

Arvalis Advies B.V.
Steegstraat 5
6041 EA Roermond

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

arvalis



IBAN NL28 RABO00174117752
KvK. Roermond nr. 13043513

Bestemmingsplan
“Overbroekseweg 8/8a, Leunen”
NL.IMRO.0984.BP20015-va01
Gemeente Venray



Bestemmingsplan

“Overbroekseweg 8/8a, Leunen”

NL.IMRO.0984.BP20015-va01

Gemeente Venray



Opdrachtgever	:	
Correspondentieadres	:	Overbroekseweg 8
	:	5809 EN Leunen
<u>Opdrachtnemer / Gemachtigde</u>	:	
Opgesteld door	:	Arvalis
Naam en voorletters	:	Peeters, L en Bergsma, T
Adres	:	Villafloraweg 1
Postcode en woonplaats	:	5928 SZ Venlo
Telefoon	:	06-51595344 / 06-55720230
E-mailadres	:	LPeeters@arvalis.nl / TBergsman@arvalis.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	5
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	5
2	Gebieds- en planbeschrijving	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	9
2.2	Locatiebeschrijving	9
2.3	Planbeschrijving	9
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Ladder van duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	12
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Toetssteen Openbare Ruimte	15
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Archeologie	17
4.3	Bodem	17
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Milieuzonering	21
4.8	Geur en veehouderijen	22
4.9	Waterparagraaf	24
4.10	Kabels en leidingen	24
4.11	Natuurbeschermingswet	24
4.11.1	Natura 2000	24
4.11.2	Bescherming planten en dieren	25
4.11.3	Bescherming bossen	25
4.12	Verkeer en infrastructuur	25
4.13	Explosieven	26
5	Juridische planopzet	27
6	Uitvoerbaarheid	28
6.1	Grondexploitatie en financiële consequenties	28
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	28
7	Handhavingsparagraaf	29
8	Procedure	30

Bijlagen :

1. Reactie gemeente op principeverzoek
2. Akoestisch onderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Vooroverleg provincie Limburg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is in bezit van de locatie Overbroekseweg 8 te Leunen. Het betreft een agrarische bedrijfslocatie welke gekoppeld is aan een zuidelijk gelegen bouwvlak zoals op onderstaande verbeelding weergegeven. De locatie is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Omdat de locatie niet meer te gebruiken is als agrarisch bedrijf (vanwege beperkte omvang) ligt een aanpassing van de bestemming voor de hand. Initiatiefnemers willen graag de bestemmingen van hun eigendommen in overeenstemming brengen met het daadwerkelijke gebruik (wonen) voor het gedeelte aan de Overbroekseweg 8 en Agrarisch (zonder bouwvlak) voor het gekoppelde deel met bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw op het gekoppeld deel van het bouwvlak ten zuiden van het woonhuis zal, ter compensatie van een voorgenomen woningsplitsing, worden gesloopt.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Overbroekseweg 8 te Leunen op ca 1,4 km ten zuid oosten van de kern Leunen in het buitengebied van de gemeente Venray. Het plangebied maakt (deels) deel uit van de percelen die kadastraal geregistreerd staan als gemeente Venray, Sectie P, nr. 417 en 419.

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

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied hebben de locaties de bestemming “agrarisch” met grotendeels een dubbelbestemming “waarde archeologie 3” alsmede de functieaanduiding “agrarisch bedrijf” de aanduiding bouwvlak en de gebiedsaanduidingen “milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied” en “reconstitutiezone-verwevingsgebied”. Verder is er sprake van een gekoppeld bouwvlak tussen de locatie Overbroekseweg 8 en de zuidelijk gelegen kavel.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming “agrarisch” met de functieaanduiding “agrarisch bedrijf”, onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming “wonen”.

Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met de bijbehorende bestemmingen en aanduidingen.

The map shows a grid of plots with various numbers (e.g., 723, 393, 395, 403, 411, 412, 416, 417, 418, 419, 484, 485). Two plots are circled in red: one near plot 417 and another near plot 419. A red pin is located near plot 417. Navigation icons (compass, list, print, zoom) are visible on the map.

Buitengebied Venray 2010

Gemeente Venray
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-12-14)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

📍 196740.1, 389578.3

Enkelbestemming
Agrarisch

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3

Bouwvlak

Functieaanduiding
agrarisch bedrijf

Functieaanduiding
bedrijfswoning

Gebiedsaanduiding
milieuzone -
grondwaterbeschermingsgebied

afbeelding 1, Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.7.17 kunnen Burgemeester en wethouders, ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'glastuinbouwbedrijf', het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
de agrarische activiteiten zijn beëindigd;
- b. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "overig-agrarisch gemengd";
ligt niet binnen deze aanduiding;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
het aantal woningen neemt wel toe;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
er worden geen waarden onevenredig aangetast, er wordt immers niets gebouwd.
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
niet valt in te zien waarom er sprake moet zijn van verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen, ook aan deze voorwaarde kan worden voldaan.
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
er is sprake van een goede milieu hygiënische uitvoerbaarheid, er zijn immers geen milieubelastende bedrijven in de nabije omgeving meer gelegen.

Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt grotendeels voldaan, behoudens aan het feit dat de locatie niet gelegen is binnen de gebiedsaanduiding "overig agrarisch gemengd". Daarnaast neemt het aantal woningen tevens toe, maar dit is binnen de planregels, onder voorwaarden, toe te staan. Als er immers eerst een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen zou worden gevraagd en vervolgens een splitsing van de langgevel boerderij, dan zou dit laatste binnen de bestemmingsplanregels passen, althans is de mogelijkheid aanwezig voor het college om daaraan mee te werken. In plaats van in twee stappen, wordt dit nu in 1 stap gedaan. Een dergelijk principeverzoek is aan de gemeente voorgelegd en akkoord bevonden (bijlage 1).

Hieronder zal wel nog worden getoetst aan de voorwaarden voor de splitsing van de langgevelboerderij. Bovendien voorziet de wijzigingsbevoegdheid niet in het schrappen van het koppelteken tussen de twee bouwvlakken. Initiatiefnemer zal daarnaast, na vaststelling bestemmingsplan, de gemeente verzoeken om de omgevingsvergunning voor het houden van 180 schapen in te trekken.

B en W kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel 18.5 onder f** en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
medewerking aan de beoogde splitsing draagt bij aan het behoud van de langgevelboerderij en de architectonische waarden.
2. de architectonische vormgeving en het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter mogen niet wezenlijk worden aangetast, waarbij in ieder geval beide woningen naar de straatkant zijn gericht en ontsloten, of dat het totaal erf van de woning zo ruim en vrij is gelegen dat er sprake kan zijn van twee volwaardige gescheiden woningen
beide woningen zijn naar de straatkant gericht en ontsloten zodat de vormgeving en het stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk worden aangetast.
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid, hier wordt in hoofdstuk 4 nog nader op ingegaan.
4. herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is alleen toegestaan als het bijdraagt aan het behoud of versterking van de waarden genoemd in sub 1.
Er is geen sprake van herbouw, alleen van verbouw.
5. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
het bestaande grondoppervlak wordt niet vergroot.
6. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;

de inhoud van het hoofgebouw bedraagt, met ca. 1.682 m³ inhoud, ruimschoots meer dan 1.000 m³

7. er dient een sloop te worden gerealiseerd dat in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, onder de voorwaarden dat;
 - o gesloopt wordt binnen een of meer van de voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
het bedrijfsgebouw met een inhoud van ca. 1.356 m³, gelegen op het gekoppelde bouwvlak wordt gesloopt.
Ten behoeve van de voorgenomen splitsing dient $1.682 \text{ m}^3 : 2 = 841 \text{ m}^3$ te worden gesloopt. Dit betekent dat er $1.356 - 841 = 515 \text{ m}^3$ over is van dit te slopen gebouw. Deze extra m³ wensen initiatiefnemers toe te voegen aan de bouwmogelijkheid op de kavel aan de Overbroekseweg 8/8a te Leunen.
De langgevelboerderij heeft een inhoud van 1.682 m³, de reeds aanwezige bijgebouwen hebben een inhoud van 375 m³ (153 + 52 + 133 + 37 m³). Gezamenlijk bedraagt de inhoud 2.057 m³. Het restant van de sloop m³ (515 m³ wordt als volgt toegevoegd, $250 \text{ m}^3 + (515 - 250) : 2 = 382,5 \text{ m}^3$ zijn hierbij opgeteld en komt daarmee op 2.439,5 m³ (afgerond 2.440 m³). Deze inhoud wordt verdeeld als volgt verdeeld over de 2 kavels, Overbroekseweg 8 (de westelijke kavel) krijgt 918 m³ aan hoofd- en bijgebouwen en Overbroekseweg 8a krijgt de resterende 1.522 m³. Het te slopen gebouw ligt binnen de gemeente Venray en voldoet derhalve aan de gestelde criteria.
 - o alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
de inhoud van het te slopen bedrijfsgebouw is zodanig groot dat ruimschoots aan deze voorwaarde kan worden voldaan.
 - o de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
het te slopen bedrijfsgebouw is met de benodigde vergunningen gerealiseerd en in gebruik geweest.
8. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de bedrijfsgebouwen opgenomen.
9. alle te slopen gebouwen en de daarbij behorende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
aan deze voorwaarde wordt voldaan. Na sloop is op de plek van het bedrijfsgebouw geen gebouw, bouwwerk of verharding meer aanwezig en wordt het bouwvlak wegbestemd.
10. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
In de berekening van het sloopvolume zijn alleen de bovengrondse delen van het gebouw meegenomen.

Conclusie

In de onderhavige situatie wordt grotendeels voldaan aan de regels in het bestemmingsplan waaronder Burgemeester en wethouders de bestemming "Agrarisch" kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Aan de voorwaarden waaronder een langgevelboerderij gesplitst kan worden wordt wel voldaan, behalve dat dit binnen de bestemming wonen is toegestaan, er in dit geval nog sprake is van een bestemming agrarisch en er geen binnenplanse mogelijkheid is opgenomen om het koppelteken tussen de twee bouwvlakken te schrappen. Omdat derhalve niet aan alle voorwaarden wordt voldaan dient een (postzegel) bestemmingsplan te worden opgesteld. Het bovenstaande betekent echter wel dat de geplande aanpassing van de bestemming (grotendeels) past binnen het gemeentelijk beleid. Bovendien wordt in het onderhavige bestemmingsplan ook de splitsing van de langgevelboerderij doorgevoerd en wordt extra bouwvolume toegekend aan de nieuwe bestemming. Omdat momenteel nog niet bekend is op welke plek de langgevelboerderij gesplitst wordt, wordt voor de gehele locatie 1 bouwvlak opgenomen met de mogelijkheid voor 2 woningen en extra bouwvolume. De verdeling van dit bouwvolume is aan de nieuwe eigenaren van het pand.

2 Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Leunen is één van de grotere kerkdorpen van de gemeente Venray. Leunen is een agrarische nederzetting te midden van hoger gelegen velden. De eerste boerderijen vestigden zich hier als een lintbebouwing langs de hoofdweg, de Albionstraat. Vanaf de Middeleeuwen heeft dit esdorp al een kerk in haar midden. Naast de Albionstraat is de Sint Catharinastraat/Steegse Peelweg een oud lint waarlangs Leunen is ontstaan. Langs deze wegen treft men de oudste van oorsprong meestal agrarische bebouwing alsmede de kerk aan. De belangrijkste centrale ruimte is gesitueerd aan de Albionstraat ter hoogte van de kerk en begraafplaats.

Ten oosten, zuiden en westen van Leunen is het landschap met enkele essen zeer open en zijn de gronden over het algemeen in gebruik als landbouwgronden. Het onderhavige plangebied maakt deel uit van het open (essen)gebied aan de zuidkant van Leunen.

Ten zuiden van de Overbroekseweg was sprake van een open akkergebied, waarlangs enkele boerderijen, waaronder de onderhavige, lagen. Het zogenaamde Overbroekerveld was een akkergebied dat nu nog goed herkenbaar is. Nabij de bestaande boerderijen aan de buitenzijde van het veld waren destijds hagen en hoogstamfruitgaarden aanwezig.

2.2 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen aan Overbroekseweg 8 te Leunen. Het plangebied maakt (deels) deel uit van de percelen die kadastraal geregistreerd staan als gemeente Venray, Sectie P, nr. 417 en 419 (gedeeltelijk).

2.3 Planbeschrijving

De huidige eigenaren hebben de bedrijfsmatige agrarische activiteiten binnen het plangebied beëindigd. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn de afgelopen jaren gebruikt voor (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten alsmede voor opslag. Aangezien er binnen het plangebied geen (bedrijfsmatige) agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend willen initiatiefnemers daarom gedeeltelijk de bestemming van de locatie aanpassen van “Agrarisch” met een bouwvlak ten behoeve van een agrarisch bedrijf, naar de bestemming “Agrarisch” (zonder bouwvlak) en een gedeeltelijk aanpassen van “Agrarisch” met bouwvlak naar de bestemming “Wonen”. Hiertoe wordt het huidige agrarische bouwvlak verwijderd en wordt functieaanduiding “agrarisch bedrijf” verwijderd zoals op onderstaande afbeelding aangegeven.



afbeelding 2, visualisering planvoornemen

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.

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 van duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

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 het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

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

De onderhavige locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, er vindt een aanpassing plaats van één agrarische bedrijfswoningen naar twee (burger)woning binnen dezelfde bouwmassa. Er wordt geen extra bouwmogelijkheid geboden ten opzichte van de huidige bestemming. De functiewijziging is zo beperkt van aard en omvang dat ook om die reden er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor er geen laddertoets hoeft te worden uitgevoerd.

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.



afbeelding 3, POL kaart1, zonering Limburg

Buitengebied

Dit zijn gebieden met over het algemeen een agrarisch karakter en met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. In dit gebied ligt het accent op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Het landelijk gebied in Limburg is heel aantrekkelijk. Dat wil de provincie graag zo houden. Niet voor niets is een leidend principe in het POL2014 'meer stad, meer land'. Dit vormt reden om bijzonder terughoudend te zijn met nieuwe stedelijke ontwikkelingen in dit gebied.

Het landelijk gebied wordt geconfronteerd met een aantal stevige opgaven en vraagstukken die in het POL2014 om antwoord vragen. Het leegstandsvraagstuk speelt nadrukkelijk in het landelijk gebied, vooral in Noord- en Midden-Limburg. Daar wordt de komende jaren een hausse aan vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing verwacht.

Eén van de opgaves voor de land- en tuinbouw in Limburg is het maken van een kwaliteitsslag in het landelijk gebied door verduurzaming van bestaande agrarische bedrijven, hergebruik van leegkomende (beeldbepalende) gebouwen en sloop van de leegkomende bebouwing waar geen passend alternatief voor aanwezig is. Het onderhavige plan behelst het slopen van een overtollig voormalig bedrijfsgebouw en het splitsen van een bestaande langgevel boerderij in 2 woningen. Als gevolg van de sloop wordt een iets ruimere bouwmogelijkheid geboden voor de hoeveelheid bijgebouwen bij de woningen.

Er is sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Immers wordt een bestaand bedrijfsgebouw gesloopt en worden in dit gebouw geen schapen meer gehouden. Per saldo is er sprake van een forse afname van bebouwing.

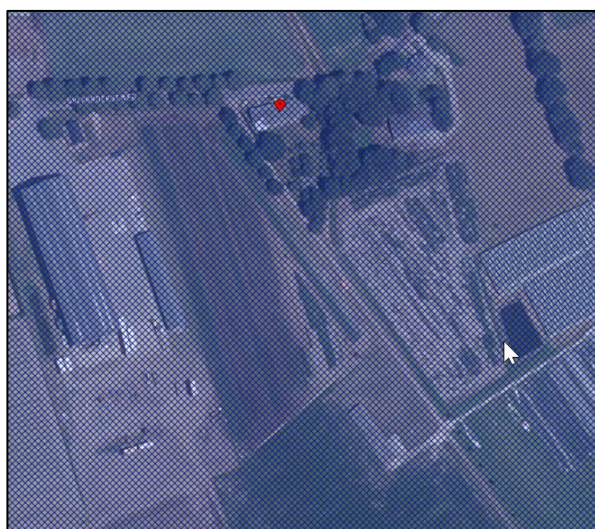
Het initiatief past binnen de beleidsdoelen van de provincie.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden (en op 23 februari 2018 en 17 juli 2018 gewijzigd). 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.



-  Boringsvrije zone Roerdalslenk I
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk II
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk III
-  Boringsvrije zone Roerdalslenk IV
-  Boringsvrije zone Venloschol
-  Grondwaterbeschermingsgebieden
-  Stiltegebieden
-  Waterwingebieden

afbeelding 4, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van belang voor de gevraagde ontwikkeling;

- Grondwaterbeschermingsgebieden
- Boringsvrijezone Venloschol

In grondwaterbeschermingsgebieden zijn verboden opgenomen ter bescherming van de grondwaterkwaliteit. Deze regels hebben echter voornamelijk betrekking op inrichtingen. Hier is in de gewenste situatie geen sprake meer van.

De ligging in de boringsvrije zone Venloschol brengt met zich mee dat het verboden is om beneden 5 m boven NAP:

- a. een boorput te maken of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. een gesloten bodemenergiesysteem te maken of te hebben;
- d. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- e. een aardwarmtesysteem te maken of te hebben.

Aan deze voorwaarden zal worden voldaan.

3.2.2.1 Gewijzigde omgevingsverordening

Als toevoeging op de rest van paragraaf 3.2.2 moet ook worden voldaan aan de verplichtingen uit het gewijzigde artikel 2.4.2. Deze staan hieronder opgesomd:

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. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-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 Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen .
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
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.

De ontwikkeling aan de Overbroekseweg 8 te Leunen sluit aan bij het gestelde in de gewijzigde omgevingsverordening. In de gewenste situatie is sprake van het toevoegen van één woning deze toevoeging is echter nodig voor het behoud van een karakteristieke langgevel boerderij en de

realisatie van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (sloop overtollige gebouwen). Er is sprake van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning (langgevel) in een burgerwoning, welke tegelijkertijd (in plaats van opeenvolgend) wordt gesplitst in twee woningen. De onderhavige aanpassing zorgt tevens voor een verbetering van de ruimtelijke situatie ten opzichte van de bestaande.

3.2.2.2 Conclusie

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het voorliggende initiatief passend is in zowel de Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte” als in de gewijzigde 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 een bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in twee burgerwoningen (binnen een langgevelboerderij. Een dergelijk ontwikkeling is niet in strijd met deze regionale visie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het bestaande gemeentelijk beleid heeft aan de basis gelegen van het nu voorliggende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Venray. Het vigerende bestemmingsplan is actueel. Er wordt “nagenoeg” voldaan aan de binnenplanse wijzigings- en afwijkingsregels. Derhalve beschouwt de gemeente de gevraagde ontwikkeling als planologisch, ruimtelijk logische ontwikkeling en wenst dus mee te werken aan de gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4.1 Toetssteen Openbare Ruimte

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Onderdeel van het onderhavige plan is de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Het betreft hier verkeerskundige voorzieningen op eigen (privaat) terrein.

Dit project valt dus niet primair onder de reikwijdte van de Toetssteen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan dient de Toetssteen Openbare Ruimte met name te waarborgen dat voorzien wordt in een kwantitatief en kwalitatief adequate parkeeroplossing op eigen terrein. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen zal, volgens de Toetssteen Openbare Ruimte, voldaan moeten worden aan het bepaalde in de Beleidsnota Parkeernormen Venray. Op grond van deze nota dienen er per woning, buiten de bebouwde kom, 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd te worden. Na splitsing is hier sprake van 2 woningen, waardoor er 4 parkeerplaatsen, op eigen terrein aanwezig dienen te zijn. Hiervoor is ruimschoots plaats aanwezig op de kavel. Bewoners zullen deze parkeerplaatsen op het eigen terrein realiseren. Voor de fysieke realisatie van de parkeerplaatsen zal moeten worden voldaan aan de technische eisen uit de Toetssteen Openbare Ruimte en het OOR (Ontwerpprincipes Openbare Ruimte).

Conclusie

Het plan voldoet aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

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 basisniveau voor een goed/aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegeven.

4.2 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 locaties betreft dit waarde van Archeologie – 3. 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 niet op een bouwplan dat conflicterend is met de bovengenoemde uitgangspunten. Er worden geen bouwwerken opgericht welke de archeologische waarde in het gebied kunnen aantasten. Er wordt wel een bestaand gebouw gesloopt, maar de grond daaronder is bij de bouwactiviteiten al verstoord, er wordt niet meer oppervlakte verstoord.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Bodem

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

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. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelswijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5740.

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie). Het bestaande woon- en leefklimaat op de locaties zal niet veranderen, enkel een bedrijfswoning wordt in een burgerwoning omgezet en het reeds bestaande gebouw wordt gesplitst in twee woningen. Vanwege de functiewijziging en het toevoegen van een woning heeft er toch een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.

In april 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Overbroekseweg 8 te Leunen. De locatie is uitpandig deels voorzien van een klinker-, tegel- of kiezelverharding. Tijdens de visuele inspectie van de locatie zijn geen bodembedreigende activiteiten aangetroffen. Te denken valt hierbij aan (ondergrondse) brandstoftanks of een relevante opslag van vloeistoffen. De locatie maakt een verzorgde indruk.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt niet verwacht dat op de locatie sprake zal zijn van aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd conform de NEN 5740, onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie.

Aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem wordt, op basis van de resultaten van het vooronderzoek, op voorhand niet noodzakelijk geacht. De locatie is ten aanzien van asbest als onverdacht te beschouwen.

De resultaten van het veldonderzoek geven geen aanleiding meerdere (meng)monsters te onderzoeken of andere analyses uit te voeren dan conform de gehanteerde strategie.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese “onverdachte locatie” geen stand houdt. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, koper, lood en zink aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Het grondwater bevat licht verhoogde gehalten barium, koper, nikkel en zink.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

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 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.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Geluid

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

Daarnaast dient gekeken te worden naar de effecten van het toevoegen van een woning op de geluidruimte van omliggende bedrijven. Als laatste dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Deze zaken zijn onderzocht door HMB bv. Uit dit onderzoek (bijlage 2) is gebleken dat:

- de gecorrigeerde gevelbelasting ten gevolge van de Overbroekseweg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar wel voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Maatregelen om de geluidbelasting tot beneden de voorkeursgrenswaarde te krijgen lijken niet reëel. Het is derhalve noodzakelijk om bij College van B&W in het kader van de Wet geluidhinder ontheffing aan te vragen voor een hogere grenswaarde;
- de nieuw beoogde woonfunctie geen inbreuk doet op de geluidruimte van omliggende bedrijven/inrichtingen;
- een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonfunctie gewaarborgd is.

Omdat de ongecorrigeerde geluidbelasting hoger ligt dan 53 dB, dient aangetoond te worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit

aangaande het maximaal toelaatbare binnengeluidniveau. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hier nader aandacht aan worden besteed. De aanvraag voor een hogere grenswaarde is ingediend bij de gemeente.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In art 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- Een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- Ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit NSL).

De uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties', indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Dit project valt in de categorie "niet in betekenende mate" omdat het gaat om minder dan 1.500 woningen. Dergelijke projecten hoeven volgens de Wet milieubeheer niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Het plan omvat het aanpassen van de bestemming van 2 woningen en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze aanpassing. Een overschrijding van de grenswaarden door het onderhavige project is dan ook niet aan de orde en nader onderzoek is niet nodig.

Naast de beoordeling of de planologische ontwikkeling effecten heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving, moet beoordeeld worden of ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege het voorkomen van veehouderijen in de omgeving van deze 2 woningen. Of hiervan sprake is kan worden aangetoond d.m.v. een fijnstofberekening met het programma ISL3a.

Daarnaast is door het (toenmalige) ministerie van VROM en Infomil een Handreiking opgesteld. In deze handreiking is een vuistregel opgesteld waarmee men aan kan tonen of een uitbreiding/oprichting NIBM bijdraagt. Deze vuistregel is bedoeld als een hulpmiddel voor de motivering. Ze staat in de onderstaande tabel 1 en heeft als uitgangspunt de 3% NIBM grens. In de tabel staat bij welke afstand tot de stallen een fijn stof emissie per definitie NIBM bijdraagt. Daarbij geldt, hoe groter de afstand des te groter de kans dat de veehouderij NIBM bijdraagt.

De getallen in de tabel zijn worst - case genomen inclusief een veiligheidsmarge. Onderstaand is een uitsnede uit deze tabel opgenomen. Bij een afstand tussen woningen en een veehouderij, mag de veehouderij uitbreiden met de emissie die onder deze afstand vermeld is. Bijvoorbeeld bij 100 m afstand mag de toename in emissie 581.000 gr/jaar bedragen. dan nog is er sprake van "niet in betekenende mate". In de onderhavige situatie is de dichtstbij gelegen veehouderij op een afstand van ca 160 m. Bij 160 m afstand mag de toename in emissie echter 1.376.000 gr fijnstof bedragen. Deze hoeveelheid komt overeen met een uitbreiding met ca 9.300 melkkoeien (148 gr PM₁₀/koe/jr). deze aantallen komen in de omgeving niet voor.

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr							
van	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000
uitbreiding/oprichting							

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met Stacks, versie 2008

Er zal een functieverandering plaatsvinden van een bedrijfswoning naar twee (burger)woningen, het bestaande woon- en leefklimaat zal niet veranderen. Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof.

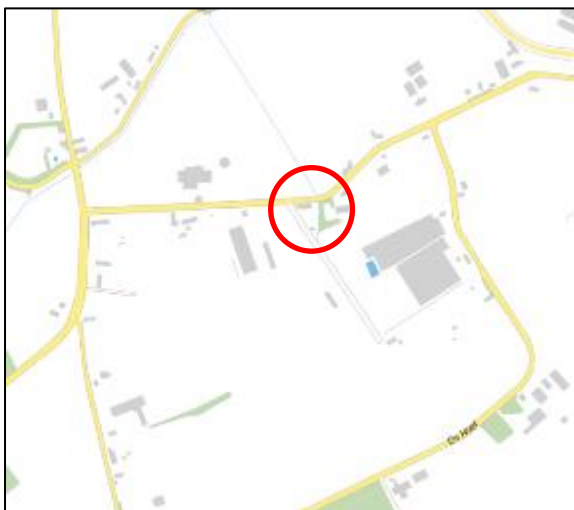
Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

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.



afbeelding 5, uitsnede risicokaart

Blijkens de risicokaart ligt er in de directe omgeving van het plangebied géén risicovol bedrijf. De dichtstbij gelegen propaantank bevindt zich op een afstand van meer dan 400 m afstand.

Blijkens de risicokaart is hier een tank van 4.000 ltr gelegen. De 10^{-6} risico contour van deze tank ligt enkel op het eigen terrein en vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige locatie.

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 plangebied vindt geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Ook is er geen sprake van de aanwezigheid van een vaarweg. De dichtstbij gelegen weg betreft de A73 welke op ruim 2,5 km afstand gelegen is en daarmee geen probleem vormt.

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 Milieuzonering

Aangegeven dient te worden of ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en of bestaande bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoerings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich enkele bedrijven. De adressen Overbroekseweg 1 & 4 zijn volgens het bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch' en 'agrarisch met waarden'. Overbroekseweg 12b is bestemd als 'agrarisch', en De Hoef 2 als 'agrarisch – glastuinbouw'. Deze bestemmingen zijn overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' vertaald naar de overeenkomende milieuklasse. Voor de locaties Overbroekseweg 1 & 4 en de locatie Overbroekseweg 12b komt dit overeen met de milieuklasse 3.1 voor de locatie De Hoef 2 komt dit overeen met milieuklasse 2. Voor deze milieuklassen bedraagt de richtafstand respectievelijk 50 en 30 m zoals uit onderstaande tabel blijkt.

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 6, tabel indicatieve bedrijvenlijst

De afstand tussen het onderhavige plangebied en het plangebied van van het bedrijf Overbroekseweg 1 & 4 bedraagt 65 m, de afstand tot het bedrijf op de locatie Overbroekseweg 12b bedraagt ca 185 m, de afstand van het bedrijf aan de locatie De Hoef 2 bedraagt 94 m. Hiervan blijkt dat voor alle omliggende bedrijven voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Daaruit volgt dat omliggende bedrijven door de bouwplannen niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad, en dat op de onderzoekslocatie een goed akoestisch woon- en leefklimaat ten gevolge van de omliggende bedrijven niet in het geding is.

Conclusie

De geplande ontwikkeling ondervindt geen hinder van omliggende functies of bedrijven. En de omliggende bedrijven ondervinden geen (extra) hinder van de onderhavige woningen. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

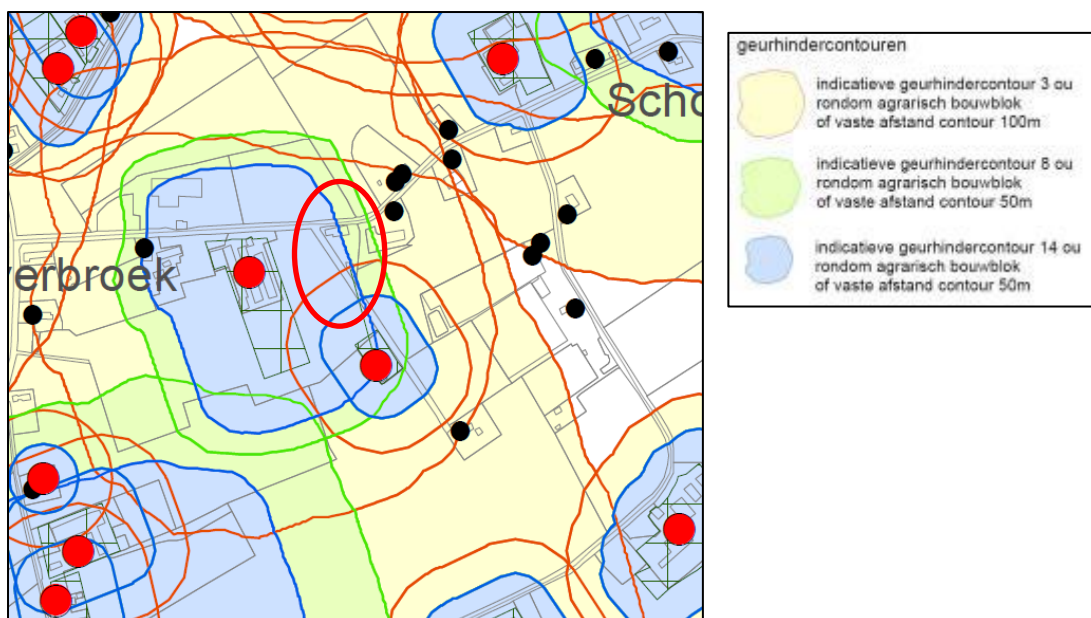
4.8 Geur en veehouderijen

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.

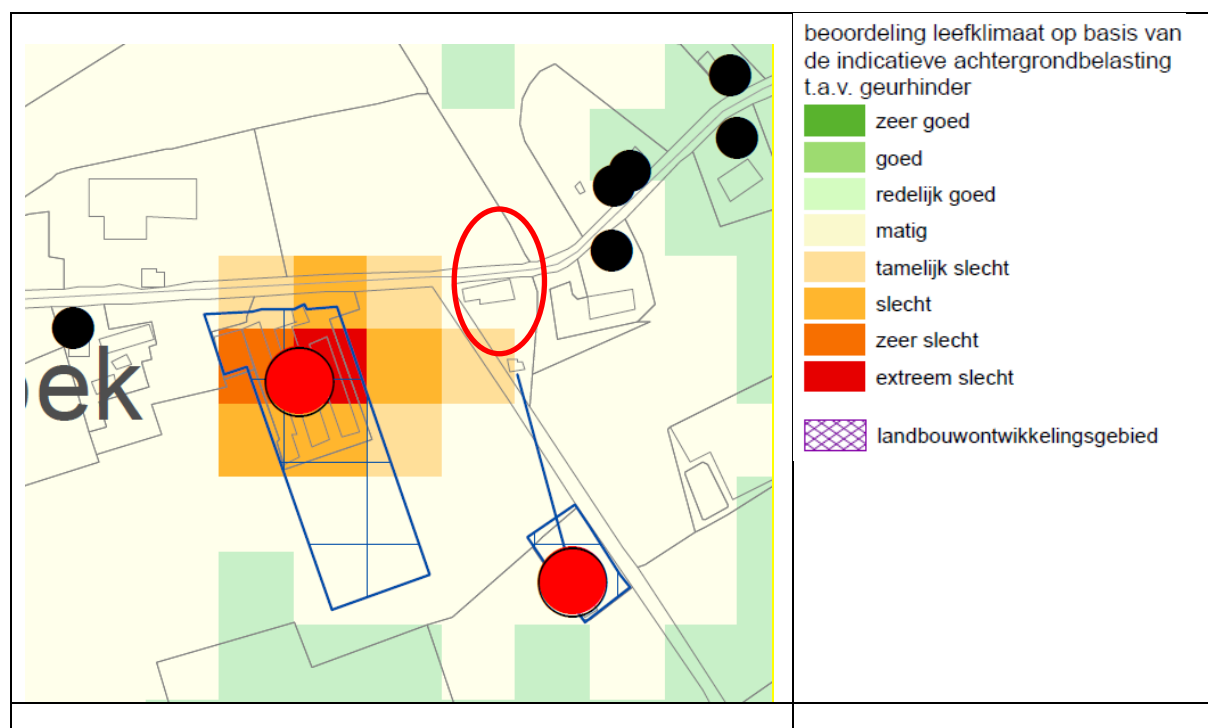
Op grond van de geurverordening van de gemeente Venray wordt een matig woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht. De door de gemeente uitgevoerde berekeningen zijn weergegeven op bijgaande kaart. Op grond hiervan is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het voorliggende plangebied.

In de bijlage van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij zijn de indicatieve geurcontouren van alle agrarische bedrijven opgenomen (deze zijn in 2017 en 2018 geactualiseerd). Doordat het plangebied is aangemerkt in de gebiedsvisie als buitengebied mag de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object maximaal 14 Oue/m³ bedragen. Blijkens de meest actuele kaart blijkt dat de planlocatie binnen de 14 Oue/m³ contour gelegen is van het naastgelegen bedrijf aan de Overbroekseweg 4. Op deze locatie is echter geen sprake meer van een veehouderij, daar de stallen op deze locatie zijn gesloopt en er op deze locatie gebouwen zijn gerealiseerd t.b.v. de huisvesting van arbeidsmigranten. De andere geurcirkel ten zuiden van de planlocatie is de geurcirkel van het eigen bedrijf. Dit betreft de stal welke in het kader van dit plan zal worden gesloopt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van overschrijding van de norm en dat er derhalve sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie.



afbeelding 7, Uitsnede kaart indicatieve geurhinder contouren voorgrond

Op basis van de bijlage van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij met kaart van 2018 kan de geurbelasting ter plaatse van alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) worden beoordeeld als matig (zoals uit onderstaande uitsnede blijkt).



Afbeelding 8, uitsnede achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder

Indien het hiervoor gemelde (beëindiging veehouderijen Overbroekseweg 4 en 8) in acht wordt genomen kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat zelfs redelijk goed tot goed zal zijn geworden.

Normering geurverordening:

In een aanvullende notitie op de geurverordening (vastgesteld november 2011) is bepaald dat voor nieuwe geurgevoelige objecten sprake dient te zijn van een maximale achtergrondbelasting van 20 Oue/m³ (leefklimaat matig) en een maximale voorgrondbelasting van 14 Oue/m³ (leefklimaat tamelijk slecht) om het te kunnen typeren als “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat”.

Volgens bovenstaande afbeeldingen (met bijbehorende toelichting) is in de onderhavige situatie geen sprake van een voorgrondbelasting groter dan 14 OUE en is er sprake van een (redelijk) goed leefklimaat.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Waterparagraaf

Watertoets

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 reeds 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 en projectafwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen. 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. De waterhuishouding wordt niet gewijzigd of anderszins beïnvloed.

Een nader onderzoek is niet nodig.

4.10 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. 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. Het dichtstbij gelegen gebied (Boschhuizerbergen) ligt op ruim 5 km afstand. De gevraagde ontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden. 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 sprake van een status quo ten opzichte van het huidige gebruik (alsmede hergebruik van bestaande panden). Hierdoor kan gesteld worden dat er geen beïnvloeding is van beschermde planten en dieren (voor zover deze al aanwezig zouden zijn). De voorliggende locatie is daarbij al jaren door de mens gereguleerd. Het is dan ook niet te verwachten dat een verslechtering zal optreden op het gebied voor beschermde planten en dieren. In de te slopen stal zijn geen beschermde diersoorten aanwezig. De muren zijn niet voorzien van een spouw en ook onder de dakbedekking is geen ruimte aanwezig waar dieren kunnen nestelen of broeden. Aan de binnenkant van de stal kijk je tegen de dakbedekking aan. Deuren en poorten zijn gesloten en het gebouw is voorzien van gaas tegen het invliegen van vogels. Derhalve kan goed beoordeeld worden of er vogels of vleermuizen aanwezig zijn. Er zijn echter geen vogels, nesten of vleermuizen aanwezig in het gebouw. Hiermee vormen beschermde planten en dieren geen probleem voor het onderhavige plan.

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 onderzoekslocaties 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 agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de (eventueel) aanwezige Flora- en fauna.

4.12 Verkeer en infrastructuur

Het verkeer van en naar het plangebied zal door de bestemmingswijziging wijzigen van verkeer gerelateerd aan een agrarisch bedrijf, naar verkeer gerelateerd aan het wonen. Er zal dan ook een verschuiving plaatsvinden van (agrarisch) vrachtverkeer naar verkeer met enkel personenauto's. Voor de omgeving levert een dergelijke verandering alleen maar voordelen op.

Daarnaast dient op basis van de gemeentelijke Beleidsnota Parkeernormen Venray voldoende parkeervoorzieningen op eigen grond ten behoeve van de woningen gerealiseerd te worden. Per vrijstaande woning dienen, in het buitengebied, tenminste 2 parkeerplaatsen, met een afmeting van 2,5 * 5 m per parkeerplaats, aanwezig te zijn. Op beide erven is voldoende ruimte aanwezig om aan deze norm te voldoen.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan derhalve ruimschoots gerealiseerd worden.



Voldoende ruimte aanwezig voor parkeerplaatsen op de kavel

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. Dit aspect behoeft dan ook geen vertaling in de regels of op de verbeelding.

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

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.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet. Het opstellen van een anterieure overeenkomst is dan ook niet vereist. Wel zal er een planschade overeenkomst gesloten moeten worden.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief betekent voor de gemeente Venray dat een agrarische bedrijfslocatie wordt omgezet naar een woonbestemming en vindt er een splitsing van een langgevel boerderij plaats in 2 woningen. Daarnaast wordt de bestemming van een gekoppeld bouwvlak gewijzigd naar de bestemming Agrarisch (zonder bouwvlak) en wordt de koppeling opgeheven. De op deze kavel aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Deze sloop kubieke meters worden ingezet voor de beoogde splitsing van de langgevelboerderij en voor extra kubieke meters aan bijgebouwen. De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu.

De direct omwonenden (De Hoef 2, Overbroekseweg 1 en 4, 6 en 10) zijn door de initiatiefnemers geïnformeerd over de plannen en hebben schriftelijk vastgelegd dat zij geïnformeerd zijn.

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 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure 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 plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie Limburg heeft op 25 januari jl. laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen (zie bijlage 4). Van het waterschap Limburg zijn geen opmerkingen ontvangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 25 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn **geen** zienswijzen ingediend bij de gemeente Venray.