



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening





Verantwoording en Status

Titel: Ruimtelijke onderbouwing Grootdorp 67 te Merselo
Opdrachtgever: Theo Janssen Onroerend Goed B.V., Keizersveld 32, 5803 AN Venray
Contactpersoon: De heer M. Martens (MC-Architecten)
IMROnummer:

1^e ontwerp: 22 november 2012
2^e ontwerp: 16 juni 2014
Definitief: oktober 2014

BEUSMANS & JANSSEN

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

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.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
2.	BELEIDSKADER	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal beleid	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Strategische visie Venray 2015	8
2.4.2	Ontwikkelingsperspectief Venray 2015	9
2.4.3	Kadernotitie Wonen	9
2.4.4	Bestemmingsplan 'Merselo'	10
3	GEBIEDSKENMERKEN	12
3.1	Ruimtelijke karakteristiek	12
3.2	Functionele karakteristiek	12
4.	ONDERZOEKEN	13
4.1	Geluidhinder: Wegverkeerslawaaï	13
4.2	Bodemkwaliteit	13
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Milieuzonering	16
4.6	Waterhuishouding	18
4.6.1	Waterbeleid	18
4.6.2	Waterhuishoudkundige situatie	19
4.6.3	Wateradvies	19
4.7	Flora- en fauna	19
4.7.1	Flora- en faunawet	19
4.7.2	Quick scan flora en fauna	20
4.8	Natuur en landschap	21
4.9	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.10	Kabels en leidingen	23
4.11	Verkeer	23
5.	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	25
5.1	Project	25
5.2	Architectonische kwaliteit	31
6.	JURIDISCH PLAN	32
6.1	Grens projectgebied	32
6.2	Procedure	32
7.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	33

Projectkaart

Bijlagen:	* Akoestisch onderzoek K-Plus (Projectnummer M12 459.401 7 december 2012)
	* Historisch bodemonderzoek Oko-Care (Rapportnummer RI10955A 12 december 2012)
	* Verkennend bodemonderzoek Econsultancy (Rapportnummer 14043299 12 juni 2014)



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Theo Janssen Onroerend Goed B.V., Keizersveld 32, 5803 AN Venray (hierna: initiatiefnemer), is voornemens het bestaande horecapand aan het Grootdorp 67 te Merselo (gemeente Venray) in gebruik te nemen als één woning, en hiertoe het pand bouwkundig geschikt te maken.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Merselo. Het projectgebied kent de bestemming Horecadoeleinden –H-. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet rechtstreeks mogelijk, maar via het afwijken van het bestemmingsplan via een omgevingsvergunning, kan er toch medewerking aan dit plan worden verleend.

De woningfunctie kan ter plaatse mogelijk worden gemaakt door middel van een door burgemeester en wethouders van Venray te verlenen omgevingsvergunning voor het verbouwen 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.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de zuidelijke rand van de kern Merselo, ten westen van het centrum van Venray.

Op onderstaand kaartje is het gebied globaal aangegeven. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie B nummer 3100 en heeft een oppervlakte van circa 1100 m².



Figuur: Globale aanduiding projectgebied (rood omkaderd)



2. BELEIDSKADER

2.1 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 het volgende hoofdstuk, respectievelijk de paragrafen 4.6, 4.5 en 4.9 aan de orde komen.

2.2 Provinciaal beleid

POL 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2006 (inmiddels diverse malen geactualiseerd) vastgesteld.

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).

Sinds 1 juli 2008 fungeert het POL als provinciale structuurvisie.

Het projectgebied ligt in het POL 2006 in perspectief 6a (plattelandskern Noord- en Midden-Limburg). De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de



woningbehoefte van de eigen bevolking. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

De provincie verwacht van de gemeenten dat transformatieprojecten, en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied buiten de (verbale) contour om advies voorgelegd zullen worden, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen. In casu vindt de functiewijziging plaats binnen de contour.

Ter plaatse van het projectgebied is verder nog een blauwe waarde die het projectgebied kenmerken, te weten (beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal. Bij de beekdalen en laagtes buiten het Maasdal betreft het lager gelegen gebieden waar het neerslagoverschot en vaak ook het kwelwater via beken wordt afgevoerd. Ook hebben deze beekdalen een waardevolle natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische functie. De woonfunctie past, gelet op het bovenstaande, in de plattelandskern. Omdat de functiewijziging geheel inpandig zal plaatsvinden, worden het karakter en de functie van beekdal/laagte niet aangetast.

Het ontwerp-POL 2014, zoals in mei 2014 ter inzage is gelegd, brengt hierin geen wijziging.

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.

Onderhavige locatie valt binnen de plattelandskern Noord- en Midden-Limburg, zodat het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing is.

Provinciale Woonvisie:

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. Het is een uitwerking van het provinciale coalitieprogramma "Investeren in Steden en Dorpen". De provinciale woonvisie behandelt met nadruk de bovenlokale en bovenregionale sturing van de woningmarktontwikkeling tegen de achtergrond van de veranderende demografische context en op kwalitatieve aandachtspunten. Op basis van de provinciale en regionale woonvisies en met gebruikmaking van de regionale woonvisies, actuele onderzoeken en monitoring wil provincie Limburg bestuurlijke afspraken gaan maken over de woningbouwprogramma's.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie

Tot 1 januari 2010 bestond regio Venray e.o. uit de gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Sevenum en Meerlo-Wanssum. Na de fusie bestaat regio Venray e.o. nog uit twee gemeenten: Venray en Horst aan de Maas. Deze regio-indeling hanteert de provincie voor beleidsvraagstukken over wonen cq. volkshuisvesting. Naar aanleiding van een bestuurlijk overleg tussen gemeenten Venray en Horst aan de Maas werd verklaard (procesdocument ondertekend 15 november 2010) dat Venray en Horst aan de Maas het belangrijk vinden om op bovengemeentelijk niveau afspraken met elkaar te maken en



gezamenlijk beleid te gaan voeren ten aanzien van een aantal onderwerpen op het terrein van volkshuisvesting.

Regio Venray e.o. geeft de voorkeur aan regionale samenwerking met regio Venlo, d.w.z. samenwerking met de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel. 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 bedoeld op de kwalitatieve aspecten van het wonen. De kwantitatieve opgave ziet Regio Venray als een lokale aangelegenheid waarbij men elkaar goed over de te ontwikkelen plannen informeert en met elkaar in gesprek gaat 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 (starters) betaalbaar en daarmee bereikbaar. Door particulier opdrachtgeverschap kan een gunstigere prijs/kwaliteit verhouding worden bereikt.

In zekere zin is in casu hiervan ook sprake. Een bestaand pand binnen de woonkern wordt in eigen beheer en voor eigen rekening verbouwd tot woning.

De regionale woonvisie staat hieraan niet in de weg.

2.4 Gemeentelijk beleid

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.

2.4.1 Strategische visie Venray 2015

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 houding 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 woonzorgmilieus, 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 functiewijziging van het bestaande horecapand aan het Grootdorp 67 naar de functie wonen komt de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving ten goede. De functie wonen is een 'overlastluwe' functie, in vergelijking met horeca.

2.4.2 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

De gemeente Venray heeft in het najaar van 2004 besloten om, als uitwerking van de Strategische Visie, een Ontwikkelingsperspectief 2015 op te stellen. Het Ontwikkelingsperspectief heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven.

Voor de nieuwe locaties, maar ook bij inbreiding en herstructurering in de bestaande wijken, wordt ingezet op een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen, prijssklassen en life-styles.

In het beleidsplan Wonen is gekozen voor de differentiatievariant. Dit heeft consequenties voor de nieuwbouw en voor de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw zal een groter accent worden gelegd op het toevoegen van goedkopere huurwoningen. In de bestaande wijken zal bij inbreiding en herstructurering ruimte worden geboden aan de duurder marktsegmenten. Hierdoor ontstaat meer variatie in de woonmilieus en een evenwichtige bevolkingsopbouw. In dit kader moet ook aanvullend onderzoek gedaan worden naar de woningbehoefte van jongeren.

In de Woonvisie Venray wordt dit aspect nader belicht.

Onderhavige inbreidingslocatie in Merselo heeft tot gevolg dat een bijzondere, vrijstaande woonruimte wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Een woning welke qua vormgeving en indeling zeer varieert ten opzichte van andere woningen.

2.4.3 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.

Voor wat betreft de kwantiteit is er in Merselo tot 2025 een behoefte aan 48 woningen; het programma houdt rekening met 2 woningen, waardoor er ruimte is voor nog 46 woningen.

Omdat het in casu een initiatief betreft met een omvang van één woning, heeft dit geen negatieve consequenties voor het totale programma, en is het niet in strijd met de kadernotitie.

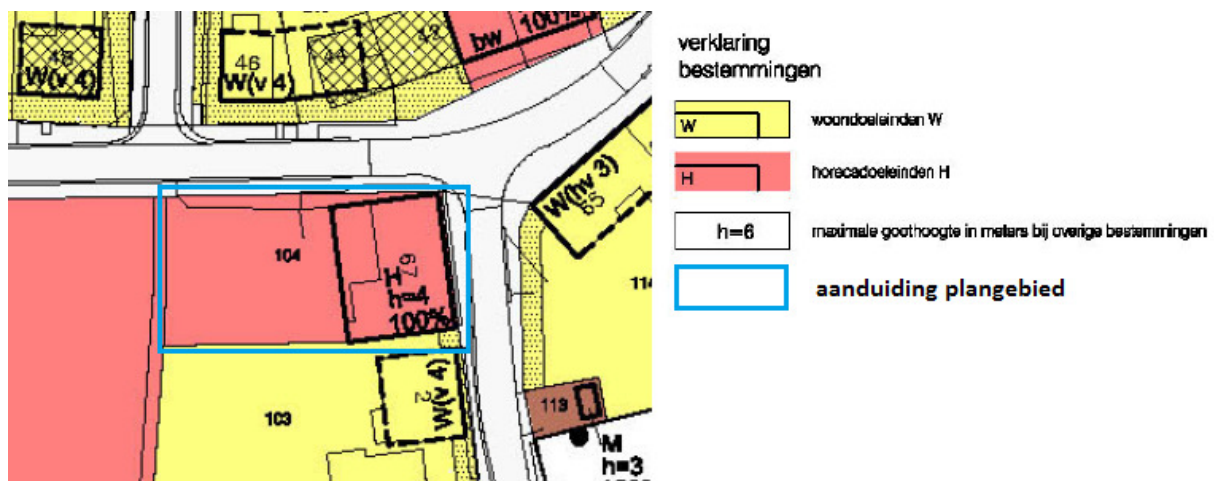
In oktober 2012 is een actualisatieonderzoek uitgevoerd van de woningbehoefte per kernniveau in de gemeente Venray (Update woningmarkt 2013). Uit het onderzoek blijkt dat de algehele woningbehoefte voor de gemeente Venray voor de komende 15 jaar vrijwel gelijk is gebleven. Over het geheel gezien is er in de gehele gemeente sprake van een planoverschot. In een aantal kernen is sprake van een planoverschot, maar evenzoveel kernen hebben nog ruimte voor nieuwe plannen. In de kern Merselo is voor de periode tot 2028 een behoefte aan 74 woningen waarvan er slechts 14 in het woningbouwprogramma zijn opgenomen en er dus een planruimte is van 60 woningen.

Hieruit blijkt dat onderhavig plan past in het woningbouwprogramma.

2.4.4 Bestemmingsplan 'Merselo'

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Merselo. Dit bestemmingsplan is op 10 oktober 2004 onherroepelijk. Het projectgebied kent bestemming Horecadoeleinden – H -. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Horecadoeleinden-H-' zijn bestemd voor:

- horecabedrijven, met uitzondering van discotheken en bar-dancings, uitsluitend voor zover deze op de begane grond zijn gelegen;
- uitsluitend overeenkomstig de terzake op de plankaart opgenomen aanduiding "bw" is één bedrijfswoning per bouwperceel ten behoeve van de onder a. bedoelde doeleinden toegestaan; (*in casu is geen aanduiding "bw" opgenomen*)
- gebouwen ten behoeve van de onder a genoemde functie;
- bijgebouwen, ten behoeve van de onder b genoemde functie;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut.



Figuur: Uitsnede plankaart bestemmingsplan Merselo



Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming “Horecadoeleinden –H-“ geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming “Woondoeleinden –W-“, “Maatschappelijke doeleinden –M-“ of “Dienstverlening –D-“, onder de voorwaarden dat:

- a. uit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het betreffend gebruik; *In paragraaf 4.2 is de bodemkwaliteit beschreven en hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de inpandige functiewijziging.*
- b. indien voor de wijziging van de bestemming noodzakelijk, uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft geluid; *In casu is er sprake van een 30 km-zone. In paragraaf 4.1 is hier nader aandacht aan besteed.*
- c. indien de betreffende locatie een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde kent dient voorafgaand aan nieuwe bouwontwikkelingen een archeologisch onderzoek te worden verricht om eventuele archeologische waarden in kaart te brengen; *De bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zullen niet toenemen. Vooralsnog zal slechts de bestaande bebouwing intern van functie veranderen.*
- d. de ontwikkeling niet valt binnen een stankcirkel van een agrarisch bedrijf; *De intensieve veehouderij aan Haag ong. (nabij Haag 5) Merselo is inmiddels gesaneerd. Hiertoe is een bestemmingsplan in procedure gebracht dat voorziet in het verplaatsen van de varkenshouderij Haag 5 in Merselo, het omzetten van de bedrijfswoning naar 2 burgerwoningen en het realiseren van zes bouw kavels voor woningen ter plaatse. Dit heeft tot gevolg dat over het projectgebied Grootdorp 67 geen stankcirkel meer is gelegen.*
- e. de ontwikkeling de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving niet onevenredig belemmert; *Nabij elk bestaand bedrijf liggen woningen van derden, welke dichterbij die bedrijven liggen dan de nieuw te realiseren woning. Andere woningen zijn derhalve primair de beperkende factor voor die bedrijven, Door onderhavige ontwikkeling worden bestaande bedrijven niet extra geschaad in hun bedrijfsvoering.*
- f. de ontwikkelingen passen in de omgeving en de parkeerbalans niet onevenredig wordt aangetast; *Binnen een kleine kern is een woonfunctie het meest passend. In vergelijking met de horecafunctie zal de woonfunctie verder een positieve invloed hebben op de parkeerbalans. De woonfunctie noopt tot minder parkeerplaatsen dan een horecagelegenheid.*
- g. de woningen moeten passen binnen de regionale afspraken over verdeling van woningbouw; *Hiervoor zij verwezen naar paragraaf 2.3 waarin is aangegeven dat de regionale woonvisie niet aan het plan in de weg staat.*
- h. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast. *Door de wijziging van de bestemming naar een lichtere functie, worden belangen van derden niet onevenredig geschaad.*

Om medewerking te kunnen verlenen aan de ontwikkeling kan het bestemmingsplan gewijzigd worden in de bestemming “Woondoeleinden –W-“. Echter, dan dient de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, te voldoen aan de bouwregels behorende bij de bestemming Woondoeleinden. Gelet op de overschrijding van de maximale inhoudsmaat, de oppervlakte, goot- en nokhoogte van de bijgebouwen, is deze vergunning dan niet verleenbaar. Vandaar dat de procedure van de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning gevolgd wordt.



3 GEBIEDSKENMERKEN

3.1 Ruimtelijke karakteristiek

Merselo is een historisch gegroeid esdorp gelegen aan de rand van het beekdal van de Loobeek. De dorpskern ligt tussen drie essen, op de kruising van verschillende lokale wegen. Ten noorden en ten westen van Merselo liggen de hoger gelegen bouwlanden, aan de oostkant de weilanden op van oorsprong vochtige beekdalgronden.

Merselo kan gekarakteriseerd worden als een fraai gesitueerd esdorp in een open landschap met een historisch gegroeide ruimtelijke structuur en een eigen identiteit. Merselo is te typeren als een duidelijk herkenbare, betrekkelijk compacte kern. Om die reden is aan de noordzijde uitgebreid. Deze ontwikkeling impliceert een heldere ruimtelijke opbouw van de kern Merselo, waarbij de kern blijft groeien in dezelfde richting. De oudere wegen Grootdorp en Kleindorp zijn randwegen met lintbebouwing en dienen niet overschreden te worden. Het dorp beschikt over weinig openbaar groen, maar wel over enkele forse bomen op particuliere grond. Juist dit particulier groen bepaalt het beeld van Merselo. Ten noorden van de kern Merselo ligt het buurtschap Kleindorp, ten zuidwesten ligt de lintbebouwing aan de Haag en aan de Veldstraat/BakelseDijk.

3.2 Functionele karakteristiek

De belangrijkste functie van Merselo is de woonfunctie. De woonfunctie bestaat grotendeels uit eengezinswoningen, van het type twee-onder-één kap, geschakeld of vrijstaand. Rijtjeswoningen komen nauwelijks voor.

Merselo heeft - mede door zijn ligging nabij het winkelcentrum van Venray - weinig voorzieningen en openbare verblijfsruimte. In Merselo is het non-foodaanbod relatief zwaarder vertegenwoordigd dan het foodaanbod. Veel winkelveorzieningen, zoals een kruidenier, zijn uit de kern Merselo verdwenen. Er zijn nog wel voorzieningen zoals een fietsenmaker en een café. Voor het merendeel doen de bewoners van Merselo hun zaken en inkopen in Venray. Naast de genoemde commerciële voorzieningen beschikt Merselo over gemeenschapshuis/clubhuis "D'n Hoek", de RK-kerk met begraafplaats en een school. Recreatieve voorzieningen zijn er in de vorm van diverse sportvoorzieningen, -verenigingen en -accommodaties. Daarnaast zijn er een café, restaurant en een feestzaal in de kern Merselo.



4. ONDERZOEKEN

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieu-aspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte. De integratie van het milieubeleid in andere beleidssectoren leidt ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in deze paragraaf aan de orde komen.

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

Aan het Grootdorp geldt, net als in de rest van de bebouwde kom, een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen zijn daarom niet gezoneerd.

Op de nabijgelegen wegen in het buitengebied geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Bijbehorende geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder bedraagt bij een weg met één of twee rijstroken 250 meter. Binnen deze zone is het verplicht een akoestisch onderzoek uit te voeren bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan voor geluidsgevoelige bestemmingen.

Het projectgebied is gelegen op een afstand van circa 300 meter van het gezoneerde deel van de Haag en circa 185 meter van het gezoneerde deel van de Pas. De overige gezoneerde wegvlakken liggen op grotere afstand van het projectgebied.

Het projectgebied is echter niet gelegen binnen de geluidzone van de Pas welke loodrecht op deze weg ligt. Om de gevelbelasting te bepalen van het wegverkeer op de nieuwe woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door K-Plus Adviesgroep. Hieruit blijkt dat de gevelbelasting niet hoger is van 57 dB en dat vanwege verkeerslawaaï geen extra eisen aan geluidwering worden gesteld.

Het integrale akoestische onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 *Bodemkwaliteit*

In het kader van het onderhavige plan wordt binnen het projectgebied een nieuwe bodemgevoelige functie toegelaten in de vorm van een woning. Voordat door middel van een omgevingsvergunning nieuwe functies mogelijk worden gemaakt zal er inzicht moeten zijn of de bodem- en grondwaterkwaliteit een dergelijke bebouwing en gebruik ook mogelijk maken. Nu de bestaande vloer gehandhaafd blijft, kan volstaan worden met een vooronderzoek conform de NEN 5725.

Het bodemonderzoek is in december 2012 uitgevoerd door bv Öko-Care (zie bijlage). Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er op de locatie geen activiteiten met een bodembedreigend karakter hebben plaatsgevonden. Aangenomen kan worden, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan tegen de geplande functiewijziging van het perceel door middel van de verlening van een omgevingsvergunning.



Voor het buitenterrein is op 12 juni 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy BV (zie bijlage). Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak baksteenhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk/hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.3 Luchtkwaliteit

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. Die maakt het mogelijk dat de normen voor fijn stof en stikstofdioxide op een later tijdstip (waarschijnlijk vijf jaar) worden gehaald. 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)"). Ook is op 16 januari 2009 de AMvB die gericht is 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, in werking getreden. Zo wil het Rijk de gezondheid van kwetsbare bevolkingsgroepen beschermen tegen een relatief verhoogd gezondheidsrisico.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

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.

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 'betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het



gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit "Niet in betekenende 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 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Regeling niet in betekenende 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 betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer (Regeling niet in betekenende 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 is met de functiewijziging van horeca naar één enkele woningen derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Bedrijven

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 wijziging van een 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 milieuvergunning 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.

Volgens de Risicokaart Limburg en informatie van de gemeente Venray liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen.

De dichtstbijzijnde risicovolle bedrijf ligt op een afstand van ruim 650 meter van het projectgebied en heeft een PR 10^{-6} -contour van 20 meter; het projectgebied ligt hier zeer ruim buiten.

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 vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} 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.

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen zal naar verwachting in 2012 het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) in werking treden. Tot de inwerkingtreding van BTEV is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing.

In de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang. Dit zijn de N270 en de N277. Voor deze wegen is de PR-contour 10^{-6} niet berekenbaar geweest.

De vuistregels Externe Veiligheid van de VNG toepassend op onderhavig project dient geconstateerd te worden dat via de N270 en de N277 niet zodanig veel transportbewegingen met gevaarlijke stoffen het projectgebied passeren dat de grens van 2300 LPG-tankwagens per jaar dan wel 7500 tankwagens met andere gevaarlijke stoffen wordt overschreden. Dit is ook de reden geweest voor Rijkswaterstaat om deze wegvakken (nog) niet te onderzoeken; het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen is te beperkt.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

4.5 Milieuzonering

Bij de beoordeling of de te woonfunctie aan het Grootdorp 67 vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar is, dient ook bekeken te worden of er bedrijven in de omgeving van het projectgebied zijn gelegen welke in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden door het project, dan wel of er functies in de omgeving zijn welke negatieve invloed zouden kunnen hebben op het project en omgekeerd.

Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieugevoelige functies en milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Om



deze milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd een Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in deze brochure. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. 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 voor mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- I. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- II. de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- III. 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.

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 afstandsstep worden verlaagd.

Het projectgebied ligt te midden van een bestaande woonwijk. Er bevinden zich enkele bedrijven in de directe omgeving, te weten:

- Grootdorp 73; cateringservice en partycentrum
- Haag 4-6; tegelhandel/tegelzetterij
- Grootdorp 40; café
- Pas/Haag; intensieve veehouderij

De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (VNG) heeft de volgende richtafstanden aan deze bedrijven gekoppeld:

cateringservice en partycentrum	30 meter
tegelhandel/tegelzetterij	30 meter (vergelijkbaar met bouwmarkt)
café	10 meter
intensieve veehouderij	wordt gesaneerd (ontwerpbestemmingsplan voor sanering IV en realisatie van 6 woningen heeft tot 19 december 2013 ter inzage gelegen).

Deze normen worden voor wat betreft het partycentrum en het café ruimschoots gehaald.

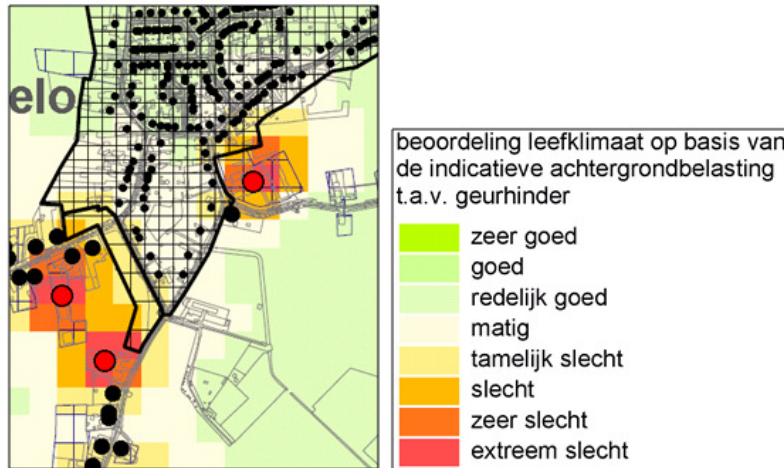
De richtafstand van 30 meter behorende bij een bouwmarkt, welke het dichtst in de buurt komt van een tegelhandel, wordt niet gehaald; de nieuwe woonfunctie ligt op 27 meter. De vraag is of er in een deel van de nieuwe woning een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn.

De adviesafstand van 30 meter heeft voornamelijk te maken met mogelijke overlast van verkeer. Het laad- en loss punt van de tegelhandel ligt aan het binnenterrein, dat geheel omgeven wordt door bebouwing behorende bij de tegelhandel. Het laad- en loss punt ligt buiten de afstand van 30 meter van de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe woning. Ten behoeve van het bezoekersparkeren zijn op een afstand van 40 meter van de woning parkeerplaatsen aanwezig.

De tussen de nieuwe woning en de tegelhandel zijn verder nog een vrijstaande woning gelegen, welke een buffer vormen voor het geluid afkomstig van de tegelhandel.

Tevens uitgaande van het feit dat de richtafstand van 30 meter, zoals in de VNG-brochure is opgenomen voor bouwmarkten, bedoeld is voor bouwmarkten welke substantieel groter van omvang en impact zijn dan de tegelhandel aan de Haag te Merselo, kan gesteld worden dat het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning niet onaanvaardbaar is door de zeer beperkte overschrijding van de richtafstand.

Verder dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat aan het Grootdorp 67. Uit onderstaande figuur blijkt dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat, ervan uitgaande dat de betreffende intensieve veehouderij aan de Haag 5 beëindigd wordt.



Overigens zullen ook geen veehouderijen in de verdere omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Waterbeleid

Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de 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 (Zuiveringschap Limburg 2002) 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;
- grondwateroverlast 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.



4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Afvoerend verhard oppervlak en riolering

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats.

Hemel- en afval water

Binnen het projectgebied vindt geen toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats.

De bestaande situatie ten aanzien van de bebouwde oppervlakte blijft ongewijzigd en er hoeven derhalve geen maatregelen genomen worden voor de infiltratie van hemelwater.

Bouwmaterialen

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is opgenomen in het pakket duurzaam bouwen. Van de initiatiefnemer wordt, voor zover relevant, daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

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

4.6.3 Wateradvies

Vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk in geval het project een toename van het nieuw

afvoerend verhard oppervlak beslaat van minder dan 2000 m² en waarbij het projectgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden. In casu weliswaar sprake van een 'beekdal/laagte' maar doordat er absoluut geen toename is van het verharde oppervlak is vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk.

4.7 Flora- en fauna

4.7.1 Flora- en faunawet

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) 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-wet. Bij de ontheffingverlening geldt voor bepaalde soorten een lichte toets en voor andere soorten een uitgebreide toets.

De beschermde soorten kunnen worden verdeeld in:

- strengbeschermden 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 dier- en plantensoorten/tabel 3 van de Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet.

Aantasting van strengbeschermden soorten is alleen mogelijk na ontheffing ex art. 75 Ff-wet. 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 dieren- 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.

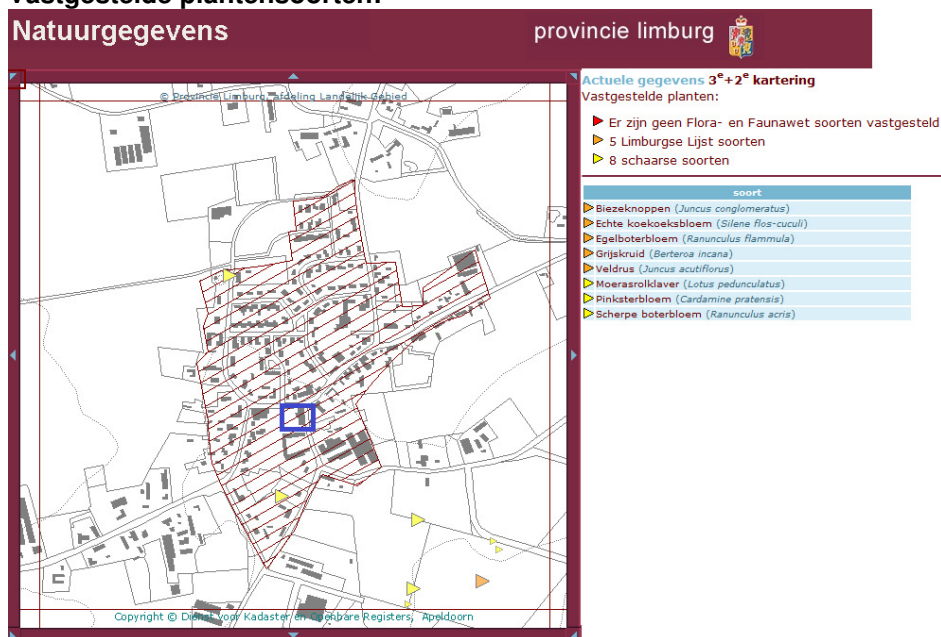
Algemeen beschermde soorten

Het betreft hier de soorten die genoemd zijn in tabel 1 van de Regeling vrijstelling beschermde dieren- 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-wet op de initiatiefnemer rusten. Voor andere activiteiten dan hierboven genoemd, blijft wel ontheffing noodzakelijk. Hiervoor geldt de lichte toets.

4.7.2 Quick scan flora en fauna

Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg valt te zien dat in de (directe) omgeving van het projectgebied, geen enkele te beschermen plantensoorten of broedvogels zijn te vinden.

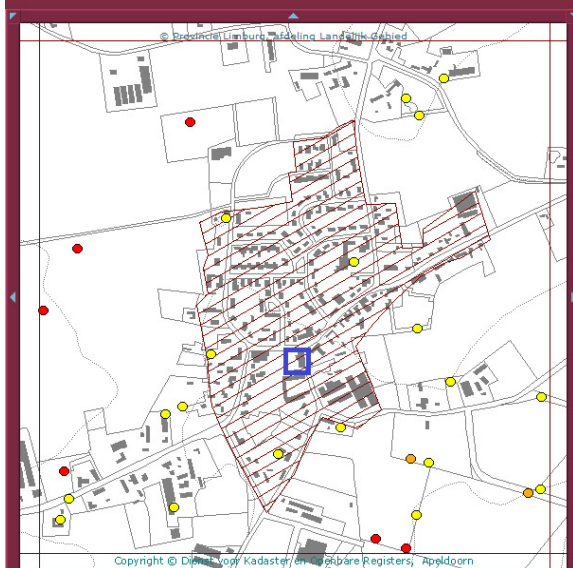
Vastgestelde plantensoorten:



Vastgestelde broedvogels:

Natuurgegevens

provincie limburg



Actuele gegevens 2^e kartering

Vastgestelde broedvogels:

Rode Lijst soorten:	4	(6 territoria)
Aandachtssoorten:	5	(8 territoria)
Schaarse soorten:	13	(27 territoria)
Algemene soorten:	25	

soort	aantal
Gele Kwikstaart	1
Kneu	2
Spotvogel	1
Veldleeuwerik	2
Roodborsttapuit	2
Bonte Vliegenvanger	1
Braamsluiper	2
Ekster	3
Grasmus	2
Grote Lijster	1
Holenduif	3
Zwarte Kraai	3
Zwarte Roodstaart	4

Het projectgebied ligt midden in de bebouwde kom van Merselo, zodat het, gelet op de locatie van de aangetroffen planten- en vogelsoorten binnen het kilometervak niet aannemelijk is dat er verstoring plaatsvindt van beschermde plantensoorten of broedvogels. Tevens is er als gevolg van de horeca-activiteiten op deze locatie zoveel activiteit geweest dat het zeer onaannemelijk is dat er zich in het projectgebied beschermenswaardige planten en diersoorten bevinden.

Verder zijn over een heel kalenderjaar de geregistreerde waarnemingen in Merselo bekeken, waaruit is gebleken dat de voorkomende soorten zich op grote afstand van het projectgebied bevonden.

Geconcludeerd kan worden dat het niet aannemelijk is dat het project leidt tot een onaanvaardbare aantasting van beschermde plant – en diersoorten.

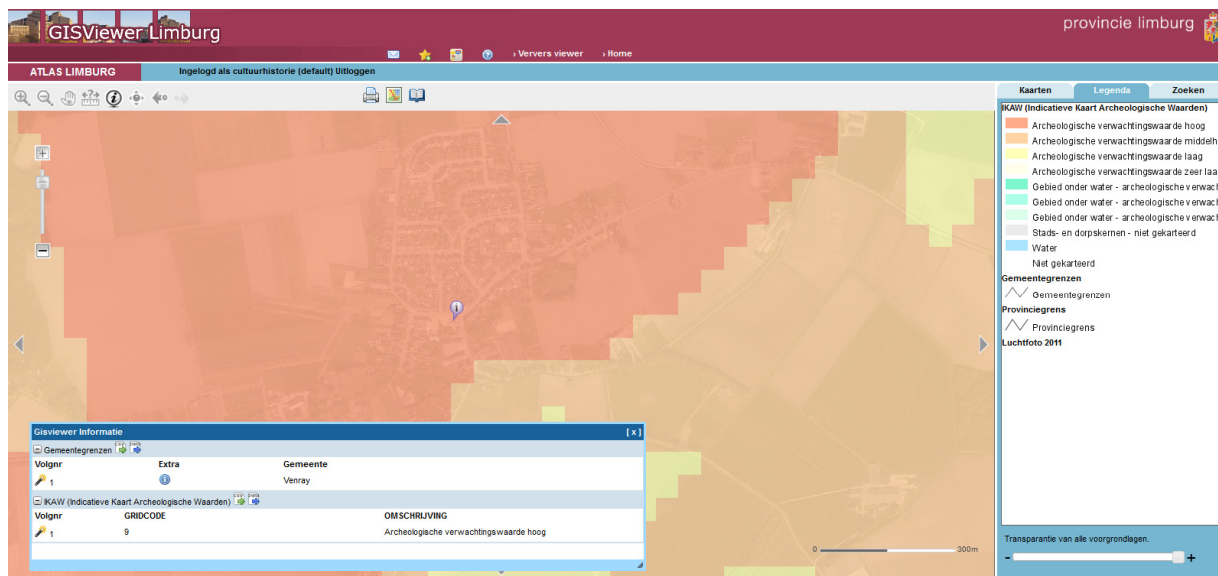
4.8 Natuur en landschap

Uit de POL-kaart 4b (Groene waarden) blijkt dat het projectgebied en omgeving niet gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van waardevolle groene elementen. Het projectgebied is direct gelegen in de dorpskern Merselo.

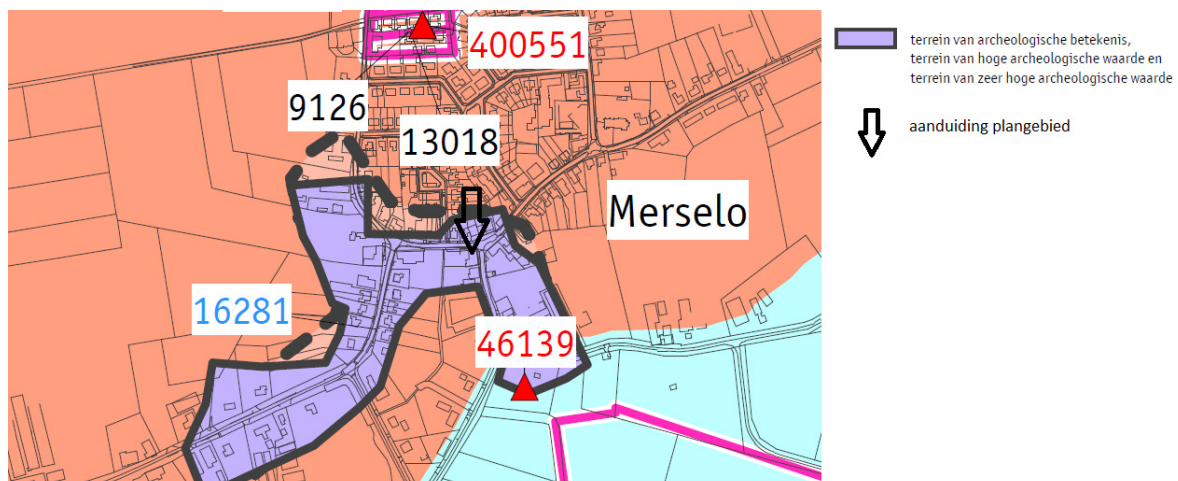
De bestaande verharding aan de achterzijde van de nieuwe woning zal een bij de woonfunctie passende inrichting gaan krijgen met een groenere uitstraling.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Het betreft een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden gelet op de ligging in de kern, volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg. Op onderstaande figuur is het projectgebied (aangeduid met i) te zien.



Op de door de gemeente Venray opgestelde kaart met archeologische verwachtingswaarde valt af te lezen dat het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft.



Figuur: archeologische verwachtingskaart

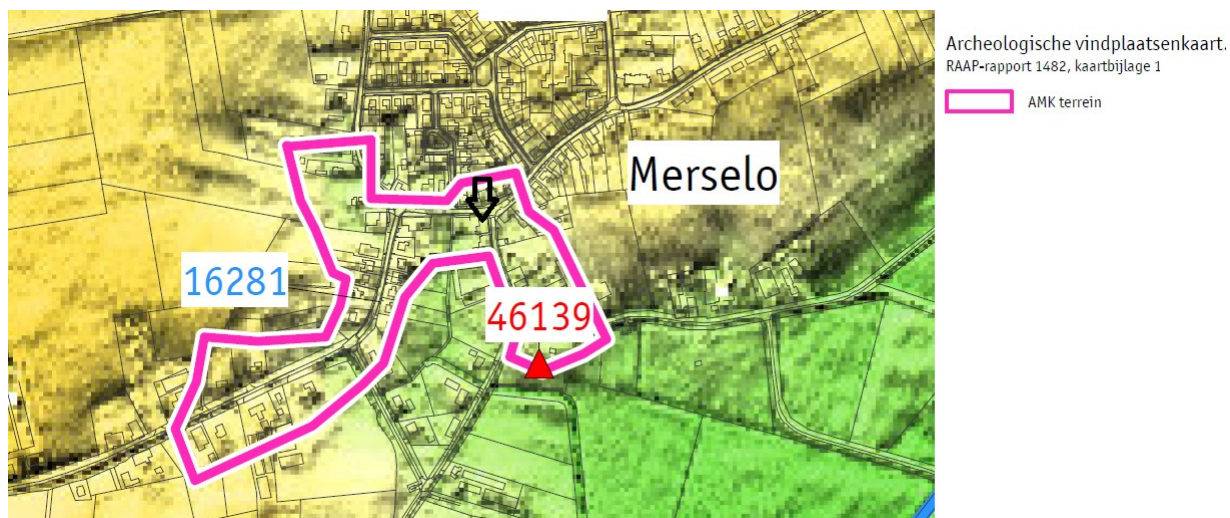
Voor wettelijk beschermde terreinen geldt dat behoud van de bestaande situatie is vereist en dat aantasting van de archeologische resten vermeden dient te worden. Deze terreinen, die ook Rijksmonumenten worden genoemd, komen slechts na uitzonderlijke toestemming van de minister (via de RACM) voor een bestemmingswijziging in aanmerking. Dit gebeurt volgens een aparte procedure.

Daarnaast geldt dat in geval van planvorming binnen een afstand van 50 m tot het monument hetzelfde onderzoekstraject doorlopen dient te worden als voor zones met een hoge archeologische verwachting. Een uitzondering hierop vormt het gebied rondom de motte van Spraland (AMK-nummer 1514), hier dient een afstand van 100 m gehanteerd te worden.

Voor de terreinen zonder wettelijke bescherming (terreinen van zeer hoge en hoge archeologische waarde, terreinen van waarde, terreinen van betekenis) kan gesteld worden dat behoud van de bestaande situatie voor deze terreinen uitgangspunt is: ingrepen die tot (fysieke) aantasting van de verwachte archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Als verstoring niet vermeden kan worden, wordt met betrekking tot:

- vindplaatsen van jager/verzamelaars een waarderend onderzoek aanbevolen door middel van een waarderend booronderzoek of één of meerdere proefputten;
- vindplaatsen van landbouwers een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven houdt in dat door middel van één of meerdere proefsleuven archeologische sporen worden blootgelegd en opgetekend.

Daarnaast geldt dat in geval van planvorming binnen een afstand van 50 m tot het monument hetzelfde onderzoekstraject doorlopen dient te worden als voor zones met een hoge archeologische verwachting.



Figuur: Archeologische vindplaatsenkaart

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde, in principe een nader onderzoek plaatsvinden.

Nu onderhavig project slechts een functiewijziging tot gevolg heeft van bestaande bebouwingen er niet meer bebouwing wordt toegestaan, zal deze omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan geen gevolgen hebben voor de archeologische waarden binnen het projectgebied. Een nader onderzoek is daarom in dit geval niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

Het projectgebied is niet gelegen binnen een (hinder)zone of werkstrook van hoofdleidingen, kabels of hoogspanningsleiding. Het projectgebied bevindt zich verder niet binnen een straalpad of radarverstoringgebied.

4.11 Verkeer

Verkeer:

In de omgeving van het projectgebied zijn openbaar vervoersmogelijkheden in de vorm van een bushalte aan de kruising Kleindorp/Grootdorp op minder dan 250 meter van het projectgebied.

Het project leidt niet tot extra verkeersbewegingen; in tegendeel. De verkeersbewegingen zullen beperkt blijven tot bewoners- en bezoekersverkeer. In tegenstelling tot het verkeer afkomstig van de horeca-activiteiten, zal er veeleer sprake zijn van een substantiële afname van de verkeersbewegingen. Het project heeft derhalve geen wezenlijke consequenties voor de wegenstructuur en verkeersveiligheid.



Parkeren bij de nieuwe woning:

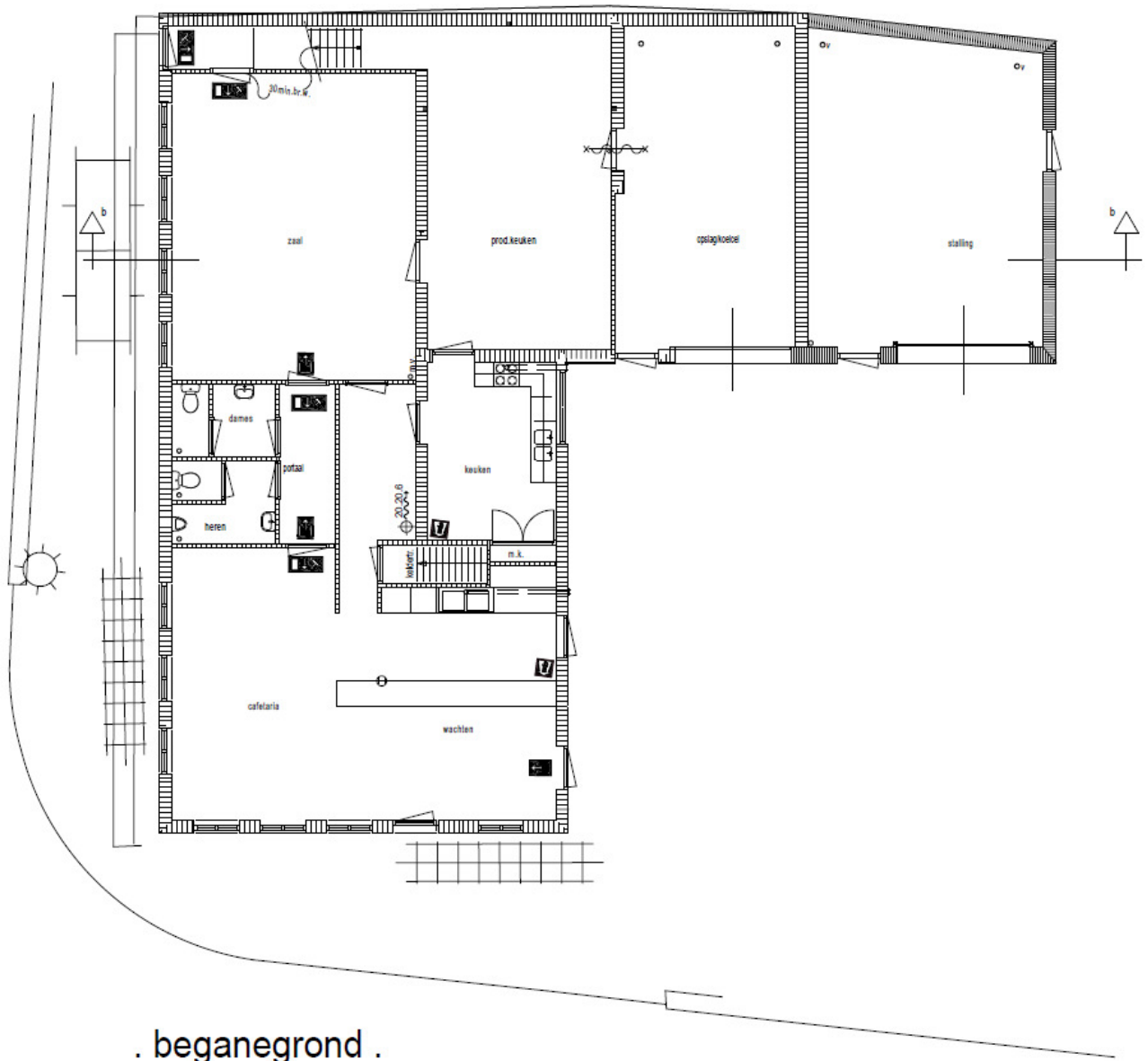
De parkeernorm van de gemeente Venray betreft voor grondgebonden woningen 2 parkeerplaatsen, waarvan minstens 1 op eigen terrein. Gelet op de omvang van het perceel, zullen beide parkeergelegenheden geheel op eigen terrein worden gerealiseerd als inpandige stallingen.

5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

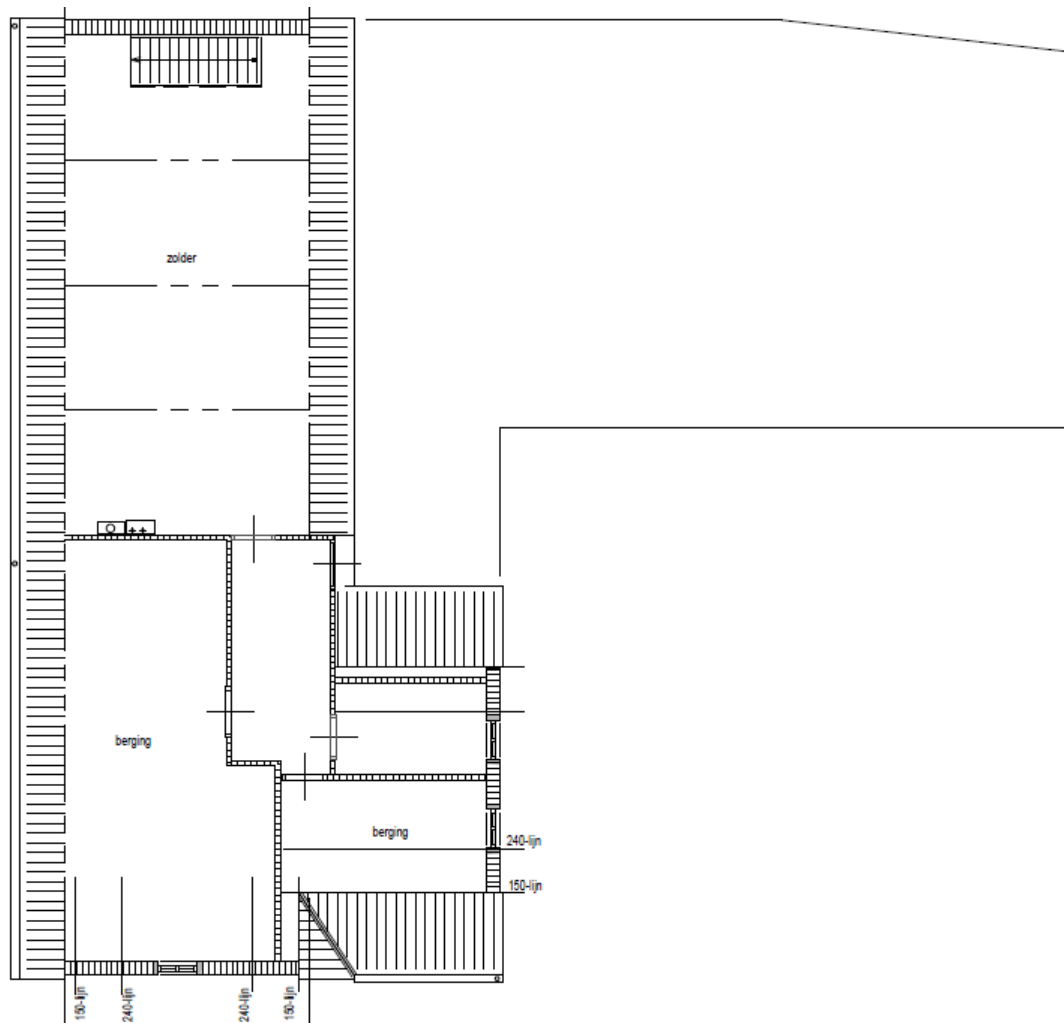
In dit hoofdstuk wordt het project, waarvoor deze partiële wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, beschreven. Er wordt ook ingegaan op de architectonische kwaliteit en duurzaam bouwen.

5.1 Project

Het projectgebied zal worden herontwikkeld ten behoeve van de woonfunctie. Het bestaande horecapand zal intern worden verbouwd tot woning. Onderstaand is weergegeven hoe het gebied zal worden herontwikkeld.



Figuur: bestaande situatie benedenverdieping

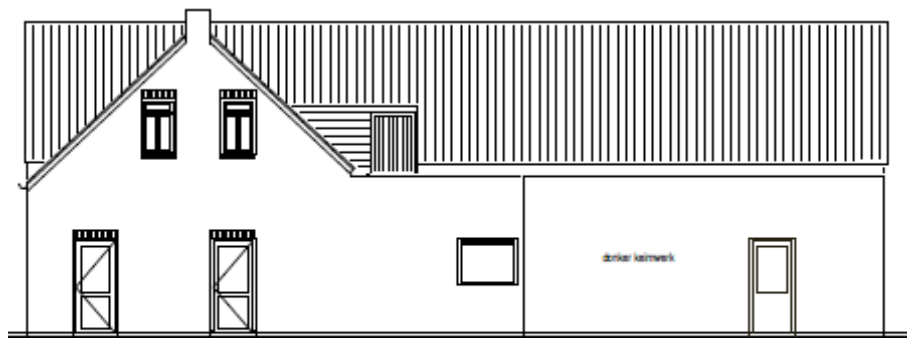


verdieping .

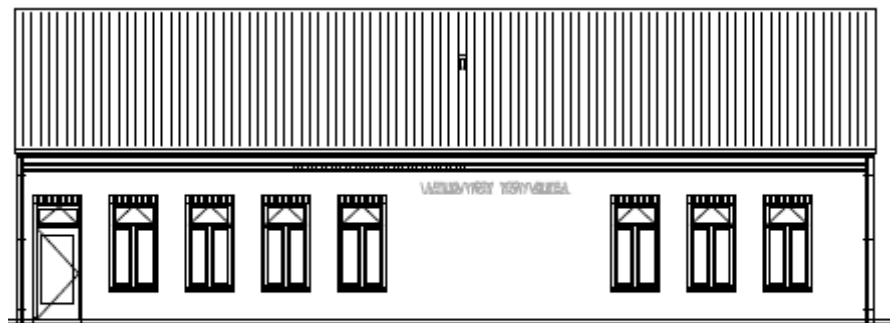
Figuur: bestaande situatie bovenverdieping



. voorgevel .

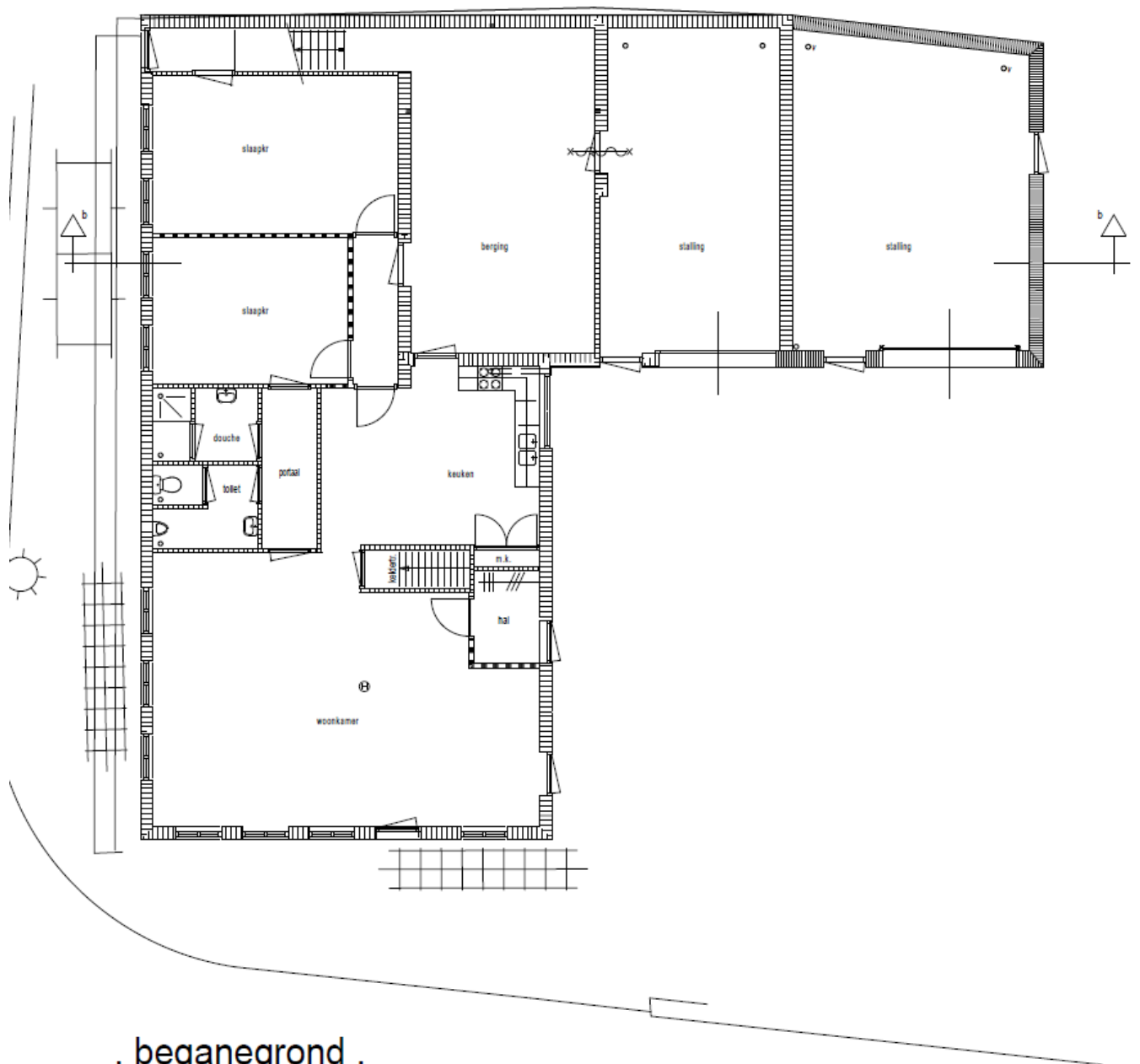


. rechterzijgevel .



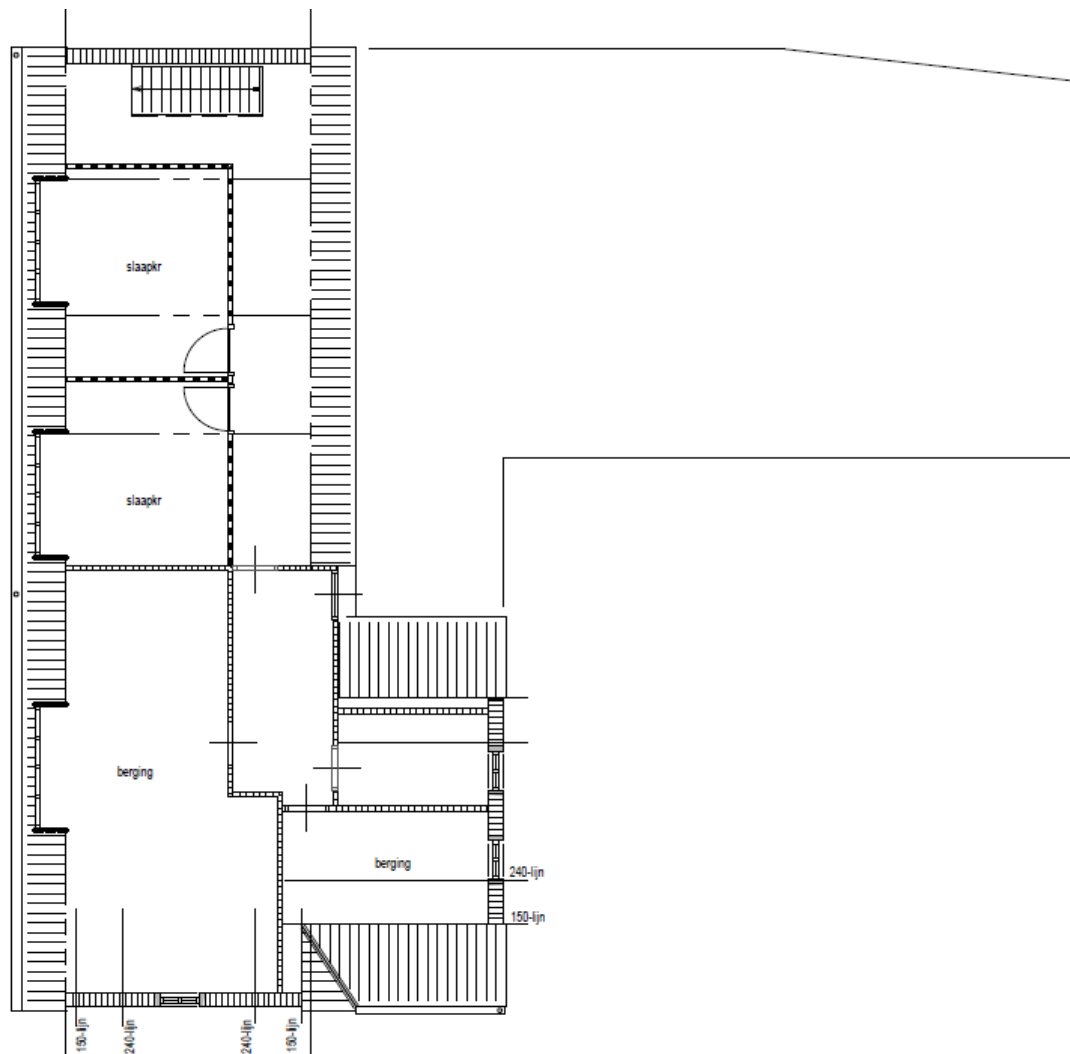
. linkerzijgevel .

Figuur: bestaande gevels



. beganegrand .

Figuur: nieuwe situatie benedenverdieping

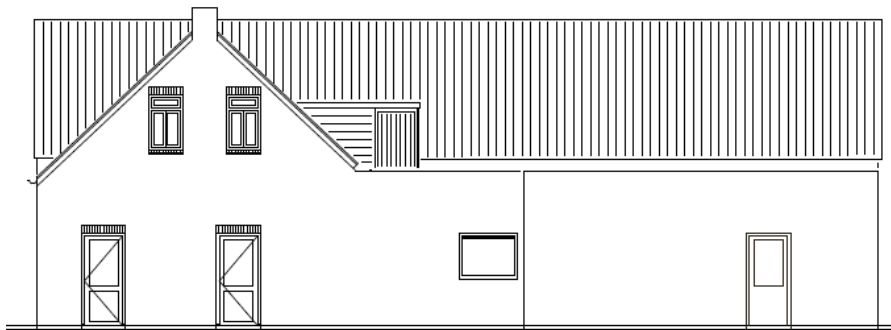


. verdieping .

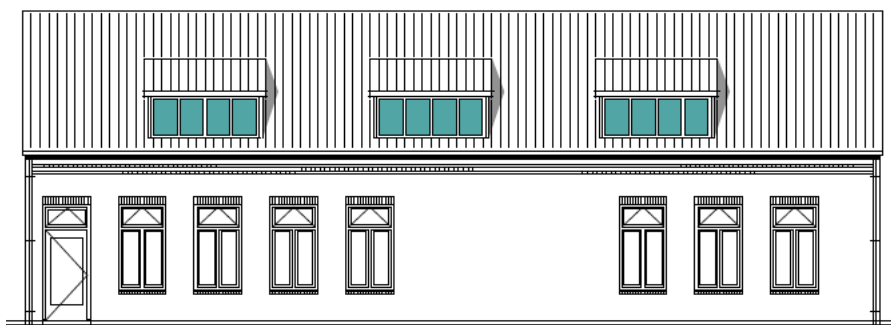
Figuur: nieuwe situatie bovenverdieping



. voorgevel .



. rechterzijgevel .



. linkerzijgevel .

Figuur: nieuwe gevels



5.2 Architectonische kwaliteit

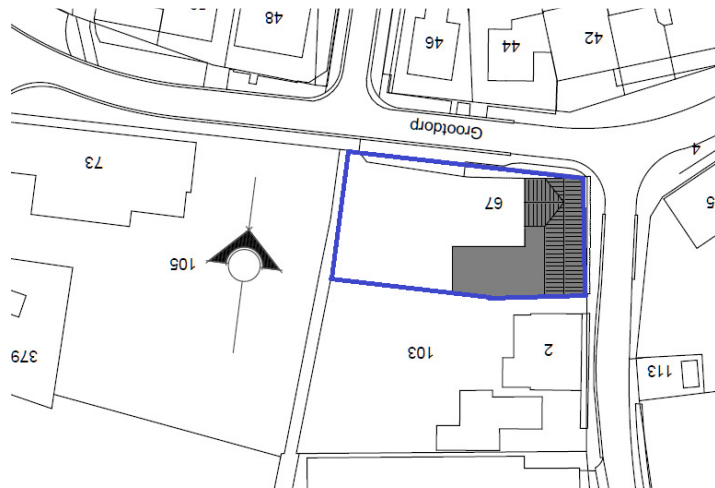
In het dakvlak aan de linker zijgevel van het pand, zullen drie dakkapellen worden aangebracht om de bruikbaarheid van de bovenverdieping te vergroten. Voor het overige blijven de aanzichten ongewijzigd.

6. JURIDISCH PLAN

6.1 Grens projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Venray sectie B nummer 3100, in de zuidwesthoek van het Grootdorp en de Haag, in het zuidelijk deel van de kern Merselo.

Op het kaartje hiernaast is het projectgebied globaal aangegeven.



Figuur: Aanduiding projectgebied (blauw omkaderd)

6.2 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 3^e (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.



7. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

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 initiatiefnemer. De gronden zijn niet belast met een beperkt zakelijk recht van derden.

In casu is de Grex-wet van toepassing; echter, gelet op het feit dat het projectgebied in het voorgaand bestemmingsplan ook een woonbestemming had, welke bestemming in het vigerende bestemmingsplan is gewijzigd in een horecabestemming, zonder woonmogelijkheden, zal geen anterieure overeenkomst worden gesloten.



Projectkaart



Bijlagen