap oppakken voor de gemeenschap.
4. Gids gemeente voor een krachtige regio: door over de grenzen van de regio Venlo te kijken en als tweede stad in Noord-Limburg de samenwerking aan te halen met omliggende (inter-)nationale regio's op economisch en sociaal terrein ontstaan (nieuwe) mogelijkheden.

Ten aanzien van de functie van Venray als bloeiend centrum, een rijk cultureel leven, wonen in rust en ruimte is het uitgangspunt het aangrijpen van economische krachten. Venray heeft haar jeugd nodig en daarom moet ervoor gezorgd worden dat jongeren in de regio blijven wonen en werken. Dit vraagt een gerichte aanpak van de gemeenschap, ondernemers, onderwijsinstellingen en gemeente om jongeren actief te betrekken bij hun woon- en leefomgeving.

Om de ambitie van kwalitatief economisch knooppunt (haven Ooijen Wanssum als innovatief logistiek knooppunt, Eiwitrijk als agrarische cluster van de wereld en Via Venray als logistieke hotspot en leading in logistics) te verwezenlijken heeft Venray haar partners in de regio nodig. Dit kan op gespannen voet staan met de ambitie als koploper ten aanzien van een kwalitatieve woon- en leefomgeving. De lokale overheid moet vooraf keuzen maken, welke waarden worden beschermd, wat wil je ontwikkelen en wat wil je opofferen. Dit vraagt continu aandacht en gerichte aanpak van gemeenschap en gemeente zodat ruimte voor ontwikkelingen samengaan met versterking van de omgevingskwaliteit.

Planspecifiek

Ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling is het voor de wijk 'Brabander' en de daar omheen liggende agrarische kernrandzone van belang een kwalitatief goed woon-leefklimaat te (blijven) garanderen, ontwikkelingen binnen dit kader de ruimte te geven zonder dat daarbij de belangen van bestaande agrarische ondernemingen onevenredig aangetast worden.

3.4.2 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015.

Het door de gemeente Venray opgestelde Ontwikkelingsperspectief 2015 beoogt de verbindende schakel te vormen tussen het strategisch beleid zoals verwoord in de strategische visie en het tactisch beleid zoals opgesteld in verschillende Dorp- en Wijkontwikkelingsplannen.

In het document is derhalve een uitvoeringsstrategie opgenomen die de gemeente Venray wil hanteren bij de verdere uitwerking en uitvoering van deze nota. In het kader van dit plan zijn de volgende doelstellingen van belang:

1. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen en projecten;
2. Duurzaamheidsaspecten zullen in een vroegtijdig stadium worden meegenomen bij plannen en projecten;
3. Voor woningbouw op nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering van de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijssklassen en life-styles;
4. Zowel in de ruimtelijke inrichting als in de sociaal-economische structuur, streeft Venray er naar om zowel dorp als stad te zijn.

Planspecifiek

Het onderhavige woningbouwplan wordt ontwikkeld met in acht name van deze beleidsuitspraken.

3.4.3 Woonvisie Venray 2017

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2017 de Woonvisie Venray 2017 vastgesteld. De visie heeft de focus op de rol van het wonen in de algehele ambitie om Venray sterker en aantrekkelijker te maken. Uit de verrichte onderzoeken is gebleken dat in Limburg, dat wordt aangeduid als een anticipeergebied, er tegen de stroom in nog 3 plaatsen zijn die groeien; één daarvan is de gemeente Venray.

Met deze woonvisie wil de gemeente zorgen dat Venray zich ook op langere termijn positief ontwikkelt. De focus ligt op het beantwoorden van de groeiende vraag naar woningen in Venray voor de komende jaren. Om de verwachte groei te kunnen opvangen, zijn woningen nodig om de nieuwe wens van de woonconsument te kunnen vervullen: een wat kleinere woning, gebruiksvriendelijk en duurzaam. Deze woningen staan er al voor een groot deel, maar omdat de huishoudenssamenstelling verandert, is het nodig om de bestaande voorraad aan te passen. Daarmee wil de gemeente tegelijkertijd de differentiatie in de bestaande voorraad vergroten. Ook toevoegingen zullen moeten bijdragen aan de differentiatie, waardoor er een betere balans komt in de woningvoorraad. Daarmee wil de gemeente de waarde van de bestaande voorraad in stand houden en tegelijkertijd de kwaliteit van de bestaande voorraad verbeteren.

Planovercapaciteit

Dit begrip houdt in, dat er meer plannen zijn dan nodig. De gemeente werkt eraan, om de overcapaciteit te verminderen. Toch wil men dat niet al te rigoureuus doen, omdat er ruimte nodig blijft om de voorziene groei van Venray te kunnen opvangen. Het komt er dan op aan, dat we waar nodig én mogelijk de overcapaciteit omzetten naar plannen, die een bijzondere bijdrage leveren aan Venray.

Nieuwe kleinschalige plannen zullen een belangrijke rol gaan spelen om de voorraad woningen geschikt te maken om de effecten van de wijzigingen in de bevolkings- en huishoudenssamenstelling in de komende jaren te kunnen opvangen. Met name in de kernen kan op die manier een antwoord gegeven worden op de (beperkte) vraag naar geschikte woningen. Die opening voor kleinschalige uitbreidingen wordt ook ingezet ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling, die hard nodig is om de sanering van intensieve veehouderijen (lees: het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen en wijken) mogelijk te maken.

Planspecifiek

De woonvisie doet geen concrete uitspraken over woningbouw in de kernrandzones maar gaat wel in op het verbeteren van het woon- en leefklimaat. De intensieve veehouderijen aan de Laagheidseweg 15 te Venray en Horsterweg 41 te Castenray worden verplaatst en gesaneerd. Met name de veehouderij Horsterweg 41 zorgt voor een geur overbelaste situatie op de nabijgelegen dorpskern van Castenray. Ter indicatie: dit bedrijf heeft o.a. een aandeel in de achtergrondgeurbelasting van ruim 10% (volgens indicatieve berekening, meetpunt kerktoren). Met het verplaatsen en saneren van deze twee bedrijven ontstaat een flinke verbetering van het woon- en leefklimaat.

De toevoeging van twee woningen op de locatie Laagheidseweg 15 te Venray is een kleinschalige uitbreiding die in eerste instantie niet voldoet aan de kwalitatieve behoefte (kleine nieuwbouwwoningen (zie paragraaf 3.3.1 van deze plantoelichting)). De toevoeging is echter nodig om het financiële plaatje voor het beëindigen en verplaatsen van twee veehouderijen (lees: het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen en wijken) sluitend te kunnen maken. Het plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Venray 2017.

3.4.4 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011

De Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 is vastgesteld op 20 december 2011 en op 1 januari 2012 in werking getreden. Het in deze structuurvisie vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Planspecifiek

Omwille van het stimuleren van de beëindiging van veehouderijbedrijven in de nabijheid van dorpskernen was er een gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling waarvan in dit geval gebruik is gemaakt. Het realiseren van de twee extra woningen is onlosmakelijk verbonden met de beëindiging/verplaatsing van de veehouderijen aan de Laagheidseweg 15 en Horsterweg 41. Het verlies aan ruimtelijke kwaliteit in het plangebied wordt ruimschoots gecompenseerd door sloop van de stallen aan de Laagheidseweg 15.

De toekenning van de ruimte-voor-ruimte woningen is onlosmakelijk verbonden met de sanering van twee intensieve veehouderijen nabij (dorps)kernen. Een en ander is tussen initiatiefnemers en de gemeente Venray vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In de Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing is op onder andere ruimte-voor-ruimte woningen.

3.4.5 Visie Veehouderij Venray 2018

De gemeenteraad van Venray heeft op 30 januari 2018 de beleidsregel 'Visie Veehouderij Venray 2018' vastgesteld. De visie moet bijdragen aan een goede balans tussen de ontwikkelingsruimte voor de veehouderij en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners. Momenteel ervaren teveel inwoners hinder van de veehouderij. Deze hinder is niet overal in gelijke mate aanwezig. In delen van het buitengebied is deze hinder afwezig. De hinder is vooral aanwezig bij een aantal dorpskernen en de gebieden waar veel veehouderijbedrijven in het buitengebied aanwezig zijn. Deze hinder uit zich vooral in de vorm van geuroverlast maar ook transport, vliegen en geluid leiden tot ergernis. Sinds het onderzoeksrapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden' (2015) is gepubliceerd, vormt ook gezondheid een extra aandachtspunt.

De gemeente wil dat de emissies (geur, ammoniak, fijn stof en endotoxinen) voldoende snel afnemen en het aantal overlastlocaties snel daalt. Dat betekent dat nieuwe overlast moet worden voorkomen en dat ontwikkeling gepaard moet gaan met een verbetering.

Planspecifiek

Zoals in paragraaf 4.4 is aangegeven ligt op dit moment een deel van de woonwijk 'Brabander' binnen de geurcontouren van de veehouderij Laagheidseweg 15. Als gevolg van onderhavige planologische wijziging wordt deze situatie opgeheven en wordt hiermee geheel voldaan aan de doelstellingen van de Visie Veehouderij Venray 2018.

3.4.6 Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray

In de nota 'Wederzijds vertrouwen, Welstandsnota 2013 gemeente Venray, 2e herziening 2018' past de gemeente Venray een differentiatie in welstandstoezicht toe. Het welstandsbeleid wordt in de eerste plaats gedifferentieerd naar de specifieke situatie in wijken, buurten of gebieden en naar de plaats van een bouwwerk op het erf. Dit betekent dat minder beeldbepalende gebieden (waaronder grote delen van Venray, de kerkdorpen en bedrijventerreinen) preventief worden getoetst door een ambtenaar. Voor nieuwe hoofdgebouwen, monumenten en plannen die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan wordt de toetsing uitgevoerd door de welstandscommissie (in Venray het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit).

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het buitengebied. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de twee nieuwe woningen hoeft het ontwerp *niet* getoetst te worden door de ARK (Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit). Er zal alleen een ambtelijke preventieve toets plaatsvinden.

3.4.7 Toetssteen Openbare Ruimte

De Toetssteen Openbare Ruimte, heeft betrekking op de (toekomstige) openbare ruimte, geen gebouw zijnde, welke beheerd wordt door de beheerders van de afdeling Openbare Ruimte van de gemeente Venray. De Toetssteen Openbare Ruimte heeft als doel het waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte van de gemeente Venray. Het begrip kwaliteit kan worden opgedeeld in:

1. Technisch-functionele kwaliteit;
2. Sociaal-maatschappelijke kwaliteit.

De Toetssteen beschrijft de uitgangspunten, randvoorwaarden, ontwerpeisen etc. waaraan bouwplannen in de openbare ruimte minimaal dienen te voldoen. Verder verschaft de Toetssteen inzicht in de toetsingsprocedure van de gemeente.

Het meenemen van de uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpeisen van al de betrokken vakdisciplines in een vroeg stadium zal resulteren in een meer integraal ontwerp. Met deze werkwijze kan op de lange termijn integraal ontworpen openbare ruimte kostenefficiënter worden beheerd en kan deze door keuzes als flexibiliteit en aanpasbaarheid blijven voorzien in de behoeften van de maatschappij. Ook zal het beoordelingstraject van een bouwplan efficiënter verlopen.

Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

1. Aanleveren Toetssteen.
2. Controle op toepassing Toetssteen in de plannen.

Planspecifiek

Onderdeel van het onderhavige plan is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het betreft hier verkeerskundige voorzieningen op eigen (privaat) terrein. Dit plan valt dus niet primair onder de reikwijdte van de Toetssteen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan dient de Toetssteen Openbare Ruimte dus met name te waarborgen dat voorzien wordt in een kwantitatief en kwalitatief adequate parkeeroplossing op eigen terrein. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zal – volgens de Toetssteen Openbare Ruimte – voldaan moeten worden aan het bepaalde in de Beleidsnota Parkeernormen Venray (zie verder ook paragraaf 4.9 van deze plantoelichting).

Hoofdstuk 4 Milieu-planologische aspecten en onderzoeken

4.1 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 lid 1 Wgh). Er geldt verder een maximale ontheffingswaarde binnen buitenstedelijk gebied van 53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh).

Voor het plan is door adviesbureau K-Plus een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Laagheidseweg 15 te Venray. Directe aanleiding tot het onderzoek is de beoogde herbestemming, waarbij de huidige intensieve veehouderij wordt weg bestemd, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar 'wonen', en er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Het doel van dit onderzoek is meerledig:

1. er wordt onderzocht hoe de plannen zich verhouden tot omliggende zoneplichtige geluidbronnen (toetsingskader Wgh);
2. er wordt beoordeeld wat het effect van omliggende geluidbronnen is op het woon- en leefklimaat op de onderzoekslocaties (toetsingskader Wgh en Wro).

Hieronder volgt een samenvatting van het onderzoek. Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage 1 integraal deel uitmaakt van deze plantoelichting.

Resultaten akoestisch onderzoek

Het plangebied ligt binnen de akoestische zones van de Nieuwe Overloonseweg (50 km/u-weg in stedelijk gebied) en de Laagheidseweg (60 km/u-weg in buitenstedelijk gebied).

Uit de berekeningen blijkt dat de gecorrigeerde gevelbelasting voor elke weg lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde en dus voldaan wordt aan de eisen uit de Wet geluidhinder. De grenswaarden uit de Wgh zijn gerelateerd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Indien voldaan wordt aan deze grenswaarden kan gesteld worden dat een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

4.2 Bodem

In het kader van het onderhavige plan worden binnen het plangebied nieuwe bodemgevoelige functies toegelaten in de vorm van grondgebonden woningen. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Econsultancy BV heeft een verkennend bodemonderzoek aan de Laagheidseweg 15 te Venray uitgevoerd. Een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging alsmede nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het onderzochte gebied is verdeeld in 3 deellocaties (A, B en C). Deellocatie A bestaat uit het hele plangebied. Deellocaties B en C zijn locaties waar vroeger twee ondergrondse huisbrandolie (HBO) tanks lagen. Deze HBO-tanks zijn omstreeks 1982 geplaatst en zijn in 1996 buiten werking gesteld. Beide HBO-tanks zijn tegelijk met de buiten gebruikstelling verwijderd. Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de tanks¹.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Deellocatie A: gehele plangebied (fase 1)

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Zintuiglijk zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is (plaatselijk) licht verontreinigd met cadmium, kwik, lood, zink en PCB. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het grondwater was in eerste instantie sterk verontreinigd met cadmium, matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, kobalt en zink. Na herbemonstering is het grondwater nog matig verontreinigd met cadmium en nikkel en licht verontreinigd met kobalt, koper en zink. De metaalverontreinigingen betreffen zeer waarschijnlijk regionaal verhoogde achtergrondconcentraties aan zware metalen in het grondwater.

Deellocatie B: voormalige ondergrondse tank

Zintuiglijk zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen alsmede geen olie-waterreactie waargenomen. In de ondergrond zijn zowel ter plaatse van het voormalige leiding- tracé als het verdachte traject ter plaatse van de voormalige tank geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen.

Conclusies en Advies

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A (fase 1).

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie B als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Er bestaat géén reden voor een nader onderzoek en er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B.

Econsultancy BV adviseert om na de sloop van de stallen de voormalige ondergrondse tank op deellocatie C en de locatie van de stallen (deellocatie A fase 2) aanvullend te onderzoeken volgens de onderzoeksopzet zoals deze omschreven is in hoofdstuk 3 van het onderzoeksrapport. Indien tijdens 'fase 2' blijkt dat er puin in de bodem onder de asfaltverharding aanwezig is, dient tevens een verkennend onderzoek asbest in de bodem/ puin plaats te vinden (NEN 5707/5897) en zal voor het resterende deel van het verkennend bodemonderzoek naar een intensievere onderzoeksstrategie worden opgeschaald.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 2 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

1. realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
2. realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

¹ Brief RUD d.d. 16-10-2015, kenmerk: CHZ_PC-2015-0494-02.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekende Mate) is of onder het NSL valt.

Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit is een Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)).

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan is met 2 nieuwe woningen zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Dit plan draagt derhalve niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder levert ook de beëindiging van de bestaande veehouderij ter plaatse een aanzienlijke reductie van de concentratie fijn stof op.

4.4 Geur

Voor het toetsen van een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een emissiepunt van een veehouderij en 25 meter afstand tot de gevel van een stal van een veehouderij. Aan deze afstanden wordt voldaan.

De gemeenteraad van de gemeente Venray heeft een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Venray deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. De geurverordening van de gemeente Venray stelt de volgende normen:

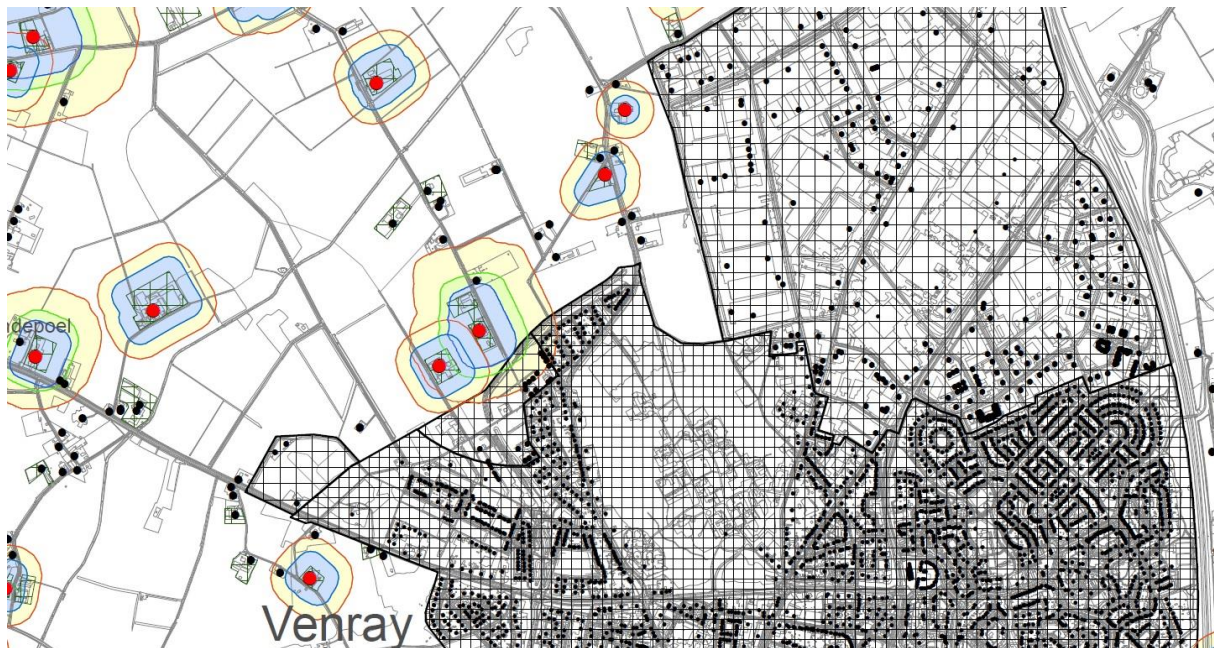
3. Bestaande woongebieden $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
4. Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$
5. Buitengebied $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$

De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (inclusief aanvulling uit 2011).

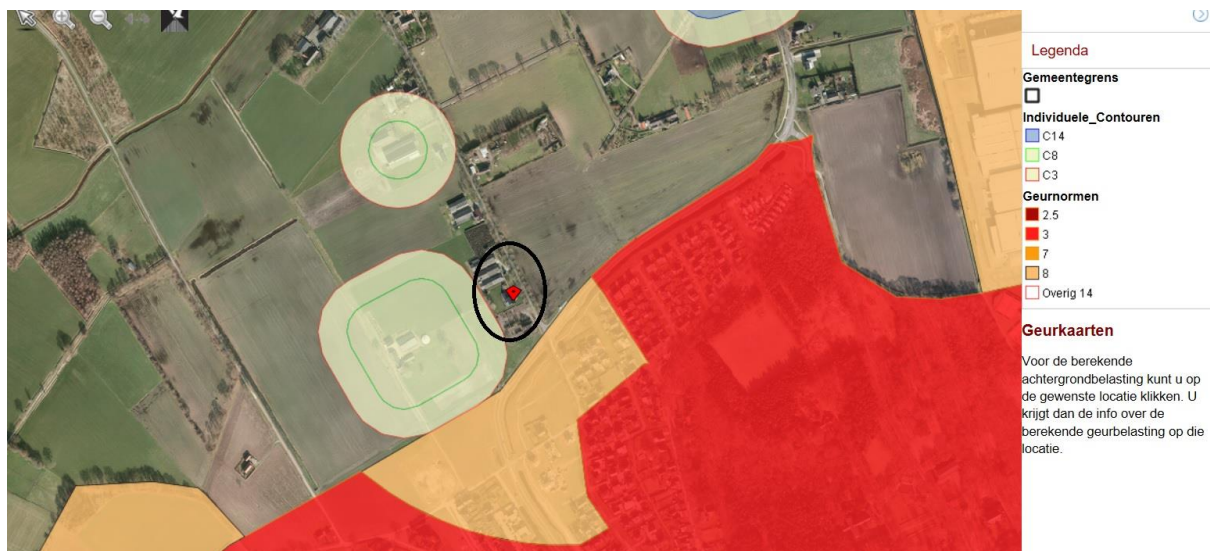
Bij de beoordeling of het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voorgrondbelasting

Ter plaatse van het onderhavige plangebied geldt er conform de Geurverordening een geurnorm van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Door de beëindiging van de onderhavige intensieve veehouderij verdwijnt de individuele geurcontour van het bedrijf zelf. Uit de geurhinderkaart met de voorgrondgeurbelastingen blijkt dat er in dat geval geen $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geurcontouren van andere intensieve veehouderijen over het plangebied liggen.



uitsnede geurhinderkaart met Laagheidseweg 15 (voorgroondgeurbelasting)



uitsnede geurhinderkaart zonder Laagheidseweg 15 voorgroondgeurbelasting)

Vaste afstanden

Op grond van artikel 14 lid 2 Wgv bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
 - in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
 - in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste **50 meter** indien de woning **buiten de bebouwde kom** is gelegen.

Deze vaste afstanden gelden eveneens voor geurgevoelig objecten zoals die op de in lid 2 bedoelde kavel aanwezig zijn (artikel 14 lid 3 Wgv).

Bovendien geldt hier ook het bepaalde in artikel 3 lid 2 Wgv waarin is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Deze situatie doet zich hier voor met de twee nieuwe RvR-woningen en de huidige agrarische bedrijfswoning die zal worden omgezet naar een burgerwoning na de verplaatsing van de veehouderij naar het Wüsterveld en – diensgevolge – de beëindiging van de veehouderij aan de Laagheidseweg.

De vaste afstand van minimaal 50 meter van de gevel van de beoogde woningen tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van een intensieve veehouderij (Laagheidseweg 17) wordt in alle drie de gevallen ruimschoots gehaald.

Achtergrondbelasting

Uit de geurhinderkaart met de achtergrondgeurbelastingen blijkt dat de huidige achtergrondbelasting op het plangebied kan worden gekwalificeerd als een *goed* leefklimaat. Dat betekent dat er niet meer dan 5-10 % aan geurgehinderden zijn in dit gebied.



4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

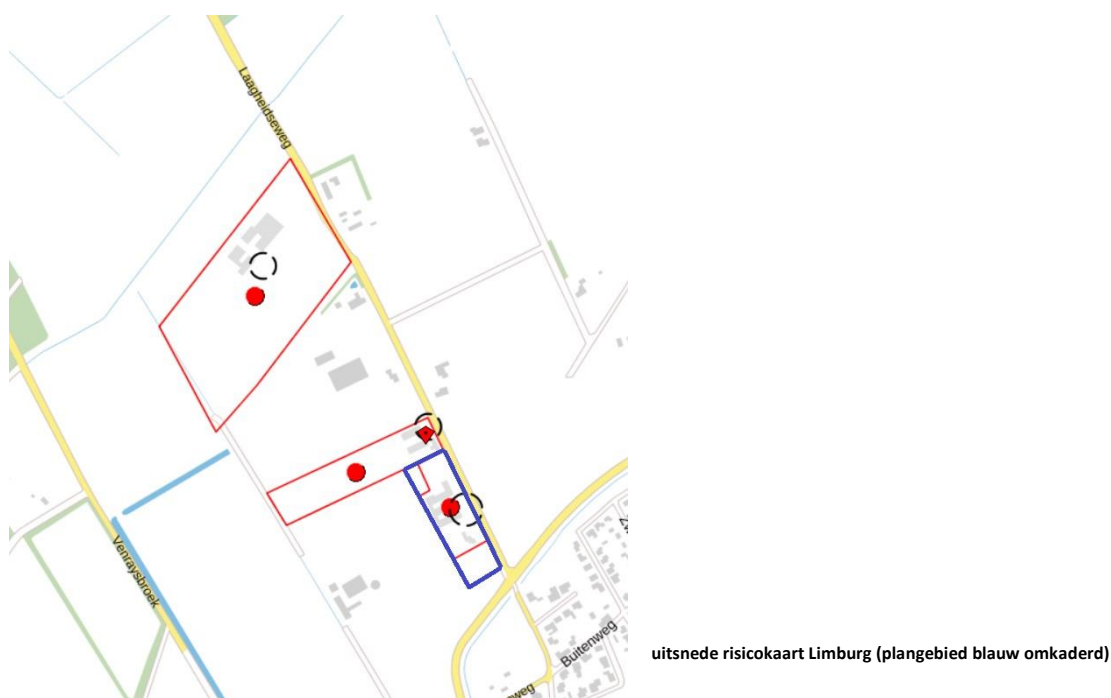
Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico (PR)** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico (GR)**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour alleen als richtwaarde.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied (1 % letaliteitgrens) gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

4.5.1 Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

Binnen dit plan worden twee nieuwe burgerwoningen gerealiseerd en een bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het betreft hier kwetsbare objecten in de zin van artikel 1 Bevi.

Binnen het agrarische bedrijf dat nu nog gevestigd is binnen het plangebied is een bovengrondse propaantank aanwezig met een 10^{-6} (PR)contour. Samen met de sloop van de stallen zal ook deze propaantank verwijderd worden. Volgens de Risicokaart Limburg zijn er in de directe nabijheid van het plangebied eveneens twee andere bovengrondse propaantanks gelegen. Het plangebied ligt geheel buiten de 10^{-6} (PR)contouren van deze risicovolle inrichtingen.



Zowel over de Laagheidseweg als over de Nieuwe Overloonseweg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtstbijzijnde wegen waarvoor in Venray vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn de N270 en de A73. Het plangebied is daar echter ca. 3,3 km resp. ca. 2,3 km van verwijderd. Verder vloeit uit artikel 8 lid 1 Bevt voort dat indien een bestemmingsplan of omgevingsvergunning betrekking heeft op een gebied dat meer dan 200 meter van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, af ligt, dan hoeft in de toelichting bij dat plan onderscheidenlijk in de ruimtelijke onderbouwing van die vergunning geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

4.5.2 Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit vanaf 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Op basis van de Risicokaart Limburg en het vigerende bestemmingsplan blijkt dat er binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen ondergrondse olie- of gasbuisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

4.5.3 Hoogspanningsleidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het besluitgebied liggen die van invloed zijn op het plan.

4.6 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Ook in Venray hebben delen van het gemeentelijke grondgebied in de Tweede Wereldoorlog onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden in het besluitgebied ter plaatse van gronden die sinds de Tweede Wereldoorlog niet geroerd zijn, dient uit oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid, onderzoek verricht te worden naar NGE. Explosievenonderzoek brengt de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart. Indien noodzakelijk worden deze explosieven vervolgens verwijderd en onschadelijk gemaakt.

De gronden van het plangebied zijn echter sinds de Tweede Wereldoorlog veelvuldig geroerd c.q. verstoord. Het zuidelijke bouwvlak is meermaals diep gespit in verband met asperge- en boomteelt. Ter plaatse van het noordelijke bouwvlak zijn stallen gebouwd welke geheel zijn onderkelderd met mestputten met een diepte van circa 1,5 m. Ter plaatse van de erfverhardingen is de teeltaarde verwijderd voor geel zand. In het verleden zijn ook ondergrondse olietanks geplaatst en er zijn sleuven voor kabels en leidingen gegraven. Er zijn hierbij nimmer NGE's aangetroffen.

4.7 Ecologie

Natuur en landschap

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het plangebied zelf heeft geen bijzondere natuurwaarden, maar kent wel specifieke (open) landschappelijke waarden.

Flora en fauna

Het plangebied is op dit moment deels bebouwd en verhard en deels onbebouwd en onverhard. De gronden zijn in gebruik voor (agrarische)bedrijfs- en woondoeleinden. Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Door het bestaande gebruik van het plangebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke/bedrijfsmatige activiteiten) – alsmede door de aard en inrichting van het plangebied, vormt het plangebied geen geschikte biotoop voor zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als fourageergebied kan dienen), amfibieën en reptielen.

Fauna Consult te Belfeld heeft een nadere flora en fauna-inspectie uitgevoerd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren, die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemene vogels

Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de opgaande vegetatie in het noordelijk deel van het plangebied buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek

De laanbomen langs de Laagheidseweg fungeren mogelijk als vaste vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, zal er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

In één van de open stootvoegen van de te slopen werktuigenberging werden uitwerpselen van een dwergvleermuissoort aangetroffen. Daarnaast bevat de dakoversteek kieren, waardoor ook hier mogelijk vleermuisverblijven aanwezig zijn. De sloop van dit gebouw kan leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus et al., 2017) nader te worden onderzocht.

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze zal worden gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek zullen door de initiatiefnemer alvast 4 vleermuiskasten worden opgehangen aan niet te slopen panden binnen een straal van 100 à 200 meter van het plangebied. Concreet gaat het hier om vleermuizen aan de huidige bedrijfswoning. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

De vier tijdelijke vleermuiskasten aan de gevel van de bedrijfswoning zijn een uitwendig modellen, die in principe niet geschikt zijn als permanente vervanging. Indien blijkt dat er in de te slopen werktuigenberging vleermuisverblijven aanwezig zijn, dan zullen er in de nieuwbouw een veelvoud van het aantal gevonden vleermuisverblijven worden gerealiseerd. Vleermuiskasten die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Het gaat om typen als Vivara IB VL 01 Inbouwsteen, die wordt gekoppeld aan een extra compartiment (Vivara IB VL 02; zie onderstaande afbeelding).



Vleermuisenkast Vivara IB VL 01 gekoppeld aan Vivara IB.

Een goedkoper en beter alternatief bestaat uit het maken van een open stootvoeg van minstens 2 cm breed, waarbij er in de achterliggende spouw een stuk geplastificeerd volièregaas van 2 bij 1 meter wordt geplaatst waaraan de vleermuizen kunnen hangen.

Conclusie

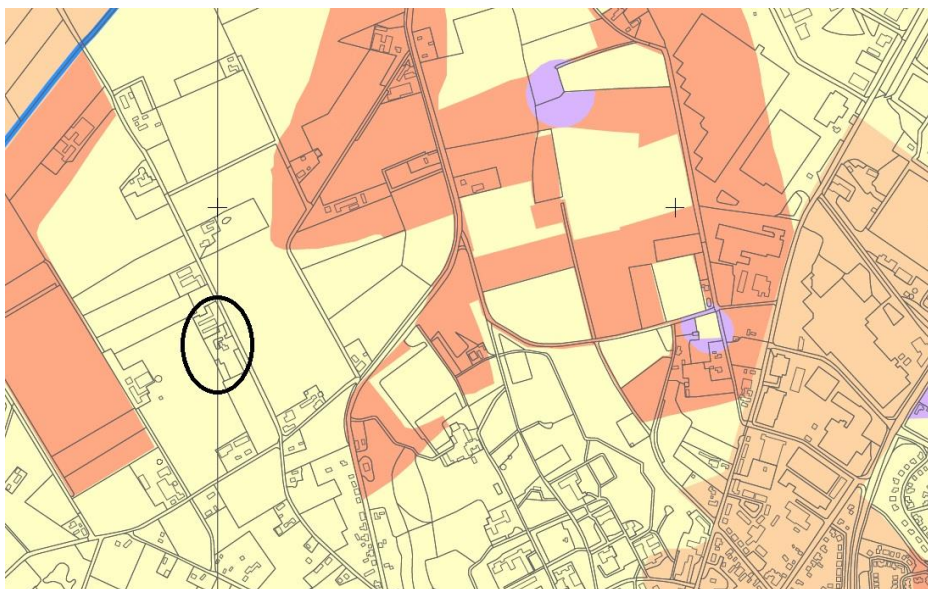
Uitgaande van de resultaten van het onderzoek zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging hoeft dan ook niet te wachten totdat vervolgonderzoek vleermuizen is uitgevoerd.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport dat als bijlage 3 integraal onderdeel uitmaakt van deze plantoelichting.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied zijn geen rijks -of gemeentelijke monumenten gelegen. Ook ligt het plangebied niet binnen een molenbiotoop.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Venray is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. In dit soort gebieden hoeft niet gevreesd te worden dat bodemingrepen leiden tot verstoring van historisch relevant bodemarchief. Archeologie legt geen beperkingen op ruimtelijke (bouw) ontwikkelingen op. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het vigerende bestemmingsplan is ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.



uitsnede archeologische beleidskaart

4.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Laagheidseweg. De Laagheidseweg heeft verkeerskundig een functie als verblijfsgebied/erftoegangsweg. Het bestaande profiel is op deze functie afgestemd. Ter hoogte van het plangebied geldt een 60 km/u-regime. De aanwezigheid van burgerwoningen in een gebied stelt in principe andere eisen aan de inrichting van de openbare ruimte dan de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf. Echter in casu gaat het om de omzetting van een agrarisch bedrijfsperceel in drie woonpercelen. De locatie is gelegen in het buitengebied (buiten de bebouwde kom) en niet in stedelijk gebied. Door de specifieke aard en plaats van deze ruimtelijke ontwikkeling dient door de huidige en toekomstige bewoners nadrukkelijk rekening gehouden te worden met het feit dat binnen de openbare ruimte geen trottoirs, geen openbare verlichting, geen parkeervakken en geen vrij liggende fietspaden aanwezig (zullen) zijn. Ook is een 30 km-zone inrichting van het gebied niet mogelijk.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de Gemeente Venray. De normen staan weergegeven in bijlage 3 van de Beleidsnota. In de beleidsnota staan verder de uitgangspunten en toepassingsregels m.b.t. parkeren.

De woningbouwlocatie valt onder de zone 'Rest bebouwde kom, kerkdorpen en buitengebied'. De Beleidsnota Parkeernormen Venray kent een specifieke parkeerkencijfer voor wonen in deze zone, namelijk **2,0 pp /woning**. In het kader van dit plan zullen 6 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. De initiatiefnemer zal hier invulling aan geven door per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Waterbeleid

Vanuit het Europese beleid vormen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Europees Milieu- en natuurbeleid en het Verdrag van Malta de belangrijkste beleidsstukken. Op Rijksniveau zijn dit met name de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) en het Waterbeleid 21^e eeuw: Anders omgaan met water (WB21).

5.1.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het Waterschap Limburg gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

1. afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen van toepassing is;
2. de trits infiltratie-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
3. verontreiniging van het water dient door bronmaatregelen voorkomen te worden;
4. grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
5. een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

De overkoepelende ambitie die de gemeente Venray hanteert, is het verbeteren van de omgang met het water. Daartoe wordt onder meer integraal waterbeheer voorgestaan. Integraal waterbeheer richt zich op het verminderen van watergebruik, een goede ontwatering en voldoende berging van afstromend water, het vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van afvoerpieken en het afkoppelen van hemelwater.

5.1.2 Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018-2021

In het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018-2021 is het beleid voor het beheer van de gemeentelijke riolering voor de periode 2018 tot en met 2021 vastgelegd. Het plan bevat een beschrijving van de huidige situatie, een evaluatie van de aan het plan voorafgaande periode en een beschrijving van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. In het GRP wordt onder andere ingegaan op hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer.

In het kader van het GRP is onderzoek gedaan naar de geschiktheid van het uitvoeren van afkoppelprojecten binnen de gemeente. Op basis van de bodemgesteldheid, de hoogte van de grondwaterstand en de aanwezigheid van oppervlaktewater is onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling: uit het onderzoek blijkt dat in het overgrote deel van de gemeente Venray voldoende mogelijkheden voor afkoppeling aanwezig zijn. Bij afkoppelprojecten wordt in de eerste plaats gekeken naar openbare verharde oppervlakken. Daarbij wordt opgemerkt dat afkoppelen als maatregel slechts wordt uitgevoerd in combinatie met wegwerkzaamheden (onder andere reconstructies van wegen) of rioolvervangingen, dit gezien de kosten die dergelijke ingrepen met zich meebrengen. Het afkoppelen van particuliere oppervlakten wordt slechts in uitzonderlijke situaties meegenomen.

Bij particuliere duurzame waterhuishoudkundige systemen, zoals bergings- en infiltratievoorzieningen hanteert de gemeente Venray de volgende voorwaarden:

1. infiltratievoorziening dient minimaal een neerslaggebeurtenis van 30 mm te kunnen verwerken;
2. de infiltratievoorziening dient een leeglooptijd te hebben van 24 uur of minder;
3. noodoverloop gaat via maaiveld - en niet via ondergrondse buizen of leidingen - naar de openbare riolering.

5.1.3 Waterparagraaf

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

5.2 Geologie, geohydrologie en infiltratiewaarden

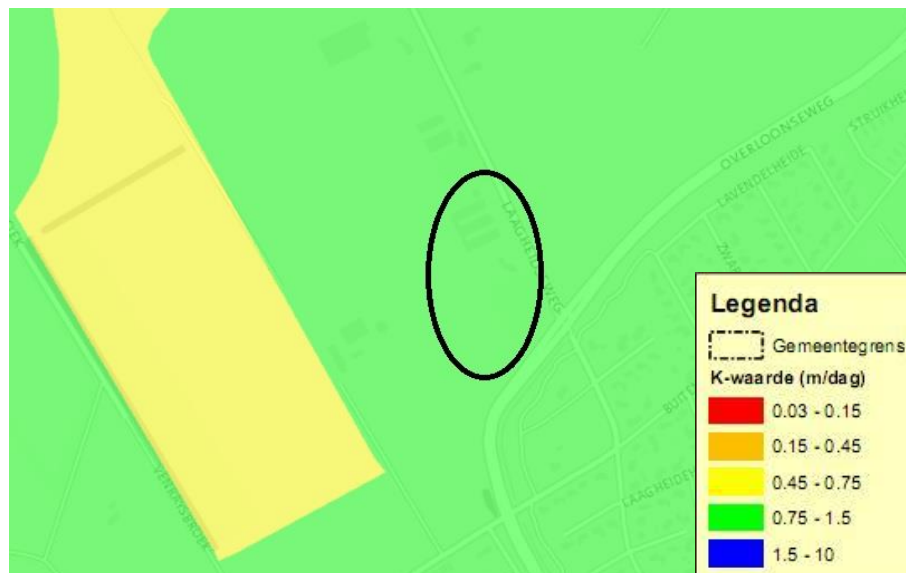
De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit gooreerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel. Het plangebied ligt op ca. 21,5 m + NAP.

Tectonisch gezien ligt het plangebied 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 ± 18 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke zanden van de Formaties Beegden. Op deze fluviatiele en glaciofluviatiele formaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Boxtel, met een dikte van $\pm 1,5$ m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Kiezeloöliet Formatie.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 20 m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,5$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart in noordelijke richting.

De doorlaatfactor (K-waarde) van de gronden wordt geschat tussen $0,75 \text{ m}^1$ - $1,5 \text{ m}^1$ /etmaal. De onderhavige gronden zijn derhalve te kwalificeren als "goed doorlatend".



K-waarde plangebied (zwart omcirkeld) (bron: bodemdoorlatendheidskaart Waterschap Limburg).

5.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

5.3.1 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt verder buiten het rivierbed van de Maas, zoals opgenomen in de beleidslijn 'Grote Rivieren'.

5.3.2 Grondwater

Er liggen geen pompstations in de buurt van het plangebied die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingsgebied.

5.3.3 Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Het totale plangebied bedraagt ca. 11.655 m² en is nu deels onverhard (ca. 8455 m² groenstrook-tuin-weiland-boomkwekerij) en deels verhard (ca. 3200 m² aan bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning, stallen, schuur en erfverharding). Het hemelwater vanaf de daken wordt in de bestaande situatie op de sloot langs de Laagheidseweg geloosd. Het hemelwater vanaf de erfverhardingen stroomt deels af naar nabijgelegen groenstroken en weilanden en infiltreert daar ter plaatse en stroomt deels ook af naar de genoemde sloot langs de Laagheidseweg.

In de nieuwe situatie blijft de bestaande woning met omringende verharding (ca. 700 m²) hemelwater lozen op de sloot langs de Laagheidseweg. Het overige verhard oppervlak (ca. 2500 m²) wordt afgekoppeld. Voor de nieuwe woningen wordt het hemelwater vanaf de dakoppervlakten van hoofd- en bijgebouwen en van erfverhardingen volledig afgekoppeld en geïnfiltreerd op eigen terrein. In de omgevingsvergunningen van beide woningen zal er uiteindelijk een keus gemaakt worden welke vorm van hemelwaterinfiltratie gebruikt zal worden. Dat is namelijk afhankelijk van de keus die een toekomstige eigenaar zal maken.

Het afvoerend verhard oppervlak neemt in ieder geval door dit plan altijd af met ca. 2500 m². De planontwikkeling is derhalve hydrologisch positief.

5.4 Duurzaam watersysteem

5.4.1 Hergebruik

Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van gescheiden watercircuits door het hergebruik van bijvoorbeeld regenwater (drinkwater, grijswater, huishoudwater). De ervaringen met bestaande proefprojecten leert echter dat deze pas rendabel zijn bij projecten met 1000 of meer te bouwen woningen. Ook de recent aangescherpte regelgeving op dit vlak maakt het hergebruik van (regen)water niet snel haalbaar. Het onderhavige plan is dan ook te kleinschalig om deze voorziening toe te passen.

5.4.2 Infiltratie, berging en afvoer

Hergebruik is vanwege de kleinschaligheid van dit plan geen optie. Omdat verder ook waterlopen op grote afstand liggen van het plangebied, kan het hemelwater ook niet via een buffer op het oppervlaktewater worden afgevoerd. De enige optie die overblijft is de afvoer van het hemelwater via infiltratie en berging op eigen terrein.

In het kader van de realisatie van dit plan zal de initiatiefnemer zorg dragen voor de aanleg van infiltratie- en bergingsvoorzieningen die zodanig gedimensioneerd worden dat zij zowel een neerslaggebeurtenis van T=10 alsmede een van T= 100 kunnen verwerken. De definitieve en gedetailleerde technische uitwerking van deze infiltratievoorziening zal echter pas in een later stadium plaatsvinden wanneer er concrete bouwplannen voor de beide nieuwe woningen ontwikkeld worden. Dan pas kan immers de exact af te koppelen verharde oppervlakte worden bepaald met de daarbij behorende opgave voor waterberging en -infiltratie.

Het huishoudelijke afvalwater zal wel op de openbare riolering (drukriool) geloosd worden.

5.5 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het Waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het Waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het plangebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden¹, er geen vooroverleg plaats hoeft te vinden via het watertoetsloket. Het plan leidt tot een afname van het afvoerend verhard oppervlak en is niet gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. plantoelichting (inclusief bijlagen);
2. planregels;
3. verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied. Verder voldoet dit bestemmingsplan aan de digitale eisen uit het 'Uitbestedingsprotocol digitale bestemmingsplannen gemeente Venray (versie 090305)'. De plansystematiek voldoet - onder meer - aan de volgende RO-standaarden 2012:

1. Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
2. PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
3. Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

6.2 Planmethodiek

Er is, volgens de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik.

6.3 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding.

Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvooi.

Opgemerkt wordt nog dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar kunnen verschillen, immers de wijze van raadplegen is ook verschillend. Inhoudelijk zijn er echter geen verschillen te vinden.

6.4 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels. De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten, teneinde te voorkomen dat discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In de Begrippen (artikel 1) wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijks taalgebruik. In het artikel over de Wijze van meten (artikel 2) worden de te gebruiken meetmethodes vastgelegd.

De bestemmingsregels van een bestemmingsplan bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en bebouwing. Per onderscheiden bestemming is een apart artikel gemaakt. In het onderhavige bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen gebruikt: 'Agrarisch' en 'Wonen' en één dubbelbestemming 'Waterstaat-Bescherming watergang' (artikelen 3 t/m 5).

Per bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven welke doeleinden binnen die bestemming zijn toegestaan.

In de bouwregels wordt verder aangegeven welke bebouwing mogelijk is binnen de betreffende bestemming. Tevens kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en de inrichting van gronden. Daarnaast zijn in de voorkomende gevallen per bestemming flexibiliteitsregels opgenomen, in de vorm van een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om in nader aangegeven gevallen van de bouw-of gebruiksregels te kunnen afwijken.

In de Algemene regels zijn opgenomen de Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6), de algemene aanduidingsregels (artikel 7), de algemene afwijkingsregels (artikel 8) en de overige regels (artikel 9). In de Overgangs- en slotregels zijn het overgangsrecht (artikel 10) en de slotregel (artikel 11) opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het plan geschiedt voor rekening van V-snaar Projecten BV. Het plangebied is deels in eigendom c.q. wordt deels eigendom van V-snaar Projecten BV.

De V-snaar Projecten BV en de gemeente Venray hebben verder een anterieure exploitatie-overeenkomst (inclusief planschadeverhaalsclausule) gesloten ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal en de afwenteling van eventuele planschadeclaims op V-snaar Projecten BV. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

7.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld. Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast een visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van het volgende uitgangspunt. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

7.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Bekendmaking ex artikel 1.3.1. Bro

Op 3 juni 2019 hebben burgemeester en wethouders van Venray - op grond van artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening - via de gemeentelijke website bekendgemaakt dat zij het voornemen hebben om het bestemmingsplan 'Laagheidseweg 15' voor te bereiden.

7.3.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk overleg heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap Limburg en de provincie Limburg. Door middel van een e-mailbericht van 7 februari 2019 heeft de provincie Limburg aangegeven geen opmerkingen te hebben aangaande dit bestemmingsplan.

7.3.3 Inspraak

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter een uitzondering worden gemaakt via een inspraakverordening van de gemeente. Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten:

1. Er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
2. de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Van politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties is geen sprake bij het onderhavig bestemmingsplan. Derhalve wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden.

7.3.4 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (digitaal en analoog) ter inzage gelegen van 21 juni 2019 tot en met 1 augustus 2019 op www.ruimtelijkeplannen.nl en in het klantencontactcentrum van het gemeentehuis van Venray. In deze periode was het voor eenieder mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen het plan. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

bijlagen bij toelichting

BIJLAGE 1

AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 2

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3

QUICKSCAN FLORA EN FAUNA