

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Overbroekseweg 10 – 10a

Leunen

Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01



Uitgebreide Omgevingsvergunning

Overbroekseweg 10 – 10a

Leunen

Gemeente Venray

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing voor uitgebreide omgevingsvergunning Overbroekseweg 10-10a Leunen
Versie:	1.1
Datum:	11 juli 2023
Opsteller:	ing. M.C.A. van der Vleuten

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	<i>Aanleiding</i>	3
1.2	<i>Ligging en begrenzing plangebied</i>	3
1.3	<i>Vigerend bestemmingsplan</i>	5
2.	Het plan	6
2.1	<i>De omgeving</i>	6
2.2	<i>De bestaande situatie</i>	7
2.3	<i>De beoogde ontwikkeling</i>	8
3.	Beleid	11
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	11
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	11
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	15
4.	Omgevingsaspecten	21
4.1	<i>Flora en fauna</i>	21
4.2	<i>Geluid</i>	23
4.3	<i>Geur</i>	23
4.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	25
4.5	<i>Externe veiligheid</i>	27
4.6	<i>Bodem</i>	28
4.7	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	29
4.8	<i>Waterhuishouding</i>	29
4.9	<i>Cultuurhistorie en archeologie</i>	31
4.10	<i>Verkeer en parkeren</i>	32
4.11	<i>Kabels en leidingen</i>	33
5.	Uitvoerbaarheid	34
5.1	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	34
5.2	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	34
5.3	<i>Conclusie</i>	34

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Quick Scan flora en fauna

Bijlage 2: Asbestinventarisatierapport

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

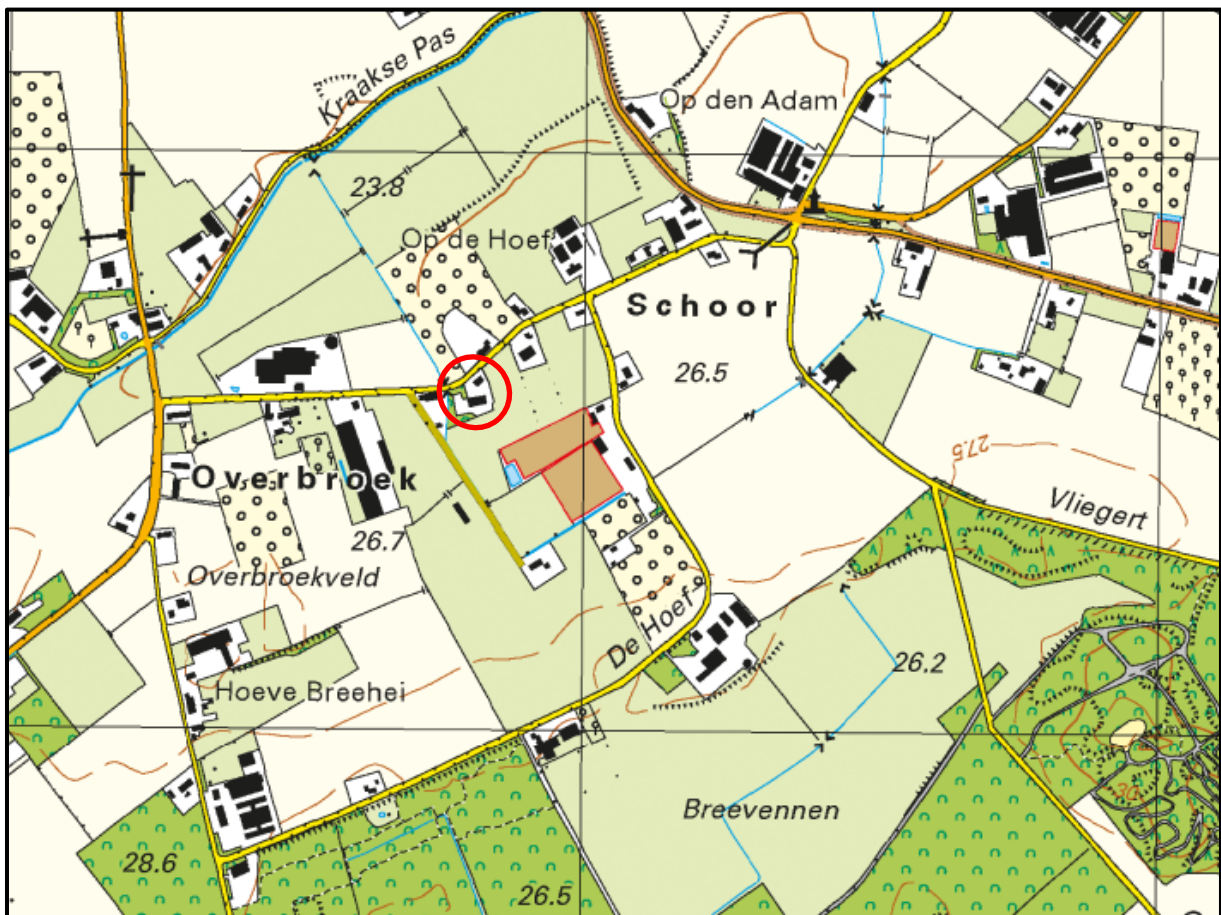
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers (de huidige eigenaren/bewoners van het woonperceel Overbroekseweg 10 te Leunen) zijn voornemens om het voormalige bedrijfsgebouw achter op het woonperceel deels een andere functie te geven in de vorm van een vakantie woning/Bed en Breakfast (B en B). Het resterende gedeelte van het gebouw blijft in gebruik voor privédoeleinden (berging/opslag). Voor deze kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening bij de woning in het landelijk gebied, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning kan hieraan medewerking worden verleend door de gemeente. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de nadere motivering hiervoor gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Overbroekseweg 10 en 10a te Leunen in het buitengebied van de gemeente Venray op 1,4 km ten zuid oosten van de kern Leunen en op 2,8 km ten noord westen van de kern Castenray. De directe omgeving kenmerkt zich door een aantal (voormalige) agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]

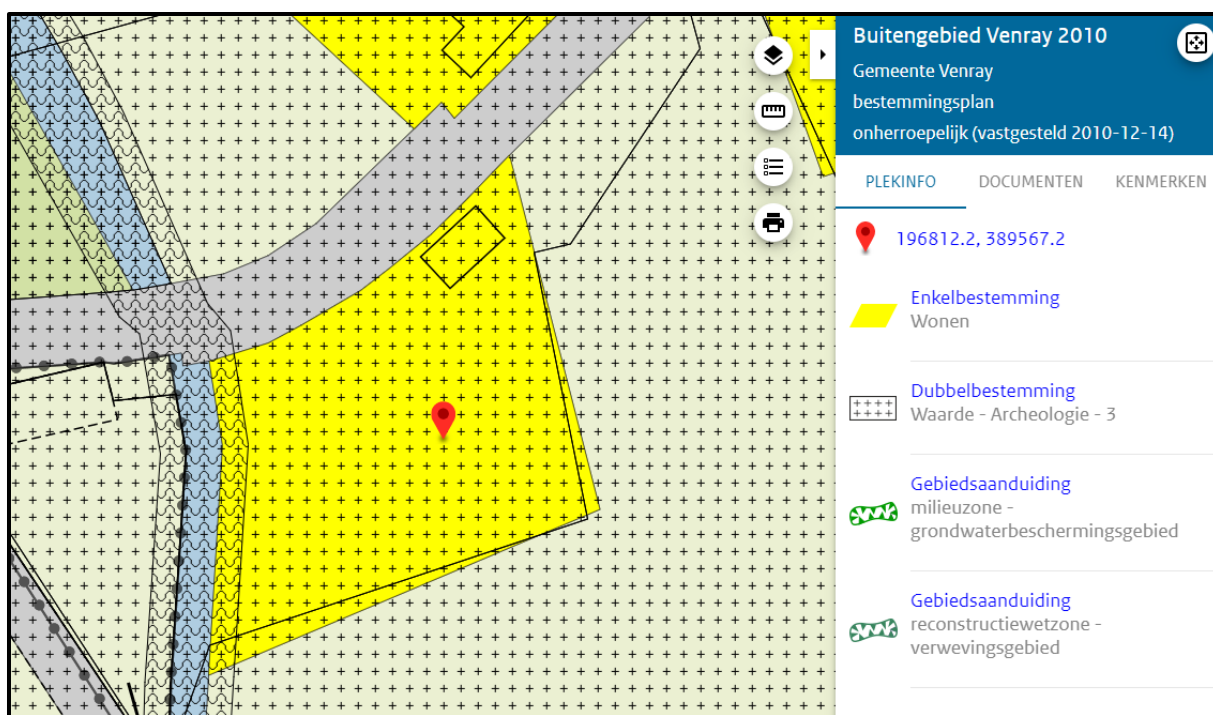
Het perceel waarop het voormalige bedrijfsgebouw is gevestigd is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie P nr 484. De percelen P411, P412 en P485 behoren tot dezelfde eigenaren en vormen feitelijk één geheel.



Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010' vastgesteld op 14 december 2010, alsmede herzieningen hiervan uit 2016 en 2017. De locatie heeft een enkelbestemming 'wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' van toepassing.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

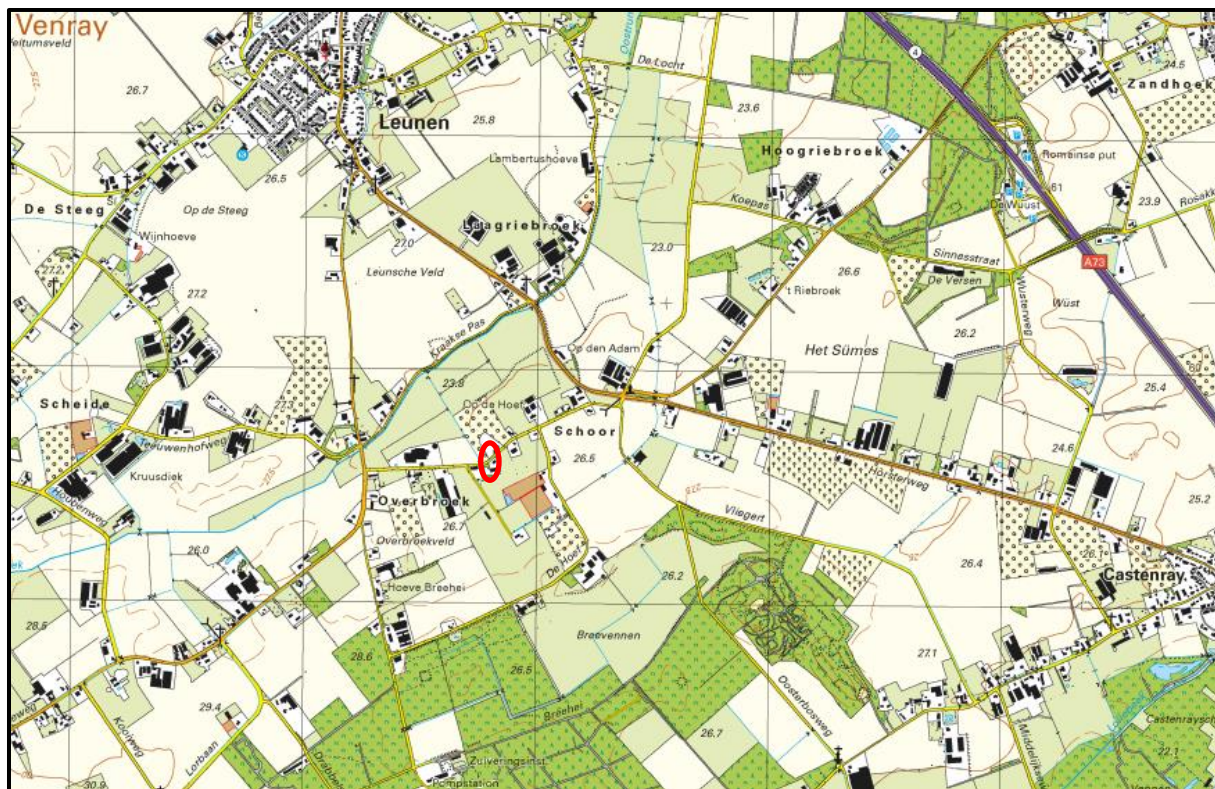
Ruimtelijk:

De planlocatie is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Venray. De bebouwde kom van Leunen ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van de locatie. Landschappelijk maakt het deel uit van het beekdal van de Oostrumsche Beek. De omgeving is een overwegend agrarisch cultuurlandschap, met enkele grote akkers (es) op de hoger gelegen gronden, en meer kleinschalige verkaveling rond de beek.

De aanwezige beplantingen bevinden zich voornamelijk langs de wegen in de vorm van enkele of dubbele bomenrijen. Overige landschapselementen bestaan vooral uit beplantingssingels langs wegen en op perceelsgrenzen, en hier en daar een bosje op de overhoeken. In en rond het beekdal heeft de omgeving een halfopen karakter.

Ten zuiden van de planlocatie ligt het natuurgebied 'Breehei'. Dit gebied van 35 ha groot is in gebruik als waterwingebied en bestaat voornamelijk uit gemengd bos.

De ontsluiting van de locaties is relatief goed te noemen. In oostelijke richting via Horsterweg, de verbindingsweg van Leunen naar Castenray. In westelijke richting via de Veulenseweg, naar Leunen. Ten noorden ligt de N270 en westen ligt de A73.



Figuur 2.1: functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

Functioneel:

De locaties maken deel uit van het buurtschap Overbroek. In het gebied liggen verschillende gemengde en gespecialiseerde agrarische bedrijven met akkerbouw en (intensieve) veehouderijen met hier tussen steeds meer burger woningen. In dit gebied is van oudsher vooral agrarische dynamiek aan de orde. De laatste jaren hebben zich in het buitengebied grote veranderingen voltrokken. Dit komt zowel door veranderingen in de agrarische sector zelf, als ook door de toenemende invloed van andere functies, zoals natuurontwikkeling, recreatie en toerisme. Dit uit zich onder meer in een groot aantal voormalige agrarische bedrijven, die nu een woonfunctie hebben. De verwachting is dat dit zich de komende jaren voortzet.

2.2 De bestaande situatie

Op de locatie Overbroekseweg 10 en 10a zijn momenteel twee gebouwen aanwezig, te weten een woning (huisnummer 10) en een voormalig bedrijfsgebouw (huisnummer 10a) van ruim 500 m² op een bestemmingsvlak van ruim 4.400 m². Het voormalig bedrijfsgebouw 10a, waarvan eerder al bijna 90 m² (ca 260 m³) is gesloopt, wordt momenteel voor privédoeleinden zoals opslag gebruikt. De locatie beschikt over een tweetal uitritten naar de Overbroekseweg.

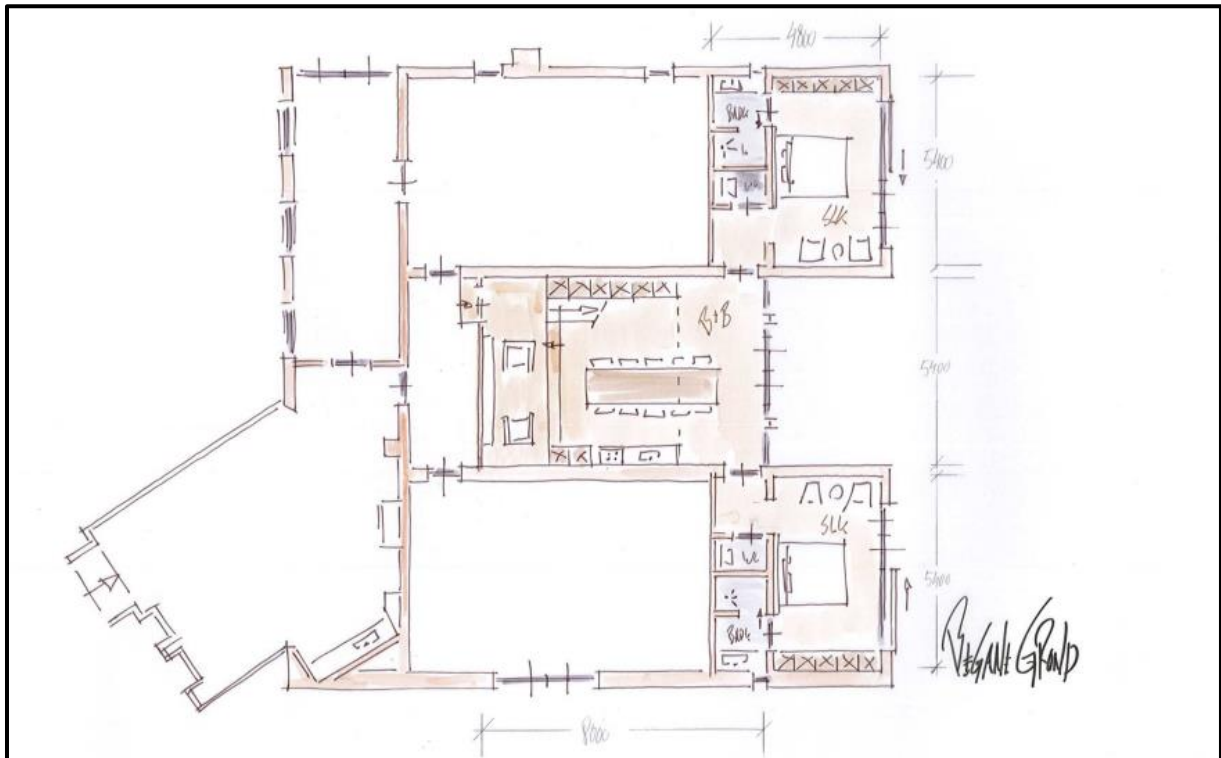


Figuur 2.2: bestaande situatie.

2.3 De beoogde ontwikkeling

Functioneel

Doordat het voormalige bedrijfsgebouw toe is aan een renovatie, wordt gekozen voor een duurzame oplossing voor toekomstig gebruik. Van de 5 nog aanwezige voormalige champignoncellen worden de 3 oostelijk gelegen cellen omgebouwd naar een B&B van max 100 m². De overige 2 cellen blijven in gebruik voor privédoeleinden, zoals opslag/berging.



Figuur 2.3: Schematische voorstelling B&B

Bebouwing en inrichting

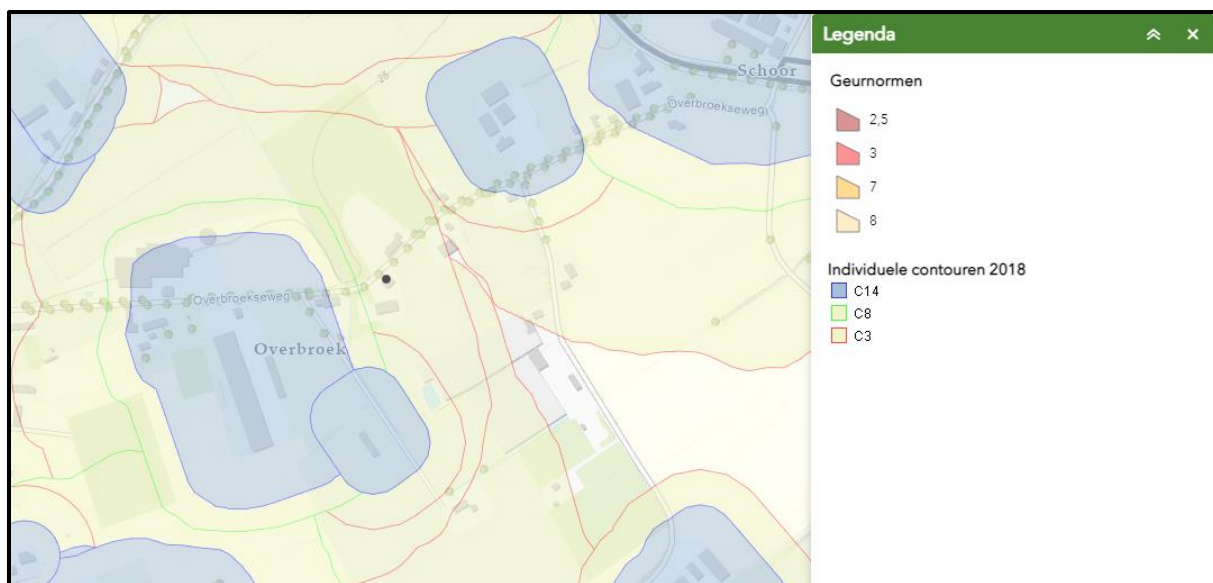
In de nieuwe situatie wordt het vermoedelijke asbesthoudende dak vervangen. Hiervoor zal een asbestinventarisatierapport opgesteld worden. Naast in pandige verbouwingen worden verder enkele bouwkundige ingrepen gedaan aan de verschijningsvorm van het gebouw (ramen, entree) opdat er voldoende licht binnentreedt en een goede ventilatie mogelijk is. Het oppervlak en volume van de reeds aanwezige bouwmasa zal niet toenemen. De oppervlakte van de vakantiewoning / B&B zal maximaal 100 m² bedragen, waarbij met het oog op hygiëne kamers worden gecreëerd met een eigen badruimte.



Figuur 2.4: Voor- en zij aanzicht van de vakantiewoning/B&B.

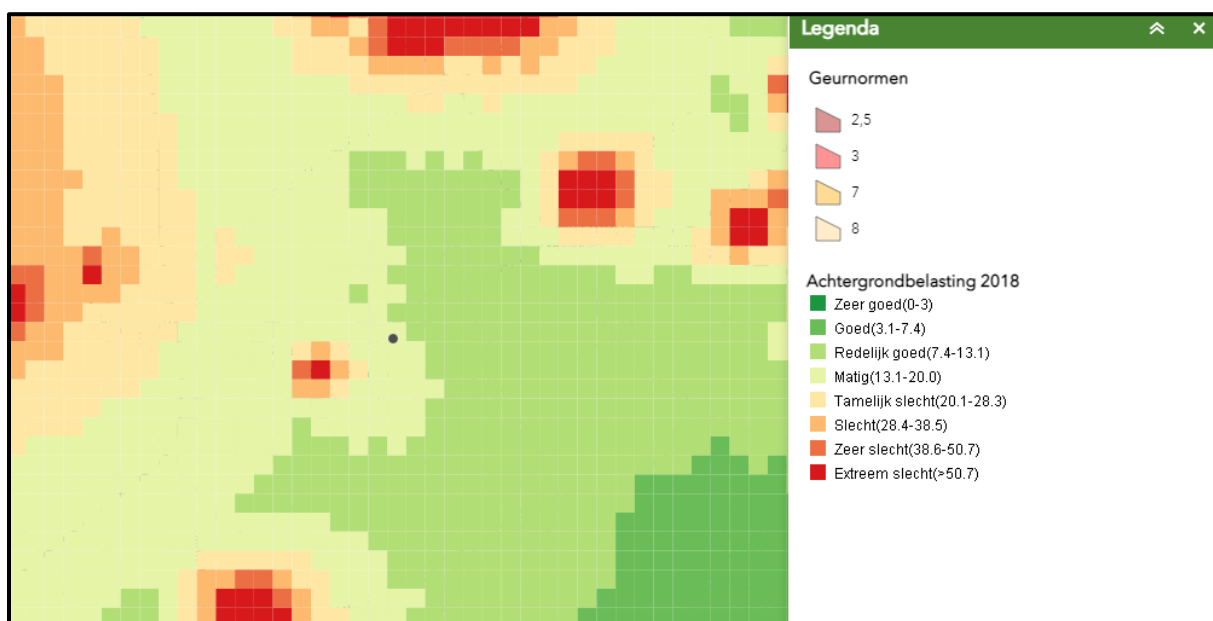
Milieu

De beoogde ontwikkeling is milieuhygiënisch goede uitvoerbaar. Volgens de geurkaart veehouderij 2018 met individuele geurhindercontouren geldt voor dit gebied een maximale geurbelasting van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. De planlocatie ligt niet in een geurcontour van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ van een agrarisch bedrijf. De beoogde realisatie van een vakantiewoning / B&B op een bestaand woonperceel staat een verdere ontwikkeling van de aanwezige agrarische bedrijven in de omgeving niet in de weg. Bovendien zijn andere burgerwoningen reeds dicht bij die agrarische bedrijven gesitueerd die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.,



Figuur 2.5: Geurkaart veehouderij; Individuele contouren 2018 [gemeente Venray]

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de achtergrondbelasting. Volgens de geurkaart veehouderij 2018 is sprake van een matig woon- en leefklimaat. Een matig woon- en leefklimaat wordt door de gemeente Venray nog als voldoende woon en leefklimaat beschouwd. Sindsdien zijn in de omgeving nog de veehouderijactiviteiten op de locaties Overbroekseweg 8 en 4 vervallen/ingetrokken, waardoor gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat verder verbeterd is.



Figuur 2.6: Geurkaart veehouderij; Achtergrondbelasting 2018 [Gemeente Venray]

Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is het perceel ingepast met veel beplanting en bomen. De oppervlakte en hoogte van de bebouwing op de planlocatie verandert niet. De ontwikkeling heeft dus geen negatieve invloed op de landschappelijke inpassing.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin worden de ruimtelijke ambities voor Nederland geformuleerd voor de periode tot 2040, afgestemd op (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in die periode. Uitgangspunt voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is de realisering van een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden waar Rijksbelangen op het gebied van ruimte en mobiliteit direct doorwerken. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid en is daarmee dan ook niet in strijd.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De ladder duurzame verstedelijking is in deze niet van toepassing. Er is namelijk geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling (100 m²) binnen bestaande bebouwing en op een bestaand bouwperceel, die passend is in het buitengebied. Er is geen sprake van uitbreiding van het ruimtebeslag. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten voor zuinig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

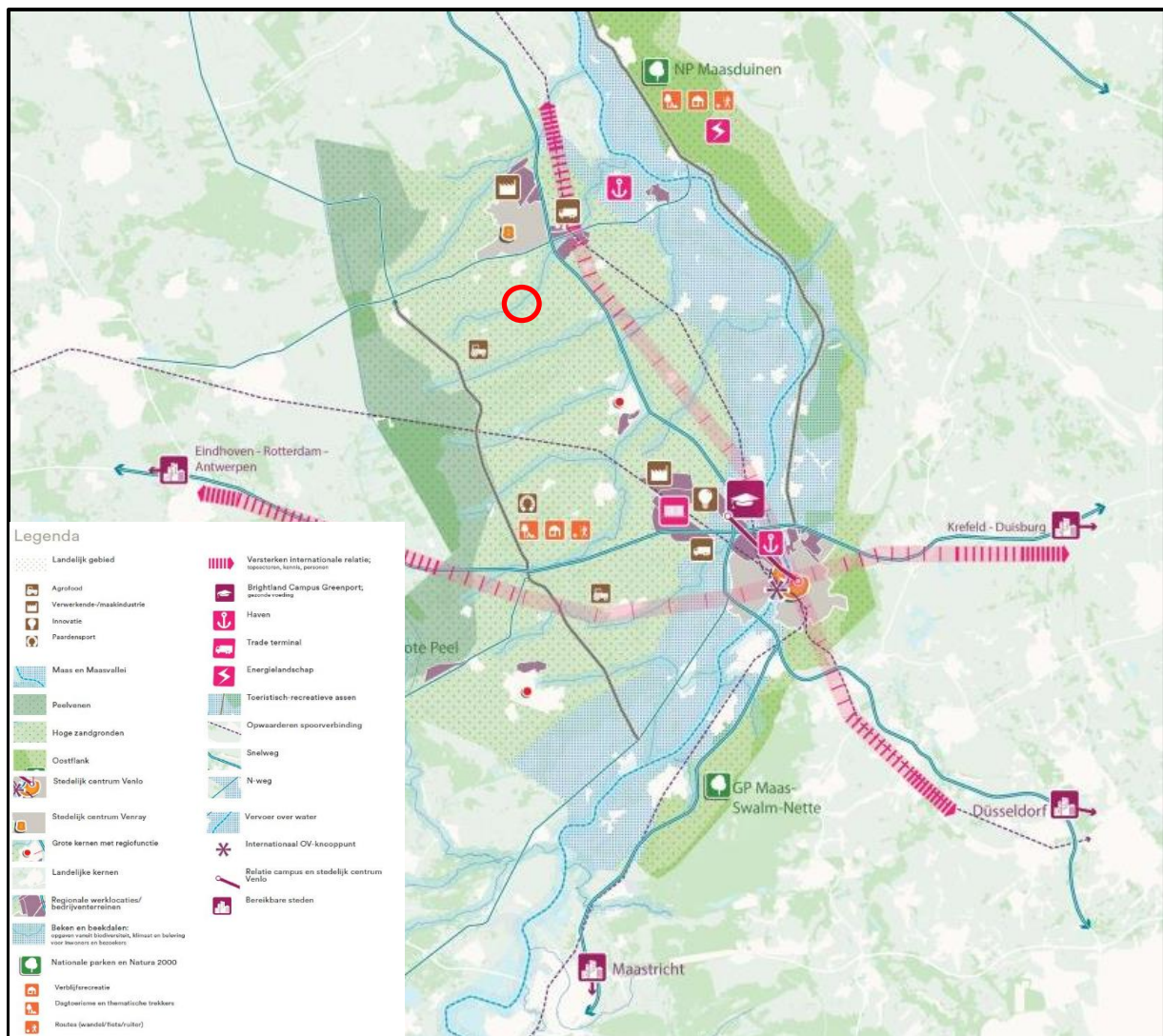
Omgevingsvisie Limburg

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de 'Omgevingsvisie Limburg'. Na een uitgebreid participatief proces is de Omgevingsvisie 15 december 2020 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Vervolgens hebben Provinciale Staten op 1 oktober 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

De Omgevingsvisie Limburg is opgedeeld in Regiovisies. De belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Noord-Limburg worden uitgewerkt aan de hand van de in 2019 door de acht Noord-Limburgse gemeenten geformuleerde Regiovisie Noord-Limburg 2040. Deze Regiovisie Noord-Limburg 2040 beschrijft de centrale ambitie van de acht gemeenten om de gezondste regio van Nederland te worden. Kern van deze ambitie is een gezonde balans tussen economische activiteiten, het sociaal-maatschappelijk ecosysteem en de kwaliteit van de leefomgeving. Voor deze Omgevingsvisie zijn de zes pijlers uit de Regiovisie als regionale opgave genomen. De pijlers 'gezond zijn en gezond blijven' en 'gezonde leefomgeving' zijn vanwege hun overlap zijn samengevoegd tot de opgave 'vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving':

- Ondernemen & Innoveren (gezond ondernemen en gezonde arbeidsmarkt);
- Toerisme & Leisure (gezond leven);
- Vitale en gezonde bewoners en hun leefomgeving;
- Mobiliteit & Logistiek (gezond verbinden);
- Energie & Klimaat (gezond leefklimaat).

Deze regiokaart illustreert de visie op de regio, zoals beschreven wordt in de regionale paragraaf. Het is een indicatieve weergave van de huidige situatie alsmede gewenste toekomstige ontwikkelingen van de regio.



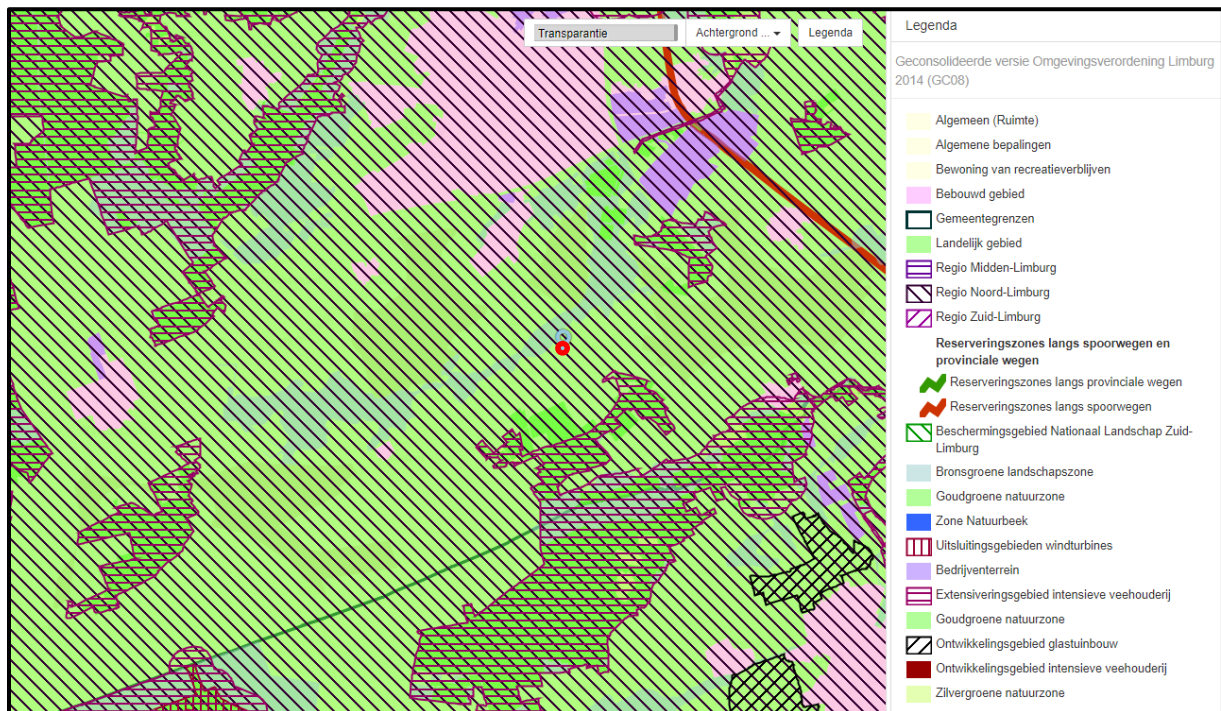
Figuur 3.1: Regiovisie Noord-Limburg [Provinciale Omgevingsvisie Limburg]

De beoogde ontwikkeling (recreatie in de vorm van het realiseren van vakantiewoning / B&B) past binnen de beleidsuitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg. De vertaling hiervan in concrete regels en voorwaarden vindt plaats in de Omgevingsverordening Limburg.

Omgevingsverordening Limburg (2021)

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening. In de Omgevingsverordening legt de Provincie regels vast voor onder meer natuur, milieu, (grond-)water, ontgronding, wegen, ruimte (verstedelijking, woon- en werklocaties, agrarische bedrijven). Provinciale Staten hebben de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld in de vergadering van 17 december 2021. Omdat deze Omgevingsverordening is gebaseerd op de Omgevingswet kan deze niet eerder in werking treden dan de Omgevingswet zelf. Het Rijk heeft de inwerkingtreding van de Omgevingswet uitgesteld tot 1 januari 2023. Daarmee wordt automatisch de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening Limburg ook uitgesteld tot die datum. Tot die tijd blijft de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelden.

De Omgevingsverordening kent een aantal direct werkende algemene regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). Er zijn omgevingswaarden en instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen



Figuur 3.2: Uitsnede Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014(GC08) [Provincie Limburg]

De planlocatie is gesitueerd binnen het Landelijk Gebied. Het landelijk gebied bestaat uit drie categorieën: "Groenblauwe mantel", "Natuurnetwerk Limburg" en het "Buitengebied". Deze categorieën van gebieden vormen een mozaïek van aan elkaar grenzende zones die onderling een sterke samenhang en wisselwerking hebben.

Groenblauwe mantel: Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen - voorheen de bronsgroene landschapszone en zilvergroene natuurzone - vormen samen de circa 36.000 hectaren grote groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar we goede combinatiemogelijkheden zien voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies.

Natuurnetwerk Limburg: De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Limburg beslaat circa 53.000 hectaren. Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

Buitengebied: Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de natuurlijke omstandigheden en de ruimteclaims vanuit verschillende transitieopgaven, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk. Waaronder het realiseren van recreatiewoningen, zoals in onderhavig plan aan de orde is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Venray

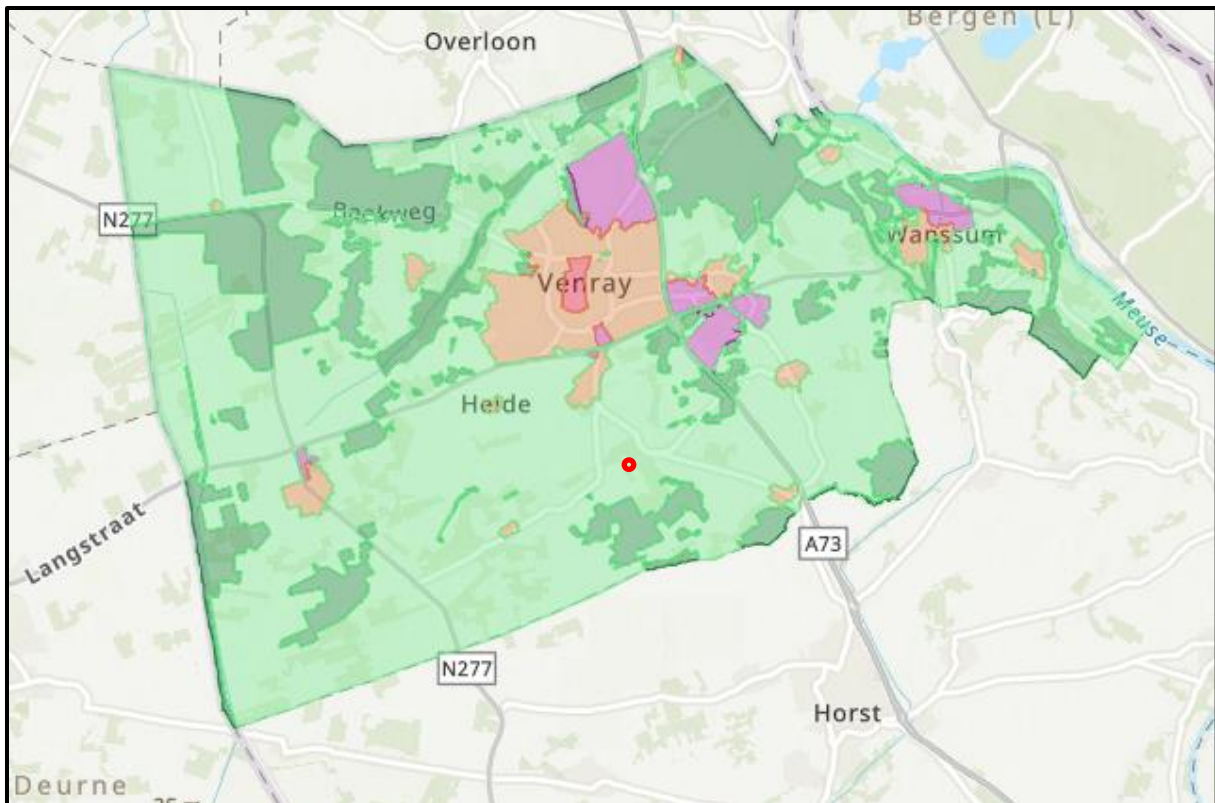
De gemeente Venray beschikt over een Omgevingsvisie uit 2021. De Structuurvisie bestaat uit een Ruimtelijk Casco, met daarin de integrale lange termijn visie van de gemeente en uit een Uitvoeringsprogramma met projecten voor korte/middellange termijn. In het ruimtelijk casco ligt de planlocatie in het Agrarische gebied.

Het agrarisch gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen in het agrarisch gebied zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit. In het agrarisch gebied van de gemeente Venray vindt relatief veel bewoning plaats. Ook in gebieden met varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het type woningen in het buitengebied is zeer divers. Een deel van de woningen bestaat uit bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven. Het aantal voormalige boerderijen die in gebruik zijn als burgerwoning neemt toe.

Voor recreatie in het agrarisch gebied worden kansen benut door het versterken van de recreatieve structuren door:

- Het bevorderen van werkgelegenheid en economische groei door onze groene omgeving open te stellen aan gasten en toeristen.
- In te spelen op kansen in het landelijk gebied, zoals het toevoegen aan een gezinstrekker die past bij de identiteit van Venray en onderscheidend genoeg is ten opzichte van huidige aanbieders.
- Het verrijken van het agrarische gebied door kleinschalige recreatie, bijvoorbeeld B&B's, Bed & Paard, vakantiewoningen en boerencampings. Dit zijn gezinstrekkers die passen bij de identiteit van Venray.
- Het ontwikkelen van (thema-) fiets- en wandelroutes.

Met dit plan wordt aangesloten op de ontwikkelingsvisie door de realisering van een kleinschalige recreatievorm in het buitengebied.

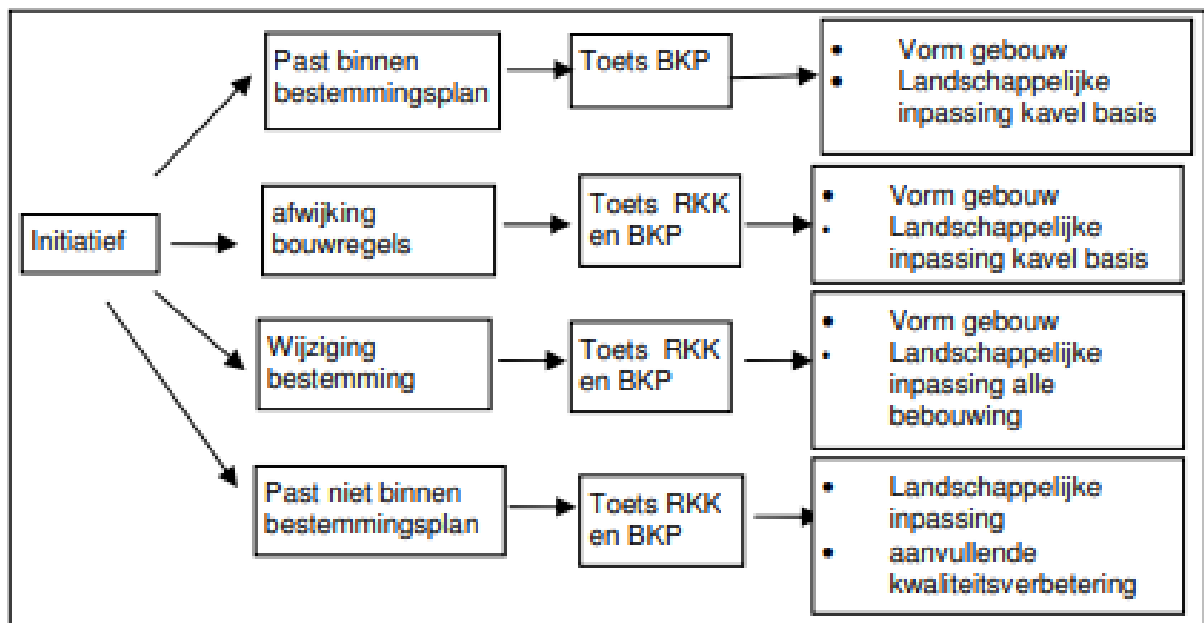


Figuur 3.3: Structuurvisie Gemeente Venray,

Regeling Kwaliteitsverbetering

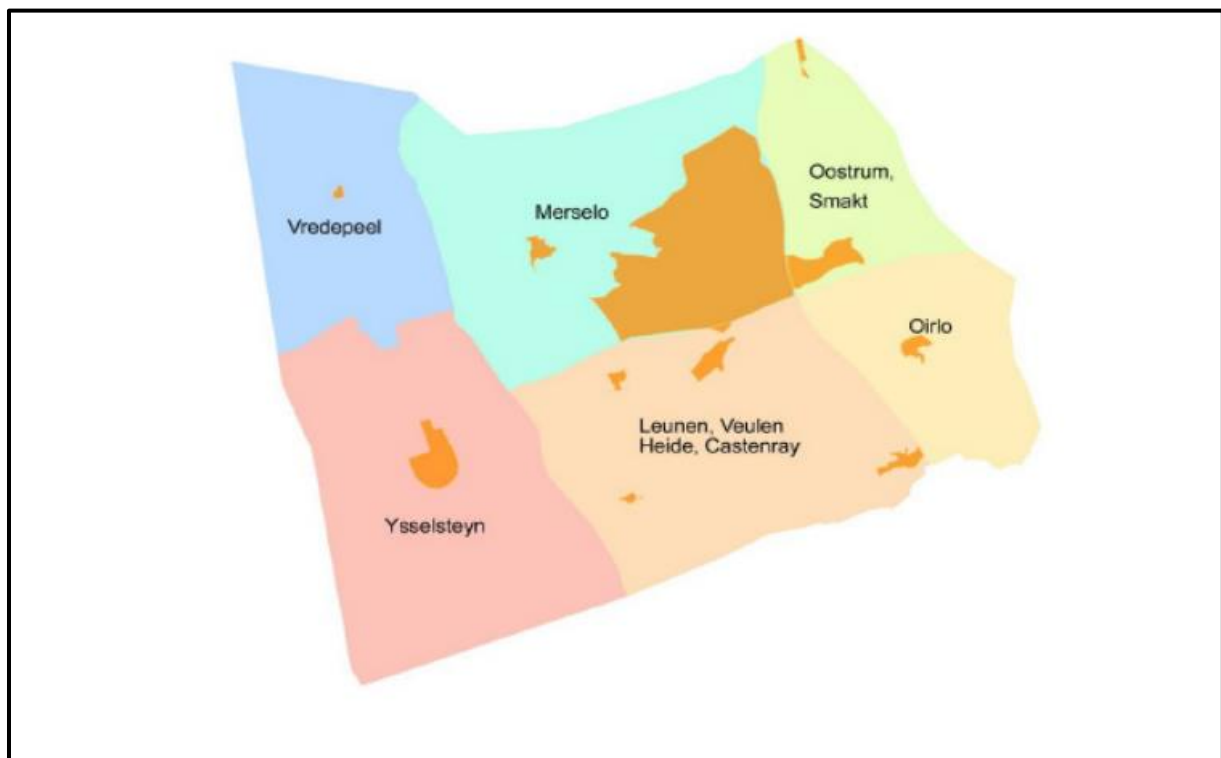
De gemeente stelt naast het bestemmingsplan buitengebied twee beleidskaders op: het ruimtelijk Kwaliteitskader en het beeldkwaliteitsplan. Voorliggend document betreft het Ruimtelijk kwaliteitskader. (RKK) Dit kader geeft de randvoorwaarden aan waarbinnen een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) gaat specifiek in op de ruimtelijke en esthetische randvoorwaarden die de gemeente stelt aan beeldkwaliteit.

Bijgevoegd schema geeft inzicht in op welke wijze dit ruimtelijk kwaliteitskader gebruikt wordt. Met de kanttekening dat in het geval het agrarisch bouwvlak meer dan 1,5 hectare wordt, er in alle gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering nodig is.



Kern van het Ruimtelijk KwaliteitsKader is de opvatting dat in het buitengebied zich steeds nieuwe ontwikkelingen voordoen. Deze dynamiek vraagt om enerzijds een visie waarmee wordt aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen gewenst zijn. Anderzijds wordt erkend dat een ontwikkeling in het buitengebied de waarden van dit buitengebied kunnen worden aangetast. Een ontwikkeling is dan ook slechts mogelijk als tegelijkertijd deze waarden op een verantwoorde wijze worden behouden of worden omgevormd tot een nieuwe kwaliteit.

Het buitengebied is verdeeld in 6 deelgebieden. Deze verdeling is gebaseerd op landschappelijke structuren maar ook op ruimtelijke begrenzingen zoals de N270 en de A73.



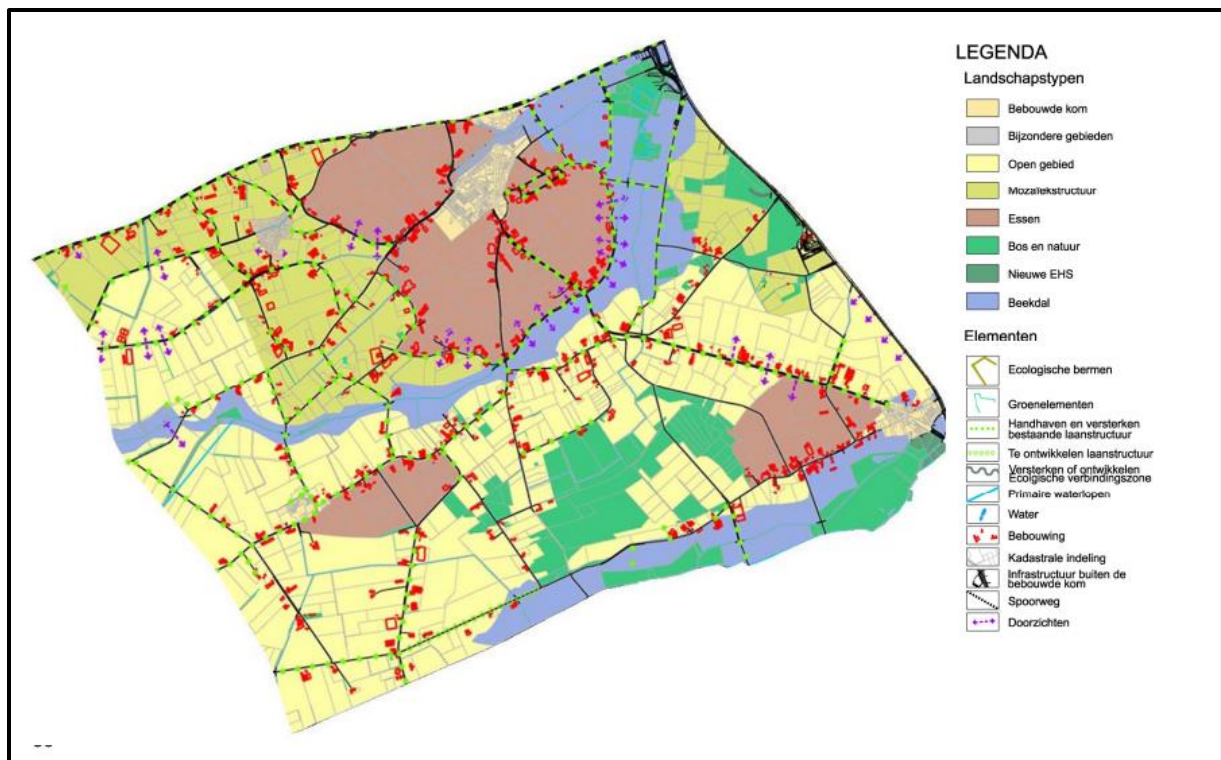
Figuur 3.4: Deelgebieden [Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray 2010]

De planlocatie is gelegen in het deelgebied Leunen, Veulen, Heide en Castenray. In dit gebied is voor een deel nog de ontstaansgeschiedenis van het gebied herkenbaar. Structurerend in het gebied zijn de twee beekdalen (Oostrumsche beek en Lollebeek) en de es rondom Leunen. In het beekdal van de Lollebeek ligt een groot broekbos, de Castenrayse vennen, welke geldt als een van de laatste beekdalreservaten van enige omvang en samenhang in Limburg. Daarop aansluitend komen voornamelijk graslanden voor.

De Oostrumsche beek ligt op de grens met de es rondom Leunen. Een hoogteverschil tussen de weg en de beek levert een mooi open zicht op het beekdal op. Vanuit de weg is er af en toe ook zicht op de kerktoeren van Leunen. Dit zorgt voor een goede herkenbaarheid. Richting Veulen is het mengvoederbedrijf over het groene beekdal zichtbaar. Richting Ysselsteyn wordt het gebied grootschaliger en opener, de bebouwingsdichtheid neemt af. Er is een grote diversiteit aan kleine boerderijen en grote langgevelboerderijen welke door de jaren heen zijn gebouwd en die het landelijk karakter bepalen. Zij liggen als een netwerk aan de diverse landwegen. Er zijn enkele duidelijke, gemengde bebouwingslinten herkenbaar, vooral het lint dat Veulen met Castenray verbindt. Er is tevens een grote diversiteit aan stallen en loodsen. Dit varieert van moderne grote, gesloten stallen in een open landschap tot kleine oudere lage stallen ingebed in het groen. Ook liggen er open rundveestallen die contact maken met de omgeving. De bebouwing aan de Horsterweg vanuit Castenray ligt voornamelijk aan de noordzijde van de weg.

Op basis van de analyses van de deelgebieden zijn de ruimtelijke streefbeelden opgesteld. Voor deelgebied Leunen, Veulen, Heide Castenray geldt dat een aantal kenmerkende gebieden behouden danwel versterkt moeten worden.

- De es rondom Leunen is nog duidelijk herkenbaar en de binnenzijde zal dan ook open moeten worden gehouden middels akkerbouwlanden.
- Het beekdal gebied van de Oostrumsche beek, is een geheel met een hoge kwaliteit met een open karakter dat gehandhaafd dient te blijven.
- De lintbebouwing ten zuiden van dit beekdal (Veulenseweg, Eijkenhofweg) kan versterkt worden middels een laanbeplanting. Aan de Overbroekseweg krijgt de bebouwing aan de zuidzijde de ruimte ten behoeve van het open beekdal in tegenstelling tot de noordkant.
- Rondom Heide vormt de basis van het gebied de karakteristiek van verspreid liggende bebouwing aan een netwerk van wegen. Dit gebied is dan ook in een mozaïekstructuur te vatten.



Figuur 3.5: Streefbeeld Leunen, Veulen, Heide en Castenray [Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray 2010]

Voor de functionele structuur in dit deelgebied wordt gestreefd naar:

- Behoud en versterking bos-en natuurgebied.
- Intensieve veehouderij mogelijk in Loggebieden met behoud van bestaande kwaliteit
- In de mozaïekstructuur bij uitstek agrarische bedrijven mogelijk met boomteelt, tunnelkassen etc.
- Bij essenlandschap de bolle akkers behouden, met name geschikt voor grootschalige akkerbouw en vollegrondstuinbouw, verder aan randen inpassing kleinschalige agrarische bedrijvigheid
- Beekdal: behouden van open ruimte met rundveehouderij, aan randen agrarische bedrijven inpassen.
- Bij beekdal- en essenlandschap zijn andere (met name recreatieve) functies met kleinschalig karakter mogelijk.

Het beoogde plan heeft geen invloed op de ruimtelijke structuur van het gebied. Een bestaand gebouw krijgt een andere functie die past binnen het Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray 2010. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening regels

In de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' uit 2017 is een actualisering van de planregels opgenomen. Voor dit plan is daarbij relevant de actualisering van artikel 18.6, lid f. Deze actualisering houdt in dat bij de bestemming Wonen een kleinschalige verblijfsrecreatieve voorziening mogelijk is.

Hierin is de volgende regeling opgenomen binnen de bestemming Wonen waarbij artikel 18.5 onder e van de planregels als volgt gewijzigd wordt:

'verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

1. de bestemming wonen aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden; *Dit is hier niet het geval, de aangrenzende bestemming is namelijk Agrarisch.*
2. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m²; *hieraan wordt voldaan, de voorziening is niet groter dan 100 m².*
3. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid; *in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid getoetst, en hieruit zijn geen belemmering gebleken.*
4. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd; *ruimtelijk en visueel vinden er ten opzichte van de bestaande situatie geen veranderingen plaats. De ontwikkeling voltrekt zich binnen de bestaande bouwmassa op het bouwperceel.*
5. detailhandel slechts plaatsvindt voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening; *dit is niet aan de orde, er is geen sprake van detailhandel.*
6. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn; *uit paragraaf 4.10 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat gezien de beperkte capaciteit van de voorziening en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen en parkeerbehoefte ruimtelijk inpasbaar zijn.*

Wanneer het voorliggende plan getoetst wordt aan de gegeven voorwaarden dan blijkt dat aan alle voorwaarden voldaan kan worden, met uitzondering van de bepaling onder 1. Deze geeft aan dat de bestemming Wonen aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming Agrarisch met waarden. Dit is hier niet het geval. Dit betekent dat geen gebruik gemaakt kan worden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Aangezien er ruimtelijk en beleidsmatig geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling, kan aan het plan alleen medewerking verleend worden door een buitenplanse afwijking met een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunning. In deze ruimtelijke onderbouwing is hiervoor de nadere motivering gegeven op basis waarvan het college bereid is om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

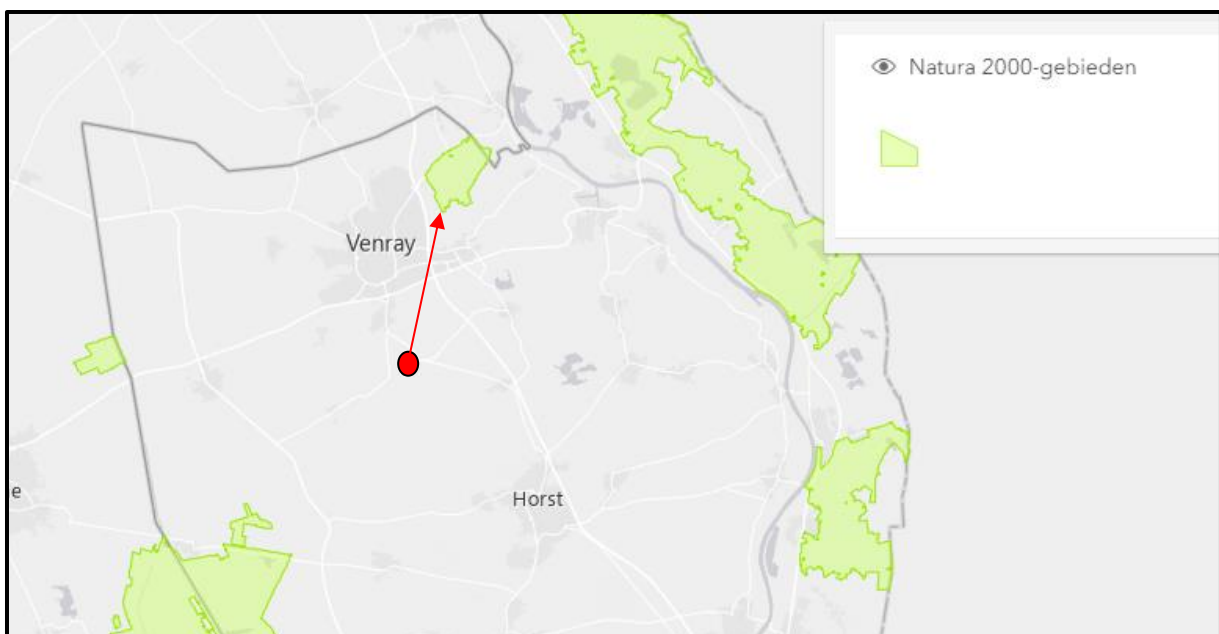
De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide locaties beschikken over een wet natuurbeschermingsvergunning.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is Natura2000-gebied Boschhuizerbergen op meer dan 5 kilometer afstand van de planlocaties.

Heeft onderhavige plan heeft geen invloed op de stikstofuitstoot en dus op de stikstofdepositie op het desbetreffende Natura2000-gebied. Hieruit volgt dat er geen melding nodig is betreffende de Wet natuurbescherming.

Gelet op de grote afstand tot de Natura2000 gebieden en de te verwaarlozen stikstofuitstoot van de activiteiten die plaatsvinden op de locatie, zijn er geen andere significante effecten te verwachten op deze beschermde gebieden.



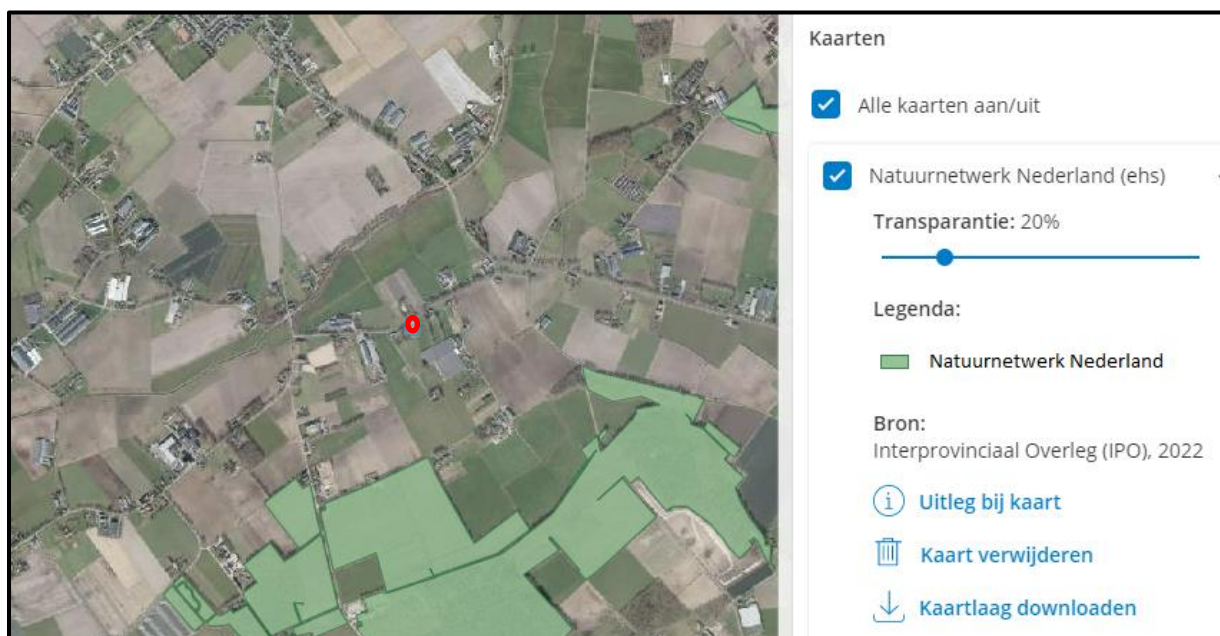
Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [geocontent.rvo.nl]

Het Natuurnetwerk Limburg is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Het doel van het beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten.

Het Natuurnetwerk Limburg hangt samen met het Natuur Netwerk in de andere delen van Nederland en met het Europese net van natuurgebieden, bekend onder de naam Natura 2000. Het Natuurnetwerk Limburg bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.

In de omgeving van de planlocatie is het natuurgebied Breehei onderdeel van de ecologische hoofdstructuur van het Natuurnetwerk Limburg.



Figuur 4.2: Situering t.o.v. Natuurnetwerk Limburg[atlasleefomgeving.nl]

Gezien de afstand tot deze gebieden en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Op basis van deze wet geldt een ontheffingsregime.

Het voorliggende plan ziet op herinrichting en revitalisering van een bestaand gebouw binnen een bestaand bouwperceel. Deze locaties heeft geen specifieke biotoop voor beschermde planten of dieren. Dit blijkt ook uit de bijgevoegde Quick scan Flora en Fauna, uitgevoerd door M&A Omgeving BV op 24 augustus 2022. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant negatief effect zal hebben op de natuurwaarden binnen het

plangebied of directe omgeving. De natuur- en landschapswaarden worden positief versterkt doordat de nieuwbouw met erfbeplanting wordt ingepast. Met de ontwikkeling van deze nieuwe landschapselementen op het terrein wordt bijgedragen aan versterking van de natuur- en landschapswaarden. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing

De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals bijvoorbeeld woningen.

Het plan ziet niet op de oprichting van een nieuw gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder beschouwd. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee niet noodzakelijk. Tevens is er bij een kleinschalige recreatieve nevenactiviteit geen sprake van geluidproducerende activiteiten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Geur

Bij planologische ontwikkelingen in het buitengebied is er meestal sprake van omliggende veehouderijen waar geuremissie van uit gaat. Regelgeving met betrekking tot geuremissie van veehouderijen is sinds 2007 vastgelegd binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Sinds invoering van de Wgv geldt er voor geurhinder één toetsingskader voor heel Nederland. De Wgv beschermt zogenaamde geurgevoelige objecten door middel van normen tegen overmatige geurhinder van veehouderijen. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen die bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Geurgevoelige objecten moeten op basis van de geldende geurnorm buiten de geurcontour van een veehouderij worden

gerealiseerd. Tevens moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de planlocatie zelf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond of bestaande rechtsposities van betrokkenen worden gehandhaafd. Bestaande veehouderijen mogen niet gehinderd worden in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. De Wgv bevat (afstands)normen voor geurgevoelige objecten ten opzichte van bestaande veehouderijen, uitgedrukt in Europese odour eenheden (units) per m³ lucht (ou_E/m³).

Voor de verspreidingsberekeningen wordt gebruik gemaakt van het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. V-stacks vergunning is een computerprogramma voor het berekenen van geur rond dierenverblijven. Aan de hand van V-stacks vergunning wordt de geurbelasting berekend en getoetst. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden minimaal aan te houden afstanden.

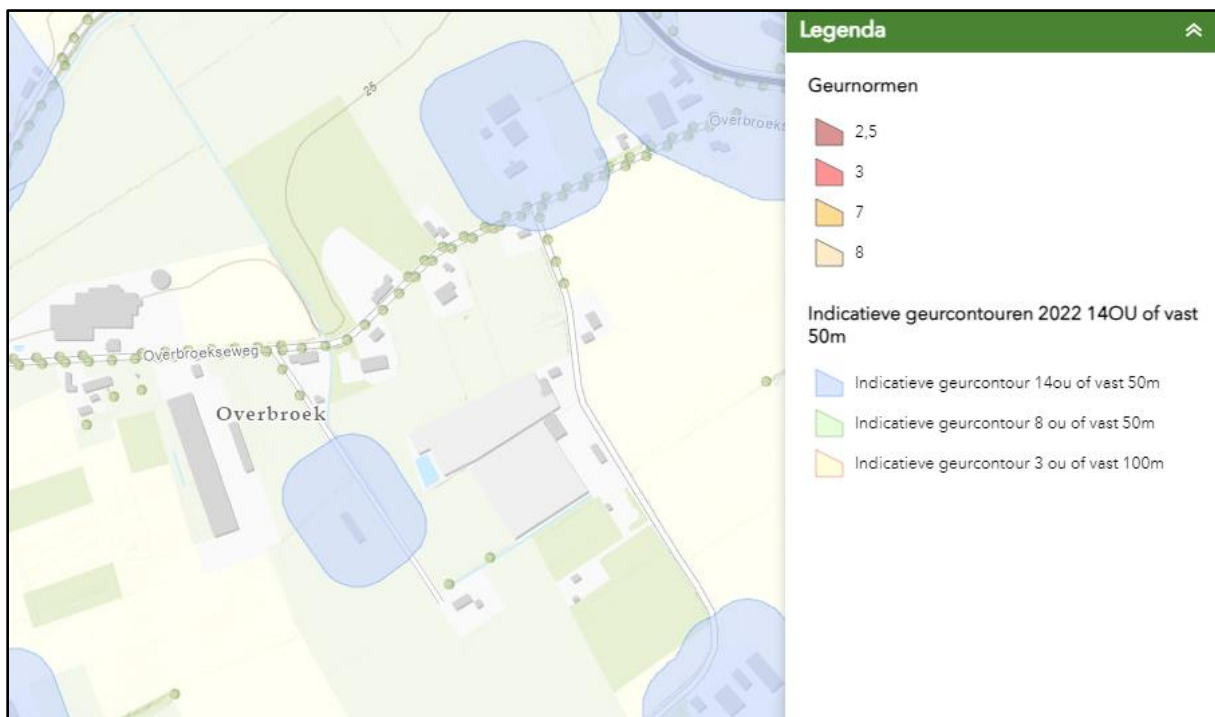
De vaste afstanden zijn vastgesteld op:

- 100 m binnen de bebouwde kom
- 50 m buiten de bebouwde kom

Bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden vastgesteld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Afhankelijk van het karakter van een gebied en de gewenste ruimtelijk ontwikkeling kan een gemeenteraad na het opstellen van een gebiedsvisie afwijken van artikel 3 en 4 Wgv en andere geurnormen en/ of afstanden vaststellen.

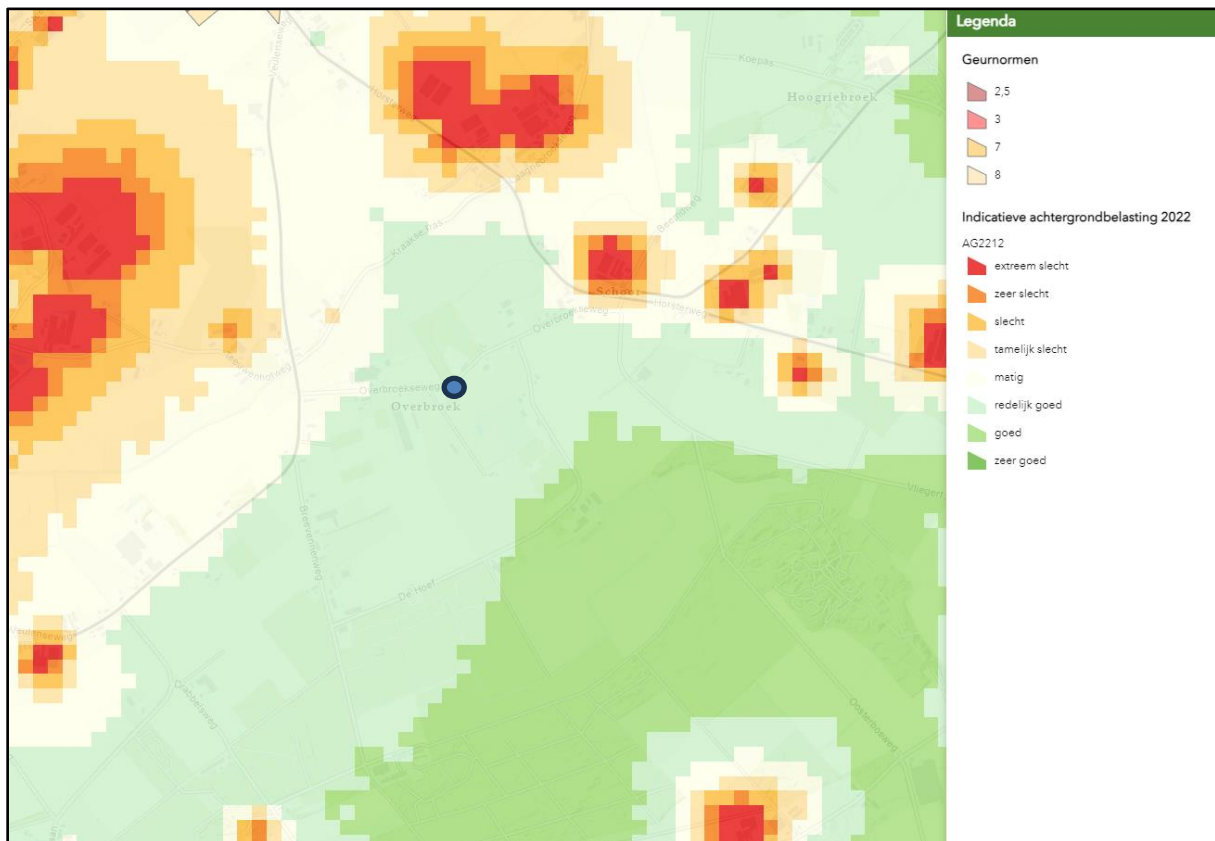
De gemeenteraad kan door middel van een gebiedsvisie afwegen welk hinderniveau acceptabel is en deze normstelling vastleggen in een gemeentelijke verordening. De raad dient zich hierbij te houden aan de door de Wgv gestelde bandbreedte (artikel 6 Wgv).

De gemeente Venray heeft op 11 november 2011 haar geurverordening vastgesteld.



Figuur 4.3: individuele geurcontouren [gemeente Venray]

Uit figuur 4.3 blijkt dat de planlocatie buiten de geldende geurcontouren van omliggende bedrijven is gelegen. De contour ten zuiden van de locatie is inmiddels niet meer aanwezig. De stal is gesloopt, de bestemming verwijderd en de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Ook aan de minimale afstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan.



Figuur 4.4: Achtergrondbelasting 2022 [Gemeente Venray]

Voor wat betreft het woon- en leefklimaat wordt gekeken naar de achtergrondbelasting. Volgens de geurkaart veehouderij 2022 is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Een redelijk goed woon- en leefklimaat wordt door de gemeente Venray als voldoende woon- en leefklimaat beschouwd. In de omgeving zijn recent nog de veehouderijactiviteiten op de locaties Overbroekseweg 8 en 4 vervallen/ingetrokken, waardoor gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat verder verbeterd is.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

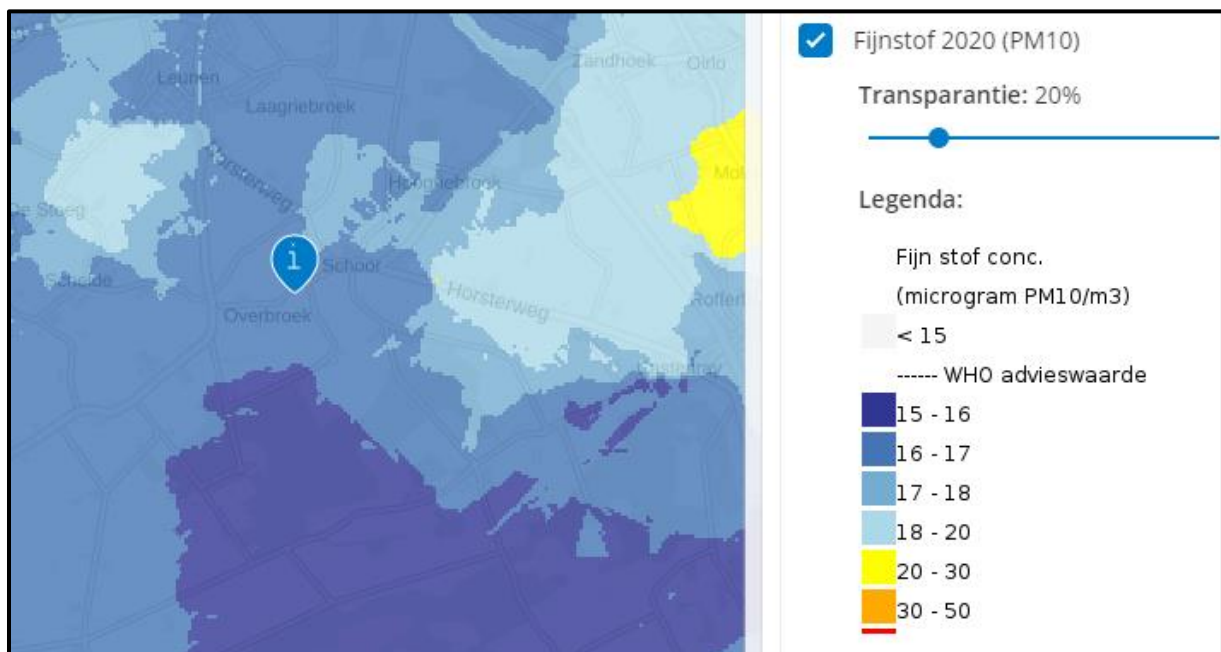
De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

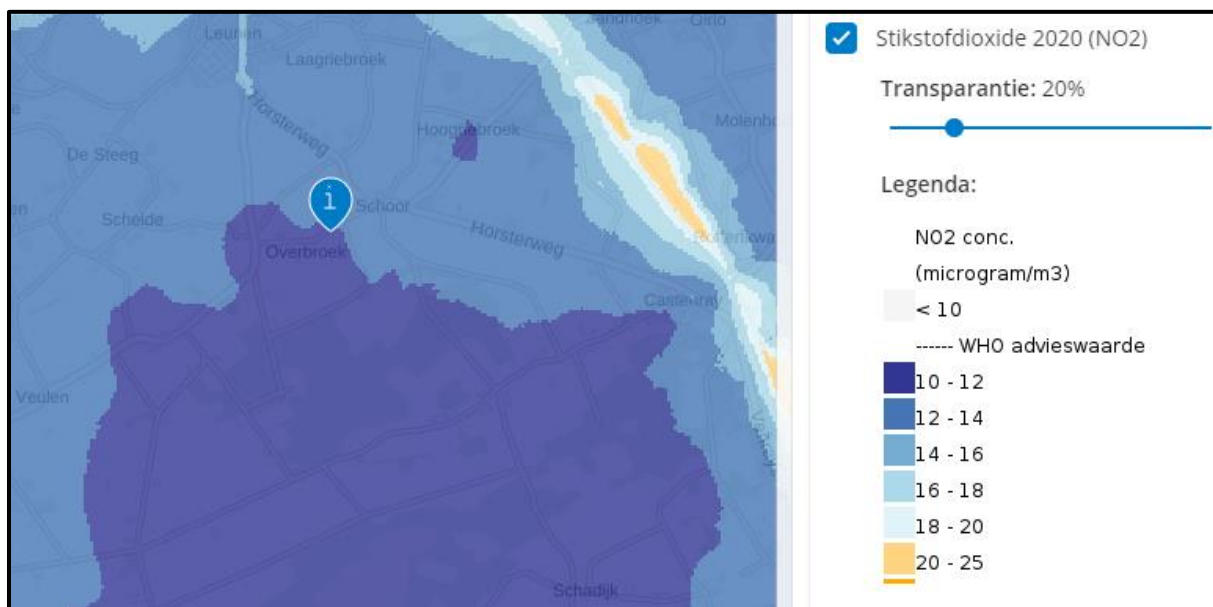
Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2019 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 16 en 17 µg/m³ bedraagt, en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 10 en 12 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. De waarden ter plaatse liggen ver onder de grenswaarde van 40 µg/m³.

Door het omzetten van het voormalige bedrijfsgebouw naar een recreatieverblijf met B&B wordt de luchtkwaliteit niet verslechterd.



Figuur 4.5: Grootchalige Concentratiekaart fijn stof 2019 (Atlas leefomgeving)



Figuur 4.6: Grootschalige Concentratiekaart NO2 2019 (Atlas leefomgeving)

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen. Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door dergelijke activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

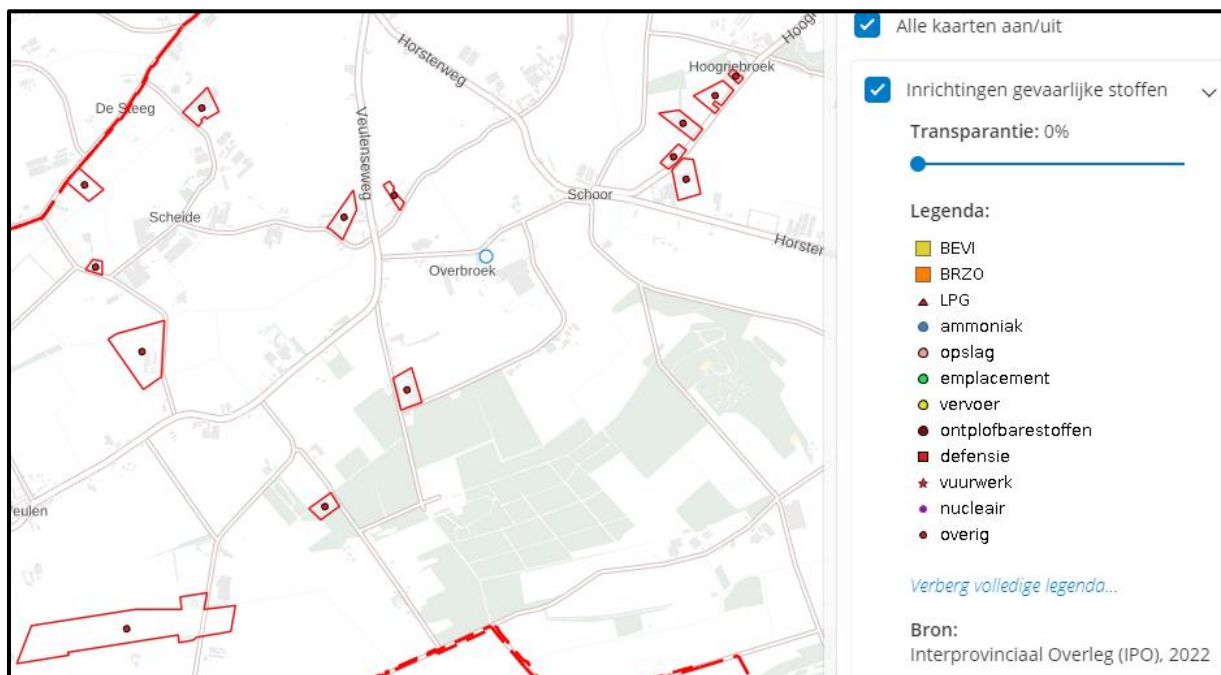
Toetsing

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving van beide locaties geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de beoogde opzet. In de omgeving van de locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico contour van gevaarlijke installaties of inrichtingen en in het plan worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Het plan leidt niet tot de realisering van nieuwe risicobronnen die gevaar opleveren of de veiligheid van de omgeving aantasten. Ook is er geen sprake van nieuwe risicogevoelige objecten zoals woningen. Evenmin is er sprake van een verandering van het groepsrisico.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de locatie niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 4.7: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

4.6 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Wet bodembescherming en de Bouwverordening staan niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn geen bodem- of grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig. Op ruim een kilometer afstand is het pompstation Breehei gevestigd. De aard van het beoogde plan heeft geen invloed op de bodem. In het verleden hebben zich geen calamiteiten of activiteiten voorgedaan waardoor de bodem mogelijk verontreinigd is. De locatie kan derhalve als onverdacht aangemerkt worden. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe milieugevoelige objecten. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het milieuhygiënische bodemgebruik en het beoogde gebruik ter plaatse.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype gemengde omgeving. In de omgeving bevinden zich enkel agrarische bedrijven, zoals een glastuinbouwbedrijf aan de Hoef en een akkerbouwbedrijf aan de Overbroekseweg 1-4. Voor deze bedrijven geldt een grootste richtafstand van 30 meter in verband met geluid. Deze locaties liggen op een afstand van respectievelijk 80 en 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 *Waterhuishouding*

Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Waterbeheersplan Waterschap Limburg, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Limburg. Het beleid van het waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;

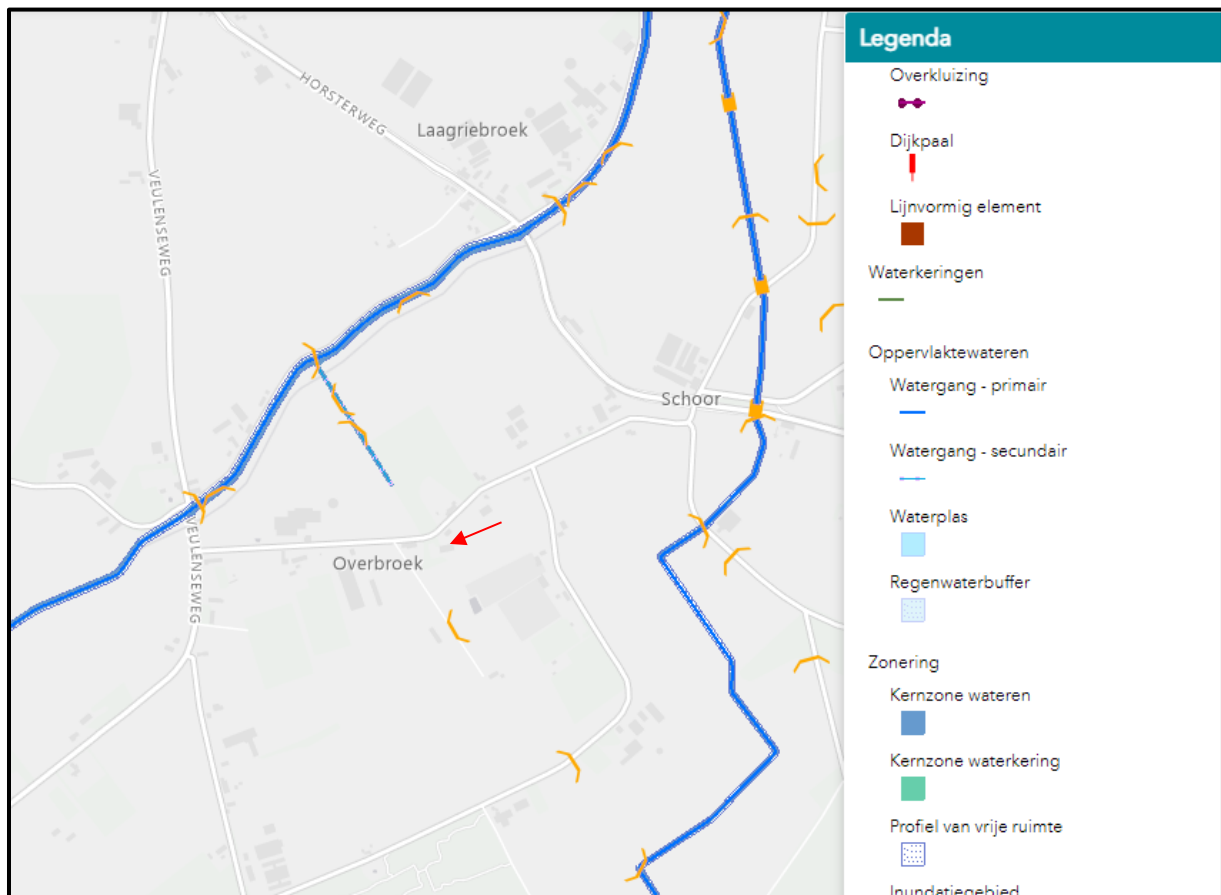
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

Waterhuishoudkundige situatie

De planlocaties zijn gelegen in bodemtype zEZ23 (Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand) met grondwatertrap VII.

Rond de planlocatie is een stelsel van kavel- en bermsloten aanwezig. Deze wateren af naar de Kraak, een secundaire watergang die uitmondt in de primaire watergang de Oostrumsche Beek. Bescherming van deze waterlopen wordt via de Legger en Keur van het Waterschap geregeld.



Figuur 4.8: Leggerwatergang [Waterschap Limburg]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het voorliggende plan ziet op de omzetting van een voormalig bedrijfsgebouw in een recreatiewoning met B&B. Het verharde oppervlak verandert niet en het plan heeft dan ook geen invloed op de waterhuishouding in het betreffende gebied.

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Beide planlocaties zijn aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater is afgekoppeld en spoelt af naar de aangrenzende eigen agrarische gronden. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 april 2019 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Omdat de verharde oppervlakte niet verandert, is er geen sprake van een watertoetsplichtig plan.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

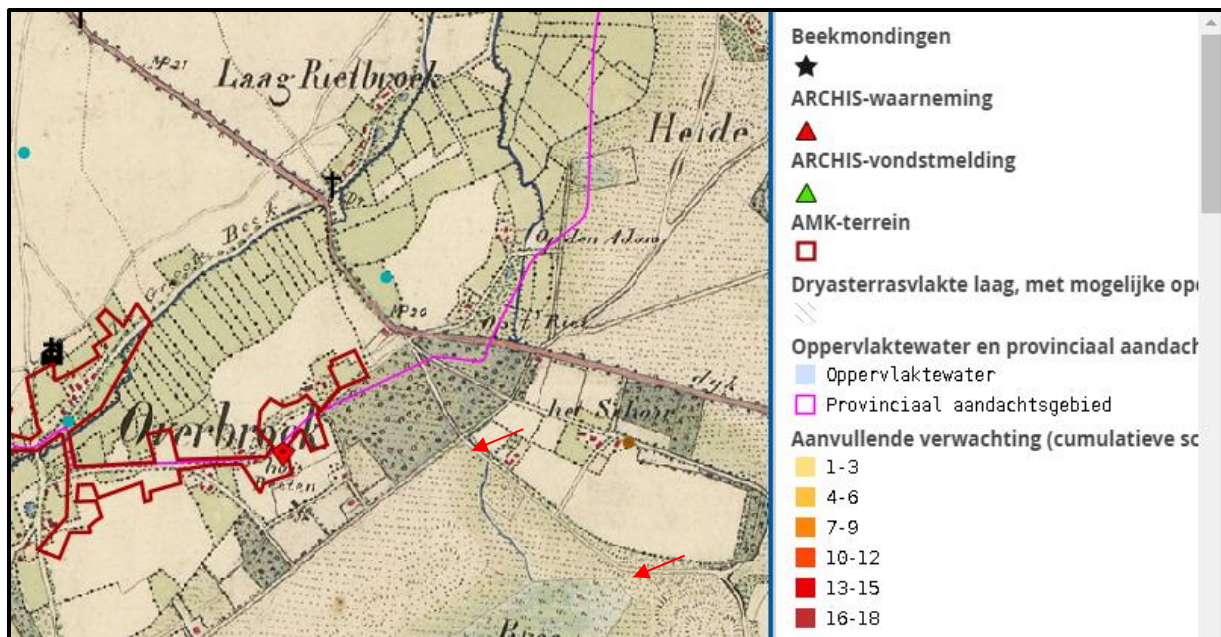
Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat de locatie en directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Op de historische kaart van 1850 is ten zuiden van het plangebied een moeras "Bree Ven Broek" gesitueerd.

Het plan wil de cultuurhistorische kenmerken zoveel mogelijk behouden door het historische erf zo compact mogelijk te houden en alleen van direct aansluitende beplanting te voorzien. Uitvoering van het plan leidt dan ook niet tot aantasting van deze waarden.



Figuur 4.9: Archeologische verwachtingskaart [Provincie Limburg]

De planlocatie middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook volgens het huidige geldende bestemmingsplan Buitengebied Venray heeft de planlocatie een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -3" gekregen. Hieruit volgt dat op basis van deze onderliggende bestemming mag worden gebouwd, wanneer de verstoring van de bodem maximaal 100 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm. Deze 50 cm geldt ook voor de gebruiksregels bij deze dubbelbestemming. Omdat in onderhavig plan geen sprake is van bouw, maar slechts van een verandering van functie, is onderhavig plan niet in strijd met de bouw- en / of gebruiksregels bij de geldende archeologische dubbelbestemming.

4.10 Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van het kleinschalige karakter van het plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar in de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes. Door de functieverandering zal er meer verkeer zijn door het komen en gaan van recreanten. Dit is zeer minimaal. De opzet geeft ruimte voor maximaal 4 recreanten per verhuurmoment. Deze recreanten komen met 1 of 2 auto's. Op basis hiervan zou het aantal verkeersbewegingen maximaal 8 per dag zijn.

Voor de ontwikkeling dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor een B&B voorziening zijn geen parkeernormen opgenomen in de CROW richtlijnen. Uitgaande van een maximale bezetting van 4 personen die voornamelijk met de auto komen, en een gemiddelde autobezetting van 2 personen, zijn er 2 parkeerplaatsen nodig. Deze worden gerealiseerd westzijde van de voormalige champignoncellen, waar het afdak voor de stalling van machines is verwijderd. Hier is namelijk de vloer nog aanwezig waarop ruim voldoende gelegenheid is om te parkeren.

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De verandering van de bestemming van het voormalige bedrijfsgebouw leidt niet tot structurele aanpassingen van deze infrastructuur.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Het college is bij de voorbereiding van dit plan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Ruimtelijk zijn er geen overwegende belemmeringen en het past in het toeristisch recreatieve beleid.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.3 *Conclusie*

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

