

Arvalis Advies B.V.
Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700
Fax (0475) 355777
E-mail Info@arvalis.nl
Internet www.arvalis.nl

IBAN NL28 RABO00174117752
KvK. Roermond nr. 13043513

arvalis



**Vastgesteld bestemmingsplan
“Gebied Zandhoek, Oirlo”
NL.IMRO.0984.BP19005-va01**

Gemeente Venray



**Vastgesteld bestemmingsplan
"Gebied Zandhoek, Oirlo"
NL.IMRO.0984.BP19005-va01**

Gemeente Venray



Opdrachtgever	: Familie Zanders / Zandberg V.O.F. Dhr. W. Zanders
Correspondentieadres	: Zandhoek 13 : 5808 BK Oirlo
<u>Opdrachtnemer / Gemachtigde</u>	
Opgesteld door	: Arvalis
Naam en voorletters	: Peeters, L en Bergsma, T
Adres	: St. Jansweg 20d
Postcode en woonplaats	: 5928 RC Venlo
Telefoon	: 06-51595344 / 06-55720230
E-mailadres	: LPeeters@arvalis.nl / TBergsman@arvalis.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	2
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3.2	Toetsing	4
2	Gebieds- en planbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2	Locatiebeschrijving	5
2.3	Planbeschrijving	5
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	10
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Strategische visie Venray 2020	14
3.4.2	Woonvisie Venray 2017	14
3.4.3	Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	15
3.4.4	Visie Veehouderij Venray 2018	16
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Milieuzonering	17
4.3	Bodem	18
4.4	Geluid	21
4.4.1	Akoestisch onderzoek Industrielawaai	21
4.4.2	Toetsingskader Wet geluidhinder	22
4.5	Luchtkwaliteit	23
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Dierziekten en volksgezondheid	26
4.8	Geur	28
4.9	Waterparagraaf	29
4.10	Kabels en leidingen	30
4.11	Natuurbeschermingswet	30
4.11.1	Natura 2000	30
4.11.2	Bescherming planten en dieren	30
4.11.3	Bescherming bossen	31
4.12	Verkeer en parkeren	31
4.12.1	Verkeer	31
4.12.2	Parkeren	31
4.13	Explosieven	32
4.14	Archeologie	32

5	Juridische planopzet	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35
7	Handhavingsparagraaf	36
8	Procedure	37

Bijlagen

1. Principeverzoeken en reacties gemeente
 2. Landschappelijke inpassing
 3. Bodemonderzoeken
 - a. Zandhoek 8 en 8a
 - b. Zandhoek 11a en 13
 - c. Zandhoek 12
 4. Akoestische onderzoeken
 - a. Zandhoek 11a, 12 & 13
 - b. Zandhoek 13
 5. Fijn stof berekening (isl 3a)
 6. Geurbelasting voorgrond V-stacks
 - a. Zandhoek 11
 - b. Zandhoek 13
 7. Archeologisch onderzoek
-

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op diverse locaties aan Zandhoek in Oirlo (aan de rand van de kern Oirlo) liggen, deels in het bezit van de familie Zanders (hierna te noemen initiatiefnemers), een aantal (voormalige) agrarische bedrijfslocaties welke niet meer (in het geheel) in gebruik zijn als agrarisch bedrijf, omdat op een aantal locaties de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Omdat de beëindigde locaties niet meer te gebruiken zijn als agrarisch bedrijf (vanwege beperkingen vanuit de omgeving) ligt een wijziging/aanpassing van de bestemming voor de hand.

In dit plan is ook de locatie meegenomen van één buurman, niet zijnde een familielid van de initiatiefnemers. Omdat het een aantal bij elkaar gelegen locaties betreft, zijn deze wijzigingen/aanpassingen van de bestemmingen in één bestemmingsplan verwerkt. Voor de gewenste wijzigingen is een principeverzoek (met enkele aanvullingen) ingediend bij de gemeente Venray. Dit verzoek met bijbehorende aanvullingen zijn gebundeld toegevoegd als bijlage 1.

Doel is het omzetten van de volgende locaties:

Locatie	Bestemming vigerend	Bestemming gewenst
Zandhoek 8	Agrarisch	omzetten naar Wonen
Zandhoek 8a	Agrarisch	omzetten naar Wonen
Zandhoek 11a	Agrarisch	omzetten naar Wonen en slopen overtollige gebouwen
Zandhoek 13c + gedeelte van Zandhoek 13	Agrarisch	Bedrijf (opslag)
Zandhoek 12	Agrarisch	Wonen (verwijderen status monument, verwijderen bouwval en bouw woning met bijgebouwen)
Overig gedeelte van Zandhoek 13	Agrarisch	Restant gedeelte omzetten naar Wonen (slopen van een gedeelte van de bedrijfsgebouwen)

afbeelding 1, tabel ontwikkelingen

Het betreft vier maal het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfslocatie in de bestemming wonen. Op de locatie Zandhoek 11c worden de voormalige pluimveestallen en een gedeelte van de voormalige varkensstallen van de locatie Zandhoek 13 omgezet in een bedrijfsbestemming en gebruikt als loods voor opslag. Er blijft relatief veel bebouwing in stand, echter in combinatie met bovenstaande omzettingen en sloop op diverse locaties van bouwvallen en overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen en het beëindigen van de veehouderij (intrekking van de omgevingsvergunningen) en een goede landschappelijke inpassing van het geheel, is een dergelijke omvorming te rechtvaardigen.

Daarnaast verdwijnen enkele koppelingen tussen bouwvlakken.

De locatie Zandhoek 12 betreft een bouwval. Op deze locatie wordt de aanwezige bouwval opgeruimd en wordt de bouw van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. De huidige bouwvergunning voor de bouw van een woning op deze locatie zal worden ingetrokken. Door het besluit van B en W van 20 augustus jl. is de gemeentelijke monumentenstatus van dit pand te verwijderen, waardoor de huidige bouwval gesloopt kan worden en een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

Op de locaties Zandhoek 11a en 12 wordt daarbij een grotere inhoudsmaat mogelijk gemaakt dan 875 m³ van de woning inclusief bijgebouwen. Vanwege de ruime opzet van de percelen in combinatie met de sloop van diverse bedrijfsgebouwen is hier principemedewerking aan verleend.

Voor het overige ziet het voorliggende bestemmingsplan op het verwijderen van een aantal koppelteken tussen bouwvlakken. Voor het plan wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan, aangevuld met specifieke regels voor het onderhavige initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied



afbeelding 2, Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen aan Zandhoek in Oirlo. Het plangebied maakt deel uit van de percelen die kadastraal geregistreerd staan als gemeente Venray, Sectie R, nr. 322, 324, 546, 547, 744, 745, 1123, 1126 en 1603.

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. Het plan is herzien in 2016. Het betreffende herziene bestemmingsplan (Buitengebied Venray 2010, herziening regels en

Buitengebied Venray 2010, herziening locaties) is door de gemeenteraad van de gemeente Venray vastgesteld op 1 november 2016.

Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, agrarisch grondgebruik, voorzieningen van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten en tuinen.

Het plangebied is deels voorzien van de Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2" en deels "Waarde – Archeologie – 3". Daarnaast is voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming "Leiding-Hoogspanningsverbinding" van toepassing.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels, zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is. Conform art. 3.7.14 "Wijzigingsbepalingen" kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' of 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er sprake is van een landbouwverwant bedrijf of, indien gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd', een kleinschalig bedrijf;
- c. hergebruik enkel mogelijk is, indien sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwverwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. voor de wijziging naar 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven' is de uitoefening van het bedrijf toegestaan met maximaal milieucategorie 3.1;
- f. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- j. de ontwikkeling moet gepaard gaan met verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bestaande en nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- k. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- l. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied';

Conform art. 3.7.17 "Wijzigingsbepalingen" kunnen burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd';
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

1.3.2 Toetsing

Om te kunnen beoordelen of de gevraagde wijziging van het plan mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan dient het planvoornemen te worden getoetst aan de regels zoals vermeld in paragraaf 1.3.1.

Aangezien niet kan worden voldaan aan alle bovenstaande wijzigingsvoorwaarden, is een binnenplanse wijziging niet mogelijk en dient derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Omdat op voorhand al duidelijk is dat niet aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan kan worden, heeft een verdere toetsing niet plaatsgevonden. Ook aan de wijzigingsvoorwaarden van agrarisch naar wonen kan niet worden voldaan.

Conclusie

In de onderhavige situatie wordt niet voldaan aan de regels in het bestemmingsplan waaronder Burgemeester en wethouders de bestemming "Agrarisch" kunnen wijzigen in het gewenste planvoornemen.

Om de gewenste aanpassing toch te kunnen realiseren is een partiële planherziening noodzakelijk. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de vorm van de huidige toelichting wordt deze goede ruimtelijke ordening aangetoond.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Rondom dorpen zoals Oirlo is een verkavelingsstructuur ontstaan die veel meer gereageerd heeft op het historisch wegenpatroon. Langs enkele uitvalswegen naar deze dorpen hebben van oudsher de agrarische bedrijven zich ontwikkeld. Verschillende uitvalswegen zijn voorzien van sterk bebouwde linten. Het plangebied is hiervan een mooi voorbeeld. In het gebied voerde het agrarisch gebruik de boventoon. In de loop der jaren heeft echter de woonfunctie in het lint de overhand gekregen omdat veel agrarische bedrijven in de afgelopen jaren beëindigd zijn en de bestemming van de agrarische locaties gewijzigd zijn in de bestemming wonen. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen is dan ook een logische ontwikkeling, die past in het gemeentelijk beleid. Daarbij biedt het omzetten van één locatie van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' een verbetering in milieukwaliteit voor de omgeving alsmede een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Dit gebied wordt vooral gekenmerkt door een groot aantal clusters. Van oudsher zijn er kleine clusters ontstaan. Deze kenmerken zich door een afwisselend bebouwings- en verkavelingspatroon. De A73 vormt bij deze laatste een sterke scheiding. Om deze clusters ligt een afwisseling in grote, open gebieden en kleinere, besloten gebieden.

2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan Zandhoek in Oirlo. Het plangebied maakt deel uit van de percelen die kadastraal geregistreerd staan als gemeente Venray, Sectie R, nr. 322, 324, 546, 547, 744, 745, 1123, 1126 en 1603.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemers zijn in bezit van een aantal locaties aan Zandhoek in Oirlo met een agrarische bestemming. De eigenaren zijn voornemens de agrarische bestemmingen te wijzigen, aangezien de agrarische bedrijven (al langere tijd of sinds kort) niet meer in werking zijn. In paragraaf 1.1. is een tabel opgenomen met de exacte huisnummers, de huidige- en de gewenste bestemmingen. Het betreft vier maal het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in de bestemming wonen. Op de locatie Zandhoek 11c worden de voormalige pluimveestallen omgezet in een bedrijfsbestemming en samengevoegd met twee voormalige varkensstallen van de locatie Zandhoek 13 welke eveneens worden omgezet in een bedrijfsbestemming en tezamen (ca 4.400 m²) worden gebruikt als loodsen voor opslag. Daarbij verdwijnen enkele koppelingen tussen voormalige bouwvlakken en wordt overtollige bedrijfsbebouwing (totaal ca 6.000 m³) op een aantal plaatsen gesloopt.



Afbeelding 3 luchtfoto van de 5 betrokken locaties



afbeelding 4 gebouwen t.b.v. opslag

Van de locaties waar tot voor kort nog pluimvee werd gehouden wordt de omgevingsvergunning milieu voor het houden van pluimvee ingetrokken. Hierdoor neemt de geur-, ammoniak-, en fijnstof belasting in de omgeving behoorlijk af. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen welke in de gewenste situatie geen functie meer hebben en de bouwval woning op huisnummer 12 en het opruimen van de bouwmaterialen op deze laatste locatie, vindt er in de directe omgeving al een behoorlijke kwaliteitsverbetering plaats. Met de sloop van de overtollige gebouwen en het hergebruik van de overige gebouwen als opslagruimte is tevens een versnelde asbestsanering gepaard gegaan. Alle gebouwen behorende bij de huisnummers 11a, 13 en 13c zijn versneld ontdaan van asbest dakbedekking en nadien hetzij gesloopt, hetzij voorzien van een nieuwe asbestvrije dakbedekking.

De woning op de locatie Zandhoek 12 zal zo veel als mogelijk authentiek worden gebouwd, aangepast aan de eisen van de huidige tijd. De situering van de woning wijkt af van de huidige. De woning zal worden uitgevoerd in een 1 à 1,5 laags gebouw (gothoogte maximaal 4,5 m en afgedekt met een zadeldak) een langgevel of kopgevel boerderij met bijbehorende bouwwerken is hierbij vereist. Op deze locatie mag de inhoud van de woning met bijgebouwen 1.125 m³ bedragen. Deze inhoudsmaat wijkt af van de voor het buitengebied gebruikelijke inhoudsmaat, maar is een gevolg van de in het verleden aanwezige bestaande bouw en de in het plan gerealiseerde sloop van overige gebouwen. Ook voor de woning (met bijbehorende bouwwerken) aan de Zandhoek 11a wordt een afwijkende inhoudsmaat aangehouden. In het principeverzoek is gevraagd om een bijgebouw van 100 m² te mogen bijbouwen. Met een gemiddelde hoogte van dit gebouw van 4 m is dit een uitbreiding met 400 m³. De momenteel nog aanwezig bebouwing heeft een inhoud van ca 700 m³. Met de gevraagde uitbreiding komt dit neer op 1.100 m³. Omwille van de uniformiteit is aangesloten bij de toegestane inhoud van de woning op locatie Zandhoek 12 (1.125 m³). Gezien de te slopen hoeveelheid m² gebouwen op de locaties Zandhoek 11a en 13 (ca 2.200 m² en ca 6.000 m³) wordt deze afwijking van de regels toegestaan.

Dit zelfde geldt voor het behoudt van ca 4.400 m² aan gebouwen ten behoeve van opslag. In de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om 1.000 m² aan bebouwingsoppervlakte te behouden in geval van landbouwverwante bedrijven en 500 m² in geval van kleinschalige bedrijven. Doordat er door het onderhavige plan echter zo'n grote kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd aan de rand van het dorp en door het plan de

entree van Oirlo behoorlijk wordt verfraaid, is een afwijking van de normale bedrijfsomvang te rechtvaardigen.

De loodsen (voormalige stallen) zullen worden gebruikt voor opslag van goederen van derden (particulieren en bedrijven (ZZP-ers, etc.)). Hiertoe worden de loodsen onderverdeeld in boxen waarin de opslag kan plaatsvinden. In de gebouwen zullen nauwelijks mensen aanwezig zijn (enkel voor te laden of te lossen). Waarna de huurder het terrein weer zal verlaten. Omdat de verblijfsduur op het terrein maar kort is, en de opslag vaak voor langere duur is, zijn er nauwelijks parkeerplaatsen nodig. Toch is er voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van parkeerruimte. Aan de zuid-west zijde van de gebouwen is een strook grond aanwezig van ca 20 * 75 m waarop, indien noodzakelijk, parkeerplaats kan worden gerealiseerd. Het ligt echter niet in de verwachting dat deze ruimte noodzakelijk is.

Als onderdeel van het gehele plan is tevens gekeken naar de landschappelijke inpassing van de locaties. Door het slopen van een gedeelte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen ontstaan opnieuw een aantal van oorsprong karakteristieke doorkijken tussen de bebouwde erven. Getracht wordt deze doorkijken zoveel als mogelijk te behouden. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de voorgestelde aanplant. De reeds aanwezige beplanting op de verschillende locaties, welke is beschreven in het bijgevoegde inpassingsplan, wordt behouden. Deze beplanting zal met name op de huisnummers 11a, 12, 13 en 13c worden aangevuld met een aantal bomen en lage geschoren hagen, zoals op de onderstaande afbeelding is aangegeven. De combinatie van deze aanpassingen leveren een behoorlijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving op.



3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.
-

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Overigens is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Vastgesteld bestemmingsplan "Gebied Zandhoek, Oirlo"

NL.IMRO.0984.BP19005-va01

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In 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.'

Er is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd in het Bro. 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 volgens de overzichtsuitspraak (zie ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)) dat: 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In de onderhavige situatie is er sprake van de omzetting van een aantal (voormalig) agrarische bedrijfswoningen in een in een burgerwoning en het gebruiken van bestaande (voormalig agrarische) bedrijfsgebouwen voor het opslaan van goederen. Tegelijkertijd zullen er een aantal aanwezige gebouwen worden gesloopt en nemen de planologische bouw mogelijkheden ten opzichte van de vigerende planologische regeling fors af.

Hierdoor is er geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

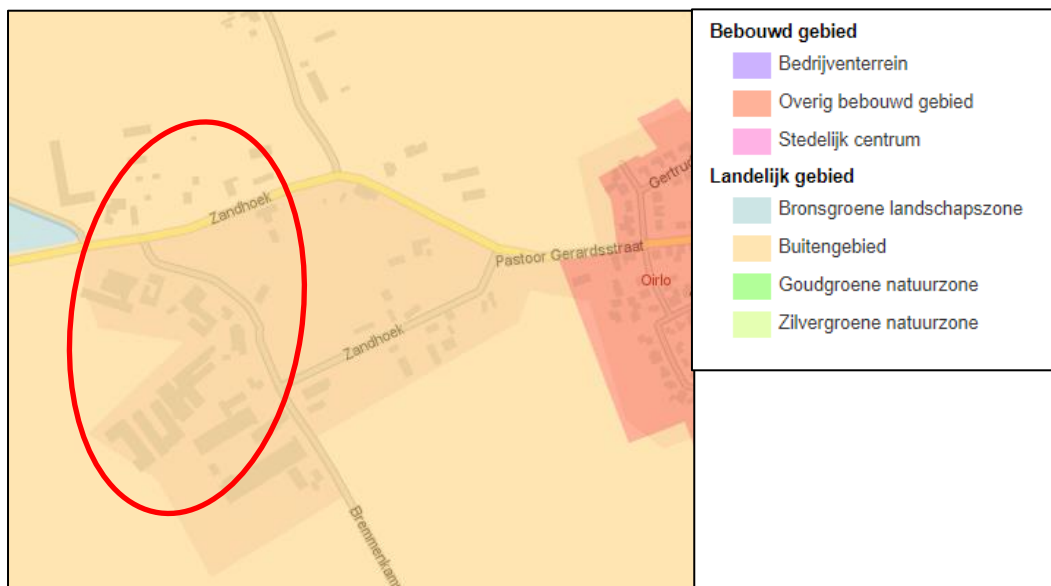
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.

Vastgesteld bestemmingsplan "Gebied Zandhoek, Oirlo"

NL.IMRO.0984.BP19005-va01



Afbeelding 6, POL kaart1, zonering Limburg

Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De betekenis en begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de Limburgse principes. Vanwege het belang dat we hechten aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, nemen we in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan op, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied (kaart 1). Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. Het is zeker geen visiekaart, die wordt door en met de drie regio's gemaakt in de trajecten van regionale visievorming, resulterend in bestuursovereenkomsten De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzingen zoals rode contouren.

Toetsing

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als 'Buitengebied'. In de onderhavige situatie is er sprake van hergebruik van vrijkomende agrarische locaties voor grotendeels een woonbestemming en voor opslagdoeleinden. Onderdeel van het plan is sloop van overtollige (bedrijfs)gebouwen (op de locaties Zandhoek 11a, 12 en 13 worden overtollige en niet meer bruikbare (bedrijfs)gebouwen (ca 6.000 m³) en silo's gesloopt), intrekken van de milieuvergunningen/ -meldingen van de pluimveehouderij en hergebruik/functieverandering van wel nog bruikbare gebouwen. De gebouwen welke een opslagfunctie krijgen, zullen voor wat betreft het aanzicht van de (zichtbare) kopgevels, zoveel als mogelijk geüniformeerd worden (sandwichpaneel in de kleur antraciet). De resterende gebouwen en bouwwerken zullen, voor zover dit nodig is, zoveel mogelijk landschappelijk worden ingepast.

Op deze wijze wordt in het gebied een behoorlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

In bijlage 2 is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven van de locaties. Onderstaande is een uitsnede van het beoogde eindplaatje weergegeven.

Vastgesteld bestemmingsplan "Gebied Zandhoek, Oirlo"

NL.IMRO.0984.BP19005-va01



afbeelding 7, Uitsnede inpassingsplan

Er is sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Overtollige gebouwen worden gesloopt, niet meer gebruikte milieuvergunningen, -meldingen, worden ingetrokken en de resterende, voormalige bedrijfsgebouwen worden landschappelijk ingepast. Al met al een flinke verbetering op een dergelijk korte afstand van de bebouwde kom van Oirlo.

Het initiatief past binnen de beleidsdoelen van gemeente en provincie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

3.2.2.1 Hoofdstuk ruimte

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro.). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid, zie paragraaf 3.2.2.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

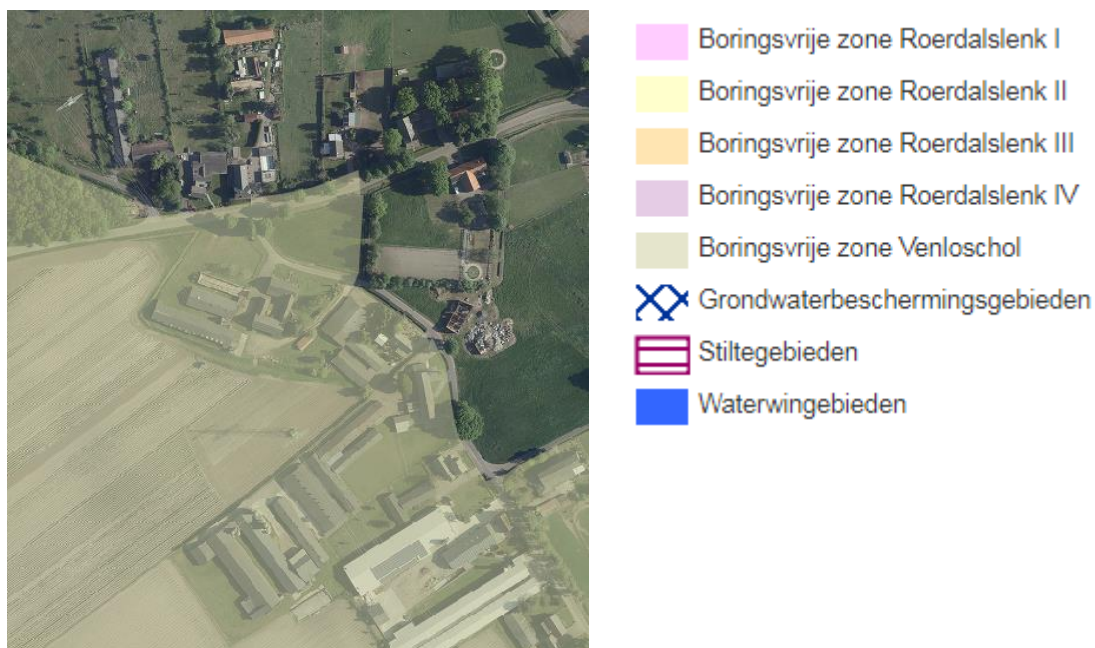
Vastgesteld bestemmingsplan "Gebied Zandhoek, Oirlo"

NL.IMRO.0984.BP19005-va01

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet 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.
2. nvt
3. nvt
4. nvt
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. In casu betreft het project geen toevoeging van het aantal woningen maar van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming.

3.2.2.2 Milieubeschermingsgebieden



afbeelding 8, uitsnede provinciale omgevingsverordening met milieubeschermingsgebieden.

De locatie is deels gelegen in de boringsvrije zone "Venloschol". In deze zone zijn aanvullende beperkingen gesteld inzake de onttrekking van grondwater. Er mag niet dieper dan 5 m + NAP in de bodem geboord worden. Het huidige maaiveld van de planlocatie binnen de boringsvrije zone is gelegen op een hoogte van 23,0 – 24,0 m +NAP. Dit betekent dat er niet dieper dan 18 m -mv geboord mag worden zonder aanvullende eisen. Het bestaande gebruik wijzigt als gevolg van de planwijziging niet. Er wordt geen grondwater onttrokken uit de diepere grondlagen binnen de locatie.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg

In het voorjaar van 2016 hebben de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg in visie opgesteld waarin ze sturing geven aan de regionale woningmarkt. De koers van Noord-Limburg is samen met alle woonpartners geïdentificeerd in vijf inhoudelijke pijlers welke de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio.

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

Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief, waarbij vier bedrijfswoningen worden omgezet in een burgerwoning, een bestaande bouwvergunning wordt ingetrokken waardoor er een meer eigentijdse woning gebouwd kan worden. Doordat een groot gedeelte aan overtollige bebouwing wordt gesloopt en aanwezige milieuvergunningen voor veehouderijactiviteiten worden ingetrokken, verbetert de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving behoorlijk. Een dergelijke ontwikkeling is niet in strijd met deze regionale visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie Venray 2020

In de (herijkingen van de) Strategische visie Venray wordt een toekomstvisie geformuleerd waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag waar de gemeente Venray in het jaar 2025 wil staan. Met de visie op de gewenste toekomstrichting kan de gemeente Venray effectief sturing geven aan het proces van beleidsontwikkeling en prioritering. Venray neemt als centrumgemeente een herkenbare positie in, in de regio gelegen tussen Venlo, Eindhoven, Duitsland en Arnhem-Nijmegen. De kern Venray heeft met name sinds de Tweede Wereldoorlog een enorme groei doorgemaakt, zowel qua aantal inwoners, qua werkgelegenheid als qua voorzieningenniveau. De kracht van Venray is dat dit gecombineerd wordt met het van oorsprong dorpse karakter van de gemeente. In de visie wordt de bewuste keuze gemaakt om dorp én stad te zijn.

Aan de rand van de kern zijn er in ruime, landschappelijke setting kleinschalige en gemengde woonmilieus gerealiseerd. Het betreft grondgebonden, levensloopbestendige woningen in allerlei prijsklassen, die zich voegen naar de karakteristieken van de locatie.

Naast het wonen in Venray en in de dorpen is er door de reconstructie ook meer ruimte ontstaan voor het wonen in het buitengebied. Er is blijvende aandacht voor het bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van Venray.

De beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming, het omzetten in een bedrijfsbestemming voor opslagdoelen, het beëindigen van veehouderij activiteiten en het intrekken van vergunningen ten behoeve van deze veehouderij-activiteiten komt de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving ten goede omdat omliggende burgerwoningen aan lagere milieubelastingen worden blootgesteld (geur ammoniak, fijnstof, geluid etc.).

3.4.2 Woonvisie Venray 2017

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt' vastgesteld. De woonvisie geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren weer. 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.

De kwaliteit van het wonen speelt een grote rol voor de tevredenheid, identiteit, zelfredzaamheid en participatie van Venraynaren en is zeker ook van belang voor de economische ontwikkeling van Venray.

Met deze woonvisie wil de gemeente ervoor 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.

Er is al veel gezegd en geschreven over de planovercapaciteit. Er wordt aan gewerkt om de overcapaciteit te verminderen. Toch wil de gemeente dat niet te rigoreus doen, omdat er ruimte nodig is om de voorziene groei van Venray te kunnen opvangen. Het komt er dan op aan, dat waar nodig én mogelijk de overcapaciteit wordt omgezet naar plannen, die een bijzondere bijdrage leveren aan Venray.

Doordat er op onderhavige locaties geen sprake is van een toevoeging van nieuwe bouwtitels is er geen strijdigheid met het volkshuisvestingsbeleid en heeft onderhavig plan geen gevolgen voor de woningvoorraad.

3.4.3 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

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.

Zoals in paragraaf 3.2.1. al is aangegeven wordt met het onderhavige plan een behoorlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd in het gebied. De kwaliteitsverbetering is in paragraaf 3.2.1. beschreven en in bijlage 2 nader uitgewerkt.

Onderstaand is het eindplaatje van de inpassing aangegeven, alsmede de te slopen gebouwen.



Afbeelding 9: landschappelijke inpassing en sloop

3.4.4 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 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. In de onderhavige situatie is sprake van het beëindigen van veehouderij activiteiten, wat leidt tot verbetering van de omgevingskwaliteit in het buurtschap Zandhoek.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Milieuaspecten

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisoniveau voor een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegeven.

4.2 Milieuzonering

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieu wet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. Indien woningbouw wordt gerealiseerd in de directe omgeving waar bedrijven zijn toegelaten, dan dient rekening gehouden te worden met de bestaande rechten van deze bedrijven.

Rondom het plangebied liggen enkele woningen. De omgeving wordt verder gekenmerkt door de aanwezigheid van een beperkt aantal bestaande agrarische bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

afbeelding 10, tabel indicatieve bedrijvenlijst

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied.

In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar.

Adres	SBI	geur	Stof	Geluid	Gevaar	Milieu-categorie	Grootste afstand rustig	Grootste afstand gemengd
Bremmenkamp 2 en 4 en Zandhoek 13a Fokken en houden van pluimvee	0147	200	30	50	0	4.1	200	100
Zandhoek 11 Fokken en houden van varkens	0146	200	30	50	0	4.1	200	100

Afbeelding 11, tabel afstand voor stof, geur, geluid en gevaar

Het plangebied valt binnen de uiterste richtafstand van het geuraspect alsmede binnen de richtafstand van geluid van de pluimveehouderij. Het aspect geluid en geur wordt onderstaand nader toegelicht.

In de omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu, voor het nabij gelegen pluimveebedrijf, zijn voorschriften opgenomen op het gebied van maximale geluidbelasting op de gevel van omliggende woningen. Aan de in deze vergunning opgenomen geluidnorm dient het pluimveebedrijf te voldoen. Deze geluidnormen worden algemeen aanvaardbaar geacht, waarmee er in de onderhavige situatie sprake is van een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De geplande bedrijfsactiviteiten (opslag) in de voormalige agrarische gebouwen vallen in dit kader onder milieucategorie 2. In een rustig buitengebied bedraagt de te hanteren afstand 30 m, indien de omgeving echter als gemengd wordt aangemerkt, bedraagt de te hanteren afstand 10 m. Binnen deze afstanden van de geplande bedrijfslocatie zijn geen woningen gepland of gesitueerd. Met de geplande opslag activiteiten gaan ook transportbewegingen gepaard. Deze zullen echter, zoals ook al eerder aangegeven, beperkt in aantallen zijn omdat er veelal sprake is van langdurige opslag. De transportbewegingen zullen bovendien beperkt blijven tot de dagperiode omdat deze transporten tussen de twee voormalige bedrijfswoningen van Zandhoek 11a en Zandhoek 13 door zullen plaatsvinden. Dit betekent dat de transportbewegingen (beperkt aantal vrachtauto's, personenauto's en heftruck nabij opslagloodsen) alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden. De uitgangspunten voor de hieraan ten grondslag gelegen berekeningen zijn als bijlage 4 bijgevoegd. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het onderdeel geluid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde akoestische onderzoeken, welke als bijlage 4 zijn bijgevoegd, kan geconcludeerd worden dat voor alle omliggende wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde en dat andere zoneplichtige bronnen niet aan de orde zijn, dat de nieuw beoogde woonbestemmingen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen en dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is, zolang er bij de opslagloodsen geen verkeersbewegingen plaatsvinden buiten de dagperiode. Dit betekent dat de bedrijfsactiviteiten zich beperken tot de dagperiode, waardoor het bovenstaande geen problemen op zal leveren (zie paragraaf 4.4).

4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval.

Er hebben verkennende bodemonderzoeken plaatsgevonden door HMB BV (bijlage 3) voor de verschillende locatie waarvan de agrarische bestemming wordt omgezet in de bestemming wonen. Het doel van het verkennend onderzoek in deze situatie is aan te tonen dat er op de locaties redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het grondwater.

Conclusies van de verkennende bodemonderzoeken:

Zandhoek 8 en 8a:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL).

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten metalen aangetoond. Aangezien in de grond geen verhoogde gehalten metalen zijn aangetoond en het voorkomen van verhoogde gehalten metalen in het grondwater geen onbekend verschijnsel is in onder andere Limburg, wordt aangenomen dat deze verhoogde gehalten in het grondwater verhoogde achtergrondgehalten betreffen.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmeringen of beperkingen voor de verlening van een omgevingsvergunning.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Wel dient rekening te worden gehouden met enkele gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het (freatisch) grondwater. De aanwezigheid van metalen (met name barium) in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drinken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor een van de genoemde of daarop gelijkende doelen te gebruiken.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Zandhoek 12:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de Onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet lijnvormige locatie (ONV-NL). Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdachte locatie' geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen aanvraag van een omgevingsvergunning/ wijziging van de bestemming.

De onderzoeksresultaten geven daarnaast geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren. Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Zandhoek 11 en 13:

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het voormalig vat dieselolie (500 liter), de bovengrondse dieseltank (1.000 liter), de voormalige ondergrondse olietank (3.000 / 5.000 liter), de voormalige ondergrondse olietank (3.000 liter), de voormalige bovengrondse olietank (1.200 liter), het voormalig vat petroleum (1.200 liter) en

het voormalig vat diesel (400 liter) verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Voor het overige is de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. De opzet van het bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor het voormalig vat dieselolie (500 liter) (deellocatie A) formeel gezien stand houdt. In de grond is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het licht verhoogde gehalte is mogelijk te relateren aan de voormalige opslag van dieselolie, echter het kan ook een verhoogd achtergrondgehalte betreffen. Op basis van de fractieverdeling en het chromatogram van de aangetoond minerale olie is het soort minerale olie niet eenduidig vast te stellen.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor de bovengrondse dieseltank (1.000 liter) (deellocatie B) stand houdt. In de grond is een licht verhoogd gehalte minerale olie boven de achtergrondwaarde (AW2000) aangetoond. De fractieverdeling en het chromatogram van de aangetoonde minerale olie vertonen geen duidelijke overeenkomsten met die van diesel, waardoor niet met zekerheid gesteld kan worden dat de verontreiniging is te relateren aan de opslag van diesel.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor de voormalige ondergrondse olietank (3.000 / 5.000 liter) (deellocatie C) geen stand houdt. In de grond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX) en / of naftaleen boven de achtergrondwaarde (AW2000) of de streefwaarden aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor de voormalige ondergrondse olietank (3.000 liter) (deellocatie D) geen stand houdt. In de grond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten minerale olie, vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEX) en / of naftaleen boven de achtergrondwaarde (AW2000) of de streefwaarden aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothesen 'verdachte locatie' voor de voormalige bovengrondse olietank (1.200 liter) en het voormalig vat petroleum (1.200 liter) (deellocaties E en F) geen stand houden. In de grond zijn geen verhoogde gehalten minerale olie boven de achtergrondwaarde (AW2000) aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'verdachte locatie' voor het voormalig vat diesel (400 liter) (deellocatie G) formeel gezien stand houdt. In de grond is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het licht verhoogde gehalte is mogelijk te relateren aan de voormalige opslag van diesel, echter het kan ook een verhoogd achtergrondgehalte betreffen. Op basis van de fractieverdeling en het chromatogram van de aangetoond minerale olie is het soort minerale olie niet eenduidig vast te stellen.

Geconcludeerd wordt dat de deelhypothese 'onverdachte locatie' (deellocatie H) geen stand houdt. In de grond en in het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in licht verhoogde gehalten. De licht verhoogde gehalten in de grond kunnen mogelijk deels aan de (bak)steenresten in de grond gerelateerd worden. Daarnaast is er mogelijk sprake van verhoogde achtergrondgehalten. Het licht verhoogde gehalte barium in het grondwater betreft een verhoogd achtergrondgehalte.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen directe belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat eventueel op de onderzoekslocatie vrijkomende grond mogelijk niet altijd toepasbaar is.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

Het onderzoek is onder Kwalibo (een onderdeel van het Besluit bodemkwaliteit) uitgevoerd. Het betreft echter geen partijkeuring. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan er sprake zijn van verwerkingskosten. Door derden kan, ongeacht de resultaten van dit bodemonderzoek, een keuring van de af te voeren partij verlangd worden.

Uit bovenstaande onderzoeken kan geconcludeerd worden dat bodem geen bedreiging vormt voor het gewenste bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Omdat de plannen niet passen binnen de vigerende bestemming dient aangetoond te worden dat er in de beoogde situatie sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het deelaspect geluid is daarbij in eerste instantie de Wet geluidhinder (Wgh) van belang. Hierin worden zogenoemde 'geluidgevoelige bestemmingen' zoals woningen scholen en ziekenhuizen beschermd tegen geluidhinder van alle volgens de wet zoneplichtige geluidbronnen (bepaalde wegen, spoorwegen, industrieterreinen en eventueel door de Minister aangewezen 'overige zones').

Ook in situaties waarin de Wgh niet van toepassing is zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestische beschouwing gegeven moeten worden. Het betreft bijvoorbeeld functies die volgens de Wgh niet als geluidgevoelig gelden, maar toch een bepaalde mate van bescherming tegen geluid behoeven (zoals bijvoorbeeld kantoren of vakantiewoningen). Maar ook bij het realiseren van gevoelige functies in de nabijheid van geluidbronnen die buiten de zoneringsplicht van de Wgh vallen zal het deelaspect geluid getoetst moeten worden (zoals bijvoorbeeld 30 km-wegen of bedrijven die niet zijn gelegen op gezondeerde industrieterreinen). Voor de onderhavige situatie is het aspect geluid nader onderzocht. Door HMB Bv zijn de hiervoor benodigde onderzoeken verricht, welke als bijlage 4 zijn bijgevoegd.

Eenzijds is inzichtelijk gemaakt of bij de voorgestelde bedrijvigheid aan de geluidnormen op omliggende woningen/geluidgevoelige objecten voldaan kan worden. Daarnaast is in een separaat rapport beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de (reeds aanwezige) woningen. Onderstaand zijn de bevindingen en conclusies uit deze onderzoeken weergegeven.

4.4.1 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te gaan gebruiken voor opslagdoeleinden. De functie is daarmee niet langer agrarisch. Ontsluiting van de loodsen gebeurt via de bestaande oprit tussen de beide voormalige bedrijfswoningen. De geluiduitstraling vanwege de opslagloodsen wordt in hoofdzaak bepaald door aan- en afvoerbewegingen. Binnen de loodsen wordt geen relevant geluid geproduceerd. Wel is bij de loodsen rekening gehouden met de aanwezigheid van een heftruck ten behoeve van laden/lossen.

In het onderzoek is rekening gehouden met aankomst/vertrek van 10 personenwagens (20 rijbewegingen) en 3 vrachtwagens (6 rijbewegingen), uitsluitend gedurende de dagperiode. Ten behoeve van laden/lossen is bij de loodsen gerekend met een heftruck die in de dagperiode gedurende max. 1 uur op het buitenterrein actief is.

In voorliggend rapport is het akoestisch effect van de opslagloodsen op omliggende woningen bepaald en getoetst aan de milieuwetgeving. In een separaat rapport (18214902N-2) is het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen beoordeeld in het kader van de ruimtelijke ordening.

Op basis van door de initiatiefnemer aangereikte informatie zijn de representatieve en eventuele bijzondere bedrijfsvoeringen vastgesteld. Aan de hand van deze gegevens zijn middels een overdrachtsberekening de immissieniveaus in de omgeving van de inrichting bepaald.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). In de lijn van dit Besluit is de berekening uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999.

In dit rapport wordt de volgende conclusie getrokken:

Uitgaande van de in hoofdstuk 2 vermelde punten zijn de optredende geluidimmissiewaarden

ten gevolge van de activiteiten in en rondom de inrichting bepaald met behulp van een overdrachtsberekening.

LAr,LT: uit het onderzoek volgt dat bij de in hoofdstuk 3 beschreven bedrijfsvoering aan alle geldende eisen voldaan kan worden.

LAmaz: uit het onderzoek volgt dat de optredende piekgeluiden in de dagperiode weliswaar hoger liggen dan de grenswaarde, maar dat dergelijke pieken (als gevolg van laden/lossen) mogen worden uitgesloten van toetsing. Daarmee wordt aan alle geldende voorschriften voldaan.

Indirect: uit het onderzoek volgt dat aan alle geldende eisen voldaan kan worden.

Uit het onderzoek volgt dat de inrichting vanuit akoestisch oogpunt alleszins inpasbaar is in de lokale omgeving. Aanvullende geluidreducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

4.4.2 Toetsingskader Wet geluidhinder

Naast bovengenoemd onderzoek heeft er tevens een onderzoek naar het woon- en leefklimaat plaatsgevonden. Onderstaand zijn hiervan de bevindingen weergegeven.

Industrielawaai:

In de omgeving bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Verdere beoordeling is daarom niet aan de orde.

Wegverkeerslawaai:

De onderzoekslocatie ligt binnen de geluidzone van meerdere wegen. Voor nieuw te realiseren woonfuncties binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (art. 82.1 Wet geluidhinder). Voor woningen in buitenstedelijk gebied kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 53 dB (art. 83.1 Wgh).

Berekening van de geluidbelasting gebeurt volgens het *Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012*. Conform artikel 110g van de Wet geluidhinder mag bij de bepaling van de gevelgeluidbelasting voor wegen een aftrek in rekening worden gebracht van:

- 3 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting vanwege de weg zonder aftrek 56 dB is;
- 4 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting vanwege de weg zonder aftrek 57 dB is;
- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en de geluidsbelasting vanwege de weg zonder aftrek anders is dan 56 of 57 dB;
- 5 dB voor alle overige wegen, waaronder ook 30 km-wegen (zie ook jurisprudentie 201304862/3/R2, d.d. 29-07-2015)

Indien de gecorrigeerde geluidbelasting op de gevel boven de voorkeursgrenswaarde doch onder de maximale ontheffingswaarde ligt kan door het college van B&W ontheffing worden verleend voor een hogere grenswaarde. Hieraan kan enkel medewerking worden verleend indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Mocht de geluidbelasting op de gevel boven de maximale ontheffingswaarde liggen, dan is het realiseren van een woonfunctie in principe niet toegestaan.

Op grond van het Bouwbesluit dient de uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht een karakteristieke geluidwering (GA;k) te hebben van minimaal 20 dB(A). Daarnaast mag de geluidbelasting binnen een verblijfsgebied

niet meer bedragen dan 33 dB, en binnen een verblijfsruimte niet meer dan 35 dB. Indien de ongecorrigeerde totale geluidbelasting op de gevel dus hoger is dan $33 + 20 = 53$ dB, dient middels berekening te worden aangetoond welke maatregelen noodzakelijk zijn opdat aan de in het Bouwbesluit genoemde eisen met betrekking tot de gevelgeluidwering wordt voldaan.

Railverkeerslawaai:

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg. Beoordeling is niet aan de orde.

Andere geluidzones:

De onderzoekslocatie ligt niet binnen een gebied waarvoor bij algemene maatregel van bestuur een geluidzone is aangewezen. Verdere beoordeling is daarom niet aan de orde.

Cumulatie:

Indien een geluidgevoelige bestemming is gelegen binnen de zone van verschillende types geluidbronnen (bijvoorbeeld weg én spoor) en er daarnaast sprake is van een 'relevante blootstelling' (hiervan is enkel sprake indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden), dan dient onderzoek te worden gedaan naar het effect van samenloop van de verschillende bronnen. De Wet geluidhinder geeft voor een dergelijke cumulatieve geluidbelasting wel een bepalingmethode, maar geen toetsingskader. Het bevoegd gezag komt daarmee een bepaalde mate van beoordelingsvrijheid toe.

Uit het onderzoek volgt:

- dat voor alle omliggende wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Andere zoneplichtige bronnen zijn niet aan de orde;
- dat de nieuw beoogde woonbestemmingen geen inbreuk doen op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen gewaarborgd is, zolang er bij de opslagloodsen geen verkeersbewegingen plaats vinden buiten de dagperiode. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat verkeersbewegingen van en naar de locatie uitsluitend tussen 7.00 uur en 19.00 uur mogen plaatsvinden.

Geluid vormt daarmee geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grens- waarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de

ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Toetsing

In de onderhavige situatie is **geen** sprake van het toevoegen van een woning (er is immers sprake van een bestaande woning), waardoor de voorgenomen activiteit geen nadelige gevolgen voor de omgeving zal opleveren.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat heeft een ISL 3a berekening plaatsgevonden vanuit het naastgelegen pluimveebedrijf (bijlage 5).

Voor zwevende deeltjes gelden de volgende grenswaarden:

- 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie;
- 50 microgram per m³ als 24-uursgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden.

De berekening geeft het onderstaande resultaat:

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m³]	[dagen]
Zandhoek 6	199 583	391 414	23.96	12.5
Zandhoek 13a	199 386	391 367	28.13	27.0
Zandhoek 11a	199 368	391 413	25.21	17.4
Zandhoek 12	199 406	391 429	25.07	16.0
Zandhoek 11 Willems	199 288	391 450	23.59	15.3
Zandhoek 8	199 257	391 471	23.20	13.9
Zandhoek 8a	199 323	391 556	22.81	11.5
Zandhoek 15	199 460	391 318	31.33	40.5

Afbeelding 12, tabel: berekening fijnstof belasting

Uit deze berekening blijkt dat binnen het plangebied voor wat betreft de emissie van zwevende deeltjes, afkomstig van de naastgelegen pluimveehouderij aan de grenswaarden wordt voldaan voor wat betreft de concentratie. Het maximaal aantal dagen dat de norm van 50 microgram per m³ wordt overschreden bedraagt voor de woning Zandhoek 13 op 27. Dit is lager dan de maximaal toegestane 35 dagen. Op de uitkomst van deze berekening dient echter nog een zeezoutcorrectie te worden toegepast van 2 dagen aftrek, waarmee het aantal dagen dat de norm wordt overschreden uitkomt op 25 en derhalve ruimschoots voldoet aan de norm.

Bovendien is in de bovenstaande berekening nog geen rekening gehouden met het feit dat de milieuvergunning voor de pluimveehouderij van de locatie Zandhoek 11 c te Oirlo, waar nog ruim 69.000 legkippen vergund zijn, zal worden ingetrokken en de fijnstof belasting binnen het plangebied afneemt.

Bovendien blijkt uit het bovenstaand overzicht dat voor deze naastgelegen pluimveehouderij, voor wat betreft fijnstof, de woning op de locatie Zandhoek 15 bepalend is en dat de woningen binnen dit bestemmingsplan geen belemmering vormen voor dit bedrijf.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan en het voorliggend bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de omliggende bedrijvigheid.

4.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.

Risicovolle bedrijvigheid

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd. Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.



afbeelding 13, uitsnede risicokaart

Blijkens de risicokaart ligt er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijvigheid. Op afstand ligt een tankstation aan de A73. Echter is deze op een dusdanige afstand gelegen dat deze geen invloed heeft op het plangebied.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi.

Nabij het plangebied liggen geen ondergrondse buisleidingen welke van invloed zijn op het planvoornemen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de vaarweg

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegenet.

Op de wegen in en rondom het dorp van Oirlo en het buurtschap Zandhoek vindt geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Ook is er geen sprake van de aanwezigheid van een vaarweg.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de aanpassing van de bestemming.

4.7 Dierziekten en volksgezondheid

Momenteel is er nog veel onduidelijk is over de gezondheidseffecten van de veehouderij. De kennis op het gebied van gezondheid en veehouderij is nog volop in ontwikkeling. De uitstoot van endotoxinen (onderdelen van bacteriën die vrijkomen bij het afsterven van organismen) hangt

waarschijnlijk samen met de uitstoot van fijnstof. Het Rijk werkt aan een toetsingskader en rekenmodel voor endotoxinen. Beschikbaarheid van het rekenmodel en het toetsingskader is niet op korte termijn voorzien.

De advieswaarde van de gezondheidsraad bedraagt 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxine in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat er vanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen te veel aan endotoxine kan worden beschermd. Omdat er op dit moment echter nog geen rekenmodel voorhanden is en nog geen toetsingskader is vastgesteld waarmee aan deze waarde kan worden getoetst, kan er geen conclusie getrokken worden ten aanzien van deze advieswaarde.

In de onderhavige situatie is sprake bestaande agrarische locaties in het buurtschap Zandhoek welke worden omgezet in 'Bedrijf' en in 'Wonen'. De woningen kunnen momenteel beschouwd worden als agrarische bedrijfswoningen. De beoogde aanpassing van de bestemmingen van agrarisch naar wonen, heeft in ieder geval tot gevolg dat de veehouderij-activiteiten (ruim 69.000 legkippen) op de locatie Zandhoek 11c te Oirlo worden beëindigd (vergunning wordt ingetrokken) en er, alleen al om die reden, een verbetering plaatsvindt van de endotoxine belasting. Er is sprake van sloop van overvloedige gebouwen en het wijzigen van agrarische bestemming (met aanduiding intensieve veehouderij) in deels de bestemming "bedrijf" en deels de bestemming "wonen" op de locatie Zandhoek 13 te Oirlo. Door deze bestemmingswijziging is het niet meer mogelijk om veehouderij-activiteiten te ontplooiën.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat veehouderij-activiteiten worden beëindigd, er geen veehouderij activiteiten meer kunnen worden opgericht en er, derhalve, een verbetering plaatsvindt van een eventuele endotoxine belasting.

Aan de fysieke situatie tussen de in de omgeving voorkomende agrarische bedrijven en de onderhavige woningen wordt geen verandering aangebracht, enkel op de locatie Zandhoek 12 waar een bouwval wordt verwijderd en een woning wordt gebouwd. Ten opzichte van deze bestaande woningen is het dan ook niet te verwachten dat er een verslechtering zal optreden op het gebied van dierziekten en volksgezondheid.

Bovendien zal bij toekomstige vergunningverlening voor de resterende veehouderij(en) aan dit aspect getoetst worden.

Ten opzichte van de huidige vergunde situaties op de planlocatie doet zich, door uitvoering van het onderhavige plan, alleen maar een verbetering van de situatie voor vanwege de beëindiging van de pluimveehouderij en intrekking van de vergunning van de locatie Zandhoek 11c .

Conclusie

Door de onderhavige aanpassing vindt er, ten opzichte van de huidige vergunde situaties, een afname plaats van fijnstof en hiermee samenhangend de endotoxinebelasting op de bestaande woningen. Door deze afname vindt er in ieder geval een verbetering van het woon- en leefklimaat plaats op deze locatie.

Als toekomstige onderzoeken naar de relatie tussen veehouderijen en volksgezondheid uitwijzen dat er door de aanwezige veehouderij(en) maatregelen moeten worden getroffen, zullen deze maatregelen ook getroffen moeten worden door de naastgelegen pluimveehouderij. Voor de pluimveehouderij maakt het daarbij geen verschil of de planologische situatie gelijk blijft aan de huidige situatie of wordt gewijzigd zoals nu wordt voorgesteld, er is immers in de huidige planologische situatie ook al sprake van een woning van derden waarmee rekening gehouden moet worden op het gebied van fijnstof, geluid etc.

Gezondheid vormt hiermee geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.8 Geur

Achtergrond

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw of ingebruikname van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van de geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als buitengebied.

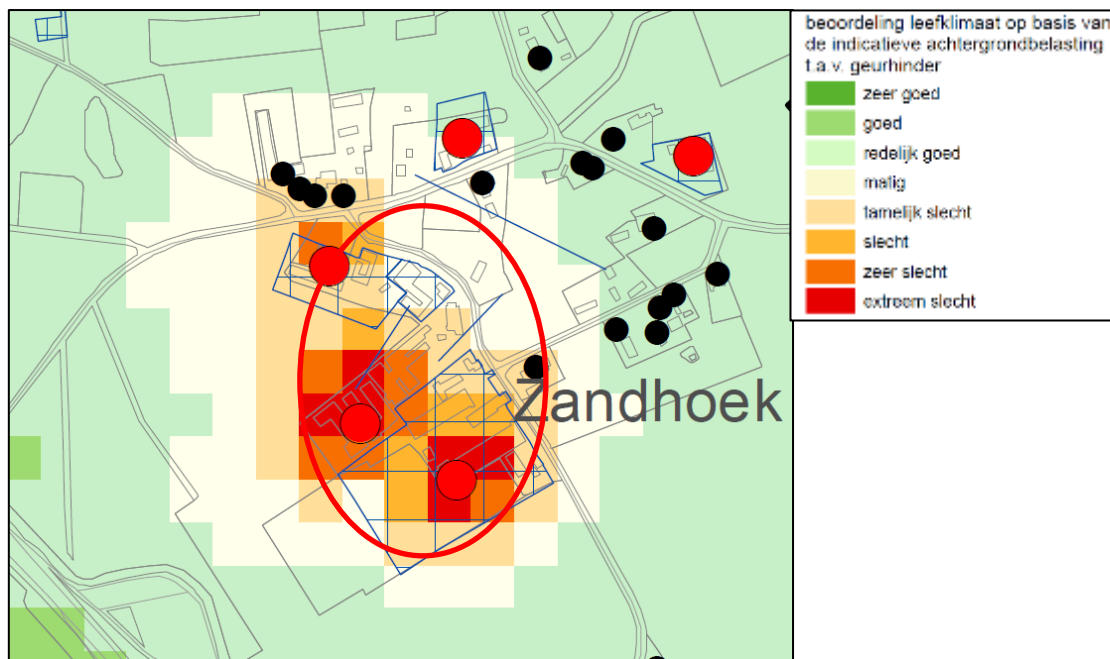
In de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor het buitengebied een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van 14 Oue/m³ (voorgroondbelasting).

Na realisatie van het onderhavige plan blijven er in het buurtschap nog twee veehouderijen over. Te weten Bremmenkamp 2 (Zanders) en Zandhoek 11 (Willems). Voor beide locatie zijn geurberekeningen gemaakt van de voorgroondbelasting, waaruit blijkt, dat op geen enkele woning in het plan een overschrijding van de norm van 14 Ou zal plaatsvinden.

De geurberekeningen zijn als bijlage 6 bijgevoegd.

Cumulatie van geurhinder

Op onderstaande kaart is de indicatieve achtergrondbelasting weergegeven. Voor 4 van de 5 woningen is volgens deze, in 2018 aangepaste kaart, sprake van een matig woon- en leefklimaat. Blijkens de gemeentelijke geurverordening is bij een dergelijke belasting sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de woning op Zandhoek 13 is volgens deze kaart sprake van een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. Hierbij is er echter geen rekening mee gehouden dat de veehouderij activiteit van het achter huisnummer 13 gelegen veehouderij, beëindigd wordt en de vergunning/melding voor het houden van dieren zal worden ingetrokken. Hierdoor zal de milieu belasting afnemen, waardoor er ook op nummer 13 sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat (getuige ook de binnen de wettelijke norm (14 Oue) gebleven voorgroondbelasting).



Afbeelding 14: kaart achtergrondbelasting 2018

Het bedrijf Bremmenkamp 2 wordt door de onderhavige ontwikkeling niet belemmerd in haar bedrijfsvoering, daar dit bedrijf eerder belemmerd door het woonhuis op de locatie Zandhoek 15 (dit is reeds een tot “wonen” bestemde woning van derden, welke niet in dit het onderhavige plan is opgenomen), zoals ook blijkt uit de (voorgond) geurberekening. Bovendien zullen de woningen op de huisnummers 13, 11a en 12 worden aangemerkt als woningen behorende tot een veehouderij (zij hebben immers op of na 19 maart 2000 onderdeel uitgemaakt van een veehouderij. Voor dergelijke woningen gelden enkel vaste afstanden van 25 m gevel stal, gevel woning en 50 m van emissiepunt stal tot gevel woning. Aan deze afstanden kan door elke woning worden voldaan).

Geur vormt hiermee geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.9 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het al bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Toetsing

Het onderhavige plan leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden, enkel bij de herbouw van de woning. De waterhuishouding wordt in de meeste gevallen niet gewijzigd of anderszins beïnvloed.

In het kader van de herbouw van de woning zal de woning worden aangesloten op het riool en zal het water dat op de verharding valt ter plaatse infiltreren in de bodem. Hiervoor is op de locatie meer dan voldoende ruimte. Er vanuit gaande dat het hemelwater afkomstig van de aan te leggen verharding in de aansluitende bodem zal infiltreren en er ca 250 m² aan gebouwen gerealiseerd zal worden, dan dient de aan te leggen infiltratievoorziening bij een maatgevende bui van 100 mm (T = 100) een inhoud van 25 m³ te bezitten. Voor een dergelijke voorziening is ruimschoots plaats aanwezig.

Een nader onderzoek is niet nodig.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen in de grond. Wel is er een hoogspanningsleiding aanwezig, waarmee rekening gehouden dient te worden. In de regels zijn hiervoor bepalingen opgenomen waarmee de belangen van de beheerder van de leiding zijn veiliggesteld. Hierbij is aangesloten bij de regels, zoals deze ook zijn opgenomen in de vigerende plannen Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Natuurbeschermingswet

4.11.1 Natura 2000

De Wet natuurbescherming regelt o.a. bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan.

Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten
(art. 2.1 Wet natuurbescherming)

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Naast de maatregelen in het beheerplan kunnen provincies:

- eisen stellen aan handelingen met gevolgen voor Natura 2000-gebieden
- de toegang tot Natura 2000-gebieden beperken
- handelingen verrichten die nodig zijn met het oog op de instandhoudingsdoelstellingen

Binnen een straal van 10 kilometer bevinden zich enkele Natura 2000-gebieden, waarvan Boshuizerbergen zich het dichtst bij de locatie bevindt (op circa 3,5 kilometer). De gevraagde ontwikkeling heeft geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden nu de veehouderij activiteiten beëindigd worden en de vergunningen worden ingetrokken. De NB-wet is hiermee geen belemmering voor het initiatief.

4.11.2 Bescherming planten en dieren

De Wet natuurbescherming regelt daarnaast de bescherming van dier- en plantsoorten. De Wet natuurbescherming bevat regels over:

- de bescherming van vogels op grond van de Europese Vogelrichtlijn;
- de bescherming van soorten dieren en planten op grond van de Europese Habitatrichtlijn;
- de bescherming van soorten planten en dieren die niet voorkomen in de Habitatrichtlijn;
- schadebestrijding, overlastbestrijding en faunabeheer;
- jacht;
- het vangen en doden van dieren;
- in het wild levende dieren en planten;
- handel en bezit van dieren en planten;

In de onderhavige situatie is er grotendeels sprake van een status quo ten opzichte van het huidige gebruik (alsmede hergebruik van bestaande panden). Hierdoor kan gesteld kan worden dat er geen beïnvloeding is van beschermde planten en dieren (voor zover deze al aanwezig zouden zijn). Voor wat betreft de Zandhoek 12, waar een bouwval wordt verwijderd en een woning wordt gebouwd, geldt dat deze locatie al jaren door de mens gereguleerd is. Het is dan ook niet te verwachten dat een verslechtering zal optreden op het gebied voor beschermde planten en dieren.

4.11.3 Bescherming bossen

Tevens bevat de wet natuurbescherming regels voor het vellen van bomen in houtopstanden (voormalige Boswet). De wet geeft aan welke bomen door de regels worden beschermd en regelt verder:

- een meldingsplicht voor het vellen van bomen;
- verplichtingen rondom het herplanten van bomen;
- de invoer van en handel in hout en houtproducten.

Op de onderzoekslocatie zijn geen bomen aanwezig welke onder de definitie houtopstanden vallen. Bij de voorgenomen kap is dan ook geen sprake van een meldingsplicht en herplantverplichting in het kader van artikel 4.2 en 4.3 van de Wnb.

Vanuit de deelaspecten van de Wet natuurbescherming is geen belemmering te verwachten voor de gewenste ontwikkeling.

De geplande omzetting van agrarische bedrijven naar wonen of naar een bedrijfsbestemming met statische opslag heeft geen negatieve effecten op de (eventueel) aanwezige Flora- en fauna.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

Het plangebied bevindt zich net in het buitengebied ten westen van de kern Oirlo. Het plangebied wordt via de pastoor Gerardsstraat in oostelijke richting ontsloten op de kern van Oirlo en vervolgens via de Hoofdstraat in Noordelijke richting naar Venray en in zuidelijke richting naar Castenray geleid.

In westelijke richting vindt de ontsluiting plaats via de Hoogriebroekseweg plaats, waarna vervolgens via de Horsterweg de ontsluiting naar Horst of Leunen/ Venray kan plaatsvinden.

Aan de Zandhoek bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur.

4.12.2 Parkeren

Omdat in het buitengebied geen parkeervoorzieningen worden aangelegd, dient bij elke woning in het buitengebied parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn. De parkeernorm van de gemeente Venray ('Beleidsnota Parkeernormen Venray' en het CROW) betreft voor grondgebonden woningen 2 parkeerplaatsen, waarvan minstens 1 op eigen terrein. Gelet op de omvang van de tot "wonen" bestemde percelen levert dit geen problemen op. De beide benodigde parkeergelegenheden zijn op eigen terrein ruimschoots aanwezig.

De locatie waar in de geplande situatie opslag gaat plaatsvinden beschikt over voldoende parkeergelegenheid tussen de gebouwen. In de beleidsnota parkeernormen van de gemeente Venray zijn een aantal activiteiten opgenomen waaraan, afhankelijk van de ligging in het centrum of buiten de bebouwde kom en de intensiteit van het gebruik, parkeerplaatsen per bedrijfsoppervlak of per eenheid zijn opgenomen. De functie opslag komt in dit overzicht niet voor. Voor een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf wordt een norm aangehouden van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o). voor de onderhavige situatie (4.400 m² vloeroppervlak) zou dit neerkomen op ca 40 parkeerplaatsen. Een dergelijke intensiteit is in de onderhavige situatie echter niet te verwachten omdat er op de locatie enkel sprake is van laad- en losactiviteiten door gebruikers van de opslag, waarna de auto's weer verdwijnen van het terrein. Van parkeren gedurende langere tijd door de gebruikers van de opslag is geen sprake. Er is nauwelijks personeel aanwezig op de bedrijfslocatie. De werkzaamheden zullen enkel door initiatiefnemer worden verricht. Derhalve is een

geen groot aantal parkeerplaatsen nodig. Op het perceel is binnen de bestemming “Bedrijf” echter voldoende ruimte genoeg aanwezig om parkeerplaats te realiseren als dit onverwacht wel nodig is. Aan de zuid-west kant van de kavel is voldoende ruimte aanwezig om 40 auto's te parkeren.

Voor het laden en lossen is voor en tussen de gebouwen voldoende ruimte aanwezig zoals uit onderstaande luchtfoto blijkt.

Hiermee vormt parkeren geen belemmering voor het onderhavige plan.



Afbeelding 15: Luchtfoto waaruit blijkt dat tussen de gebouwen voldoende ruimte voor parkeren aanwezig is

4.13 Explosieven

“Het gehele grondgebied van Venray heeft in de 2e wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen of uitbreidingen in dit gebied, waar na de 2e wereldoorlog nog niet in de grond werd geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar NGE.”

De voorliggende locatie is reeds geroerd. Tevens maakt het bestemmingsplan geen bouwontwikkelingen mogelijk. Als er echter sprake is van sloop en/of realisatie van nieuwbouw, is het advies een detectie onderzoek uit te voeren. Dit aspect behoeft dan verder geen vertaling in de regels of op de verbeelding.

4.14 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988, op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in het cultuurhistorische beleid van Nederland. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het ruimtelijke ordeningsproces en ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met de bekende als te verwachten archeologische waarden.

De te verwachten archeologische waarden worden in de gemeente Venray beschermd door middel van een dubbelbestemming ‘waarde archeologie’. Voor onderhavige locatie betreft dit waarde van

deels Archeologie – 2 en deels Archeologie – 3. Op de gronden met de dubbelbestemming Archeologie 2 mag worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 500 m² bedraagt én niet dieper dan 50 cm, danwel nadat de aanvrager een rapport (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek of verder) overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig kunnen worden geschaad als gevolg van de werkzaamheden. Op de gronden met de dubbelbestemming Archeologie 3 mag worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 100 m² bedraagt én niet dieper dan 50 cm, danwel nadat de aanvrager een rapport (bureauonderzoek en/of inventariserend veldonderzoek of verder) overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig kunnen worden geschaad als gevolg van de werkzaamheden.

Het onderhavige plan ziet grotendeels niet op bouwplannen welke conflicterend zijn met de bovengenoemde uitgangspunten. Bouwwerken welke worden opgericht zijn danwel kleiner, of komen op reeds geroerde grond (waar gebouwen zijn gesloopt). Mocht de oppervlakte van een bouwwerk toch meer dan de genoemde uitgangspunten (oppervlakte en verstoringdiepte) bedragen, dan zal een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn en toegevoegd worden aan de dan in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op de locatie Zandhoek 12 zal een nieuwe woning met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden. Omdat het grootste gedeelte van deze kavel is aangeduid als waarde Archeologie 3, en nog niet exact duidelijk is waar deze woning gebouwd zal worden is voor deze locatie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd aan deze toelichting.

In het voor de locatie Zandhoek 12 opgestelde rapport is de volgende conclusie getrokken en zijn de volgende aanbevelingen gedaan.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging op relatief grote afstand van open water, hooguit een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jager-verzamelaars uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. In verband met de ligging op een relatief laaggelegen deel van het dekzandlandschap, geldt eerder een middelhoge dan een hoge verwachting voor bewoningsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. In verband met de ligging van het plangebied tussen de historische bebouwing van Zandhoek maar op een terreindeel dat pas in de twintigste eeuw bebouwd is, geldt eveneens een middelhoge verwachting voor resten van voorgangers van de huidige bewoning binnen het plangebied. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied acht boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem rond de huidige bebouwing tot ongeveer tachtig centimeter beneden het maaiveld verstoord is. Dit is waarschijnlijk gebeurd tijdens de bouw van de onderkelderde boerderij waarvan binnen het plangebied nog een ruïne aanwezig is. Deze boerderij dateert uit de vroege twintigste eeuw. Oorspronkelijk zal de bodem uit een ondiepe veldpodzolbodem hebben bestaan. Deze lijkt echter volledig in de bouwvoor te zijn opgenomen. Deze bouwvoor is ongeveer dertig centimeter dik en gaat via een ongeveer tien centimeter dikke menglaag over in de C- horizont. Ondanks het naboren met een megaboer en het zeven van het daarmee opgeboorde zand, zijn binnen het plangebied geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren in de vorm van proefsleuven. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering voor het onderhavig bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, verwijzing naar regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

Regels

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” (NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02). In dit bestemmingsplan zijn alleen de regels opgenomen die betrekking hebben op de bestemmingen in het plangebied.

Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- | | |
|--------------|---|
| Hoofdstuk 1: | Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten |
| Hoofdstuk 2: | Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven; |
| Hoofdstuk 3: | Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels; |
| Hoofdstuk 4: | Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen |

Verbeelding

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Grondexploitatie en financiële consequenties uitsluitend door die uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat er geen nieuwbouw zal plaatsvinden is er geen sprake van een bouwplan in de zin van de grexwet en behoeft er geen anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Bovendien wordt er met de uitvoering van het onderhavige plan dusdanige kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor de omgeving, dat er geen aanvullende kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor de rest is de uitvoering van het plan in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Er zal tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten worden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu. Hiermee wordt het plan maatschappelijk haalbaar geacht.

7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

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

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Venray. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

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

8 Procedure

De procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 3 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een zienswijze ingediend door Tennet bij de gemeente Venray. Voor de volledige zienswijze en de reactie daarop, wordt verwezen naar het raadsvoorstel van dit plan. Daarin wordt geconcludeerd dat de zienswijze van Tennet tot gevolg heeft dat de toelichting behorende bij het bestemmingsplan Zandhoek, Oirlo op de volgende punten zal worden gewijzigd/aangevuld:

- In paragraaf 1.3.1 wordt de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning toegevoegd.
- In paragraaf 4.10 wordt vermeld dat er geen kabels en leidingen binnen het plangebied liggen. Hier wordt een vermelding van de hoogspanningsverbinding toegevoegd.

Daarnaast heeft er een ambtshalve aanpassing van de planregels plaatsgevonden waarbij de foutieve nummering van artikel 5 is gecorrigeerd.

Provincie Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te zien om ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Van het Waterschap Limburg is op 25 september 2019 een reactie ontvangen over de gewijzigde infiltratienormen in het kader van het vooroverleg. Aangezien deze reactie pas is ontvangen nadat het college van B en W een besluit heeft genomen over het ontwerp bestemmingsplan, zijn de opmerkingen ambtshalve worden overgenomen. Deze aanpassing is in de toelichting verwerkt.

Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.