

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
"Meerloseweg 6, Oirlo"
NL.IMRO.0984.BP21024-va01
Gemeente Venray



Bestemmingsplan

“Meerloseweg 6, Oirlo”

NL.IMRO.0984.BP21024-va01

Gemeente Venray



Opdrachtgever :
Correspondentieadres : Meerloseweg 6
: 5808 AM Oirlo
Opdrachtnemer / Gemachtigde
Opgesteld door : Arvalis
Naam en voorletters : L. Peeters /P. Collombon
Adres : Villafloraweg 1
Postcode en woonplaats : 5928 SZ Venlo
Telefoon : 06-51595344
E-mailadres : LPeeters@arvalis.nl en pcollombon@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	6
2	Gebieds- en planbeschrijving	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2	Locatiebeschrijving	8
2.3	Planbeschrijving	8
3	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.4	Ladder van duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciale omgevingsverordening "hoofdstuk ruimte"	11
3.2.2	Provinciale Omgevingsvisie	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg	15
3.3.2	Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Omgevingsvisie Venray	16
3.4.2	Toetssteen Openbare Ruimte	16
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	19
4.1	Milieuaspecten	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Bodem	19
4.4	Geluid	20
4.5	Luchtkwaliteit	21
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Milieuzonering	24
4.8	Geur en veehouderijen	25
4.9	Waterparagraaf	26
4.10	Kabels en leidingen	27
4.11	Wet natuurbescherming	27
4.11.1	Natura 2000	27
4.11.2	Bescherming planten en dieren	28
4.11.3	Bescherming bossen	28
4.12	Verkeer en infrastructuur	28
4.13	Explosieven	29
5	Juridische planopzet	30
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Grondexploitatie en financiële consequenties	31

6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	31
7	Handhavingsparagraaf	32
8	Procedure	34

Bijlagen :

1. Historisch bodem onderzoek
- 1a Verkennend bodemonderzoek
2. Geurberekening Meerloseweg 7-9-11
- 2a Geurberekening Meerloseweg 18 en 18a
3. Cumulatieve geurberekening Meerloseweg 6
4. Aerius berekening gebruiksfase

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

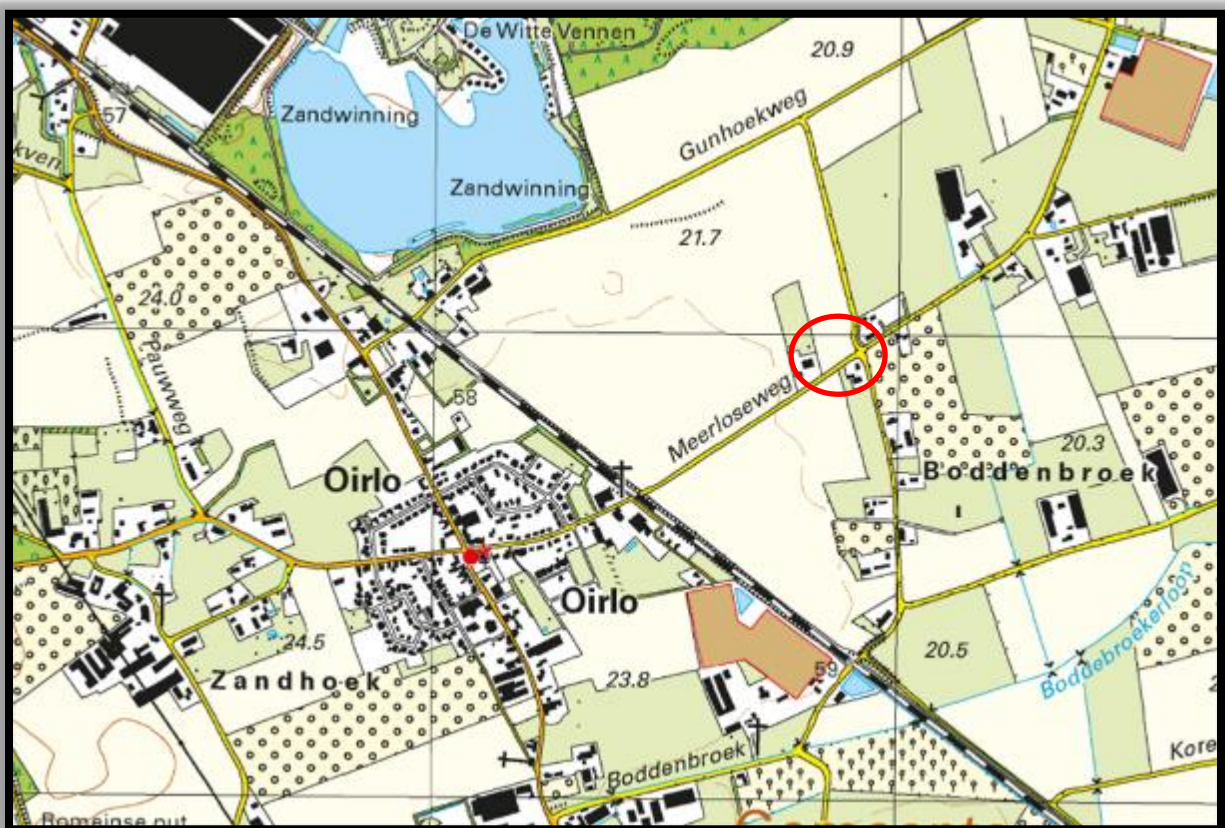
De initiatiefnemer is in bezit van de locatie Meerloseweg 6 te Oirlo. Initiatiefnemer heeft op voornoemde locatie een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. De agrarische activiteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd en initiatiefnemer is blijven wonen op de onderhavige locatie.

Omdat er op dit moment geen agrarische activiteiten meer worden uitgeoefend, er geen bedrijfsopvolgers zijn en de verwachting is dat er in de toekomst geen agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, oriënteert initiatiefnemer zich op alternatieve mogelijkheden voor de locatie.

Een wijziging in de bestemming wonen ligt het meest voor de hand, waarbij het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning wordt voorgesteld en overwogen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Meerloseweg 6 te Oirlo (kadastraal bekend gemeente Venray00 sectie S nr 4 (ged)) in het buitengebied van de gemeente Venray op ca. 600 m ten noord oosten van de kern Oirlo.



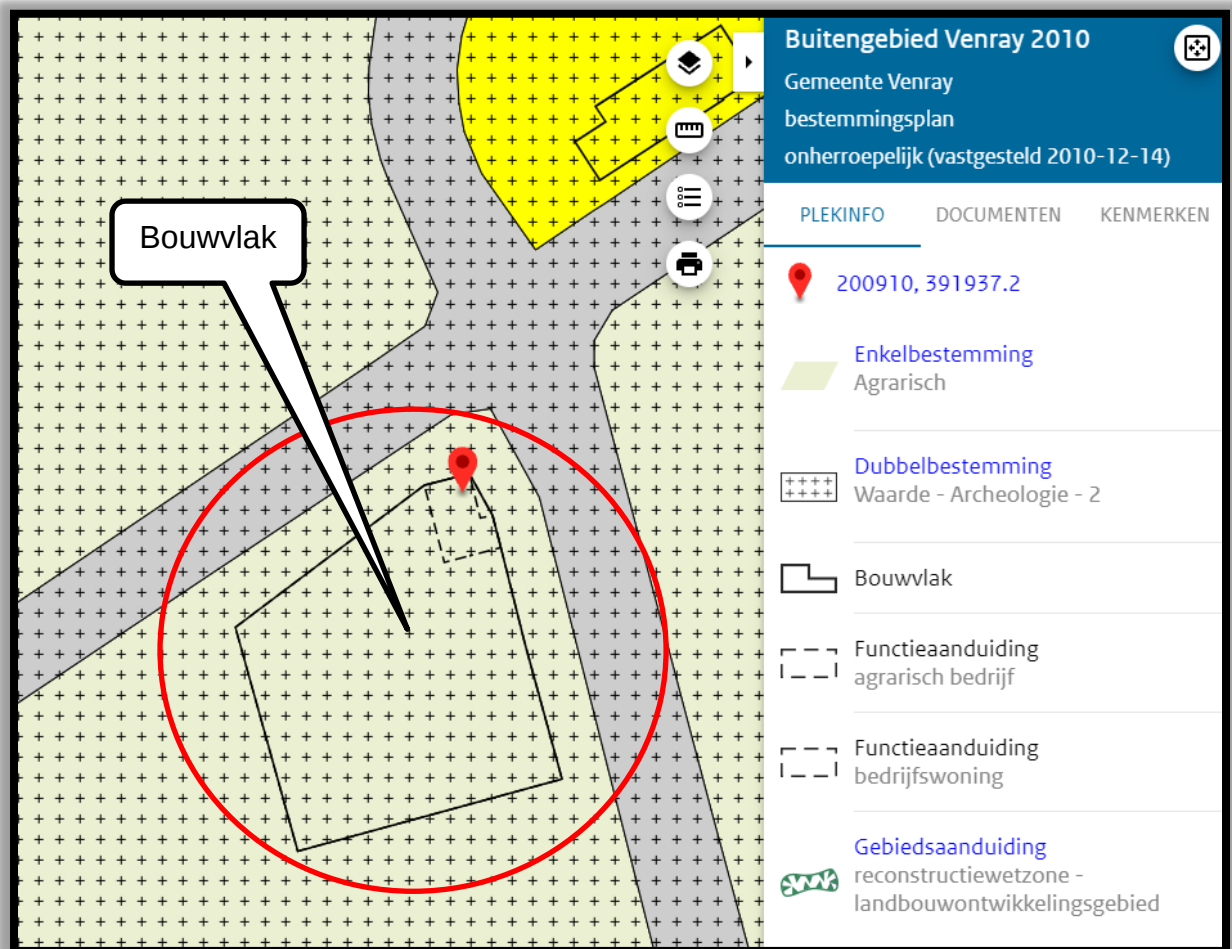
afbeelding 1, Uitsnede Topografische kaart

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

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" en heeft de bestemming "Agrarisch", een dubbelbestemming "Waarde archeologie – 2" met een bouwvlak, een functieaanduiding bedrijfswoning en een gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied. Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met de bijbehorende bestemmingen en aanduidingen.



afbeelding 2, 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; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan, er is immers geen sprake meer van agrarische activiteiten.*
- b. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd'; *Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan, er is geen sprake van een gebiedsaanduiding "overig agrarisch gemengd".*
- c. het aantal woningen niet mag toenemen; *het aantal woningen neemt niet toe in de onderhavige situatie.*

- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast; *Deze waarden worden niet aangetast.*
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking; *Er zal geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking. Een woonbestemming brengt minder verkeersbewegingen met zich mee dan het agrarisch bedrijf.*
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein; *Het perceel is groot genoeg om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Er zijn zeker 2 parkeerplaatsen per woning te realiseren.*
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. *Er is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat getuige de uitsnede uit de kaart met de indicatieve achtergrondbelastingen (redelijk goed (afbeelding 8)). Blijkens de gemeentelijke geurverordening, wordt een redelijk goed woon- en leefklimaat voor woningen in het buitengebied acceptabel gevonden. Ook uit de kaart van de indicatieve voorgrondbelasting blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de 14 Ou.*

Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt grotendeels voldaan, behoudens aan het feit dat de locatie niet gelegen is binnen de gebiedsaanduiding "overig agrarisch gemengd". Althans is de mogelijkheid aanwezig voor het college om daaraan mee te werken. Een dergelijk principeverzoek is aan de gemeente voorgelegd en akkoord bevonden (bijlage 1).

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'. 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.

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.

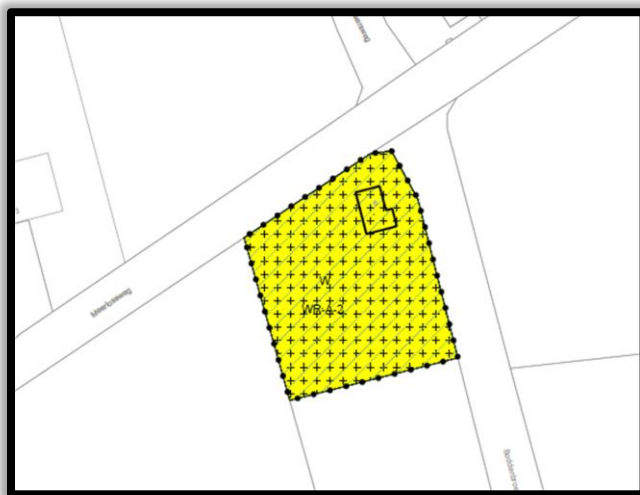
Dit gebied wordt vooral gekenmerkt door een groot aantal clusters. Van oudsher zijn er kleine clusters ontstaan. Deze kenmerken zich door een afwisselend bebouwings- en verkavelingspatroon. Om deze clusters ligt een afwisseling in grote, open gebieden en kleinere, besloten gebieden. Deze beslotenheid wordt deels veroorzaakt door boomteelt. Aan de zuidzijde van Heesakker en Molenhoek ligt nog een essen landschap.

2.2 Locatiebeschrijving

De locatie is gelegen aan de Meerloseweg 6 te Oirlo (kadastraal bekend gemeente Venray00 sectie S nr 4 (ged)) in het buitengebied van de gemeente Venray op ca. 600 m ten noord oosten van de kern Oirlo.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft de bedrijfsmatige agrarische activiteiten binnen het plangebied beëindigd. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn de afgelopen jaren gebruikt voor opslag ten behoeve van de bewoners. 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 bouwvlak naar de bestemming "Wonen". Hiertoe wordt het huidige agrarische bouwvlak verwijderd en wordt functieaanduiding "agrarisches bedrijf" verwijderd zoals op onderstaande afbeelding aangegeven. De huidige bebouwing op de locatie blijft behouden. De reeds aanwezige bedrijfswoning blijft in gebruik als woning en de aanwezige bedrijfsgebouwen blijven in gebruik als garage, opslag en hobbymatig gebruik ten behoeve van de bewoners. De overige bij het perceel behorende gronden behouden hun agrarische bestemming en huidige functie.



afbeelding 3, visualisering planvoornemen

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomst bestendig landelijk gebied. Met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het initiatief.

3.1.2 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, Barro), 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.

3.1.3 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.

3.1.4 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 locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, er vindt een aanpassing plaats van één agrarische bedrijfswoningen naar één (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 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.



afbeelding 5, uitsnede provinciale omgevingsverordening met aandachtsgebieden.

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.

3.2.1.1 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.

In casu betreft het hier het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Er vindt geen toevoeging aan het aantal woningen plaats.

3.2.1.2 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.

3.2.2 Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. In de Omgevingsvisie Limburg wordt de richting voor de periode 2021 tot 2030-2050 geschetst.

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. In stedelijk c.q. bebouwd gebied; Zowel in de stedelijke centra als in de landelijke kernen liggen er diverse uitdagingen. In stedelijke centra heeft dit met name te maken met de versterking van de stedelijkheid, in de landelijke kernen met het behoud van de leefbaarheid. Limburg is rijk aan volkscultuur en tradities en heeft een rijk verenigingsleven. Hoewel sociale verbanden zoals verenigingen vroeger vanzelfsprekend waren, staan deze nu steeds meer onder druk. Er zijn daarnaast uitdagingen op het gebied van de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad, de toegankelijkheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen en het klimaatbestendig maken van de bebouwde omgeving. Ook kent het bebouwd gebied opgaven met betrekking tot de arbeidsmarkt en ruimte voor bedrijvigheid.
 - b. In landelijk gebied; Limburg kent een uniek landschap en prachtige natuurgebieden. Dit is niet vanzelfsprekend. In het landelijk gebied ligt de nadruk op uitdagingen die te maken hebben met onder meer klimaatadaptatie, de transitie van de landbouw, de inpassing van energie en het zoeken van de balans tussen natuur(behoud), ruimtelijke kwaliteit en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Daarnaast zijn schaalvergroting en leegstand van agrarische bebouwing, toeristisch-recreatief (mede)gebruik, biodiversiteit, stikstof en (grond)waterkwaliteit belangrijke thema's.
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouwtransitie; Tot 2020 groeit het aantal banen in Limburg. De welvaart en het gemiddelde opleidingsniveau nemen toe, maar niet voor iedereen. Hoewel de werkloosheid gelijk is aan het landelijk gemiddelde (peildatum 2019, 3e kwartaal), is de bruto participatiegraad in Limburg relatief laag. In sectoren als de

bouw, horeca en toerisme, zorg en ICT wordt een krapte op de arbeidsmarkt ervaren. Demografische ontwikkelingen maken dat de beroepsbevolking slinkt en het aantal ouderen toeneemt. Een bijzonder punt van zorg is de groeiende maatschappelijke tweedeling die zich ook fysiek uit in de vorm van de ruimtelijke concentratie van kwetsbare groepen. Samen met het verhogen van de arbeidsparticipatiegraad en het aantrekken van internationale werknemers kunnen ontwikkelingen als digitalisering, robotisering en automatisering het tekort aan arbeidskrachten – onder meer als gevolg van demografische ontwikkelingen – tegengaan.

3. Klimaatadaptieve en energietransitie; Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt uitdagingen en veiligheidsoverwegingen, maar ook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur. Ook verandert de komende jaren de energievoorziening in Nederland fors. Deze energietransitie zal ook een grote impact hebben op de woon- en leefomgeving in Limburg. Energiebesparing in industrie, landbouw, woningen en mobiliteit én het accommoderen van de ruimte vraag voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonne- en windenergie, zijn hierbij uitdagingen met impact op de omgeving.

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen. Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil. Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij

het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogte) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit. opgericht waardoor deze woningen uitermate geschikt zijn voor senioren.

Onderhavig plan voorziet in het herbestemming van (agrarische) locatie binnen een lintbebouwing van diverse woonlocaties. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders past het onderhavige initiatief binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

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 een burgerwoning. Een dergelijk ontwikkeling is niet in strijd met deze regionale visie.

3.3.2 Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

De Regionale woonvisie Noord-Limburg, is op 22 september 2020 vastgesteld door de gemeente Venray en is een visie waarmee 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 sturing geven aan de regionale woningmarkt. Het is de 2e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Het opheffen van de kwalitatieve mismatch tussen de (toekomstige) woningbehoefte en de bestaande woningvoorraad is één van de centrale opgaven uit de visie.

Bij nieuwbouw dient bij voorkeur ingezet te worden op de realisatie van toekomstbestendige en flexibele woonsegmenten.

In de regio zijn uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle bouwplannen moeten voldoen die binnen de kwalitatieve richtlijn vallen. Deze regionale uitgangspunten omvatten de navolgende punten:

- Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen;
- Gekeken dient te worden naar koppelkansen;
- Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot;
- Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte;
- De regio streeft sociale en duurzame woonconcepten na;
- Er wordt gezocht naar aansluiting op de landelijke, regionale en lokale duurzaamheidsdoelen.

Aanvullend wordt tevens het volgende benoemd:

- Naast nieuwbouw dient er ook gekeken te worden naar de potentie van de bestaande voorraad en hoe deze zich verhoudt tot de veranderende (kwalitatieve) behoefte.
- Ook dient er aandacht te zijn voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Ten aanzien van deze doelgroepen wordt vooral ingezet op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, daar op deze manier de doorstroming wordt bevorderd. Zo ontstaat er tevens ruimte voor de starter op de woningmarkt.
- Vraag en aanbod dienen in de regio beter met elkaar in evenwicht te zijn. De oplossing hiervoor ligt grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad.
- Leefbaarheid in kleine kernen staat onder druk. Toevoegen van woningen (in kleine mate) kan helpen om de leefbaarheid te verbeteren, maar vooral om de doorstroming te bevorderen

De voorgenomen ontwikkeling betreft het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is derhalve geen sprake van het toevoegen van een woning. Het initiatief is daarom niet in strijd met de 'Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Noord-Limburg'.

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 Omgevingsvisie Venray

In het toekomstige agrarisch gebied van Venray zijn de functies tussen wonen en intensieve veehouderij meer gescheiden. In de kernrandzones en woonclusters wonen we met minder geuroverlast. In het overig agrarische gebied ligt de nadruk op landbouw. Deze gebiedsgerichte benadering zorgt voor een juiste balans tussen wonen, recreatie en veehouderij in het agrarisch gebied.

Het bouwen van woningen, de energietransitie en de mogelijkheid tot recreëren is in ons agrarisch gebied op de juiste plek ingepast en gaat niet ten koste van het landschap. Er blijft voldoende ontwikkelingsruimte voor de agrarische bedrijven.

Er zijn een groot aantal veranderingen gaande waardoor het agrarisch gebied wezenlijk gaat veranderen. Veelal wordt gesproken over een transitie van het landelijk gebied. Dit vraagt om een regie waarbij ingezet wordt op een samenhangende aanpak gericht op het landelijk gebied (agrarisch gebied én de natuurgebieden).

Nieuwe woningen in het agrarische gebied worden alleen toegestaan in de kernrandzones en bestaande woonclusters. Wel is de omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk waar het kan.

In onderhavig plan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hiermee sluit onderhavig plan aan bij de Omgevingsvisie Venray.

3.4.2 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.

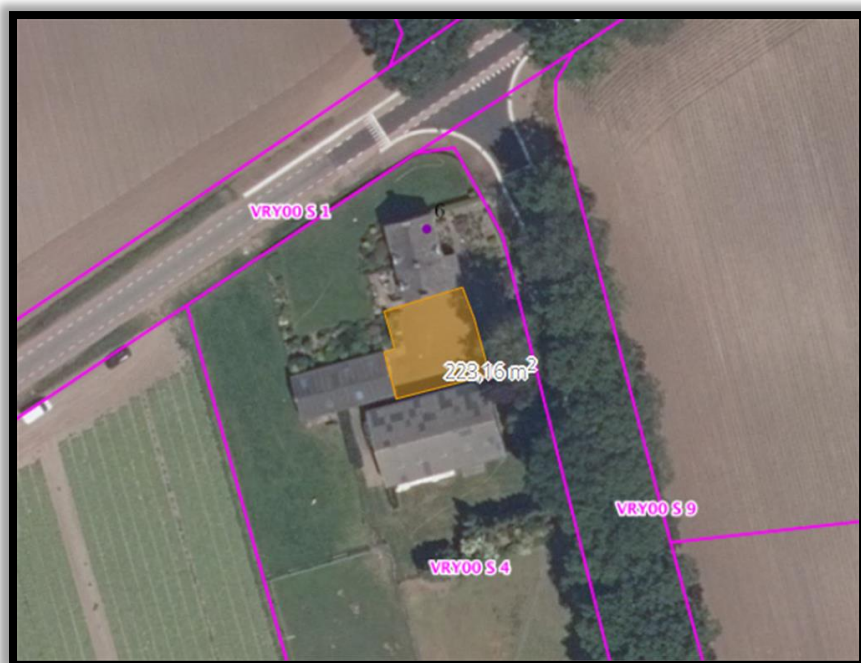
Het waarborgen dat wordt voldaan aan de verschillende kwaliteitseisen van de gemeente bestaat uit twee stappen, te weten:

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 plan valt dus niet primair onder de reikwijdte van de Toetssteen. In het kader van de ontwikkeling van het voorliggende plan dient de Toetssteen Openbare Ruimte 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. Hiervoor is ruimschoots plaats aanwezig op de kavel. Er is immers meer dan 200 m² erfverharding aanwezig waarop geparkeerd kan worden, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto. 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).



Afbeelding 6, erfverharding waarop geparkeerd kan worden.

Planologische inpassing

De locatie Meerloseweg 6 is gelegen aan de kruising van de Meerloseweg en Boddenbroek nabij de kern van Oirlo. In de directe omgeving aan zowel de Meerloseweg als de Boddenbroek bestaat de bebouwing voor het merendeel uit voormalige agrarische bestemmingen waarbij de voormalige bedrijfswoningen nu als burgerwoning in gebruik zijn. Het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar "Wonen" sluit dan ook aan bij de reeds lopende omzetting van agrarische locatie is het buitengebied naar woonbestemmingen.

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 prominentere 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 – 2. Op de gronden met de dubbelbestemming Archeologie mag worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 500 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm, dan wel nadat de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Het onderhavige plan ziet niet op een bouwplan dat conflicterend is met de bovengenoemde uitgangspunten. Er worden geen bouwwerken opgericht en er vinden geen bodemversturende activiteiten plaats welke de archeologische waarde in het gebied kunnen aantasten. De huidige dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' blijft behouden op de locatie.

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 vijfentwintig 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 handelwijze 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 locatie zal niet

veranderen, enkel een bedrijfswoning wordt in een burgerwoning omgezet. Vanwege de functiewijziging heeft historisch bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 2). Uit dit onderzoek is gebleken dat nader bodemonderzoek moet worden uitgevoerd ter plaatse van de opstelplaats van een voormalige bovengrondse tank, alsmede een aanvullend asbest onderzoek i.v.m. de sloop van een voormalige stal, waarop asbesthoudende golfplaten waren toegepast. Volgens de toenmalige en huidige eigenaar zijn deze golfplaten op de daarvoor geëigende manier afgevoerd.

In augustus 2021 is een verkennend bodemonderzoek (asbest) (bijlage 3) uitgevoerd. De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Meerloseweg 6 te Oirlo. Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'verdachte locatie' ter plaatse van de voormalige bovengrondse olietank geen stand houdt. In de grond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Op basis van de uitgevoerde maaiveldinspectie, gegraven proefgaten en uitgevoerde analyses blijkt dat ter plaatse van het asbestcement dak geen asbest in de bodem aanwezig is. De hypothese 'asbestverdachte locatie' kan derhalve worden verworpen. De hypothese 'verdachte locatie' met betrekking tot bodemverontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie blijft echter gehandhaafd. In de bovengrond met bijmengingen puin zijn namelijk lichte verontreinigingen met minerale olie, PAK en PCB aangetroffen. In de zintuigelijk schone bovengrond en in de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetroffen. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit (samen met het uitgevoerde vooronderzoek) vormt geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen aanpassing van de bestemming.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

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

In deze casus betreft het pand een bestaande agrarische bedrijfswoning, die alleen van bestemming wisselt. Het nieuwe bestemmingsvlak wonen blijft nagenoeg gelijk aan het huidige agrarische bouwvlak. Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woning niet getoetst te worden aan de

grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning.

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 woning. 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 betekende mate". In de onderhavige situatie is de dichtstbij gelegen veehouderij op een afstand van ca 300 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), of 8.600 kraamzeugen a 160 gram/jaar, 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

Tabel 1. Uitsnede handreiking NIBM.

Er zal een functieverandering plaatsvinden van een bedrijfswoning naar burgerwoning, het bestaande woon- en leefklimaat zal niet veranderen. Het planvoornemen draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie fijnstof.

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

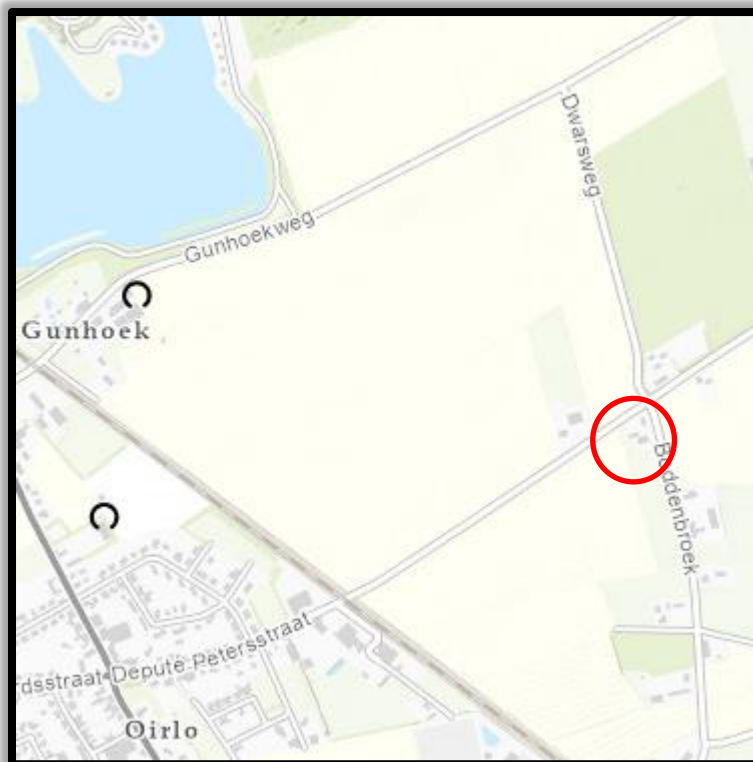
4.6 Externe veiligheid

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 7, 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 800 m afstand.

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 hoofdwegennet.

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 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.

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

tabel 2, richtafstand per milieucategorie

In de omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich enkele bedrijven. Het adres Meerloseweg 3 is volgens het bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch'. Meerloseweg 7, 9 en 11 is volgens het bestemmingsplan bestemd als 'agrarisch' en 'intensieve veehouderij'. Deputé Petersstraat 27 is volgens het bestemmingsplan bestemd als 'bedrijf' en specifieke vorm van bedrijf – mengvoederbedrijf. Deze bestemmingen zijn overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' vertaald naar de overeenkomende milieuklasse. Voor de locatie Meerloseweg 7,9 11 komt dit overeen met de milieuklasse 4.1, voor de locatie Meerloseweg 3 komt dit overeen met milieuklasse 2 en voor de locatie Deputé Petersstraat 27 komt dit overeen met milieuklasse 4.2. Voor deze milieuklassen bedraagt de richtafstand respectievelijk 200, 30 en 300 meter, voor zover de omgeving getypeerd wordt als rustig buitengebied, zoals uit bovenstaande tabel blijkt.

De afstand tussen het onderhavige plangebied en de locatie Meerloseweg 7,9 en 11 bedraagt 340 m, de afstand van het bouwvlak van de planlocatie tot het bouwvlak van de locatie Meerloseweg 3 bedraagt ca 70 m en de afstand tot de locatie Deputé Petersstraat 27 bedraagt ca 520 m. Hieruit blijkt dat voor alle omliggende bedrijven wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009 en er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Op de planlocatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat en de omliggende bedrijven ondervinden geen (extra) hinder van de onderhavige woning.

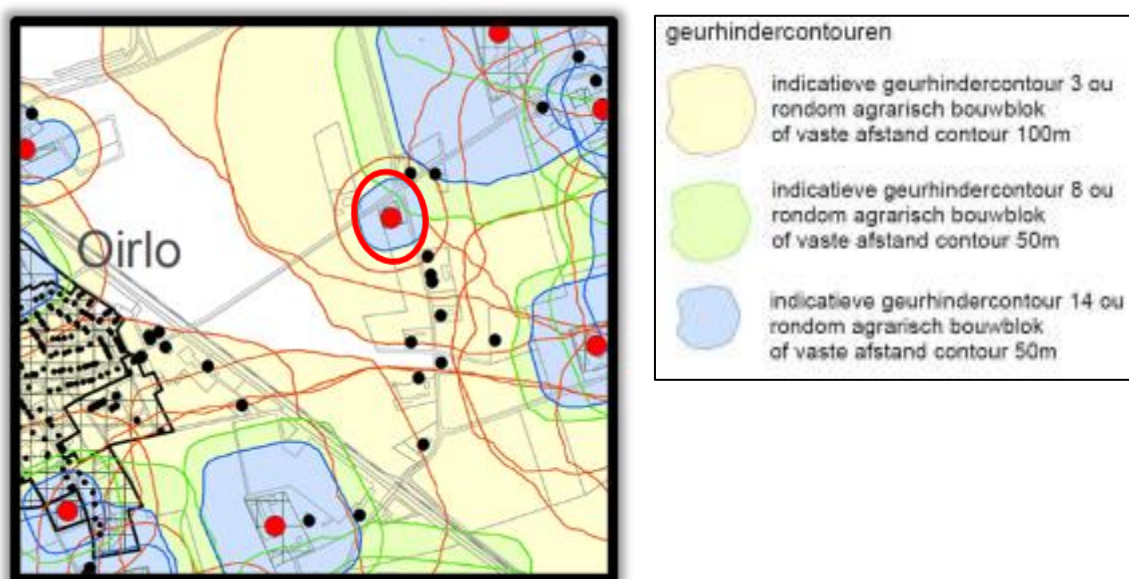
4.8 Geur en veehouderijen

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.

Door de gemeenteraad van Venray is een geurverordening aan de hand van een gebiedsvisie vastgesteld.

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 gelegen in het buitengebied mag de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object maximaal 14 Oue/m³ bedragen. Blijkens de indicatieve kaart, bedraagt de geurbelasting ter plaatse van het plangebied minder dan 14 Oue/m³ en voldoet daarmee. Een en ander wordt eveneens bevestigd door de geurberekening van de veehouderijen gelegen aan de Meerloseweg 7-9-11 en 18-18a. voor beide bedrijven is een worst case berekening gemaakt voor de geurbelasting op het plangebied (bijlage 2). Uit beide berekeningen blijkt dat de geurbelasting van deze veehouderijen op de woning in het plangebied minder dan 14 Oue/m³ bedraagt.



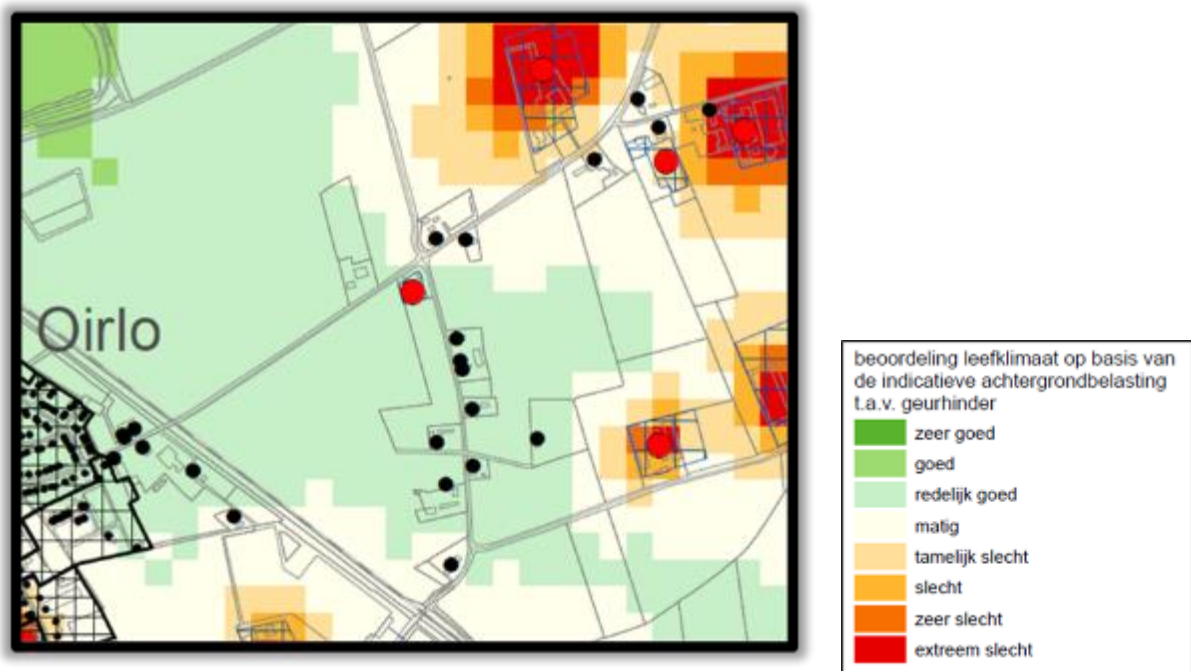
afbeelding 8, Uitsnede kaart indicatieve geurhinder contouren voorgrond

Naast de voorgrondbelasting is door de gemeente ook de achtergrond geurbelasting in beeld gebracht van de Venrayse veehouderijen. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven op een kaart. Volgens de Venrayse geurverordening is er sprake van een

goed woon- en leefklimaat bij de aanduiding "matig" en beter. Op de onderhavige locatie is sprake van een aanduiding "redelijk goed", waarop geconcludeerd kan worden dat op basis van de gemeentelijke beleidskaarten sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

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.

Er is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat getuige de onderstaande uitsnede uit de kaart met de indicatieve achtergrondbelastingen (redelijk goed). Blijkens de gemeentelijke geurverordening, wordt een redelijk goed woon- en leefklimaat voor woningen in het buitengebied acceptabel gevonden. Ook uit de kaart van de indicatieve voorgrondbelasting blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de 14 Ou. 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. p 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 19, uitsnede achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder

Ook de achtergrond geurbelasting is berekend voor de onderhavige locatie (bijlage 3). Op geen enkel rekenpunt wordt de norm van 20 Oue/m³ overschreden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat geur geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

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 projectafwijkingbesluiten, 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 en op de locatie vindt geen herbouw plaats. De huidige situatie qua bebouwing blijft geheel intact. Huishoudelijk afvalwater wordt, zoals in de bestaande situatie reeds het geval is, via de gemeentelijke riolering afgevoerd. De hemelwaterafvoer van zowel de woning als de bijgebouwen wordt niet gewijzigd ten opzichte van de huidige situatie, het hemelwater wordt afgevoerd naar de gemeentelijke bermsloot en infiltreert in de bodem. 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 Wet natuurbescherming

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 2,5 km afstand. Voor de gebruiksfase van onderhavig plan is een inactieve berekening met AERIUS CALCULATOR gemaakt, deze is toegevoegd als bijlage 4. 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. Water is binnen het plangebied niet aanwezig.

Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg valt te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen beschermde planten en broedvogels zijn waargenomen. Tevens is gebruik gemaakt van actuelere flora- en faunagegevens uit www.waarneming.nl. Over een heel kalenderjaar (juni 2020 -juni 2021) is voor het gebied 'Meerlo- Meerlosche Heide' nagegaan welke dier- en plantensoorten in dit gebied (meer specifiek op korte afstand van het plangebied) waargenomen zijn welke bescherming verdienen. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

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 locatie 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 het erf is voldoende ruimte aanwezig (> 200 m) om aan deze norm te voldoen.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan derhalve ruimschoots gerealiseerd worden.

4.13 Explosieven

"Het gehele grondgebied van Venray heeft in de 2e wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Onderhavig plan maakt geen extra bouwontwikkelingen mogelijk. De op de locatie aanwezig bebouwing is van een grootte dat er indien er gebouwd wil worden op de locatie eerst gesloopt dient te worden, aangezien het bestemmingsplan geen verdere ruimte geeft tot een uitbreiding van de aanwezige gebouwen op de locatie of nieuwbouw naast de reeds aanwezige gebouwen. Het aspect "explosieven" behoeft dan ook geen vertaling in de regels of op de verbeelding. Indien er in de toekomst op de locatie gesloopt/gebouwd gaat worden zal het aspect "explosieven" opnieuw beschouwd worden.

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. De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn de direct omwonenden door initiatiefnemers geïnformeerd over de plannen middels een deur tot deur rondgang en is schriftelijk vastgelegd dat zij geïnformeerd zijn over dit planvoornemen. Deze informatie is bij de gemeente bekend maar is niet als bijlage opgenomen bij dit plan.

Het planvoornemen heeft voor omwonenden geen aanleiding gevormd om opmerkingen te maken over het plan.

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 ontwerpbestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- 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 laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Van het waterschap Limburg zijn geen opmerkingen ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 18 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn **geen** zienswijzen ingediend bij de gemeente Venray.