

Bestemmingsplan Spiekert 4 Heide
Gemeente Venray
Toelichting



Toelichting bestemmingsplan Spiekert 4 Heide

in opdracht van

Venterra B.V.
Noorderpoort 11a
5916 PJ VENLO

betreffende locatie

Spiekert 4-6
Heide

documentkenmerk

2210/187/FB-01

versie

Vastgesteld

Vestiging

Nuenen

Datum

18 januari 2024

opgesteld door:

Tritium Advies (CW)
Projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

Tritium Advies (FB)
Projectleider ruimtelijke ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>

Tritium Advies B.V.

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Breda >> Nuenen >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Beschrijving plan	4
2.1 Bestaande situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
3 Beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4 Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	16
4.3 Bedrijven en milieuzonering	17
4.4 Geur	19
4.5 Luchtkwaliteit	23
4.6 Externe veiligheid	24
4.7 Water	26
4.8 Flora en fauna	30
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	31
4.10 Verkeer en parkeren	33
4.11 Kabels en leidingen	34
4.12 Niet gesprongen explosieven	34
4.13 M.e.r.-beoordeling	34
5 Juridische toelichting	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Toelichting op de verbeelding	36
5.3 Toelichting op de planregels	37
5.4 Beschrijving bestemmingen	38
6 Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Bijlagen bij de toelichting	40

1 Inleiding

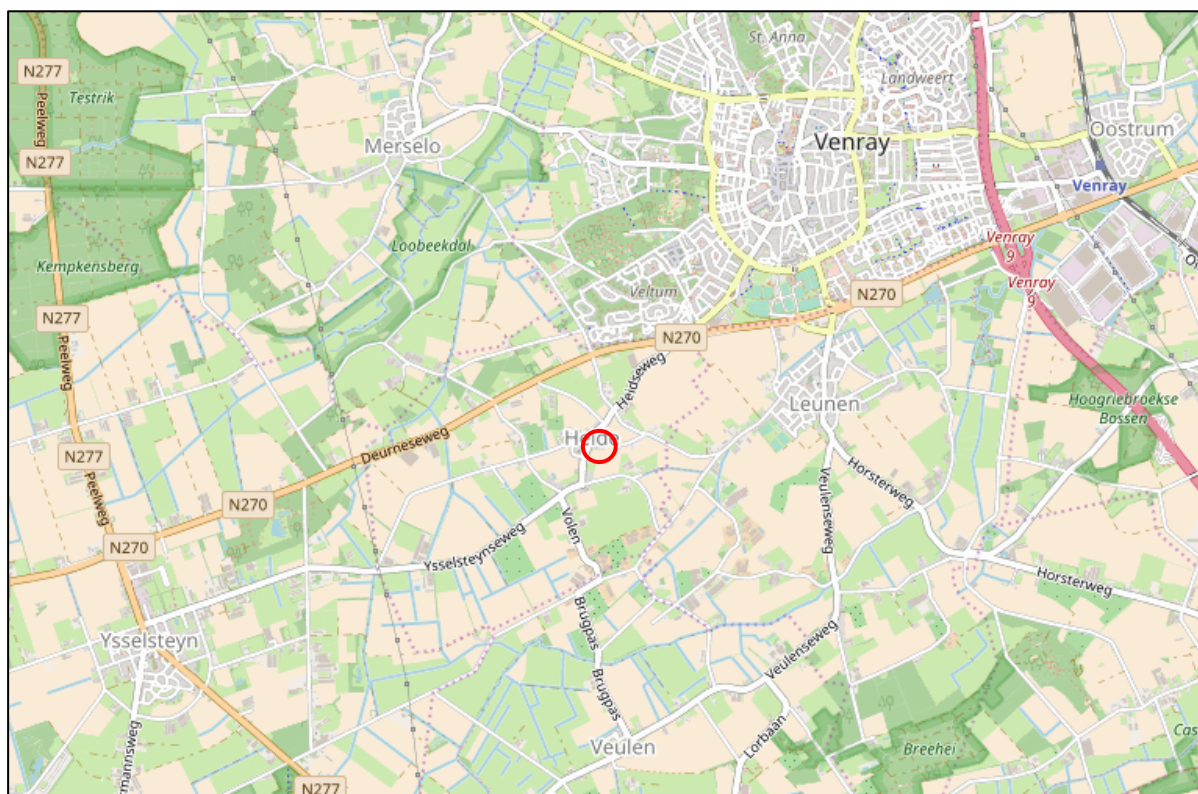
1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan de Spiekert 4-6 te Heide, gemeente Venray, te herontwikkelen. De bedrijfslocatie wordt deels omgevormd naar een woonlocatie waarbij de bestaande showroom van Kusters 2.0 blijft behouden.

De locatie is gelegen binnen vigerend bestemmingsplan 'Heide' (vastgesteld op 28 oktober 2014) en heeft de bestemming 'Bedrijf'. De ontwikkeling van woningen past op deze locatie niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt een deel van de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Spiekert 4-6 in de dorpskern Heide en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Venray, sectie N, nummers 2917 t/m 2921. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 7.100 m². Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door agrarische percelen, aan de westzijde door de woningen langs de Heidseweg en aan de noordzijde door de Spiekert.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (rood omcirkeld)



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Heide', vastgesteld op 28 oktober 2014. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Ter plaatse van Spiekert 6 geldt tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bijbehorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', ondergeschikte detailhandel en voorzieningen van openbaar nut, één en ander met bijbehorende voorzieningen waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven.

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

De ontwikkeling van woningen past niet binnen de bestemming 'Bedrijf'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden om onderhavig planvoornemen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende toelichting vormt samen met de regels en verbeelding het bestemmingsplan. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting vormt de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een analyse van het plangebied en een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling (het plan). In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante rijks-, provinciale - en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een expliciete toetsing van het plan aan alle relevante milieu-planologische aspecten. De juridische vormgeving van het bestemmingsplan wordt behandeld in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Beschrijving plan

2.1 Bestaande situatie

Historische schets

De eerste nederzetting die het latere kerkdorp Heide vormt, bestond uit enkele verspreid liggende boerderijen in de directe nabijheid van weidegronden waar het vee kon grazen. De latere (lint)bebouwing is gesitueerd aan de lokale verbindingsweg van Ysselsteyn naar Venray. In tegenstelling tot Leunen, dat aan de andere zuidelijke as van Venray ligt, is Heide agrarisch van karakter gebleven. Het groene dorpscentrum (in rechthoekige vorm) bestaat uit de R.K. kerk met begraafplaats en het omliggend openbaar groen.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in de dorpskern Heide aan de uitvalsweg van Heide richting Leunen. Deze weg is nog terug te vinden op historische kaarten uit de 19^e eeuw. Aan de zuidkant van de Spiekert liggen oude akkerlanden, waarbij de bolling van de bouwlanden nog herkenbaar is. De oost- en zuidzijde van het plangebied worden begrenst door bomenrijen. Aan de westzijde vormt de bebouwing de begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde vindt de ontsluiting van het plangebied plaats op de Spiekert.

Functionele structuur

De dorpskern Heide is voornamelijk een woondorp met daaromheen agrarische bedrijven in het buitengebied. Er is maar een beperkt aantal andere functies in Heide aanwezig, zoals de RK kerk met begraafplaats en de voormalige school die is omgebouwd tot huiskamer (De Schol). Bij De Schol kan onder anderen vier dagen in de week vers brood worden gehaald. Ook het aantal bedrijfslocaties is beperkt, waar onderhavig plangebied is er één van is. Op onderhavige bedrijfslocatie is een winkel in tegels, plavuizen en stenen gevestigd, Kusters 2.0, bestaande uit een showroom met achterbouw (voormalig Boerenbondsgebouw), een opslagloods, buitenopslag en de bijbehorende bedrijfswoning. De opslag van dit bedrijf zal worden verplaatst naar een nabijgelegen industrieterrein, waardoor de bedrijfsactiviteiten van Kusters 2.0 op deze locatie zich nog beperken tot uitsluitend advieswerkzaamheden in de showroom.



Figuur 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van in totaal 9 nieuwe woningen op een deel van de voormalige bedrijfslocatie. De showroom van Kusters 2.0 blijft behouden en houdt de bestemming 'Bedrijf'. De achterbouw van de showroom zal behouden en gerenoveerd worden tot 7 appartementen. De naastgelegen opslagloods wordt grotendeels gesloopt, behoudens een gedeelte van de buitengevels in verband met de functie als draagmuur/erfafscheiding bij de buurlocaties. Daarnaast worden er nieuwe bergingen gerealiseerd ten behoeve van de appartementen. De huidige bedrijfswoning met het bestaand bijgebouw aan Spiekert 6 blijft behouden en wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming. Op het terrein van de voormalige buitenopslag worden twee bouwkavels ontwikkeld waarop twee nieuwe vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.



Figuur 2.2: Situatieschets planvoornemen

Bereikbaarheid

De appartementen zijn gelegen aan een woonhofje en bereikbaar via de reeds bestaande toegangsweg tussen de showroom en de woning aan Spiekert 6. De vrijstaande woning aan de zuidzijde van het plangebied is tevens via deze toegangsweg bereikbaar. De toegangsweg wordt aan het eind voorzien van een keermogelijkheid. De vrijstaande woning aan de oostzijde van het plangebied, de voormalige bedrijfswoning en de showroom worden direct ontsloten op de Spiekert.

Programma en doelgroep

De 7 appartementen krijgen een gebruiksoppervlak variërend van 55 tot 120 m², met aan de voorzijde een eigen buitenruimte en een berging. De appartementen zijn bedoeld voor starters en/of senioren en zullen worden verhuurd, zodat ze ook bereikbaar zijn (en blijven) voor de beoogde doelgroep. De ontwikkeling van de twee bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen zijn beoogd voor verkoop in het hogere segment.

Parkeren

De parkeerbehoefte van het planvoornemen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. De bestaande parkeerplaatsen langs de Spiekert, behorende bij de showroom, blijven gehandhaafd. Voor de 7 appartementen worden parkeerplaatsen langs de toegangsweg van het woonhofje gerealiseerd. De parkeerbehoefte voor de twee vrijstaande woningen wordt op eigen terrein gerealiseerd.

Groen

De bestaande bomenrij langs de oost- en zuidzijde van het plangebied blijft behouden. Daarnaast zal de openbare ruimte langs de toegangsweg groen worden ingericht. Tevens zal bij de bergingen behorende bij de appartementen een gezamenlijke (moes)tuin worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

De beoogde herontwikkeling met de sanering van een bedrijfslocatie betreft bij voorbaat een duurzaam en maatschappelijk verantwoord initiatief. Overtollige emissies in de directe woonomgeving van Heide worden geamoveerd en er wordt een kleinschalig en kwalitatief woonmilieu gecreëerd. Daarbij zullen de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de meest recente eisen vanuit het Bouwbesluit. Dit betekent onder andere dat de woningen worden voorzien van een duurzaam energiesysteem door bijvoorbeeld het gebruik van zonnepanelen en warmtepompen/wisselaars. Daarnaast wordt er rekening gehouden met het klimaatneutraal ontwikkelen van het terrein. Dit door waar mogelijk toepassing te geven aan duurzame bouwmethodes (inzet van elektrisch materieel), het gebruik van duurzame bouwmaterialen en het creëren van voldoende groen- en wateropvangvoorzieningen (voorkomen wateroverlast en hittestress).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op het moment dat die wet in werking treedt. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met het Rijk, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners van ons land.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Beperken van klimaatverandering.

Toetsing plangebied

Onderhavige ontwikkeling is dermate kleinschalig en lokaal van aard, dat er geen nationale belangen mee gemoeid zijn. Daarmee is de ontwikkeling niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd, om nationale en provinciale belangen te beschermen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) komen de volgende veertien nationale belangen terug:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het Barro blijft van kracht totdat de omgevingswet in gaat, daarna wordt het Barro vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat o.a. een uitwerking van het ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

Toetsing plangebied

Het westelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis De Peel / luitenant-generaal Bestkazerne. Binnen deze zone is het niet toegestaan om een object te realiseren of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 65 meter boven NAP. De planlocatie is gelegen op circa 30 meter boven NAP. Dit betekent dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan circa 35 meter. De maximale bouwhoogte van de nieuw te realiseren zal ver onder de maximaal toegestane hoogte blijven en worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de belangen uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (de 'Ladder') is het bewerkstelligen van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de NOVI binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, dient daarvoor op grond van de Ladder een verantwoording te worden gegeven. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt heeft zodoende:

- Een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling;
- En, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Om te bepalen of de Ladder van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of er sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Op basis van vaste jurisprudentie kan gesteld worden dat een ruimtelijke ontwikkeling welke voorziet in de realisatie van minder dan 12 woningen in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

Toetsing plangebied

In onderhavige situatie gaat om de transformatie van een bestaande bedrijfslocatie in het bestaand stedelijk gebied tot een kleinschalige en kwalitatieve woningbouwontwikkeling in totaal 9 woningen. Het nieuwe programma, met de realisatie van 7 appartementen (voor starters en/of senioren) en 2 vrijstaande woningen (voor nieuwe inwoners), sluit aan bij de ambities van de gemeente Venray uit de Omgevingsvisie Venray. Tevens blijkt uit het Omgevingsprogramma Wonen dat er vooral behoefte is aan passende woningen voor senioren en starters en een passend

aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens. De herbestemming van het voormalige Boerenbond gebouw naar betaalbare huurappartementen voor starters en/of senioren sluit hierop aan. Ook blijkt dat hiermee wordt aangesloten bij de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024. In paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 is de volledige inhoud vanuit het woonbeleid/woningbouwprogramma en bijbehorende toetsing opgenomen.

Ondanks de Laddertoets in beginsel niet noodzakelijk wordt geacht, blijkt uit de toetsing van het beleid omtrent woningbouwontwikkelingen bovenal dat de realisatie van woningen in de dorpskern Heide passend is binnen de behoefte.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL)

Op 1 oktober 2021 is door Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast zijn ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De concrete regels omtrent deze onderwerpen heeft de provincie in de Omgevingsverordening vastgelegd.

Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening.

De Omgevingsverordening bevat grofweg twee typen regels:

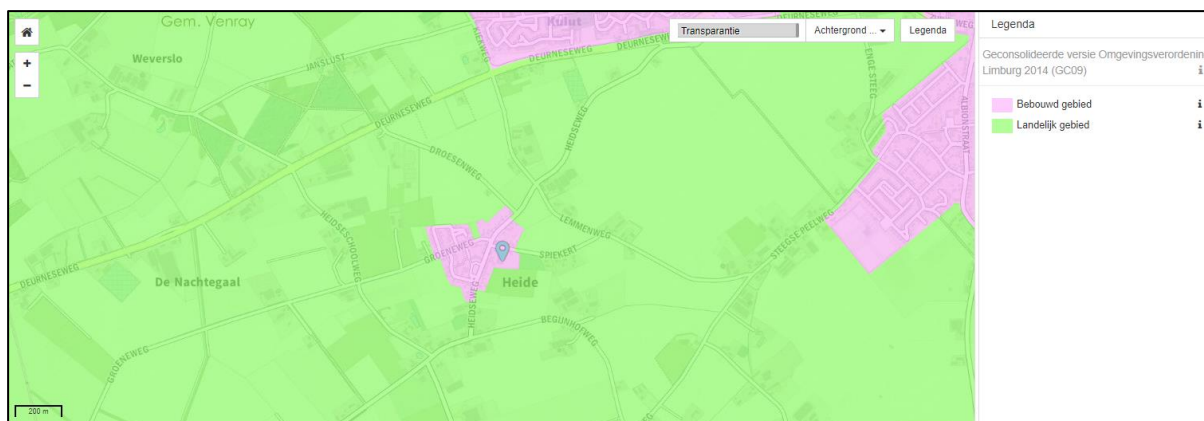
- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die de huidige gaat vervangen. De nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 17 december 2021 vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. Op dit moment geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Toetsing plangebied

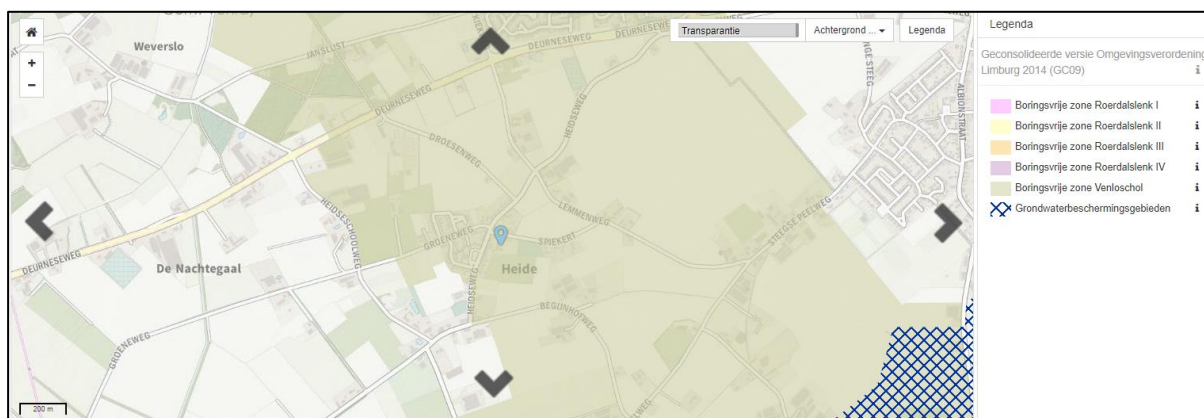
Het plangebied en de beoogde ontwikkeling zijn gelegen binnen een aantal zoneringen van kaarten welke relevante onderwerpen van de Omgevingsverordening aansnijden. Hierna volgen de meest relevante.

Binnen de kaart 'Ruimte' wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen een duurzame verstedelijking nagestreefd. De herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie ten behoeve van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op basis van de behoefte in het 'Bebouwd gebied' levert hier een bijdrage aan.



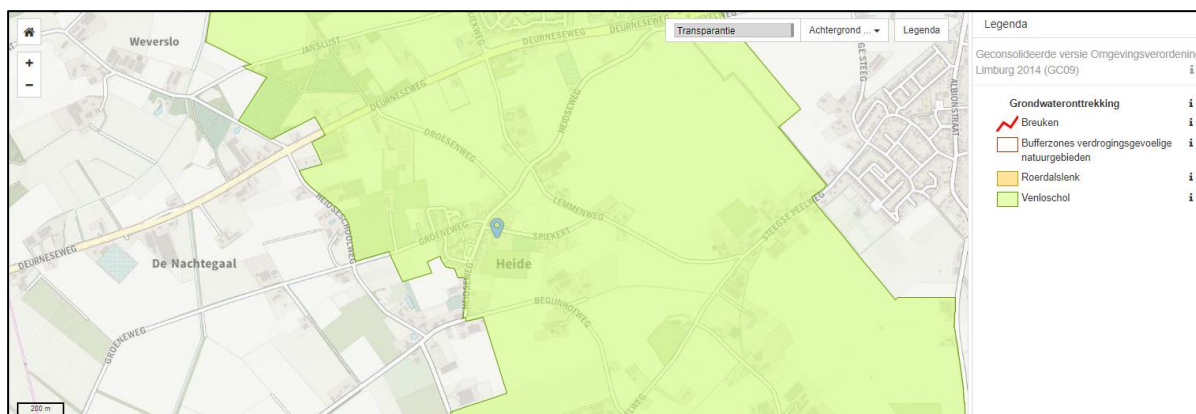
Figuur 3.1: Uitsnede kaart Ruimte – Duurzame verstedelijking Omgevingsverordening Limburg 2014

Binnen de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' is de locatie gelegen binnen een 'Boringsvrije zone' van Venloschol. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde bodemingrepen en grondboringen beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen bodemingrepen, dan wel boringen verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



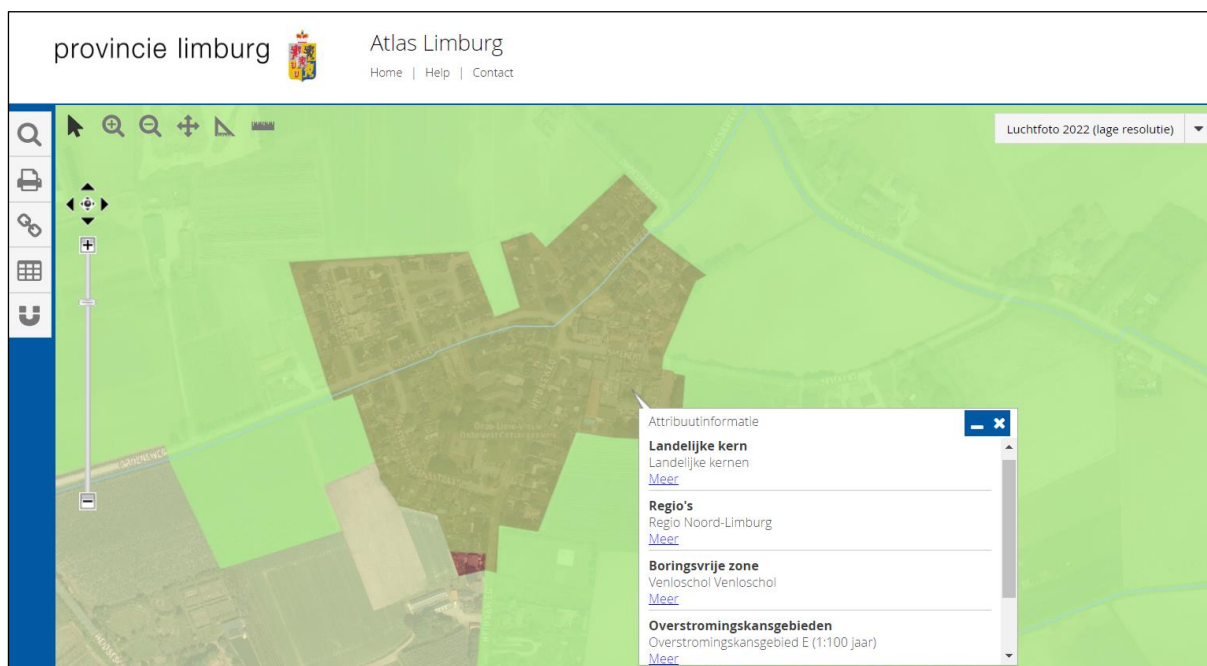
Figuur 3.2: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden – Boringsvrije zones Omgevingsverordening Limburg 2014

Binnen de kaart 'Water' is de locatie gelegen binnen een grondwateronttrekkingszone van het gebied 'Venloschol'. Binnen dit gebied gelden er restricties voor bepaalde grondwateronttrekkingen en infiltratie beneden 5 meter +NAP. Het maaiveld van het plangebied is overeenkomstig de kaarten van de Algemene Hoogtekaart Nederland gelegen op een hoogte van circa 23 meter +NAP. Er worden geen grondwateronttrekkingen, dan wel infiltraties verwacht die tot een diepte van 5 m +NAP of dieper reiken. Indien van toepassing zal voldaan worden aan de regels die gesteld zijn in de Omgevingsverordening.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart Water – Grondwateronttrekking Omgevingsverordening Limburg 2014

Voornoemde zoneringen en regels vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn overgenomen in de nog niet inwerking getreden Omgevingsverordening Limburg 2021. Hierna volgt een uitsnede van de integrale kaart. De inhoudelijke strekking is vergelijkbaar met de huidige Omgevingsverordening en zien tevens toe op een duurzame verstedelijking binnen bestaande kernen en bescherming van de Venloschol. Voor de inhoudelijke toetsing wordt derhalve aangesloten bij voorgaande toetsing van het beleid.



Figuur 3.4: Uitsnede integrale kaart Omgevingsverordening Limburg 2021

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Op 22 september 2020 heeft de gemeente Venray de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 vastgesteld. Deze woonvisie geeft richting aan het woonbeleid voor de komende 4 jaar. Het is de 2^e visie die door de 8 Noord-Limburgse gemeenten in gezamenlijkheid is opgesteld. In deze visie wordt teruggekeken naar de vorige visie: waar komen we vandaan en wat willen we meenemen naar de nieuwe visie. En zijn er ook zaken die veranderd zijn? Daarbij wordt de

huishoudensontwikkeling inzichtelijk gemaakt en wordt er nadrukkelijker de link tussen de (toekomstige) bevolkingssamenstelling en de bestaande woningvoorraad. Tevens wordt er ingegaan op de trends en ontwikkelingen die de druk op de leefbaarheid vergroten. Ook wordt weergegeven welke acties er in de regiovisieperiode opgepakt gaan worden.

Uit de analyse in de visie komen aantal opgaven die kunnen worden samengevat in:

- Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad.
- Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt.

Doordat er verschuivingen plaatsvinden in de demografische samenstelling van de bevolking, verandert de woonbehoefte kwalitatief. Door de veranderende samenstelling van huishoudens ontstaat een stijgende woonbehoefte aan nultredenwoningen en appartementen. In de regio wordt een afnemende woonbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen geconstateerd, zowel in de huur- als de koopsector. Er zal met name ingezet moeten worden op de realisering van levensloopbestendige grondgebonden woningen.

In de Regionale Woonvisie wordt de nadruk gelegd op een goede leefbaarheid. Dit is mede belangrijk omdat er zoveel verschillende doelgroepen zijn, die allemaal hun plekje moeten zien te vinden in de regionale woningvoorraad. De regio streeft daarmee naar een inclusieve samenleving voor iedereen.

Toetsing plangebied

Het planvoornemen voorziet in een particulier initiatief met de transformatie van een bedrijfslocatie naar een kleinschalige woonlocatie, waarbij 7 huurappartementen en 2 vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit gevarieerde aanbod sluit aan bij de woningbehoefte die er ligt voor de verschillende doelgroepen. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij de ambities uit de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Venray

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Venray de Omgevingsvisie Venray vastgesteld. De Omgevingsvisie laat zien voor welke uitdagingen de gemeente Venray staat en waar de gemeente naar toe wil in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: onze Toekomstvisie 2030 'Venray loopt voorop'.

De gemeente Venray wil hun belangrijkste waarden beschermen en versterken. Daarbij wordt rekening gehouden met verschillende opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie en woningbouw om het woningtekort op te lossen. Er zijn daarbij vier ambities die centraal staan; groen wonen voor iedereen, natuurlijk Venray, een gezond Venray heeft de toekomst en Venray bloeit, bruist en boeit. Daarnaast worden op basis van verschillende thema's de doelen van de gemeente Venray uiteengezet.

Thema 'wonen'

De vergrijzing en veranderingen in de zorg vragen om een andere kijk op het thema wonen in relatie tot de voorzieningen en de leefbaarheid in de wijken. De toenemende behoefte aan huisvesting van bijzondere groepen (denk aan statushouders, in- en uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, huisvesting van jongeren via de jeugdwet) en aan

levensloopbestendige woningen betekent een extra opgave voor het aanbod van betaalbare woningen, in een veilige en beschermde woonomgeving.

De omgevingsvisie maakt onderscheid in het centrum van Venray, woongebieden, werkgebieden, agrarische gebieden en natuurgebieden. De planlocatie ligt in een woongebied. Er wordt onder anderen ingezet op het verbeteren van de woonkwaliteit door realiseren van de juiste woningen op de juiste plek en het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, het bevorderen van goede huisvesting en integratie van bijzondere doelgroepen en het zorgen voor voldoende toegankelijk groen om te ontmoeten en bewegen.

Woongebied 'Heide'

Om de leefbaarheid in het dorp te behouden moet Heide groeien. Door de vergrijzing is het noodzakelijk om aan de woningbehoefte van het dorp tegemoet te komen. De groei is noodzakelijk om het dorpsleven, stichtingen en verenigingen levensvatbaar te houden. Dit betekent dat er woonruimte moet kunnen worden geboden aan starters, nieuwe inwoners van buitenaf en senioren.

Toetsing plangebied

Het planvoornemen voorziet in een particulier initiatief met de transformatie van een bedrijfslocatie naar een kleinschalige woonlocatie. De beoogde ontwikkeling met het programma zoals opgenomen in het planvoornemen, met de realisatie van 7 appartementen (voor starters en/of senioren) en 2 vrijstaande woningen (voor nieuwe inwoners) en het behoud van de bestaande woning (voor bestaande bewoners), sluit aan bij de ambities van de gemeente Venray uit de Omgevingsvisie Venray.

Omgevingsprogramma Wonen

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Venray het nieuwe Omgevingsprogramma Wonen vastgesteld. In het Omgevingsprogramma Wonen staan vijf inhoudelijke thema's centraal:

- snel voldoende woningen bouwen;
- een gevarieerd aanbod;
- duurzame woningvoorraad;
- wonen, gezondheid en zorg;
- vitale wijken en dorpen.

Uit het omgevingsprogramma blijkt dat er vooral behoefte is aan passende woningen voor senioren en starters en een passend aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen voor lage en middeninkomens.

Toetsing plangebied

De herbestemming van het voormalige Boerenbond gebouw naar betaalbare huurappartementen voor starters en/of senioren sluit aan bij het Omgevingsprogramma Wonen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld te worden in hoeverre de milieukundige kwaliteit van de bodem van invloed kan zijn op het beoogd planvoornemen. Met oog op hierop heeft Tritium Advies in opdracht van Venterra B.V. een milieutechnisch en nader bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk 2211/030/LLU-01, versie A d.d. 14 juli 2023). Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) vastgesteld. Hierna volgen de belangrijkste conclusies uit het uitgevoerde onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Onder de asfaltverharding op het westelijk terreindeel is een puinfundering aanwezig. Op het noordoostelijk terreindeel, onder de stelconplaten en klinkers, is ook een puinfundering aanwezig. Ter plaatse van inspectiegat 10, gelegen in de noordoostelijke puinfundering, is sprake van sterk puinhoudende bodem. De bij de boringen vrijkomende grond onder de puinfunderingen is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij is enkel bij boring 06 een matige bijmenging met baksteen waargenomen. Hoogstwaarschijnlijk betreft dit materiaal welke afkomstig is van de bovengelegen puinfundering. In de overige boringen, verspreid over de gehele locatie, zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen in de boven- en ondergrond.

Verkennd- en nader bodemonderzoek

Uit de analysesresultaten blijkt dat de baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van boring 06 sterk verontreinigd is met nikkel en PAK en licht verontreinigd is met kobalt en minerale olie. Uit het nader onderzoek naar de sterke verontreiniging blijkt het volgende:

De verontreiniging is aanwezig in het traject 0,30 – 0,50 m-mv. De bodemverontreiniging heeft een verband met de bijmenging met baksteen. Zowel de verticale- als horizontale afperkingen blijken maximaal licht verontreinigd te zijn met PAK en niet verontreinigd te zijn met nikkel. Omdat de verontreiniging alleen in de bovengrond aanwezig is, kan deze zich niet verspreiden naar het grondwater (grondwaterstand 3,42 m-mv).

De sterke verontreiniging is aanwezig over een oppervlakte van circa 10 m² met een laagdikte van 0,2 meter. Het sterk verontreinigde bodemvolume wordt derhalve geraamd op 2 m³.

De exacte oorzaak van de bodemverontreiniging is niet bekend. Omdat het bedrijfsterrein reeds eind jaren '40 op de locatie is gerealiseerd is het aannemelijk dat de verontreiniging vóór 1987 is ontstaan en daarmee historisch van aard is. Omdat minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Uit de overige analysesresultaten blijkt dat de sterk puinhoudende bovengrond ter plaatse van boring 10 licht verontreinigd is met minerale olie en de zintuiglijk schone ondergrond licht verontreinigd is met lood. In het grondwater, de zintuiglijk schone bovengrond en de zintuiglijk schone grond onder de puinfunderingen zijn geen verontreinigingen aangetoond met de onderzochte stoffen.

Toetsing hypothese

De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. Voor de sterke verontreiniging geldt dat direct nader onderzoek is uitgevoerd. Voor de lichte verontreinigingen geldt dat de gehalten dermate laag zijn, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennd asbest- en funderingsonderzoek

In de aanwezige fundaties is geen asbest aangetoond boven de detectiegrens van 2 mg/kg d.s. Derhalve wordt geconcludeerd dat de puinfunderingen niet verontreinigd zijn met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De puinfundaties worden indicatief geclassificeerd als "N-bouwstof".

Asfaltonderzoek

De asfaltverharding ter plaatse van de onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 675 m² met een dikte van circa 6,5 centimeter. Binnen de asfaltverharding zijn geen reparatievakken aanwezig. De asfaltverharding is opgebouwd uit een laag dicht asfaltbeton met daaronder een laag grindasfaltbeton. Op basis van de PAK-marker testen blijkt de laag dicht asfaltbeton teerhoudend te zijn. De onderliggende laag grindasfaltbeton blijkt op basis van de analyseresultaten teevrij te zijn. Omdat de bovenliggende laag ter plaatse teerhoudend is dient er rekening te worden gehouden met de veiligheidsmarge van 20 mm. Derhalve komt de asfaltverharding grotendeels niet in aanmerking voor hergebruik en wordt geadviseerd de gehele onderliggende laag eveneens als teerhoudend asfalt af te voeren. Naar verwachting dient circa 110 ton asfalt als teerhoudend afgevoerd te worden.

Voorlopige veiligheidsklasse (CROW 400)

Voor de werkzaamheden in de grond geldt op basis van de onderzochte (meng)monsters dat geen veiligheidsklasse van toepassing is (basishygiëne).

Conclusies en aanbevelingen

Bij de voorgenomen herontwikkeling van de locatie dient rekening te worden gehouden met de sterke (spot) verontreiniging met nikkel en PAK. Werkzaamheden in verontreinigde grond mogen niet zondermeer worden uitgevoerd. Voor de verontreiniging geldt geen saneringsverplichting. Indien ter plaatse werkzaamheden in de grond worden voorzien, wordt geadviseerd om een plan van aanpak op te stellen en het sterk verontreinigde materiaal te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

Met onderhavig onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in afdoende mate vastgesteld. Omdat er met dit plan geen werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond plaats zullen vinden, daar deze spot onder het asfalt is gelegen welke behouden blijft, en er voor het

overige geen bijzonderheden zijn aangetroffen, zijn er geen belemmeringen met oog op het beoogde planvoornemen.

De rapportage van het bodemonderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Geluid

In het kader van de beoogde ontwikkeling dient aan de hand van de Wet geluidhinder (Wgv) getoetst te worden of er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid afkomstig van omliggende bedrijven en (spoor)wegen.

Industrielawaai

Voor wat betreft de geluidhinder afkomstig vanuit de bedrijvigheid kan gesteld worden dat het aspect geluid reeds getoetst is in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Hieruit is gebleken dat er ten aanzien van omliggende bedrijvigheid voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden en dat er geen belemmeringen te verwachten zijn omtrent geluidhinder. Nader onderzoek naar industrielawaai in het kader van de Wgv wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Spoorweglawaai

Voor wat betreft spoorweglawaai kan worden gesteld dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid (of binnen de geluidszone) van een spoorweg. Hiermee kan worden gesteld dat geluidshinder afkomstig van spoorwegen is uitgesloten en dat deze geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Wegverkeerslawaai

Voor wat betreft wegverkeerslawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de weg Spiekert waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (kenmerk 2210/187/FB-11 d.d. 21 december 2022).

Uit het onderzoek is gebleken dat voor de 30 km/uur weg Heidseweg en het 30 km/uur gedeelte van de Spiekert de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen en appartementen overschrijdt.

Voor het gezoneerde 60 km/uur gedeelte van de Spiekert geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen en appartementen overschrijdt.

Aangezien voor onderhavige woningen en appartementen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

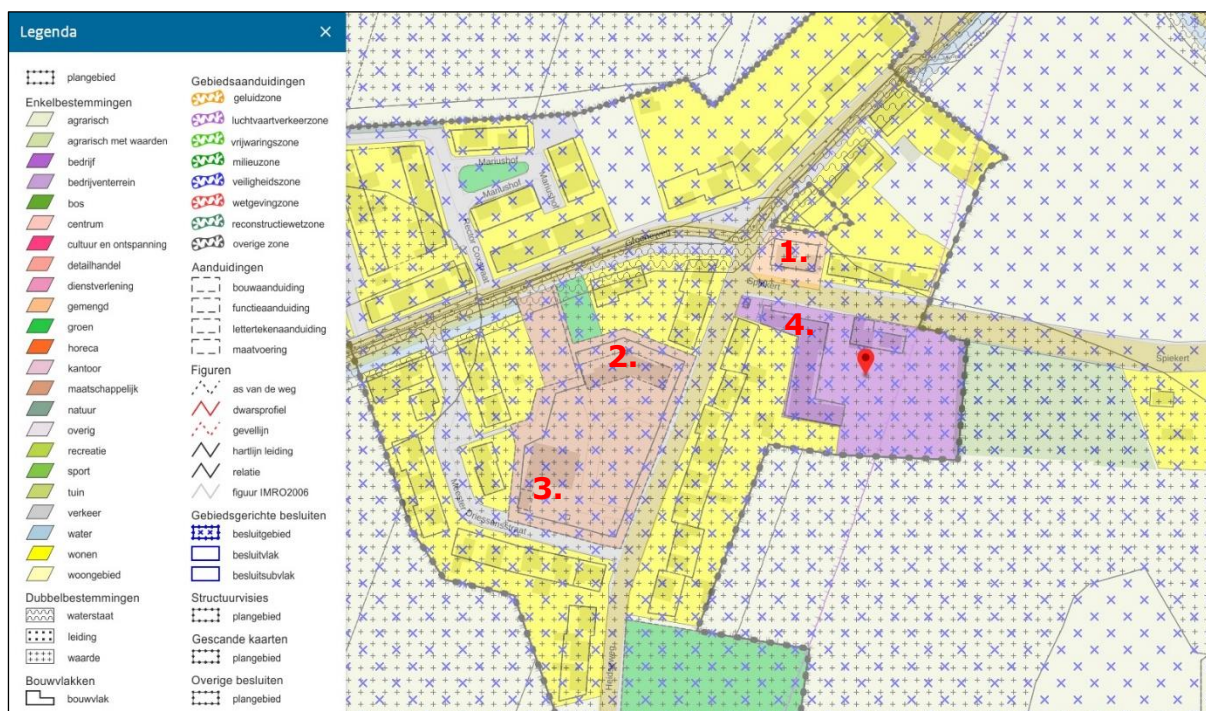
De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij dient onder anderen ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Gezien de matige tot sterke functiemenging van de directe omgeving van het plangebied, met daarbij onder andere woon-, bedrijfs- en maatschappelijke functies, kan gesteld worden dat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'.



Figuur 4.1: Uitsnede verbeelding BP met omliggende functies (plangebied ter plaatse van rode druppel).

In het plangebied wordt een nieuwe milieugevoelige functie mogelijk gemaakt (wonen). Er liggen

een aantal functies in de omgeving van het plangebied die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant kunnen zijn. In de navolgende tabel zijn deze inzichtelijk gemaakt en is aangegeven wat de afstanden van de relevante bedrijfsactiviteiten tot de gevoelige functie is.

Tabel 4.1: Relevante bedrijvigheid plangebied en omgeving.

Nr.	Adres	Bestemming en (type) bedrijf	Grootste richtafstand VNG o.b.v. gemengd gebied	Afstand tussen activiteiten en gevoelige objecten
1	Heidseweg 33	Kleinschalige detailhandel Kleinschalige dienstverlening Kleinschalige horeca Kleinschalige kantoren (max milieucategorie 1)	0 m	ca. 35 m
2	Heidseweg 44	Maatschappelijke dienstverlening (max milieucategorie 2)	10 m (geluid)	ca. 52 m
3	Heidseweg 46-48	Maatschappelijke dienstverlening (max milieucategorie 2)	10 m (geluid)	ca. 52 m
4	Spiekert 4	Showroom steenhandel Kusters 2.0 (milieucategorie 1)	0 m	0 m

Uit voorgaande tabel blijkt dat de richtafstanden tot de omliggende relevante bedrijvigheid niet worden overschreden.

Tevens kan gesteld worden dat de gronden ter plaatse van de Heidseweg 44, 46, 48 tevens bestemd zijn ten behoeve van evenementen. Gezien dit slechts zeer sporadisch plaatsvindt, bijvoorbeeld bij het organiseren van een kermis, hiervoor separate toestemmingen/vergunningen worden aangevraagd en bestaande woningen reeds dichterbij dit terrein zijn gelegen (waarbij de belangen van deze woningen en haar omgeving reeds worden afgewogen en maatgevend zijn ten opzichte van de nieuwe woningen in het plangebied), kan gesteld worden dat daarbij reeds sprake is van een verantwoorde scheiding van functies.

Daarnaast zijn er ten oosten en zuiden van het plangebied gronden gelegen welke bestemd zijn ten behoeve van agrarisch grondgebruik, waaronder de teelt van gewassen en (fruit)bomen. Voor deze activiteiten mag er gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, welke vanwege drift kan verspreiden richting de gevoelige functies in de omgeving. Om te zorgen dat deze geen nadelige effecten ondervinden van de activiteiten, worden zogeheten "spuitzones" aangehouden in de ruimtelijke ordening. Er zijn geen wettelijke bepalingen in Nederland voor een minimale afstand tussen de activiteiten en de gevoelige functies. Vanuit jurisprudentie wordt er doorgaans uitgegaan van een minimale afstand van 50 meter tussen de gevoelige functies en de activiteiten. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken indien er driftreducerende maatregelen worden toegepast.

Vooropgesteld wordt dat er reeds landelijke wetgeving is met betrekking tot de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, namelijk het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze stelt dat per 1 januari 2018 er spuittechnieken moeten worden gebruikt die drift met minimaal 75% reduceren ten opzichte van de vastgestelde referentietechniek. Zo kan er gebruik gemaakt worden van driftarme doppen, welke grotere druppels bestrijdingsmateriaal geven die minder snel verwaaien. Volgens de Technische Commissie Techniekbeoordeling, TCT, zorgen deze spuitdoppen ervoor dat er bij juist gebruik geen sprake is van gevaar voor de volksgezondheid. Gezien voorgaande dient er bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse reeds rekening gehouden te worden met het tegengaan van drift om een gevaar voor de volksgezondheid ter plaatse van de aangrenzende woningen en tuinen (zowel binnen als buiten het plangebied) te voorkomen. Deze bestaande

gevoelige bestemmingen/objecten zorgen in de huidige situatie al voor een beperking van deze spuitzone ten zuidwesten van het plangebied. Voor het overige kan gesteld worden dat er tussen de agrarische gronden en het plangebied ook een robuuste houtsingel aanwezig is (zie foto's in de bijlage), welke drift van gewasbeschermingsmiddelen richting het plangebied grotendeels zal voorkomen. Dit landschapselement zal met het plan behouden blijven, wat geborgd wordt in de regeling van onderhavig bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat het bestaande landschapselement behouden moeten blijven, danwel een kwalitatief vergelijkbaar landschapselement dient te worden aangelegd en in stand moet worden gehouden.

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een verantwoorde scheiding van functies, waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en omliggende bedrijven niet onevenredig zullen worden belemmerd.

4.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder. Dit toetsingsregime wordt andersom ook toegepast bij beoordeling van plannen volgens het principe van de omgekeerde werking, zodat bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt ten gevolge van planontwikkelingen en er ter plaatse van de (nieuwe) geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Eén en ander op basis van het wettelijke kader en de 'Handreiking wet geurhinder en veehouderij'.

Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van (individuele) veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (hierna: Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier ($ou_E/s/dier$). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

In de Wgv zijn normen opgenomen om de geurbelasting op geurgevoelige objecten te maximaliseren. De geurnormen zijn opgenomen in artikel 3, lid 1 van de Wgv en zijn van toepassing op veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. De normen zijn afhankelijk van de ligging van de geurgevoelige objecten, waarbij onderscheid wordt gemaakt 'binnen concentratiegebied' of 'buiten concentratiegebied' en de ligging 'binnen de bebouwde kom' of 'buiten de bebouwde kom'.

Voor een aantal diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. In het geval dat er geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Deze zijn opgenomen in artikel 4.1 van de Wgv. Voor alle dieren (met of zonder geuremissiefactor) geldt een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze zijn opgenomen in artikel 5.1 van de Wgv.

Hierna volgt een overzicht met de wettelijke geurnormen en minimale afstanden op basis van artikel 3, 4 en 5 van de Wgv.

Tabel 4.2: Geurnormen en vaste afstanden op basis van artikel 3, 4 en 5 Wgv.

	Geurnormen artikel 3.1		Afstanden artikel 4.1 (zonder emissiefactor, emissiepunt tot gevel)	Afstanden artikel 5.1 (minimale afstanden gevel-tot-gevel)
	Concentratiegebieden	Niet- concentratiegebieden		
Bebouwde kom	3 ouE/m ³	2 ouE/m ³	100 meter	50 meter
Buiten bebouwde kom	14 ouE/m ³	8 ouE/m ³	50 meter	25 meter

Gemeentelijke verordening en gebiedsvisie

Gemeenten mogen van de hiervoor genoemde normen en afstanden afwijken middels een gemeentelijke verordening. In de Wgv is in artikel 6.1 opgenomen dat gemeenten middels deze verordening binnen bepaalde bandbreedten mogen afwijken van de wettelijk bepaalde normen/afstanden. Mits onderbouwd op basis van artikel 8 Wgv, namelijk op basis van een zorgvuldig tot stand gekomen 'gebiedsvisie'.

De maximale bandbreedtes voor het afwijken van de normen (artikel 3 Wgv) bedragen:

- 0,1 - 14 ouE /m³ binnen een concentratiegebied in de bebouwde kom
- 3 - 35 ouE/m³ binnen een concentratiegebied buiten de bebouwde kom
- 0,1 - 8 ouE/m³ buiten een concentratiegebied in de bebouwde kom
- 2 - 20 ouE/m³ buiten een concentratiegebied buiten de bebouwde kom

De maximale bandbreedtes voor het afwijken van de afstanden (artikel 4 Wgv) bedragen:

- minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom
- minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom

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

- Bestaande woongebieden 3,0 ouE/m³
- Zoekgebieden woningbouw en bedrijventerreinen 8,0 ouE/m³
- Buitengebied 14,0 ouE/m³

De in onderhavig plangebied te ontwikkelen woningen zijn gedeeltelijk gelegen binnen zoekgebied woningbouw en gedeeltelijk binnen buitengebied, waarvoor een norm van respectievelijk 8 ouE/m³ en 14 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting geldt.

In onderhavige toetsing worden derhalve de normen gehanteerd zoals opgenomen in onderstaande tabel.

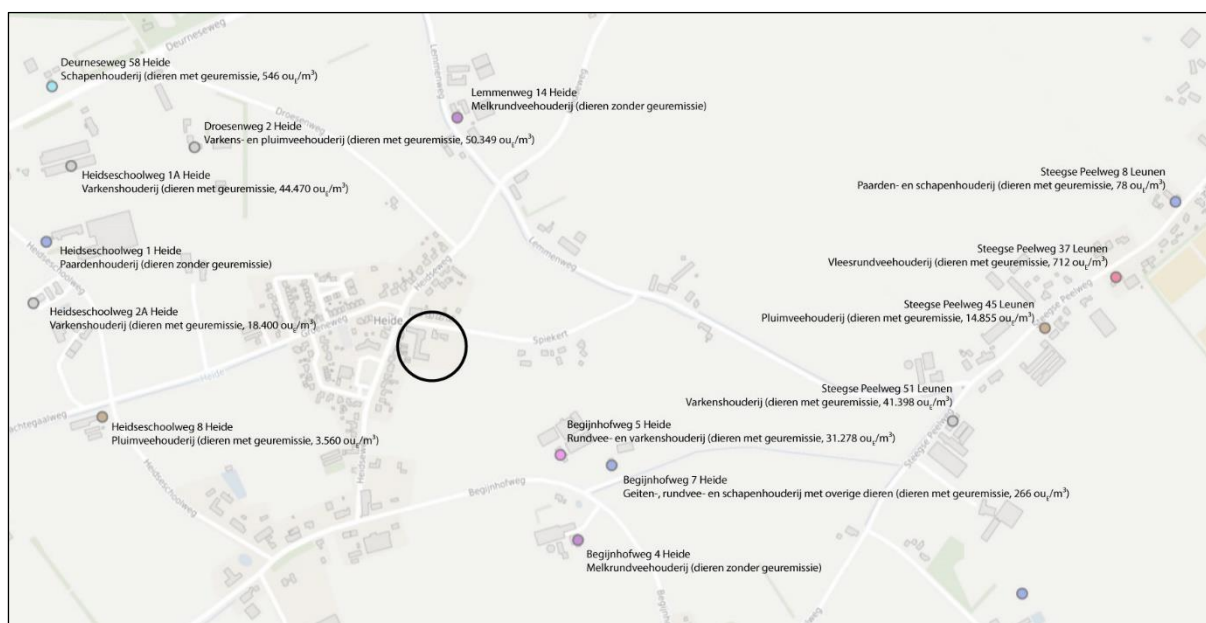
Tabel 4.3: Van toepassing zijnde geurnormen en vaste afstanden ter plaatse van plangebied.

Ligging	Geurnormen artikel 3.1	Afstanden artikel 4.1 (zonder emissiefactor, emissiepunt tot gevel)	Afstanden artikel 5.1 (minimale afstanden gevel-tot-gevel)
Binnen concentratiegebied:	8 ouE/m ³	50 meter	25 meter
Zoekgebied woningbouw	14 ouE/m ³		
Buitengebied			

Daarnaast wordt een maximale achtergrondbelasting gehanteerd van $20 \text{ ou}_\text{E}/\text{m}^3$. De normstelling is onderbouwd in de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij inclusief aanvulling.

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Om de relevante veehouderijen in het geuronderzoek te kunnen betrekken is de Kernregistratie Dierverblijven geraadpleegd (<https://krd.igoview.nl/>). Hierna volgt een uitsnede van de kaart met alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart krd.igoview.nl met info omliggende veehouderijen (projectlocatie omcirkeld)

Kijkend naar de individuele veehouderijen is binnen de straal van 500 meter slechts één maatgevende veehouderij gelegen met een potentieel effect op de nieuwe geurgevoelige objecten ter plaatse van het plangebied. Dit betreft de Begijnhofweg 5 te Heide op een afstand van circa 200 meter ten zuidoosten van het plangebied; een rundvee- en varkenshouderij met een totale geuremissie van $31.278 \text{ ou}_\text{E}$. De individuele geurbelasting van deze veehouderij is derhalve berekend om te beoordelen wat de invloed van deze veehouderij is op de nieuw te projecteren geurgevoelige objecten. De naastgelegen veehouderij/parkdierenhouderij aan de Begijnhofweg 7 te Heide heeft een dermate lage geuremissie (266 ou_E), dat deze met oog op dezelfde windrichting als de Begijnhofweg 5 te Heide niet maatgevend is. De varkenshouderij aan de Steegse Peelweg 51 te Leunen is met een vergelijkbare geuremissie op een vele grotere afstand van circa 1 kilometer in dezelfde windrichting eveneens niet maatgevend qua individuele veehouderij. Bovendien zijn er reeds diverse bestaande geurgevoelige objecten dichtbij deze veehouderij gelegen welke maatgevend zijn. De overige veehouderijen zijn dusdanig ver van het plangebied gelegen (allen buiten de 500 meter van de nieuwe geurgevoelige objecten), waarbij reeds bestaande geurgevoelige objecten dichtbij de betreffende veehouderijen zijn gelegen (zoals in de bebouwde kom van Heide ten opzichte van de veehouderijen ten noordwesten van het plangebied), dat deze ook niet maatgevend zijn voor de individuele geurbelasting ter plaatse van het plangebied. Deze hebben afzonderlijk dan ook geen significante invloed op het planvoornemen en andersom. Vanzelfsprekend is wel de achtergrondbelasting als gevolg van alle veehouderijen in de omgeving van het plangebied opgesteld om de geurbelasting afkomstig van deze veehouderijen tezamen te beoordelen.

Om de voorgrondbelasting van de veehouderij aan de Begijnhofweg 5 te berekenen is een geurberekening opgesteld door middel van V-Stacks Gebied 2020. Dit op basis van de emissiegegevens van de laatst verleende vergunning en de meest actuele geuremissiefactoren vanuit de Regeling geurhinder en veehouderij, welke zijn verkregen vanuit de gemeente Venray. Wel zijn hierbij de emissiepunten van de dierenverblijven geprojecteerd op het dichtstbijzijnde punt van de rand van het bouwvlak om tevens de planologische ruimte van de veehouderij te kunnen beoordelen. Voor de toetsing van de geurbelasting ter plaatse van het plangebied zijn zowel toetspunten opgenomen op de dichtstbijzijnde randen van het plangebied als het middelpunt van de te projecteren bouwvlakken van de nieuwe woningen. De bestaande bedrijfswoning en showroom zijn bestaande geurgevoelige objecten in het kader van de Wgv en het bestaande planologische regime, waardoor deze reeds beschermd zijn tegen onevenredige geurbelasting afkomstig van veehouderijen. Voor de afweging van het woon- en leefklimaat is de bestaande bedrijfswoning alsnog meegenomen in de berekening.

Tabel 4.4: Rekenresultaten voorgrondbelasting plangebied.

Nr.	X en Y - coördinaten	Geurnorm (ou _E)	Geurbelasting (ou _E)
1	194167 390802	8.00	5.50
2	194199 390796	8.00	6.85
3	194197 390781	8.00	6.73
4	194265 390778	14.00	11.43
5	194270 390844	14.00	7.81
6	194177 390820	8.00	5.73
7	194213 390804	8.00	7.39
8	194256 390836	14.00	8.03
9	194212 390848	8.00	6.88

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geurbelasting als gevolg van de maatgevende veehouderij aan de Begijnhofweg 5 ter plaatse van zowel de rand van het plangebied als ter plaatse van de bouwvlakken van de geurgevoelige objecten voldoet aan de gestelde geurnorm van respectievelijk 8 en 14 ou_E/m³ en dat de bedrijfsvoering van deze veehouderij derhalve niet zal worden belemmerd.

Daarnaast is zoals aangegeven tevens een geurberekening opgesteld om de achtergrondbelasting op de nieuw te projecteren geurgevoelige objecten te bepalen als gevolg van alle veehouderijen tezamen. Hierbij is voor de veehouderij aan de Begijnhofweg 5 gebruik gemaakt van de eerder genoemde invoergegevens. Voor de overige veehouderijen is gebruik gemaakt van de standaardgegevens vanuit de KRD provincie Limburg.

Tabel 4.5: Rekenresultaten achtergrondbelasting plangebied.

Nr.	X en Y - coördinaten	Norm maximale achtergrondbelasting (ou _E)	Geurbelasting (ou _E)
1	194167 390802	20.00	14.80
2	194199 390796	20.00	16.02
3	194197 390781	20.00	15.91
4	194265 390778	20.00	19.33
5	194270 390844	20.00	16.76
6	194177 390820	20.00	14.99
7	194213 390804	20.00	16.41
8	194256 390836	20.00	16.89
9	194212 390848	20.00	15.01

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geurbelasting als gevolg van alle veehouderij tezamen voldoet aan de gestelde maximale geurnorm van de achtergrondbelasting van 20 ouE/m^3 en dat er ter plaatse van het plangebied en de nieuw te projecteren geurgevoelige objecten sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien voorgaande kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect geur en veehouderij. In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden omliggende veehouderijen niet beperkt in hun mogelijkheden. De volledige invoergegevens en rekenresultaten zijn separaat toegevoegd aan de bijlage.

4.5 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

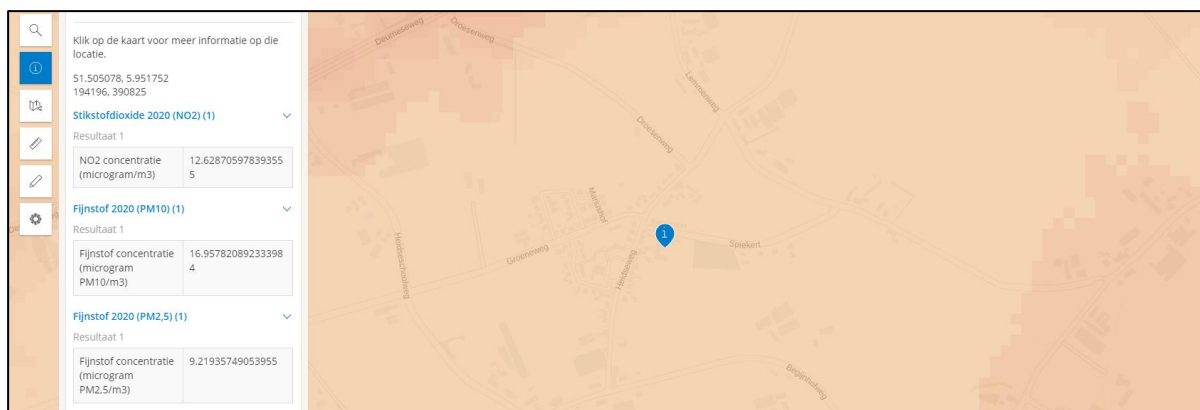
Bijdrage ontwikkeling aan luchtkwaliteit

Draagt een project 'Niet In Betekende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal $1,2 \text{ microgram/m}^3$ voor zowel PM_{10} en NO_2 . Voor woningbouw is bijvoorbeeld in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de Wet luchtkwaliteit als 'niet in betekende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van slechts 9 nieuwe woningen, waardoor de norm van 1500 nieuwe woningen niet wordt overschreden. Gesteld kan worden dat het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit van de omgeving.

Woon- en leefklimaat op basis van de luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen voor de (toekomstige) bewoners. Hierbij dient getoetst te worden aan de normen in het kader van de Wet luchtkwaliteit, waaronder de maximale jaargemiddelde concentraties van NO_2 en PM_{10} . Deze concentraties mogen maximaal $40 \text{ } \mu\text{g/m}^3$ bedragen. Hiernaast is er een indicatieve Europese grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$, waarbij de jaargemiddelde concentratie maximaal $20 \text{ } \mu\text{g/m}^3$ mag bedragen.



Figuur 4.3: Uitsnede kaart Atlas Leefomgeving (projectlocatie ter plaatse van informatieteken)

Volgens de kaarten van de Atlas Leefomgeving, een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), worden de jaargemiddelde grenswaarden omtrent luchtkwaliteit niet overschreden. Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'aanvaardbaar' kan worden beschouwd.

Conclusie

Gezien voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

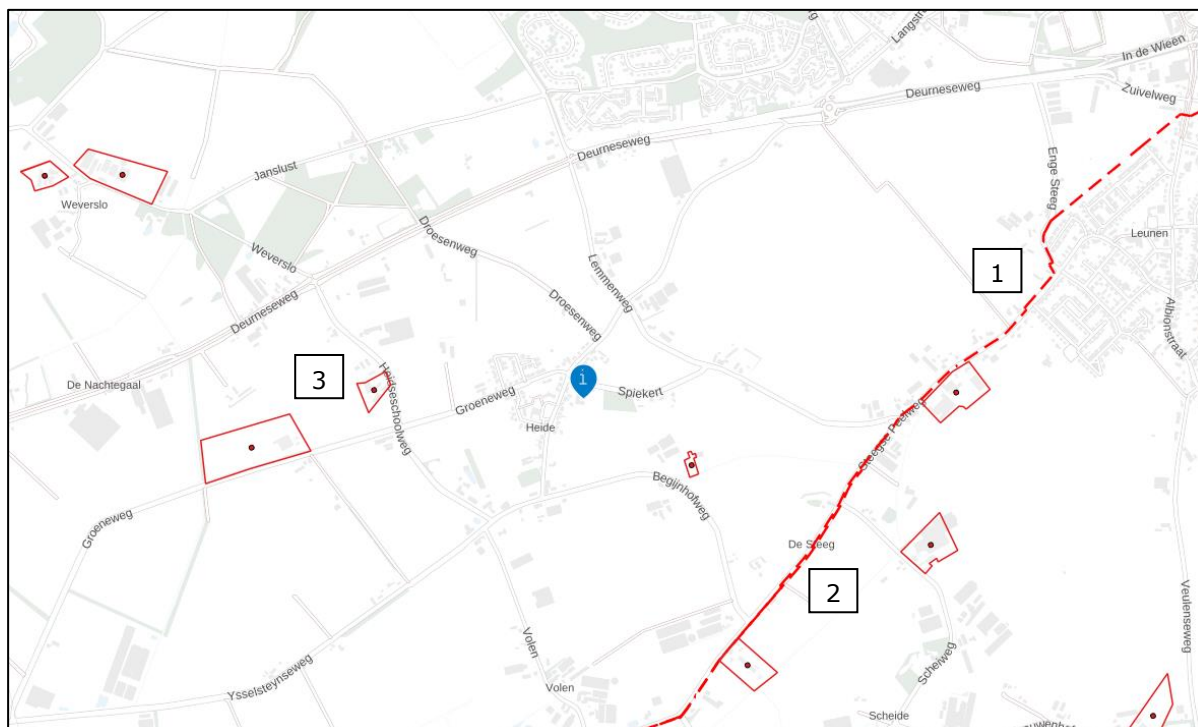
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De regelgeving is vervat in onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)', het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)' en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)'. Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi. Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken.

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten).

De volgende relevante risicobronnen zijn aangetroffen en afgebeeld op figuur 4.2:

1. Buisleiding Z-541-15
2. Buisleiding Z-541-17
3. Diverse inrichtingen met propaantanks



Figuur 4.4: Uitsnede van de risicokaart (plangebied aangeduid met informatieteken).

De buisleidingen betreffen aardgastransportleidingen en zijn in beheer bij Gasunie. Beide buisleidingen hebben een uitwendige diameter van 8,62 inch en een werkdruk van 4000 kPa. Daarmee ligt de 1%-letaliteitszone op 95 meter en de 100%-letaliteitszone op 50 meter vanaf de buisleiding. Het plangebied ligt op een afstand van 825 meter vanaf de buisleidingen en is daarmee buiten het invloedsgebied van de buisleidingen gelegen. De buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

In het buitengebied zijn diverse agrarische bedrijven gelegen met een propaantank op eigen terrein. De aangeduide propaantanks op de risicokaart hebben een minimale inhoud van 13 m³ en een veiligheidsafstand van 150 meter. De dichtstbijzijnde propaantank ligt op een afstand van circa 360 meter van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee op voldoende afstand, de propaantanks vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

Het plangebied ligt in het beheergebied van Waterschap Limburg. Waterschap Limburg is in 2017 ontstaan uit de fusie tussen Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Op 8 december 2021 heeft het waterschap het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld.

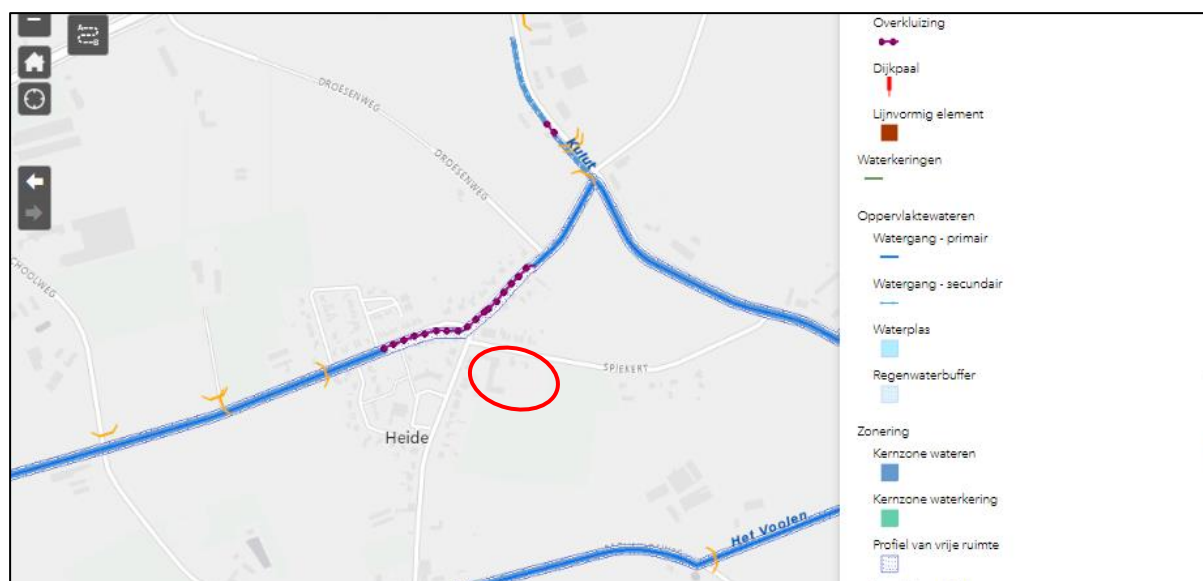
In het Waterbeheerprogramma staat welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Er wordt een koers en de belangrijkste maatregelen voor de komende periode beschreven. De thema's zijn:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas.
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden.
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht.
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Keur en Legger Waterschap Limburg

Naast het Waterbeheerplan heeft Waterschap Limburg een verordening, bestaande uit de Keur en de Legger. De Keur geeft inzicht in over wat wel en niet is toegestaan in en nabij water, dijken en stuwen. Op de Legger staan alle oppervlaktewateren en dijken aangegeven die Waterschap Limburg in beheer heeft en waarop de Keur van toepassing is. De algemene regels en beleidsregels zijn onlosmakelijk verbonden aan de Keur en geven aan in welke gevallen er een vrijstelling of meldingsplicht kan gelden en hoe bepaalde werkzaamheden in of nabij watersystemen uitgevoerd dienen te worden.

Op basis van de Leggerkaart is het plangebied niet gelegen binnen een beschermingszone. Tevens liggen er geen watergangen in of langs het plangebied. Wel loopt er een overkluisde primaire watergang (de Heide) aan de noordzijde van het plangebied op een afstand van circa 25 meter. Ook ten zuiden van het plangebied loopt een primaire watergang (Het Voolen), deze ligt op een afstand van circa 225 meter.



Figuur 4.5: Uitsnede Leggerkaart Waterschap Limburg (plangebied rood omcirkeld)

Voor het overige hanteert Waterschap Limburg ter plaatse van het plangebied het uitgangspunt dat bij de uitbreiding van het verhard oppervlak waterneutraal gebouwd dient te worden in het kader van het aspect hemelwater. Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² (zie verderop in de paragraaf) en er voor het overige geen waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het initiatief niet de watertoets van het waterschap te doorlopen.

Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan Venray

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) van de gemeente Venray geldt voor de periode 2022 t/m 2025 en bevat zowel het riolerings- als het waterbeleid. Het vGRP wordt gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat de waterberging binnen het plangebied moet worden opgelost en moet daarbij voldoen aan een bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak. Groene daken worden als niet verhard beschouwd. Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm. Onder nieuwbouw wordt verstaan nieuwe bebouwing in inbreidingslocaties, uitbreidingslocaties, maar ook bijgebouwen (>50 m²), herbouw van een woning of aanbouw (>50 m²) aan een bestaande woning. De nieuwe verharding (bestrating, terras) die op het perceel wordt gerealiseerd wordt ook meegenomen in de berekening van de hoeveelheid verhard oppervlak.

Bij verbouwingen waar geen nieuw verhard oppervlak ontstaat en bij aanbouwen tot 50 m² geldt geen norm voor het realiseren van waterberging. Er zijn bij verbouwingen wel kansen om de situatie ten aanzien van water te verbeteren. Daar waar extra verhard oppervlak ontstaan is er sprake van een kans om de situatie ten aanzien van water te verbeteren. Gemengde huisriolering kan worden gescheiden en hemelwater opgevangen op eigen perceel.

De gemeente Venray streeft naar robuuste watersystemen, waarbij het hemelwater bij voorkeur bovengronds wordt geïnfiltreerd in de bodem. De gerealiseerde waterberging moet voorzien worden van een overloopvoorziening voor situaties waar er meer neerslag valt dan waarop de waterberging is ontworpen. De overloopvoorziening en de ontvangende ruimte waar het water naar toestroomt vanuit de overloopvoorziening moet zodanig ontworpen zijn, dat wateroverlast wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater van Waterschap Limburg gelden de normen van Waterschap Limburg.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Aangezien er geen geohydrologisch onderzoek is verricht is gebruik gemaakt van de geohydrologische gegevens vanuit het verkennend bodemonderzoek van Tritium Advies, kenmerk 2211/030/LLU d.d. 16 januari 2023.

Bodemopbouw en geohydrologie

De bodemopbouw en geohydrologische situatie zijn weergegeven in tabel 2.6 van het verkennend bodemonderzoek, waarvan de uitsnede hieronder is weergegeven. Hieruit kan opgemaakt worden dat een matige doorlatendheid van de bodem verwacht wordt.

bodemopbouw		
maaiveldhoogte	28 m+NAP	
deklaag	dikte	8 m
	samenstelling	fijn tot middelfijn zand met plaatselijk leem- of kleilagen
	doorlatendheid	matig
1 ^e watervoerende pakket	dikte	14 m
	samenstelling	fijn tot grof zand, lokaal grindig met kans op stenen en keien
	doorlatendheid	goed
geohydrologie		
freatisch grondwater	stijghoogte	24,60 m+NAP
	stromingsrichting	noordoostelijk
1 ^e watervoerende pakket	stijghoogte	onbekend
	stromingsrichting	noordoostelijk
waterhuishouding		
oppervlaktewater	niet aanwezig	
grondwaterbeschermingsgebied	De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.	
boringsvrije zone	De locatie is gelegen in een boringsvrije zone (Venloschol). In de Venloschol mag geboord worden tot 5 meter +NAP. Gelet op de maaiveldhoogte van circa 28 meter +NAP en de maximaal verwachte graafdiepte van 5,0 m-mv zijn geen aanvullende maatregelen voor de boorwerkzaamheden noodzakelijk.	
grondwateronttrekking	Op de onderzoekslocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. Van de omgeving zijn geen gegevens bekend.	

Figuur 4.6: Uitsnede tabel 2.6 "Bodemopbouw en geohydrologie" verkennend bodemonderzoek.

Grondwaterstand

De grondwaterstand op het moment van veldbezoek is weergegeven in tabel 3.5 van het verkennend bodemonderzoek, waarvan de uitsnede hieronder is weergegeven. Hieruit blijkt een grondwaterstand van 1,45 m -mv op peilmoment ter plaatse van de peilbuis.

peilbuis	datum bemonstering	filtertraject (m-mv)	grondwaterstand (m-mv)	pH (-)	Ec (µS/cm)	troebelheid (ntu)	belucht
01	15-11-2022	2,5 - 3,5	1,45	6,4	457	12,3	nee

Figuur 4.7: Uitsnede tabel 3.5 "Peilbuisspecificaties" verkennend bodemonderzoek.

Oppervlaktewater

In of aangrenzend aan het plangebied zijn geen oppervlaktewateren gelegen op basis van de luchtfoto's en Leggerkaart van Waterschap Limburg. Wel is aan de overzijde van de straat (noordzijde) en aan de oostzijde van de bestaande houtsingel een sloot gelegen parallel aan de Spiekert.

Riolering

In de directe omgeving van de planlocatie ligt een gemengd riool met een diameter van 300 mm, waarop de bestaande voorzieningen aan de Spiekert 4-6 te Heide reeds op aangesloten zijn.

Compensatieopgave planontwikkeling

De verhardingsopgave van het te ontwikkelen plan, welke wordt afgezet tegen het relevante beleid omtrent de waterbergingsopgave als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak, bepaalt de te compenseren waterberging en de mogelijke oplossingsrichtingen hiervoor. Deze worden in onderhavige paragraaf belicht.

Er zijn in dit plan een drietal deellocaties te onderscheiden, namelijk:

1. te behouden, bestaande (bedrijfs)woning en showroom;
2. te behouden en te renoveren voormalig boerenbondgebouw t.b.v. 7 appartementen;
3. nieuw te bouwen vrijstaande woningen, 2 stuks.

Vanwege het van toepassing zijnde beleid, waarbij voor de bestaande bouw geen verplichting geldt, is er enkel een compensatieverplichting van toepassing voor de nieuw te bouwen woningen (deelgebied 3). Derhalve is enkel de verhardingsopgave van deze nieuw te bouwen woningen inzichtelijk gemaakt. Aangezien hiervoor nog geen concrete plannen zijn is deze gebaseerd op de nieuw te projecteren bouwvlakken van de woningen van ieder circa 220 m² en de maximale mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen van de bijbehorende bouwwerken (max. 150 m² per woning). Uitgaande van twee nieuwe bouwvlakken is er sprake van maximaal 740 m² aan nieuwe gebouwen.

Overeenkomstig het gemeentelijke beleid, waarbij een norm van 60 mm per m² verharding geldt, is er behoefte aan circa 45 m³ waterberging ten behoeve van het overtollige hemelwater (740 m² x 0,06 m³) als gevolg van de maximale hoeveelheid aan bebouwing.

Er liggen binnen het plangebied voldoende kansen om te voldoen aan de bergingseis en dit tevens te realiseren op het eigen terrein. Vanwege de relatief grote woonpercelen wordt verwacht dat er voldoende ruimte aanwezig zal zijn om open, natuurlijke waterberging te realiseren. Dit in de vorm van bijvoorbeeld een wadi, afgedamde sloot of vijver. Mede gezien de grondwaterstand voldoende diep is gelegen ten opzichte van het maaiveld en infiltratie, al dan niet na gevolg van grondverbetering, mogelijk lijkt te zijn. Indien noodzakelijk of gewenst kan de hoeveelheid noodzakelijke waterberging worden verlaagd door de toepassing van waterpasserende verharding of groene daken. Vanzelfsprekend zal er bij een mindere hoeveelheid verhard oppervlak ook minder waterberging noodzakelijk zijn.

Tevens kan overwogen worden om het hemelwater op te vangen en te hergebruiken. Dit bijvoorbeeld voor de berekening van groenvoorzieningen tijdens drogere perioden of het gebruik van het op te vangen hemelwater voor toiletspoeling of zelfs douche- of drinkwater. Goed functionerende systemen met voldoende capaciteit zijn daarbij van belang.

Voor het overige wordt geadviseerd om bij het ontwerp en de bouw rekening te houden met de toepassing van niet-uitloogbare materialen voor het behoud van een goede waterkwaliteit. Tevens wordt geadviseerd een veilig bouwpeil te hanteren, zodat mogelijke wateroverlast bij extreme buien en bij stijgingen van het grondwater wordt voorkomen. Uiteraard zal rekening gehouden moeten worden met de bestaande bouw en hoogteverschillen in het maaiveld van de directe omgeving.

4.8 Flora en fauna

In Nederland geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet geeft invulling aan de bescherming van natuurgebieden, van dieren en van planten en vloeit voort uit de Europees vastgelegde natuurwetgeving. De Nederlandse provincies bepalen het natuurbeleid voor hun gebied. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan ruimtelijke inrichting en aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde leefgebieden, op beschermde planten en of op beschermde diersoorten.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Faunaconsult een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan natuurwetgeving locatie Spiekert 4 en 6 te Heide, d.d. 19 april 2023). Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

Beschermde gebieden

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

De berekening stikstofdepositie is in het kader van deze procedure reeds opgesteld en toegevoegd als separate bijlage. Hieruit is gebleken dat significant negatieve effecten op de voor stikstofgevoelige habitattypen als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van de beoogde planontwikkeling zijn uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

De realisatie en de ingebruikname van de woningen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Er zijn op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde soorten

Vleermuizen: verstoring vliegroutes en foerageergebied

De bomenrij aan de oost- en zuidzijde van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Deze bomen blijven behouden maar om verstoring van

vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In twee bomen bevinden zich eekhoornnesten. De eekhoorn is een algemeen voorkomende soort (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg géén vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Doordat er geen nesten of foerageergebied verloren gaan (er komt juist meer foerageergebied voor de eekhoorn bij), zijn er ten aanzien van eekhoorns geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Gezien voorgaande kunnen, met in achtneming van voorgaande conclusies en aanbevelingen, significant negatieve effecten op basis van de Wet natuurbescherming worden uitgesloten.

De quickscan flora en fauna en berekening stikstofdepositie zijn als separate bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Ieder nieuw bestemmingplan moet een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk

is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Cultuurhistorie

De provincie Limburg heeft in haar Omgevingsvisie het beleid omtrent cultuurhistorie opgenomen, welke streeft naar het behouden, ontwikkelen en beheren van beschermde historische bouwwerken, hoofdlijnen van jonge en oude cultuurlandschappen en historische landschapselementen.

Volgens de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart Limburg' liggen er binnen of in de directe nabijheid van het plangebied geen wezenlijke cultuurhistorische waarden of monumenten waar onderhavig initiatief invloed op heeft. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Archeologie

De gemeente Venray heeft inzake de bescherming van (potentiële) archeologische waarden in 2008 een beleidsplan en archeologische waardenkaart opgesteld, welke is overgenomen in het bestemmingsplan 'Heide'. In het bestemmingsplan 'Heide' is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Hiervoor gelden grofweg restricties en een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 500 m² en dieper dan 0,5 m -mv.

Archeologisch vooronderzoek

In dit kader heeft Transect een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd, welke is toegevoegd aan de bijlage (kenmerk 22100101, d.d. 18-01-2023). Op basis van het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat in het plangebied archeologische resten kunnen voorkomen, dit vanwege een hoge verwachting op nederzettingen uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen. Daarom wordt voorgesteld om in het kader van het op te stellen bestemmingsplan de archeologische verwachting als waarde archeologie uit te werken voor het hele plangebied, voor bodemingrepen dieper dan 60 cm -Mv. Op deze manier bevindt zich een buffer tussen de bodemingrepen en het archeologisch niveau dat vanaf 95 cm -mv voorkomt. Daarnaast wordt voorgesteld om een vervolgonderzoek uit te voeren in het gebied waar de voorgenomen bodemingrepen zullen plaatsvinden.

Selectiebesluit gemeente Venray

Vanwege de hoge mate van bodemverstoring tot in de C-horizont en de wisselende grondwaterstanden, is er aanleiding om de hoge verwachting voor het gehele plangebied te vervangen door een middelhoge verwachting. In de gemeentelijke archeologische beleidsregels wordt deze verwachtingswaarde aangeduid als 'categorie 5'. De bijbehorende oppervlakenorm is 2500 m². De bodemverstoring door planrealisatie blijft ruim onder deze oppervlakenorm. Bovendien ligt het potentiële archeologische niveau relatief diep, op ruwweg 1 m onder het maaiveld, waardoor het waarschijnlijk niet geraakt wordt door de werkzaamheden. Al met al volstaat bij dit plan de opname van een middelhoge archeologische verwachting als dubbelbestemming. In plaats van de standaard vrijgestelde dieptenorm van 50 cm kan in dit geval een dieptenorm van 100 cm worden gehanteerd.

Voor genoemd selectiebesluit is verwerkt in de regeling van het bestemmingsplan.

4.10 Verkeer en parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient voldoende aandacht te worden besteed aan een goede afwikkeling van het verkeer en het faciliteren van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein als gevolg van het beoogd initiatief.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 7 huurappartementen en 2 vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgevormd naar een reguliere woning en blijft de bestaande showroom behouden. Navolgende tabel geeft de te verwachten verkeersgeneratie van de nieuwe woningen weer. Al het verkeer van het plangebied wordt ontsloten op de Spiekert.

Tabel 4.6: Verkeersgeneratie

Object	Aantal	Stedelijkheid	Ligging	verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop	7	Matig stedelijk*	Rest bebouwde kom	3,2 – 4,0	28,0
Huis, vrijstaand	2	Matig stedelijk*	Rest bebouwde kom	7,8 – 8,6	25,8
Totaal verkeersbewegingen (afgerond)					54

* Voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad is uitgegaan van het aantal omgevingsadressen van de gemeente Venray in 2022 (1031 per km²).

De verkeersgeneratie vanuit de huidige bedrijfsvoering zal grotendeels verdwijnen, behoudens die van de te handhaven showroom en de bestaande woning. Hierdoor zal er per saldo een afname van de verkeersgeneratie plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de 'Beleidsnota Parkeernormen Venray'. In deze beleidsnota zijn de parkeerkencijfers van het CROW vertaald naar parkeernormen voor de gemeente Venray. Voor een appartement in de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartementen. Voor de 7 nieuwe appartementen komt dit neer op een parkeerbehoefte van in totaal 11 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd langs de toegangsweg aan het woonhofje nabij de appartementen. Voor een woonhuis in de bebouwde kom geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. De parkeerplaatsen voor de twee nieuwe vrijstaande woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. De 6 parkeerplaatsen langs de Spiekert blijven gehandhaafd ten behoeve van de showroom. Daarnaast zullen de bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande woning ook behouden blijven.

Gezien voorgaande is voldoende parkeergelegenheid verzekerd en zijn er met betrekking tot het aspect parkeren geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling te verwachten. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden zal tevens een Klic-melding worden gedaan om zeker te stellen dat ongeziene kabels en leidingen niet in het geding komen.

4.12 Niet gesprongen explosieven

Het hele 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 niet gesprongen explosieven (NGE).

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. Voordat de (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd zal hiervoor zorg worden gedragen.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie géén sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit blijkt uit de uitgebreide toetsing in paragraaf 4.8, waarbij geconcludeerd kan worden dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

Ten aanzien van het tweede criterium geldt het volgende. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden

uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden en waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen, waarbij in onderdeel D de drempelwaarden het laagst zijn.

Voor de ontwikkeling van een woning in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de gedeeltelijke sanering van een bestaande bedrijfslocatie en de realisatie van slechts 9 nieuwe woningen. De drempelwaarde voor het uitvoeren van een uitgebreide m.e.r.-beoordeling ligt vele malen hoger. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit middels de zogenoemde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' en gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Uit onderhavige toelichting en bijbehorende milieuparagrafen blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (de sanering van een (gedeelte) van een bedrijfslocatie met de realisatie van slechts 9 nieuwe woningen op een bestaand bouwperceel), de locatie van het project (binnen bestaand stedelijk gebied, binnen de contouren van het bestaande bouwvlak/bebouwing) en de effecten van het project (geen belangrijke nadelige ruimtelijk of milieukundige effecten, deze worden door de sanering van de bedrijfslocatie juist minder), de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Gezien voorgaande vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt het optellen van een MER niet noodzakelijk geacht. Besluitvorming omtrent dit aspect zal door de gemeente Venray separaat, en voorafgaand aan de start van onderhavige bestemmingsplanprocedure, plaatsvinden.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings-, procedure- en de overige regels.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat bepalingen inzake het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten met daaraan ondergeschikt detailhandel, in het bijzonder een 'showroom', en voorzieningen van openbaar nut. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer - en verblijfsdoeleinden, water en waterhuishoudkundige doeleinden, wegen, paden, verhardingen en andere bij de bestemming passende voorzieningen, groenvoorzieningen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut, speel- en wandelgebied, kiss & ride zone, bluswatervoorzieningen, kruizen en kapellen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, beroepen aan huis met een maximum oppervlak van 40 m², voorzieningen van openbaar nut. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven.

Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is er door het Waterschap Limburg een reactie ingediend, deze is voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpplan van 17 november 2023 tot 29 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren brengen. Er zijn géén zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de beoogde ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toegelicht en met de omgeving wordt besproken. Initiatiefnemer heeft daarom een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van de omgevingsdialoog is aan de bijlage van dit plan toegevoegd. De omgevingsdialoog is positief verlopen en heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan het plan.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï\
- Bijlage 3 Foto's bestaande houtsingel
- Bijlage 4 Invoergegevens en rekenresultaten V-Stacks Gebied
- Bijlage 5 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6 Berekening stikstofdepositie
- Bijlage 7 Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog

