



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Veerweg 18 Blitterswijck

Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Veerweg 18 Blitterswijck, gemeente Venray
Opdrachtgever: Mevrouw T. van Hese, Veerweg 18, 5863 AR Blitterswijck
1e concept: 7 februari 2013
2e concept: 23 september 2013
Ontwerp:
Definitief:

BEUSMANS & JANSEN Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

© 2013 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

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

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

Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	5
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling	5
2.1.1 Projectbeschrijving	5
2.1.2 Overige projectonderdelen	8
2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit	8
2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren	9
2.4 Landschappelijke inpassing, groen en water	10
Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied	11
3.1 Beschrijving projectgebied e.o.	11
3.1.1 Locatie projectgebied	11
3.1.2 Functies omgeving projectgebied	12
3.2 Waarden van het projectgebied e.o.	12
3.2.1 Natuur en landschap	12
3.2.2 Flora en fauna	12
3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 4 Beleidskader	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg	17
4.2.2 Limburgs kwaliteitsmenu	18
4.2.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling	19
4.3 Regionale Woonvisie	19
4.4 Gemeentelijk beleid	20
4.4.1 Strategische visie Venray 2015	20
4.4.2 Ontwikkelingsperspectief Venray	21
4.4.3 Kadernotitie wonen	22
4.4.4 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling	23
4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied-Oost	23
Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten	26
5.1 Geluidhinder	26
5.1.1 Wegverkeerslawaaï	26
5.1.2 Railverkeer	26
5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	27
5.3 Luchtkwaliteit	27
5.3.1 Wetgeving	27
5.3.2 Kleine en grote projecten	28
5.3.3 Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	28
5.4 Externe veiligheid	29



5.4.1	Risicovolle inrichtingen (Bevi)	29
5.4.2	Vervoer gevaarlijke stoffen	30
5.4.3	Besluit externe veiligheid buisleidingen	30
5.5	Milieuozonering	30
5.5.1	Bedrijven en Milieuozonering; Staat van bedrijfsactiviteiten	31
5.5.2	Invloed milieuhinder op het projectgebied	31
5.6	Kabels, leidingen en straalpaden	33
5.6.1	Inleiding	33
5.6.2	Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels	33
5.6.3	Obstakelbeheer- en radarverstoringsgebied	33
Hoofdstuk 6	Waterparagraaf	34
6.1	Waterbeleid	34
6.2	Waterhuishoudkundige situatie projectgebied	34
6.2.1	Situatie binnen projectgebied	34
6.2.2	Situatie omgeving projectgebied	35
6.3	Overleg Waterschap	37
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade	38
Hoofdstuk 8	Belangenafweging	39
Hoofdstuk 9	Procedure	40



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op 20 juli 2012 heeft mevrouw T. Van Hese-Deenen, Veerweg 18 te Blitterswijck (hierna ook te noemen: initiatiefnemer) het college van burgemeester & wethouders van de gemeente Venray verzocht om medewerking aan de realisering van een woningsplitsing van het bestaande pand aan de Veerweg 18 te Blitterswijck (gemeente Venray) (kadastraal bekend als gemeente Wanssum, sectie E, nrs. 1326, 1549 en 1550, hierna ook te noemen: het project en het projectgebied)).

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied oost van de gemeente Venray en is daarin bestemd als Woondoeleinden. Omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan, is de splitsing van de woning in strijd met deze bestemming. Het project kan wel gerealiseerd worden door middel van (onder andere) een door burgemeester en wethouders van Venray te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen alsmede voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder a en c Wabo).

De omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te bevatten waarin zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het overleg met andere (overheids-)instanties;
- de uitkomsten van alle noodzakelijke onderzoeken;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant).

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Projectbeschrijving, architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen;
- Gebiedsprofiel (bestaande uit een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de waarden van het projectgebied en omgeving) alsmede de ruimtelijke effecten van het project op korte en (middel)lange termijn;
- Toetsing aan het geldende rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk ruimtelijk beleid;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid, privaatrechtelijke beperkingen en planschade;
- Resultaten van een (ruimtelijk) onderzoek op het gebied van milieu (geluid, bodem, lucht, milieuzonering en externe veiligheid), waterhuishouding (waterparagraaf), natuur en landschap, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen en verkeer;
- Projectkaart en procedure.



Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het project beschreven. Er wordt ingegaan op de bouwkundige maatvoering, stedenbouwkundige aspecten, architectonische kwaliteit, kwaliteit van de openbare ruimte, verkeersaspecten, duurzaam bouwen, brandveiligheid, groen en water.

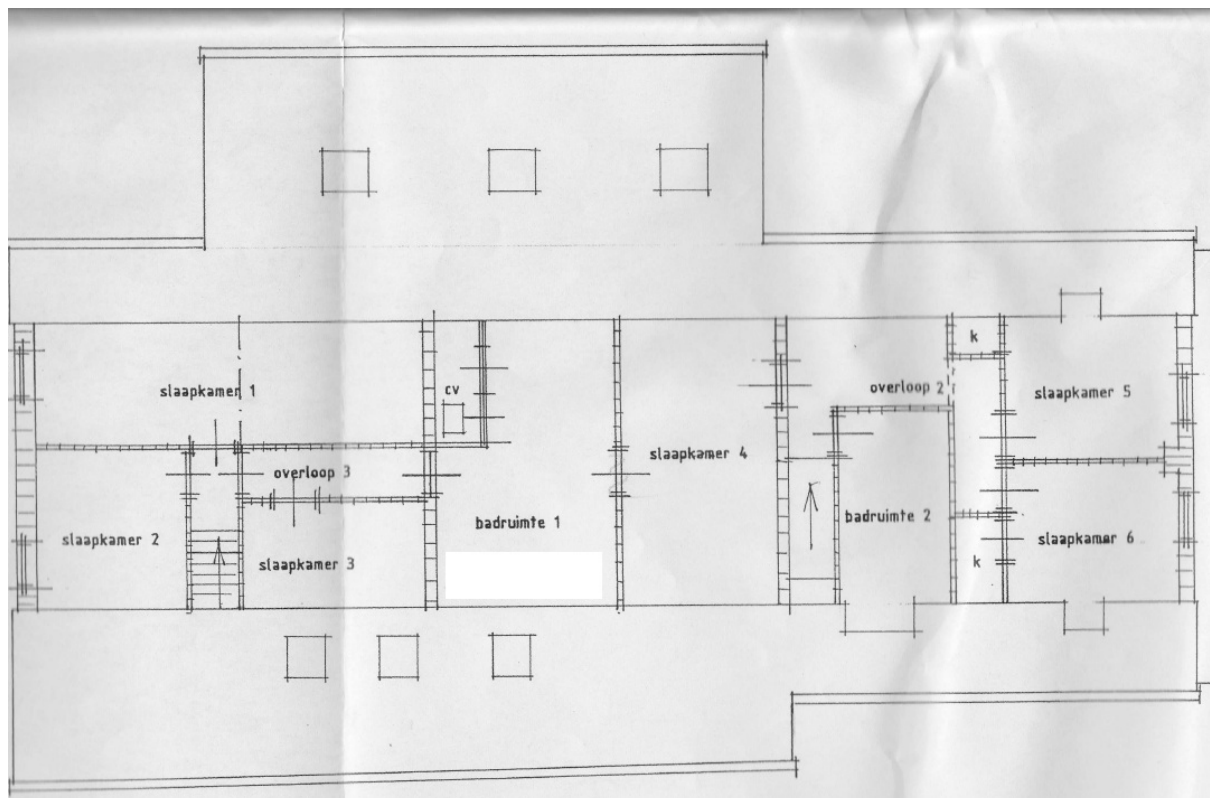
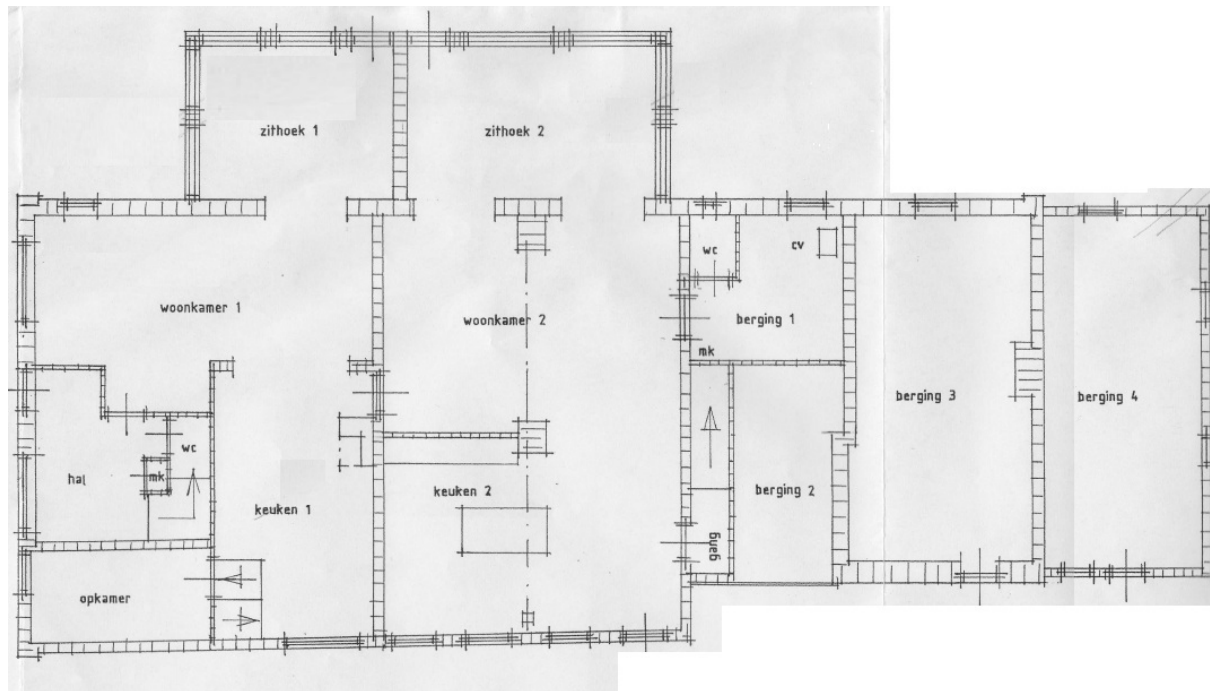
2.1.1 Projectbeschrijving

Initiatiefnemer is eigenaar van het pand aan de Veerweg 18 te Blitterswijck, kadastraal bekend als gemeente Wanssum, sectie E, nrs. 1326, 1549 en 1550. Het betreft een grote woonboerderij met oude stalruimte, welke deel uitmaakt van de hoofdmassa.





Deze hoofdmassa is geheel in gebruik als woonruimte. Op onderstaande figuren is de indeling van de begane grond, alsmede de indeling van de verdieping weergegeven.

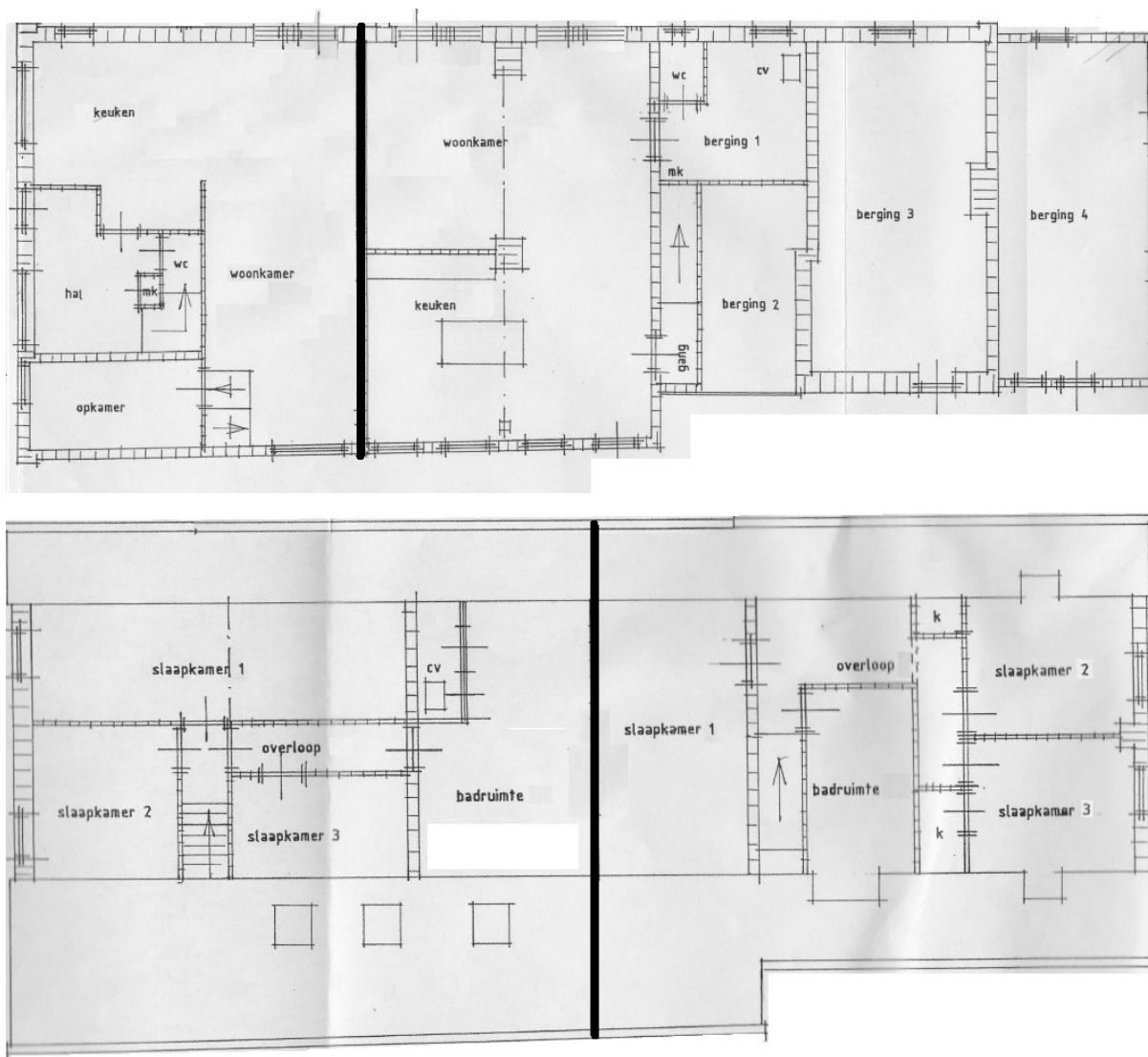


Figuren: begane grond en verdieping als bestaand/vergund

Aangezien deze hoofdmassa erg omvangrijk is, is het wenselijk om deze te splitsen in twee

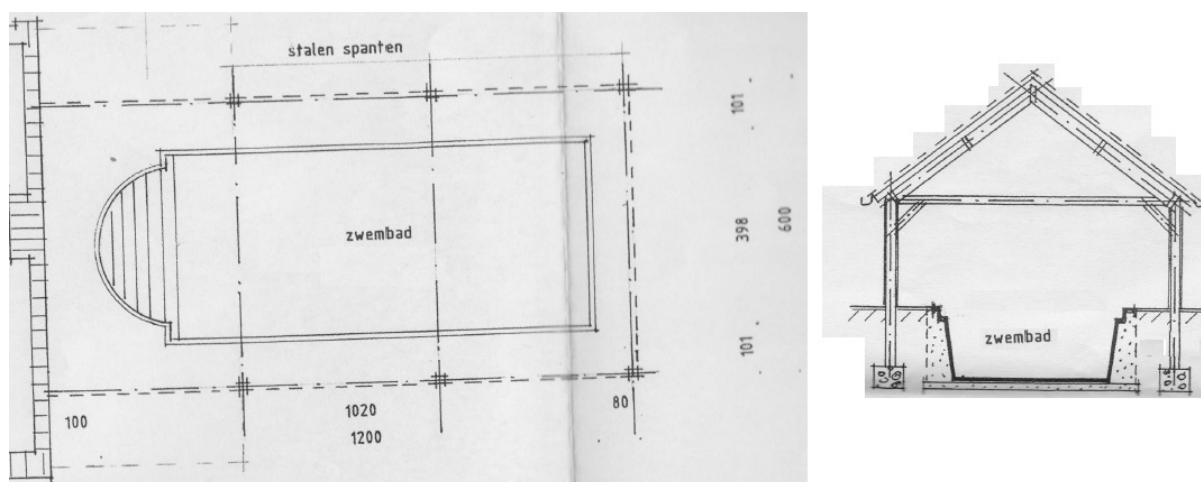
woningen. In juli 2012 is hiertoe een verzoek ingediend bij de gemeente Venray. De gemeente heeft toegezegd om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze splitsing. In paragraaf 4.3.2 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de voorwaarden weergegeven en is tevens aangegeven of hieraan wordt voldaan.

Op onderstaande figuren is de wijze van splitsing weergegeven. Tevens is te zien dat als tegenprestatie de beide zithoeken zullen worden gesloopt, althans niet tot realisatie hiervan zal worden overgegaan.



Figuren: begane grond en verdieping na splitsing

Aan de achterzijde is tevens een zwembad gesitueerd. Onderstaande figuren geven de uitvoering hiervan weer. De vergunde overkapping van dit bad zal verder ook niet meer worden gerealiseerd als tegenprestatie.



Figuur: vergunde zwembad met overkapping

2.1.2 Overige projectonderdelen

Onderdelen van het onderhavige project waarop de onderhavige ruimtelijke onderbouwing ook betrekking heeft betreffen het bouwrijp maken van het projectgebied, de aanleg van tuinen, erven en andere verhardingen, parkeerplaatsen, waterinfiltratie- en waterbergende voorzieningen, de ten behoeve van het project noodzakelijke kabels en leidingen, groen- en speelvoorzieningen.

Ten aanzien van brandveiligheid stelt artikel 6.30 van het Bouwbesluit dat een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening moet hebben. De afstand tussen een bluswatervoorziening en een brandweeringang is ten hoogste 40 m. Dit geldt echter niet indien de aard, ligging of het gebruik van het bouwwerk dat naar het oordeel van het bevoegd gezag niet vereist.

In casu bevindt zich een brandweerkraan op circa 170 meter van de woning. In het buitengebied is het niet makkelijk realiseerbaar om bij elke woning een bluswatervoorziening in de vorm van een brandkraan te maken. Gelet op het feit dat op 1 meter afstand van de nieuwe wooneenheid een permanent zwembad is gelegen van circa 10 x 4 x 1,5 meter betekent dat er altijd ruim 60.000 liter aan bluswater binnen handbereik is. Hierdoor kan gesteld worden dat de brandveiligheid voldoende gewaardborgd is en kan het bevoegd gezag afwijken van het belaaide in artikel 6.30 van het Bouwbesluit.

2.2 Stedenbouwkundig ontwerp, architectuur en beeldkwaliteit

Nu de splitsing betrekking heeft op bestaande bebouwing zal de architectuur en beeldkwaliteit niet wijzigen. Onderstaand is een impressie gegeven van de bestaande bebouwing.



2.3 Openbare ruimte, ontsluiting en parkeren

Het project wordt gerealiseerd aan de Veerweg te Blitterswijck. De hoofdontsluiting vindt plaats via een circa 80 meter lange (halfverharde) oprijlaan naar de Veerweg. De Veerweg sluit aan op de Oijenseweg in de richting Broekhuizenvorst (ten zuiden) en de kern Blitterswijck en Wanssum in het noorden.

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit bewonersverkeer.

Het project leidt derhalve tot een beperkte toename van verkeersbewegingen. Het project heeft geen substantiële consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Parkeren ten behoeve van het project zal geheel op eigen terrein plaatsvinden. Per woning zijn in zijn algemeenheid op basis van de parkeerkencijfers van het CROW 2 parkeerplaatsen vereist. Er is reeds een garage aanwezig voor het stallen van ten minste twee voertuigen. Daarbij is halfverharding aangebracht met een oppervlakte welke ruimschoots voldoende is voor het parkeren van meer dan 2 voertuigen. Op onderstaande foto's zijn de garage en de opstelruimten in de openlucht te zien.



2.4 Landschappelijke inpassing, groen en water

Zoals op onderstaande foto is te zien, wordt het projectgebied geheel omzoomd door een beukenhaag, en aan de achterzijde door een rij populieren. Binnen deze enclave is een diversiteit aan bomen en struiken te vinden. Deze bestaande landschappelijke inpassing zal ongewijzigd blijven.



Binnen het projectgebied bevindt zich verder geen waterpartij.

Waterlopen zijn te vinden op een afstand van ten minste 300 meter van het projectgebied. Het betreft ten noorden de secundaire waterloop Hoekenveld, ten westen de primaire waterloop Bolt en ten oosten de primaire waterloop Buschweiden.

Hoofdstuk 3 Analyse van het projectgebied

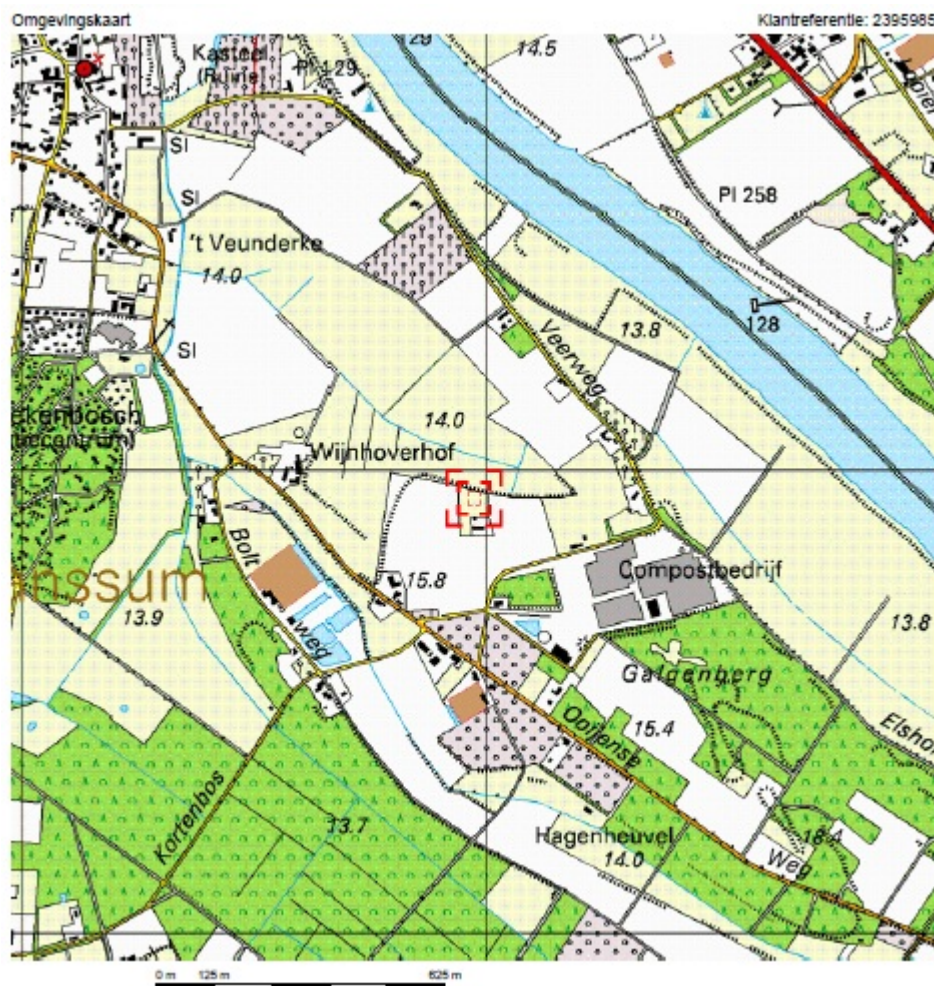
3.1 Beschrijving projectgebied e.o.

In dit hoofdstuk wordt de ligging van het projectgebied op gemeentelijk niveau en de feitelijke situatie van het projectgebied beschreven. Ook wordt er ingegaan op de aanwezige ruimtelijk-functionele structuur van het projectgebied en omgeving. Ook worden de huidige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden van het projectgebied beschreven alsmede de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

3.1.1 Locatie projectgebied

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Blitterswijck, behorende tot de gemeente Venray. Het staat plaatselijk bekend als de Veerweg 18 te Blitterswijck en kadastraal bekend als gemeente Wanssum, sectie E nrs. 1326, 1549 en 1550. Het projectgebied heeft een omvang van 7196 m².

Het projectgebied is op onderstaande kaart en luchtfoto aangeduid:





3.1.2 Functies omgeving projectgebied

Het projectgebied bestaat op dit moment uit een burgerwoning van het type 'woonboerderij' in het agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door agrarische bedrijvigheid, burgerbewoning en natuurgebieden (waaronder de Galgenberg). Het projectgebied wordt, op ruime afstand, omringd door burgerwoningen en één agrarisch bedrijf. Aan de zuidzijde van de Veerweg ligt het bedrijf Walkro, zijnde een groot champignoncompostbedrijf. Verder zijn er enkele agrarische bedrijven gelegen op grotere afstand van het projectgebied.

De Maas stroomt op een afstand van ruim 600 meter ten oosten van het projectgebied.

3.2 Waarden van het projectgebied e.o.

3.2.1 Natuur en landschap

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van de Ecologische HoofdStructuur (EHS), Natura 2000-gebieden zoals Vogel- en Habitatrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten (in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998) en (zeer) kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het plan heeft dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van deze gebieden.

3.2.2 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. In de artikelen 8 t/m 12 van de Ff-wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Bij ontwikkelingen waarbij een schadelijk effect optreedt voor beschermde soorten is een ontheffing nodig op grond van artikel 75 Ff. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermde soorten
- overige beschermde soorten
- algemeen beschermde soorten



Strengbeschermden soorten

Het betreft hier Rode lijst-soorten (bijlage IV Habitatrichtlijn), alle vogelsoorten in Nederland (behalve exoten) en inheemse plant- en diersoorten die genoemd zijn in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde diersoorten en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde diersoorten Flora- en faunawet. Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff. Hiervoor geldt de zogenaamde uitgebreide toets. Dat wil zeggen dat ontheffing alleen wordt verleend als:

- er geen alternatief is voor de geplande activiteit
- er sprake is van een in of bij de wet genoemd belang
- activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort

Overige beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 2 van de Regeling vrijstelling beschermde diersoorten en plantensoorten Flora- en faunawet. Aantasting van deze soorten is alleen mogelijk na ontheffing, doch hier geldt slechts een lichte toets. Ontheffing is mogelijk indien de activiteit niet leidt tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde diersoorten en plantensoorten Flora- en faunawet. Als een initiatiefnemer activiteiten onderneemt die zijn te kwalificeren als bestendig beheer en onderhoud, bestendig gebruik of een ruimtelijke ontwikkeling, geldt een algemene vrijstelling voor de soorten uit tabel 1. Wel blijft te allen tijde de algemene zorgplicht uit art. 2 Ff op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

Quickscan flora en fauna

Het projectgebied is op dit moment bebouwd en in gebruik voor woondoeleinden. Water is binnen het projectgebied niet aanwezig. Door het bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke/bedrijfsmatige activiteiten) – alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het projectgebied geen geschikte biotoop voor vaatplanten, zoogdieren (waaronder vleermuizen, hoewel het gebied wel incidenteel als fourageergebied kan dienen), amfibieën en reptielen.

Voor de verkenning van de omgeving van het projectgebied is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig van www.waarnemingen.nl. Hieruit blijkt dat ter plaatse in het geheel geen zeldzame of beschermde soorten zijn waargenomen. Tevens is gekeken naar de broedvogelgegevens van de provincie Limburg. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied geen broedvogels zijn aangetroffen. Daarnaast zijn de vegetatiegegevens van de provincie Limburg onderzocht. Hieruit blijkt dat binnen het projectgebied en omgeving geen beschermde planten zijn aangetroffen. Ook bij plaatsopname zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Nader onderzoek behoeft derhalve niet plaats te vinden.

Overigens heeft het project betrekking op interne verbouwingen, te weten het splitsen van een bestaande woning met bijgebouwen. Hierdoor zullen beschermde soorten niet verstoord worden.

3.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Dit vloeit voort uit het Europese Verdrag van Valetta (1992) inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed en de Wet op de archeologische monumentenzorg die de Monumentenwet 1988 deels heeft aangepast. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Deze gebieden hoeven echter niet 'leeg' te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat juist in deze gebieden grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Het projectgebied is volgens de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) gesitueerd in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Onderstaand is een uitsnede van deze kaart weergegeven waarbij het projectgebied omcirkeld is.



Uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed 'in situ' te bewaren. In geval van planvorming dient vroegtijdig archeologisch onderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (IVO) te worden uitgevoerd.

Gelet echter op het feit dat het project niet tot gevolg heeft dat de bodem wordt geroerd,



worden mogelijk aanwezige archeologische waarden niet aangetast. Immers, de woningsplitsing vindt geheel plaats binnen de bestaande bebouwing.



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Deze tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts een van de instrumenten die worden ingezet. Ook kennis, bestuurlijke afspraken en kaders worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. Een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is nodig om de nieuwe aanpak vorm te geven. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende (wereldwijde) omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

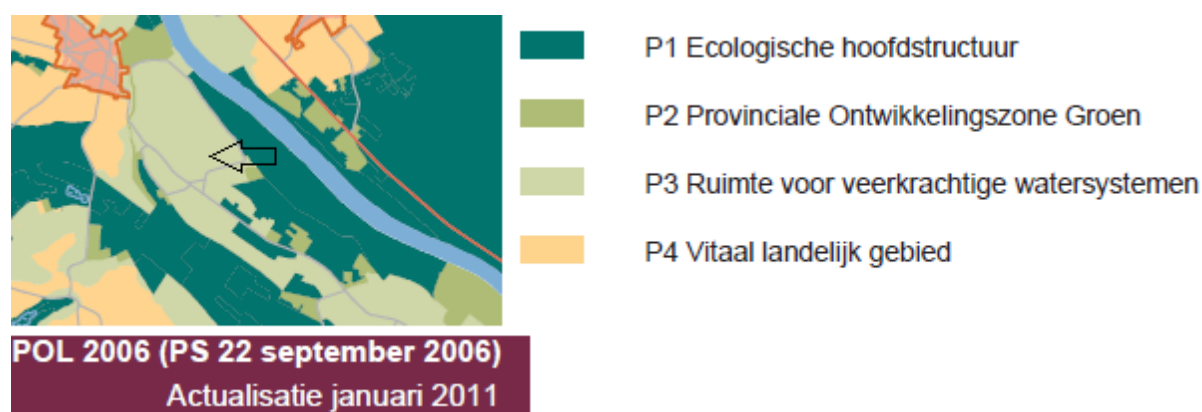
Deze aspecten zullen in hoofdstuk 6, respectievelijk hoofdstuk 5 en paragraaf 3.2.3 aan de orde komen cq zijn hier aan de orde geweest.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)2006 vastgesteld (en inmiddels op onderdelen geactualiseerd). Het POL is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Tevens vormt het POL 2006 een economisch beleidskader en een welzijnsplan op hoofdlijnen (voorzover het de fysieke elementen van economie, zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft).

Het projectgebied ligt in het POL 2006 in perspectief 3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen), zoals te zien is op onderstaande uitsnede van de POL-kaart.



Het perspectief Veerkrachtige watersystemen heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en “compensatie” van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu).

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueelruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.

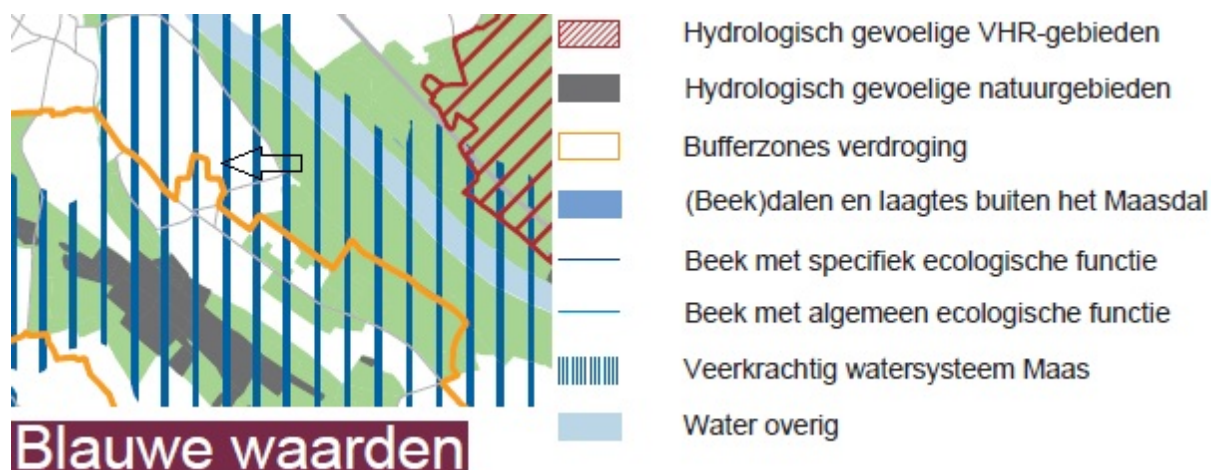
In het Maasdal is de Beleidslijn Grote Rivieren een belangrijk regulerend instrument. Deze beleidslijn doet geen concessies aan het belang van veiligheid en maakt onderscheid in een stroomvoerend en waterbergend regime. In het bergend deel van het rivierbed en in bepaalde situaties ook in het stroomvoerend rivierbed zijn er ook voor niet-watergebonden activiteiten ontwikkelingen mogelijk.

Tot de limitatieve reeks van riviergebonden activiteiten behoren ondermeer de realisatie van

natuur, bestaande steenfabrieken, winning van delfstoffen en overslagfaciliteiten. Ook voor functieveranderingen binnen bestaande gebouwen of voor activiteiten die met rivierverruiming per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren is toestemming mogelijk.

Binnen de grenzen stedelijk dynamiek zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier ondermeer gaan om (nieuwe) buitenplaatsen en landgoederen.

Ook op de POL-kaart met daarop aangegeven de blauwe waarden, is het projectgebied aangeduid als 'Veerkrachtig watersysteem Maas'.



Gelet op het feit dat het project een woningsplitsing betreft welke geheel binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt, heeft dit project in het geheel geen consequenties voor het watersysteem, meer in het bijzonder de veiligheid rondom de Maas.

4.2.2 Limburgs kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) geeft de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving. Verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is daarmee de opvolger van de regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORM/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen). De gemeenten zullen het Limburgs Kwaliteitsmenu moeten uitwerken, waarna voor nieuwe ontwikkelingen dit gemeentelijk beleid geldt. De oude provinciale regelingen zijn vervallen.

Bij de invulling van VAB's (waar onderhavige functiewijziging het beste mee is te vergelijken) is vaak ook sprake van functieverandering. Deze valt niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Specifiek hiervoor geeft de provinciale Handreiking ruimtelijke ontwikkeling de mogelijkheden aan. De gemeente wordt in de handreiking gevraagd hier invulling aan te geven. Dit zou de



gemeente kunnen doen via het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

4.2.3 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

In juli 2004 is door Gedeputeerde Staten van Limburg de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld als opvolger van de tot dan toe gehanteerde Handleiding bestemmingsplannen. Deze handreiking is in oktober 2005, 19 december 2006 en augustus 2008 herzien. Het uitgangspunt van het provinciaal beleidskader, zoals opgenomen in de handreiking, is het (zo mogelijk) bieden van ontwikkelingsruimte voor volwaardige agrarische bedrijven, rekening houdend met de omgevingskwaliteiten, mits de gebiedskwaliteit als geheel erop vooruit gaat.

Ontwikkelingen die bijdragen aan de provinciale doelen worden actief ondersteund. Het POL dient als kader om op deze doelen en kwaliteit te sturen. Gemeenten krijgen in deze werkwijze meer verantwoordelijkheid en ruimte voor eigen afwegingen. De Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg beoogt een hulpmiddel te zijn bij het toepassen van de nieuwe aanpak, gericht op kwaliteit.

Ten aanzien van vestiging van nieuwe economische dragers of wonen in vrijkomende (agrarische of niet-agrarische) bebouwing, stelt de Handreiking dat dit is toegestaan, mits hierbij sprake is van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door landschappelijke verbetering en afname van het bouwvolume. Onder deze laatste voorwaarde is eveneens herbouw van (delen van) het complex mogelijk. Woningbouw is alleen toegestaan in de hoofdbebouwing; het hoofdgebouw is het gebouw waarvan de bedrijfswoning architectonisch/(steden)bouwkundig gezien deel uitmaakt (veelal bij carré- of langgevelboerderijen).

Ook hier wordt de kwaliteitsverbetering benadrukt.

Geconcludeerd kan dus worden dat het in casu gaat om vrijkomende bebouwing, waarin een nieuwe (tweede) woonfunctie wordt gevestigd, hetgeen in beginsel past binnen de handreiking. Op welke wijze wordt voldaan aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering, volgt in paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3 Regionale Woonvisie

Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in regio Venray e.o.

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de provinciale woonvisie vastgesteld. Het doel van de provinciale woonvisie is samen met alle woonregio's in Limburg te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. Regio Venray e.o. geeft de voorkeur aan regionale samenwerking met regio Venlo. Ook vanuit regio Venlo is aangegeven dat zij op het terrein van volkshuisvesting afstemming willen met onze regio Venray e.o. Met de samenwerking tussen gemeenten wordt gedoeld op de kwalitatieve aspecten van het wonen. De kwantitatieve opgave wordt gezien als een lokale aangelegenheid waarbij beide regio's elkaar goed over de te ontwikkelen plannen informeren en met elkaar in gesprek gaan zonder bindende afspraken te maken over aantallen woningen.

De regio staat positief ten opzichte van initiatieven van burgers voor het individueel of collectief bouwen van woningen voor eigen rekening en in eigen beheer (individueel of collectief particulier opdrachtgeverschap). Huishoudens of groepen kunnen dan (veel) invulling geven aan de eigen woonwensen, terwijl kosten kunnen worden bespaard. Hierdoor wordt een woning



voor sommige groepen betaalbaar en daarmee bereikbaar. Door particulier opdrachtgeverschap kan een gunstigere prijs/kwaliteit verhouding worden bereikt.

Bij het te splitsen bestaande woonvolume in 2 woningen is sprake van particulier opdrachtgeverschap, waardoor bovenvermelde voordelen behaald kunnen worden. Het projectgebied is weliswaar niet gesitueerd bij een bebouwingscluster, doch de bijzondere ligging en de karakteristieke vormgeving van het bestaande pand is er zeker sprake van hoogwaardige kwaliteit. Het te splitsen woongebouw staat op een ruim perceel en kent een groot bouwvolume. Een woningsegment dat niet voor het oprapen ligt en waarnaar in verhouding tot het aanbod meer vraag is.

Onderhavig project past derhalve binnen de ambities (kwalitatief hoogwaardig aanbod van woningen door particulier opdrachtgeverschap) welke zijn neergelegd in de regionale woonvisie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische visie Venray 2015

Venray voorziet in alle woonwensen. Dit thema komt terug in veel strategische beleidsstukken van de gemeente Venray. Het wordt genoemd als speerpunt in de Strategische visie Venray 2015, in het Ontwikkelingsperspectief en in het collegeprogramma 2006-2010 'Doorontwikkelen en meedoen'. Voor het aspect wonen zijn onderstaande beleidsnota's met name relevant.

De karakteristiek van Venray; een verstedelijkte kern in een groot en landschappelijk buitengebied, met daar omheen een tiental dorpen met ieder een eigen karakteristiek, biedt een groot aantal verschillende woon- en leefmilieus. Daarmee biedt Venray de ruimte voor een gevarieerde en boeiende maatschappelijke omgeving. Venray biedt daarmee een aantrekkelijke leefomgeving voor de regio. Ook voor, goed opgeleide, werknemers.

Als kwalitatieve aanvulling op het in stand houden en versterken van de stedelijke én dorpse (cultuurhistorische) waarden van Venray, zijn in de stedelijke kern van Venray op inbreidingslocaties stedelijke woonmilieus gerealiseerd. Grondgebonden woningen en appartementen zijn gerealiseerd in hoge dichtheid, maar gedifferentieerd in huur en koop, in prijsklassen en doelgroepen. Ze zijn ingebed in groene ruimtes, dicht bij voorzieningen. Ook zorgvoorzieningen zijn altijd dichtbij. Het overzichtelijke, kleinschalige, dorpse karakter van de kern is, ondanks de verstedelijking, goed herkenbaar gebleven. Deze gedifferentieerde en kleinschalige opzet heeft een positief maatschappelijk effect. Jonge gezinnen, jongeren, maar ook ouderen vinden hier hun plek. Ze dragen bij aan een levendige en veilige kern en sociale cohesie.

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

Op de, door vermaatschappelijking van de zorg, vrijgekomen instituutsterreinen zijn bijzondere woonmilieus gecreëerd die de natuurlijke en cultuurhistorische setting respecteren en regionale



aantrekkingskracht hebben. Maatschappij en instituut treffen en versterken elkaar; de omgekeerde integratie van wonen en zorg is hier zichtbaar en voelbaar.

Blijvende aandacht en zorg voor in stand houden en verbetering van de bestaande wijken, soms in de vorm van herstructurering, heeft unieke woonmilieus opgeleverd. Bovendien beïnvloeden zij de sociale structuren en de voorzieningen in die wijken op een positieve wijze.

Kleinschalige toevoeging van zorgvoorzieningen heeft bijgedragen aan de levensloopbestendigheid van de bestaande wijken en de herverdeling van de bestaande woningen. Deze herverdeling is vooral ten goede gekomen aan de minder draagkrachtigen.

Tegelijkertijd zijn er in een aantal dorpen, op kleine schaal, verschillende woonmilieus en woonzorg-milieus, passend bij het karakter van dat specifieke dorp en die specifieke vraag, gerealiseerd. Hoewel de nadruk heeft gelegen op inbreiding, is hier ook uitgebreid. De vitaliteit van de dorpen is daarmee, samen met het aanbieden van zorg en voorzieningen op maat, optimaal.

Naast het wonen in Venray en in de dorpen is er door de reconstructie ook meer ruimte ontstaan voor het wonen in het buitengebied.

Er is blijvende aandacht voor het bouwen in aansluiting op de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van Venray.

De splitsing van het karakteristieke pand aan de Veerweg 18 komt de leefbaarheid van deze, in het agrarisch gebied gelegen kleine enclave, en daarmee de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving duidelijk ten goede. Dit pand is uitermate geschikt voor woningsplitsing waardoor het behoud ervan ook financieel haalbaar blijft.

4.4.2 Ontwikkelingsperspectief Venray

Het Ontwikkelingsperspectief Venray is vastgesteld op 23 september 2008. In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2030. Het Ontwikkelingsperspectief omvat voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen. Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief zijn:

- selectiviteit;
- integraliteit;
- uitvoeringsgericht;
- ambities van de gemeente;
- basis voor ontwikkelingsplanologie.

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn ontwikkelingen en trends in beeld gebracht en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen



voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt.

De vraag naar landelijke woonomgevingen is omvangrijk, zo blijkt uit recent onderzoek van het Ruimtelijk Planbureau. Kenmerkend voor het landelijk wonen zijn de rust, de ruimte, de groene en veilige woonomgeving en de lage woningdichtheid. Voor veel woonconsumenten is een dergelijk woonmilieu ideaal. Tot nu toe is het bouwen in het buitengebied echter sterk gereguleerd, waardoor het aanbod van landelijke woonmilieus voor stedelingen beperkt is. Een 'verstening' van het landelijk gebied hoeft echter niet plaats te vinden, indien deze milieus zorgvuldig ontworpen worden. Het bestaande landschap dient uitdrukkelijk als uitgangspunt te worden genomen, en door deze milieus op te zetten vanuit kleine 'bebouwingskorrels' kunnen naast het wonen ook groen, water en andere functies worden gerealiseerd. Venray wil de mogelijkheden onderzoeken van toepassing van dit concept in een of enkele dorpen in het buitengebied, om daarmee tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar deze woonmilieus.

Het spreekt voor zich dat onderhavig project een concreet uitvloeisel is van de toenemende vraag naar landelijk wonen. Angst voor verstening van het buitengebied is in casu niet terecht, nu het slechts de functiewijziging van bestaande bebouwing betreft, gepaard gaande met kwaliteitsverbetering van de omgeving, zoals uit 4.4.5 zal gaan blijken.

Het project past als zodanig dan ook in het Ontwikkelingsperspectief.

4.4.3 Kadernotitie wonen

Op 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernotitie Wonen vastgesteld. De Kadernotitie is opgesteld om de woningvoorraad, binnen de mogelijkheden van de gemeente, meer toekomstbestendig te maken. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray. Hiervoor is informatie gebruikt uit bijvoorbeeld het woningmarktonderzoek en bevolkingsprognose. In de kadernotitie wordt een aantal beleidskeuzes geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met woningbouwinitiatieven en de woningmarkt. De kadernotitie is een verfijning van de Woonvisie uit 2007 op onderdelen en bevat een herziening van het woningbouwprogramma.

In de kadernotitie wordt aangestuurd op een woningvoorraad die toekomstbestendig is; dat wil zeggen dat voortgeborduurd moet kunnen worden op aanpassing van de woning voor een andere levensfase (bijvoorbeeld eenvoudige uitbouw of samenvoeging van 2 woningen dan wel splitsing).

In dit geval is het bestaande woonvolume van dermate grote omvang dat splitsing tot 2 woningen in de rede ligt. Andersom is het in de toekomst dan ook nog altijd mogelijk om beide wooneenheden weer samen te voegen tot één woning, zo hieraan behoefte blijkt te zijn. In die zin is er dus duidelijk sprake van een woning die toekomstbestendig is en daarmee past in de gedachtengang van de Kadernotitie.



4.4.4 Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

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

Ten aanzien van 'solitaire woningbouw' bepaalt de structuurvisie dat woningbouw in principe dient plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. Deze dient dan wel in of aansluitend aan bestaande kernen/clusters/linten plaats te vinden. Binnen de perspectieven P1 en P2 is de ontwikkeling van nieuwe woningen niet toegestaan (projectgebied ligt in perspectief P3).

Een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is niet van toepassing op onder andere het splitsen van woningen.

Geconcludeerd kan worden dat op basis van deze structuurvisie geen bijdrage is vereist voor onderhavige woningsplitsing.

Het nieuwe bestemmingsplan echter, overruled deze regeling, zoals uit de volgende paragraaf zal blijken.

4.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied-Oost

Het projectgebied is gelegen binnen het Bestemmingsplan Buitengebied-Oost van de gemeente Venray. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013.

Het projectgebied heeft hierin de bestemming Woondoeleinden gekregen. Op basis van de regels behorende bij dit bestemmingsplan is hier slechts één woning toegestaan, doch ingevolge artikel 16.7.1 is de splitsing in twee wooneenheden onder voorwaarden mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en splitsing van voormalige boerderijen in twee volwaardige woningen toestaan door het opnemen op de verbeelding van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', met dien verstande dat:

- a. de splitsing dient bij te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden;
- b. de architectonische vormgeving en het stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk mogen worden aangetast;
- c. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- d. splitsing in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw is niet toegestaan;
- e. het bestaande grondoppervlak mag niet worden vergroot;
- f. de bestaande inhoud van het hoofdgebouw dient in totaal minimaal 1000 m³ te bedragen;
- g. er een sloop dient te worden gerealiseerd die in volume (bovengronds) gelijk is aan de helft van het bestaande gebouw dat wordt gesplitst, met dien verstande dat:
 1. gesloopt wordt binnen alle voor het buitengebied geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venray;
 2. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond



van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;

- h. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
- i. aan de omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning wordt de voorwaarde verbonden dat splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop heeft plaatsgevonden;
- j. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
- k. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume.

Medewerking kan echter ook verleend worden middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan, waarbij bovenvermelde voorwaarden onverkort van toepassing zijn verklaard door de gemeente.

Onderstaand zal worden gemotiveerd of en zo ja hoe aan voornoemde voorwaarden wordt voldaan.

Ad a.

Behoud van de totale opstallen als één woning (zijnde een oorspronkelijke boerderij daterende uit het begin van de 20^{ste} eeuw), is niet haalbaar vanwege de grote inhoud van het pand. Doordat slechts een deel gebruikt wordt als woning, zullen de resterende opstallen verlaten ogen en qua onderhoud ook niet in dusdanige staat blijven als gewenst. Door de splitsing kan het gebruik en het onderhoud verdeeld worden over meerdere bewoners, waardoor dit het geheel leefbaarder maakt. Het gevolg hiervan is dat de kwaliteit van het pand zelf, alsmede de kwaliteit van de omgeving positief wordt beïnvloed.

Ad b.

De splitsing van de bestaande woonboerderij zal geheel inpandig plaatsvinden. Aan de bebouwingsmassa van de woonboerderij zal niets wijzigen, waardoor de kenmerkende architectuur behouden zal blijven.

Ad c.

In hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt geconstateerd dat de splitsing geen belemmeringen tot gevolg heeft voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid en tevens dat het woon- en leefklimaat in het nieuwe woongedeelte aanvaardbaar is.

Ad d.

In casu zal in het geheel geen sprake zijn van herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw.

Ad e.

Doordat de splitsing geheel inpandig plaatsvindt, blijft het bestaande grondoppervlak geheel gelijk, althans zal dit niet toenemen.

Ad f.

De bestaande inhoud van het hoofdgebouw (exclusief inpandige bergingen) bedraagt circa 1050 m³.



Ad g, h, j en k.

Als tegenprestatie dient sloop plaats te vinden. De inhoud van de te slopen gebouwen dient minstens de helft te bedragen van de inhoud van het bestaande gebouw. Het bestaande gebouw heeft, afgezien van de als bijgebouw/berging in gebruik zijnde delen, een inhoud van circa 1050 m³. Dit betekent dat 525 m³ gesloopt dient te worden. De slooplocatie is gevonden aan de Haag 11 te Merselo. Dit object zal in 2014 gesloopt worden. Bij de omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat de feitelijke splitsing pas is toegestaan wanneer de sloop van ten minste 525 m³ aan de Haag 11 te Merselo heeft plaatsgevonden.

Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Ad i.

In de omgevingsvergunning zal de voorwaarde opgenomen worden dat sloop heeft plaatsgevonden voordat de splitsing gerealiseerd wordt, dan wel dat de verleende bouwvergunning voor deze bijgebouwen dient te zijn ingetrokken.

Uit het bovenstaande blijkt dat aan de voorwaarden om tot splitsing over te gaan, kan worden voldaan.



Hoofdstuk 5 Milieu-planologische aspecten

5.1 Geluidhinder

5.1.1 Wegverkeerslawaaï

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

Aan de Veerweg, Galgenberg en Ooijenseweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur. De bijbehorende geluidzone bedraagt 250 meter (buitenstedelijk gebied).

In casu heeft het projectgebied als geheel een woonbestemming, waarbinnen volgens het vigerende bestemmingsplan slechts één woning is toegestaan, doch na verlening van de omgevingsvergunning 2 woningen. De gevelbelasting van de extra woning dient te voldoen aan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting zoals bepaald in de Wet geluidhinder.

Het projectgebied is gelegen buiten de geluidzone van de Ooijenseweg en de Veerweg (ter plaatse van het doorgaande wegtracé richting Busweiderweg). De afstand van het projectgebied tot aan de Galgenberg en het deel van de Veerweg dat de ontsluiting van het projectgebied vormt, ligt op 190 respectievelijk 120 meter. Het projectgebied ligt derhalve binnen de geluidzone van deze beide weggedeelten. Betreffende weggedeelten worden puur gebruikt als ontsluiting van de hieraan gelegen bedrijven (Walkro en agrarisch bedrijf aan de Veerweg) en woning (Veerweg 18 en hoek Galgenberg/Ooijenseweg).

De beperkte verkeersintensiteit en snelheid in aanmerking nemend, in combinatie met de grote afstand van het projectgebied tot aan de openbare weg, leidt tot de conclusie dat door het wegverkeerslawaaï de geluidsbelasting van 48 dB niet zal worden overschreden.

5.1.2 Railverkeer

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gesitueerd. De spoorlijn Venlo-Venray is gelegen op een afstand van ruim 4 km van het projectgebied en heeft hierdoor geen substantiële invloed op de geluidaspecten.



5.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een extra woning. Voordat door middel van dit bestemmingsplan deze nieuwe functie mogelijk wordt gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken.

Öko-Care BV heeft op 19 februari 2013 een rapportage overlegd naar de bodem- en grondwaterkwaliteit binnen het projectgebied.

Op grond van dit uitgevoerde vooronderzoek conform de NEN-5725 kan het volgende worden geconcludeerd. Op de locatie Veerweg 18 te Blitterswijck hebben in het verleden mogelijkwerijs activiteiten met een bodembedreigend karakter (champignonkwekerij/ondergrondse tank) plaatsgevonden. Gegevens van bodemonderzoek op de verdachte deellocaties zijn niet voorhanden.

De geplande woningsplitsing gaat plaatsvinden in het bestaande pand. Op dit deel van de locatie hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Hoewel er geen gegevens van de bodem onder het pand bekend zijn mag, op grond van het gebruik in het verleden (agrarisch), worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. Derhalve kan worden gesteld, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen woningsplitsing en wordt een bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van eventueel bij bouwwerken vrijkomende grond geldt, dat indien de grond elders zal worden gebruikt, deze te allen tijde onderzocht dient te worden conform de regels van het Besluit bodemkwaliteit om zo de definitieve hergebruikmogelijkheden vast te stellen. Wanneer de grond vrijkomt binnen een locatie en in een later stadium onbewerkt weer binnen hetzelfde perceel wordt hergebruikt, geldt geen aanvullende onderzoeksinspanning.

Voor de volledige inhoud van het onderzoek, wordt verwezen naar de rapportage die onderdeel uitmaakt van de planstukken.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Wetgeving

Tot 15 november 2007 was in Nederland het Besluit luchtkwaliteit (BLK 2005) van kracht. Het BLK 2005 bood overheden de mogelijkheid om projecten doorgang te laten vinden in gebieden waar de grenswaarden worden overschreden, op voorwaarde dat de luchtkwaliteit door het project per saldo niet slechter wordt. Het BLK 2005 eiste dat een verslechtering gecompenseerd moest worden door voldoende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Dit noemen we projectsaldering. In de opvolger van het BLK 2005, de Wijziging van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer; "Wet Luchtkwaliteit"), wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit

de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit **Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit**. In dit 5-jarige programma inventariseren alle overheden alle grote ruimtelijke ontwikkelingen en brengen ze alle uitvoerbare en kosteneffectieve maatregelen in kaart om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het resultaat hiervan is een positieve balans van enerzijds projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en anderzijds een groot pakket maatregelen die ervoor zorgen dat overal aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Het Rijk coördineert de ontwikkeling van het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een looptijd tot 1 augustus 2014.

De Wet Luchtkwaliteit wordt verder uitgewerkt in nadere regelgeving zoals een Algemene Maatregel van Bestuur (Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)") en Ministeriële Regelingen (Regeling "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)"). Op 16 januari 2009 is verder het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gericht op het voorkomen van de bouw van zogenoemde 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderdagverblijven en scholen, binnen een bepaalde afstand van (snel)wegen in gebieden die (nog) niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

5.3.2 Kleine en grote projecten

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

5.3.3 Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

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

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

- a. inrichtingen
- b. infrastructuur
- c. kantoorlocaties
- d. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige project valt met de splitsing van een bestaande woning in twee woningen ruimschoots onder de norm van 1500 woningen.



Het plan is derhalve te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Risicovolle inrichtingen (Bevi)

De veiligheid rond bedrijven wordt gereguleerd in de vigerende milieuvergunning (of een geldende Algemene Maatregel van Bestuur) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 21 oktober 2004 (Bevi). In het Bevi worden specifieke regels opgenomen voor specifieke risicovolle inrichtingen. Het gaat hierbij onder meer om inrichtingen in het kader van het Besluit risico's zware ongevallen 1999, LPG-tankstations, inrichtingen waar gevaarlijke (afval)stoffen of bestrijdingsmiddelen in emballage van meer dan 10.000 kg worden opgeslagen, inrichtingen met een koel-of vriesinstallatie met meer dan 400 kg ammoniak. In het Bevi heeft iedere risicovolle inrichting een veiligheidszone gekregen. Dit heet de plaatsgebonden risicocontour (PR-contour). Binnen deze contour mogen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, grootschalige kantoren, hotels, winkelscentra, campings) of beperkt kwetsbare objecten (zoals verspreid liggende woningen, bedrijfswoningen dan wel bedrijfsgebouwen van derden, kleinere kantoren, hotels en winkels, sporthallen, zwembaden) **niet of niet zonder meer** worden opgericht. Het Bevi gaat uit van een **PR-contour 10^{-6} /jr.**

Het kan gaan om inrichtingen waarbij door middel van een vaste afstand wordt voldaan aan deze contour (zogenaamde "categorische inrichtingen") en inrichtingen waarbij deze contour individueel moet worden berekend (Quantitative Risk Assessment (QRA)). Dit is geregeld in Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Bij het nemen van een planologische besluit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan) moet het bevoegd gezag deze contour in acht nemen voor kwetsbare objecten. Hierbij geldt de PR-contour 10^{-6} /jr. als grenswaarde. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour als richtwaarde, d.w.z. in principe moet PR 10^{-6} /jr. aangehouden worden, maar er mag gemotiveerd van worden afgeweken. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen de PR-contour 10^{-6} /jr. is dat alleen acceptabel indien aan de planologische maatregel of de omgevingsvergunning zodanige voorwaarden worden verbonden dat binnen 3 jaar de PR-contour 10^{-6} /jr. gehaald wordt. Tot die tijd geldt dan de PR-contour 10^{-5} /jr. als grenswaarde.

Naast het plaatsgebonden risico kent het Bevi ook het groepsgebonden risico (GR). Het groepsgebonden risico geeft aan wat de kans is op een ongeval met ten minste 10, 100 of 1000 dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Voor het GR geldt geen harde juridische norm (zoals de PR-contour 10^{-6} /jr. wel is) maar een zogenaamde oriënterende waarde. Het berekende groepsrisico wordt weergegeven in een curve, waarbij de kans op een ongeval wordt uitgezet tegen het aantal mensen dat daarbij omkomt. In dezelfde grafiek wordt de oriënterende waarde uitgezet. Als die wordt overschreden door een ruimtelijke ontwikkeling moet dat worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegd gezag het GR wel of niet aanvaardbaar vindt, al dan niet na het nemen van maatregelen.

De nieuwe woning is te kwalificeren als (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen. Het project ligt niet binnen het invloedsgebied voor GR dan wel een binnen een



PR-contour 10^{-6} /jr. van enige risicovolle inrichting.

5.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risiconormering vervoergevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} /jr. en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

De dichtstbijzijnde weg waar over vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de provinciale weg N271, aan de overzijde van de Maas. Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat langs deze provinciale weg de PR-contour 10^{-6} /jr op een afstand van 0 meter is gelegen.

De feitelijke afstand van het projectgebied tot aan de N271 bedraagt meer dan 1 km. Hoewel het aantal aanwezige personen binnen het projectgebied licht zal toenemen ten opzichte van hethuidige aantal, behoeft vanwege de ruime afstand tot de N271 het groepsrisico niet verder verantwoord te worden.

De overige provinciale- en rijkswegen en de spoorlijn Venlo-Venray bevinden zich op een afstand van meer dan 2 km van het projectgebied en zijn hierop verder niet van invloed.

5.4.3 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich in het geheel geen buisleidingen.

5.5 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.



5.5.1 Bedrijven en Milieuzonering; Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het projectgebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een **richtafstand** aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

5.5.2 Invloed milieuhinder op het projectgebied

Het projectgebied ligt in de directe nabijheid van de volgende inrichtingen:

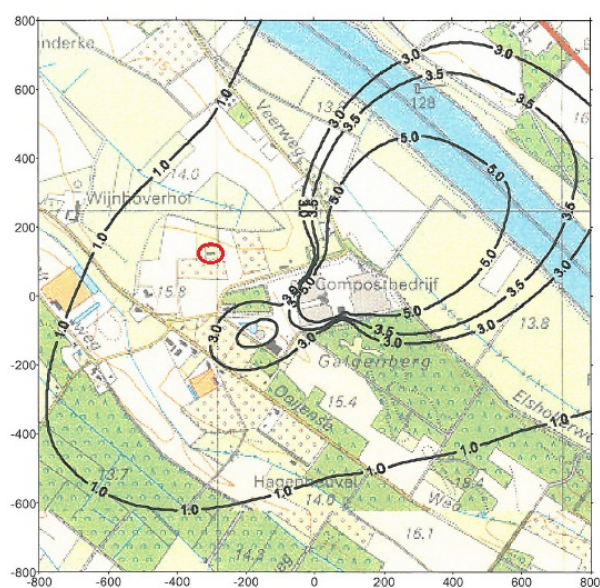
1. Walkro (champignoncompostbedrijf), Veerweg 11 Blitterswijk
2. Gerberakwekerij Gebr. Weijs, Boltweg 5 Blitterswijk
3. Forellenkwekerij Keijzersberg, Boltweg 6 Blitterswijk

Verder wordt binnen de woonbestemming op meerdere locaties een beroep aan huis uitgeoefend. Dit heeft echter geen ruimtelijke consequenties.

Uitgaande van een rustige woonwijk/buitengebied (zoals ter plaatse het geval is) worden de navolgende aan te houden afstanden tussen een de inrichtingen en de beoogde woning aanbevolen :

Inrichting	richtafstand	feitelijke afstand
Veerweg 11	300 meter	120 meter
Boltweg 5	30 meter	350 meter
Boltweg 6	50 meter	310 meter

De richtafstand tot aan de bedrijven aan de Boltweg worden ruimschoots gehaald. De richtafstand tot aan Walkro niet. Genoemde richtafstand heeft te maken met de geuremissie van compostbedrijven. De afstanden in verband met stof, geluid en gevaar bedragen respectievelijk 100, 110 en 10 meter, welke allemaal gehaald worden. Voor de beoordeling van het aspect geur is gebruik gemaakt van de gegevens van het TNO-rapport van Walkro die nog steeds relevant zijn, blijkend uit de vigerende milieuvergunning van Walkro. Onderstaand zijn de bij Walkro behorende geurcontouren weergegeven:





geconstateerd worden dat er reeds meerdere woningen op nog kortere afstand van Walkro zijn gelegen die eerder beperkend zijn voor Walkro dan de nieuw te realiseren woning.

5.6 Kabels, leidingen en straalpaden

5.6.1 Inleiding

Ruimtelijk relevante leidingen en straalpaden worden op de plankaart en in de planvoorschriften geregeld. Leidingen met ongevaarlijke stoffen zoals hoofdwatertransportleidingen, afvalwatertransport-/rioolpersleidingen zijn in beginsel niet opgenomen in het bestemmingsplan, tenzij door de leidingbeheerder de noodzaak voor opname is aangetoond. Een vereiste voor opname in het bestemmingsplan is dat de opgave van de ligging van de leidingen op digitale wijze dient te geschieden. Dit in verband met het bepalen van de exacte ligging.

5.6.2 Gas-, olie-, brandstof- of watertransportleidingen en hoogspanningskabels

Bij brief van 3 oktober 2005 van het ministerie van VROM aan de Gasunie geeft het ministerie het volgende aan: "Ten aanzien van de risiconormering voor buisleidingen gelden de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Deze uitgangspunten liggen onder meer vast in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan en voorzien in het bieden van een basisveiligheidsniveau door het stellen van een grenswaarde aan het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het beleid gaat daarbij uit van het op termijn opheffen van het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties, maar houdt daarbij wel rekening met de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van maatregelen. Deze beleidslijn is voor inrichtingen inmiddels wettelijk vastgelegd."

In de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" van het ministerie van VROM, vastgesteld op 26 november 1984, is de zonering langs hogedruk transportleidingen aangegeven met als doel zowel voor de leidingeigenaar als de ruimtelijk ordenaar de risicoruimte vast te stellen. In onderhavig projectgebied komen geen gastransportleidingen voor die onder het bereik van genoemde circulaire vallen.

Er liggen verder geen andere hoofdleidingen voor olie, brandstof of water en geen hoogspanningsleidingen in of nabij het projectgebied die een planologisch-juridische beschermingszone hebben.

5.6.3 Obstakelbeheer- en radarverstoringgebied

Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad. Wel ligt het projectgebied in het radarverstoringgebied dat hoort bij de radar die staat op vliegbasis Volkel. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen een straal van 28 km van het radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en zijn derhalve in beginsel niet toegestaan. Op de algemene hoogtekkaart van Nederland is te zien dat het projectgebied is gelegen op een hoogte van circa 15 meter boven NAP; gelet op de bestaande en niet te wijzigen bouwhoogte van de woning zal het "object" niet boven 65 meter boven NAP uitkomen en vormt het geen belemmering voor de radarverbinding.

Gelet op het bovenstaande mag worden gesteld dat met het onderhavige project de belangen van defensie niet worden geschaad.



Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zo welde gemeente Venray als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat er sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Vanuit het waterschap Peel en Maasvallei gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

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

Hergebruik

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

Infiltratie, buffering en afvoer

Onderstaand is aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie projectgebied

6.2.1 Situatie binnen projectgebied

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats omdat er sprake is van een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Er zal zelfs een substantiële oppervlakte gesloopt worden.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.



Grondwater

De omgeving wordt gekenmerkt door gronden behorend tot grondwatertrap VII. Voor deze grondwatertrap gelden de volgende grondwaterstanden:

VII = H 80-140 L >120

De bodem bestaat ter plaatse uit hoge bruine enkeerdgronden en lemig fijn zand.

Ecosystemen

Het projectgebied ligt niet in een bijzonder ecosysteem.

Gegevens van het waterschap geven aan dat de gronden een voldoende doorlatend vermogen hebben van 0,45-0,75 m/dag.

Oppervlaktewater

In en direct nabij het projectgebied bevindt zich geen oppervlaktewater of zuiveringstechnische werk.

Hemel- en afvalwater

Binnen het projectgebied vindt als gevolg van het project geen toename van het verhard afvoerend oppervlak plaats. Er vindt zelfs sloop plaats van een substantiële bebouwde oppervlakte en verder wordt het project binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd.

Infiltratie van hemelwater behoeft derhalve niet plaats te vinden; het verwerken van het hemelwater dat op het verhard oppervlak neerslaat zal op gelijke wijze als bestaand, verwerkt worden.

Bouwmaterialen

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Er zal derhalve geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.

Concluderend kan gesteld worden dat door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding.

6.2.2 Situatie omgeving projectgebied

Binnen het projectgebied zelf, zoals eerder opgemerkt, is geen oppervlaktewater aanwezig. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater is de Maas. Het plangebied ligt binnen de contouren van de op de POL-kaart 4c (blauwe waarden) opgenomen gebieden voor een veerkrachtig watersysteem van de Maas.

Waterbesluit

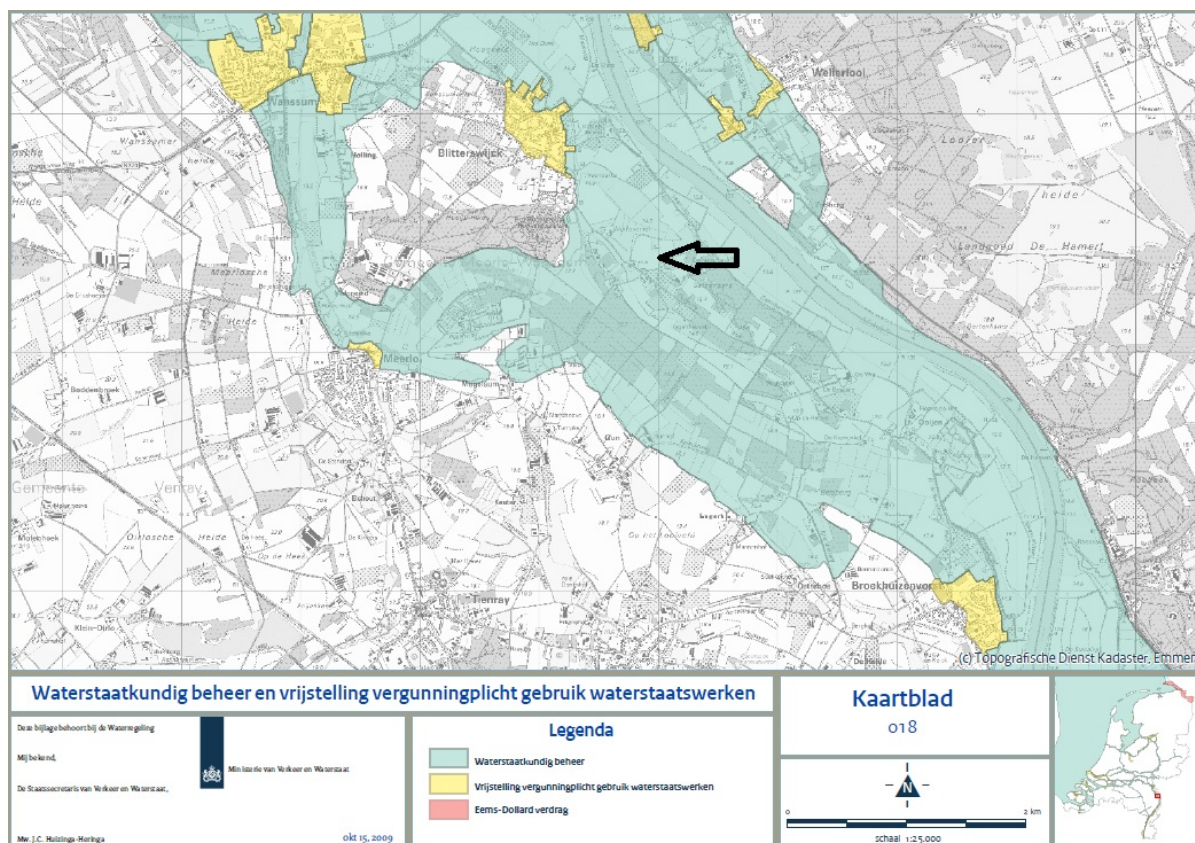
In het Waterbesluit zijn een vergunningplicht en algemene regels uitgewerkt voor het gebruik

van rijkswaterstaatswerken (hiervoor zijn kaarten vastgesteld) en voor het lozen of onttrekken van water aan oppervlaktewater in beheer bij het Rijk.

Waterregeling

De Waterregeling bevat regels over de organisatie van het waterbeheer, een aantal kaarten over de toedeling van beheer, de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen en de aanwijzing van de drogere oevergebieden, alsmede regels voor gegevensverstrekking aan het Rijk op grond van Europese verplichtingen. Verder regelt de Waterregeling een enkel inhoudelijk aspect van het regionaal waterplan en de beheerplannen.

Op 1 juli 2012 zijn er enkele wijzigingen opgetreden in de Waterregeling. Naast wijziging van diverse beheergrenzen en enkele technische aanpassingen, is voorzien in een uitbreiding van de mogelijkheden tot vrijstelling van de watervergunningplicht voor activiteiten van ondergeschikt belang. Die laatste wijziging is per 1 oktober in werking getreden, in verband met de voor die gevallen nog te regelen toepassing van zorgplicht, algemene regels en meldplicht.



Op bovenstaande kaart is te zien dat het projectgebied is gelegen binnen het gebied 'waterstaatkundig beheer'. Deze aanduiding betekent dat de betreffende gebieden vanuit rivierkundig oogpunt (vanuit het rivier- en stroombelang) van belang worden geacht. Bescherming van dat belang door middel van een vergunningstelsel is noodzakelijk. Er zal derhalve een vergunning ingevolge het Waterbesluit aangevraagd dienen te worden.

Betreffend gebied maakt deel uit van het rivierbed. Dit betekent dat delen van dit gebied bij hoogwatersituaties onder water kunnen staan, zoals uit onderstaande foto is te zien.



Bouwen in deze, in het rivierbed gelegen gebieden, geschiedt net als elders in het rivierbed op eigen risico. Het Rijk is niet aansprakelijk voor eventuele schade.

Het risico op hoog water dicht bij de Maas is bekend bij initiatiefnemer en de consequenties hiervan worden aanvaard.

Het project heeft verder geen consequenties voor het bergend vermogen van het rivierbed. Immers, de nieuwe woning zal geheel inpandig worden gerealiseerd en zelfs worden er bijgebouwen gesloopt, hetgeen uitsluitend positieve gevolgen heeft voor de infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.

6.3 Overleg Waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Peel en Maasvallei maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Peel en Maasvallei heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het nieuw afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt tot een afname van het afvoerend verhard oppervlak. Het projectgebied is wel gelegen in een aandachtsgebied. Specifiek wateradvies door het waterschap is derhalve noodzakelijk, alsmede een watervergunning ingevolge het waterbesluit.



Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid, kostenverhaal en planschade

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden.

Met initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst als bedoeld in art. 6.4a Wro worden gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Venray komt maar voor rekening van de initiatiefnemers.

Naar verwachting is de kans op vergoedbare planschadeclaims nihil, nu geen omwonenden of omliggende bedrijven in hun belangen zijn geschaad.



Hoofdstuk 8 Belangenafweging

Het project tot realisering van een woningsplitsing van het bestaande pand aan de Veerweg 18 te Blitterswijck (gemeente Venray) is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied van de (voormalige) gemeente Meerlo-Wanssum en is daarin bestemd als Woondoeleinden. Omdat binnen deze bestemming slechts één woning is toegestaan, is de splitsing van de woning in strijd met deze bestemming.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project in overeenstemming is met rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Er worden met dit plan geen natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden en beschermde flora en fauna aangetast. Het projectgebied is reeds geheel landschappelijk ingepast. Verder is vastgesteld dat op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geurhinder, er geen belemmeringen zijn voor het verblijfsklimaat binnen het beoogde belevingscentrum en bedrijfswoningen en ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven. De financiering van het plan geschiedt door de initiatiefnemers en financiële risico's voor de gemeente Venray als gevolg van eventuele planschade, worden afgedekt door een planschadeverhaalsovereenkomst.

Er worden derhalve geen belangen geschaad door het verlenen van medewerking aan de realisatie van het project.



Hoofdstuk 9 Procedure

Medewerking aan het project kan slechts met toestemming ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) worden verleend, nu het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Uit artikel 3.10 van de Wabo volgt, dat een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid sub a, onder 3º (het vroegere projectbesluit), de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) moet volgen.

De beschikking/toestemming treedt in beginsel in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift.

Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 2.5 van de Wabo in fasen wordt verleend, treden - in afwijking van het bovenstaande - de beschikkingen met betrekking tot de eerste en tweede fase op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden.