



Locatiegebonden onderbouwing

**Enge Steeg 4
LEUNEN**

Document: Locatiegebonden onderbouwing "Enge Steeg 4 Leunen"

Kenmerk: A (volgnummer toevoegen zodra bekend)

Datum: 03-04-2023

Aanvrager: Maatschap Loonen

Auteur: ing. L.M. Heesen en ing. M.A.A. Thomassen



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21

info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
4.1 Enge Steeg 4 Leunen.....	2
4.1.1 Bestaande situatie.....	2
4.1.2 Planvoornemen	3
4.1.3 Toelichting van toepassing zijnde beleid/bestemmingsplan	5
4.1.4 Toelichting van de milieuaspecten	12
4.1.5 Toelichting van de aanpassingen op de verbeelding.....	18
4.1.6 Toelichting van de aanpassingen in de planregels	20

Separate bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan (Pijnenburg Advies)
2. Akoestisch onderzoek (M&A)
3. Historisch bodemonderzoek (M&A)
4. Bodemonderzoek Nulsituatie (M&A)
5. Quicksan Flora en Fauna (M&A)
6. Beoordeling Stikstofdepositie
7. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

4.1 Enge Steeg 4 Leunen

4.1.1 Bestaande situatie

Op de locatie Enge Steeg 4 te Leunen is het Maatschap Loonen, hierna initiatiefnemer, gevestigd. Het betreft een intensieve veehouderij met daarnaast nog een kleine akkerbouwtak. Voor de locatie is op 23 augustus 2011 een vergunning verleend (mm100095) in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het houden van 1162 gespeende biggen, 80 kraamzeugen, 277 guste en dragende zeugen, 2 dekberen en 60 vleesvarkens. Het besluit tot het intrekken van deze vergunning is inmiddels genomen. Binnen het bedrijf zijn 3 stallen aanwezig voor het houden van dieren. Daarnaast zijn nog twee (kleine) schuren/akkerbouwloodsen en een bedrijfswoning aanwezig.

Initiatiefnemer heeft zich ingeschreven voor de saneringsregeling varkenshouderij (SRV). De SRV verplicht de sloop van alle stallen. Voor deelnemers aan de SRV die vallen onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling en stoppen als agrarisch bedrijf heeft de gemeente Venray een aanvullende regeling ontwikkeld. Aan de hand van deze regeling wenst initiatiefnemer tevens om een woning te bouwen aan de Steegse Peelweg, tussen huisnummers 2 en 8. Dit perceel is thans nog onbebouwd en in gebruik als akkerland.



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied en omgeving. Plangebied Enge Steeg 4 rood omlijnd, plangebied Steegse Peelweg geel omlijnd.

Het plangebied heeft betrekking op de locaties Enge Steeg 4 te Leunen en de Steegse Peelweg ongenummerd. De locatie aan de Enge Steeg 4 te Leunen is kadastraal bekend als Venray N 300. De locatie aan de Steegse Peelweg ongenummerd maakt onderdeel uit van kadastraal perceel Venray N 1898. Beide delen van het plangebied liggen ten westen van de kern Leunen.

4.1.2 Planvoornemen

Initiatiefnemer heeft zich ingeschreven voor de SRV. De daarbij behorende overeenkomst is ondertekend retour gestuurd naar de RVO. Daarmee is deelname aan deze regeling geborgd. Onderdeel van deelname aan deze regeling is dat alle gebouwen die ten dienste staan aan de ter plaatse aanwezige veehouderij gesloopt dienen te worden. De sloop heeft ondertussen reeds plaatsgevonden. Ook is het niet meer toegestaan om in de toekomst opnieuw varkens te gaan houden op deze locatie. Om dit te kunnen borgen dient in ieder geval de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' van de locatie verwijderd te worden. Na het slopen van de varkensstallen en bijbehorende bebouwing ontstaat een grotendeels 'kaal' bouwvlak. Initiatiefnemer is derhalve gaan nadenken over een alternatieve invulling of bestemming van deze ruimte. Daarbij zijn de volgende wijzigingen naar voren gekomen:

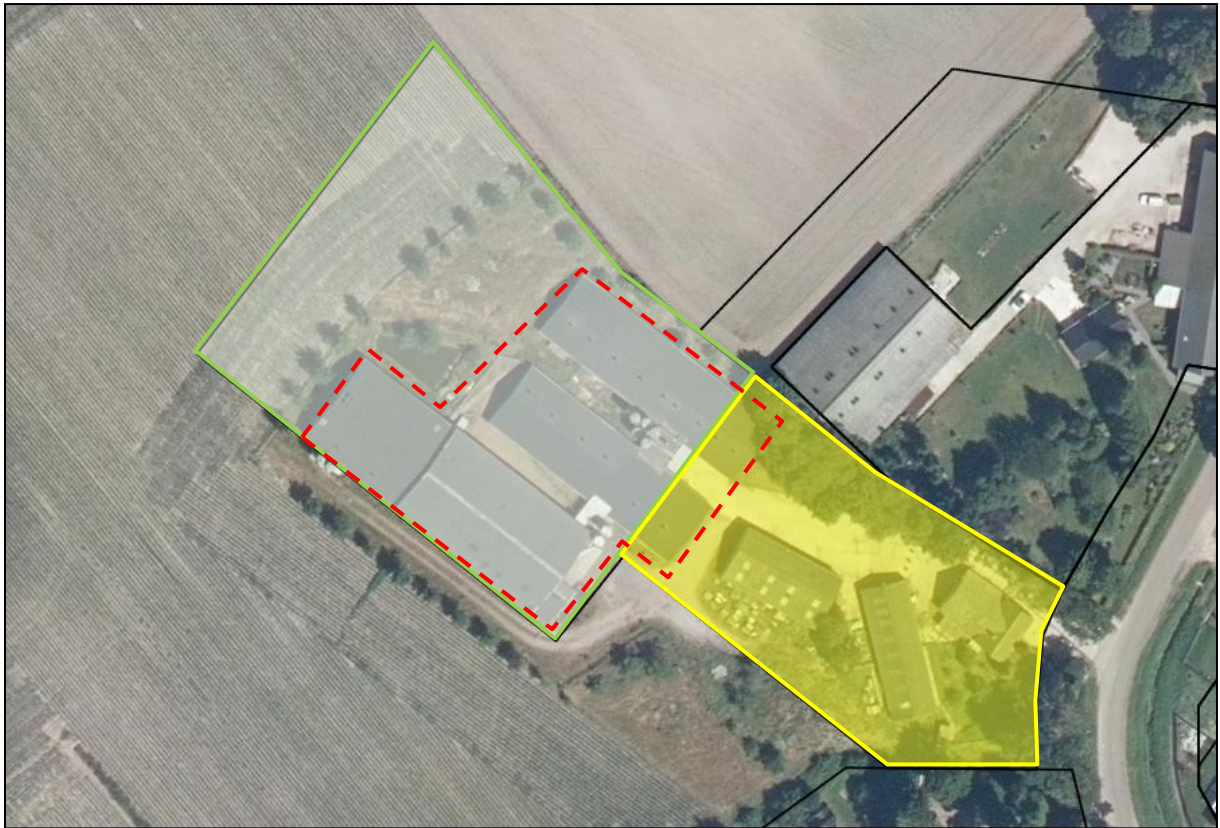
- Sloop van de varkensstallen en bijbehorende bebouwing met een totale oppervlakte van 2.136 m²;
- Behoud van de loods c.q. werkplaats (212,5 m²) en de open veldschuur (200 m²), beiden gelegen ten westen van de huidige bedrijfswoning;
- De bestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' omvormen naar de bestemming 'Wonen', waarbij het bouwvlak flink verkleind zal worden. De resterende gronden binnen het huidige bouwvlak krijgen dan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' conform omliggende gronden.
- Het realiseren van een bouwkvakel voor één woning aan de Steegse Peelweg tussen huisnummers 2 en 8 als regeling op maat voor deelnemer van de SRV.

In afbeelding 2 zijn de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie aan de Enge Steeg 4 schetsmatig weergegeven. Het te behouden bouwvlak heeft in deze situatie een oppervlakte van circa 3.200 m².

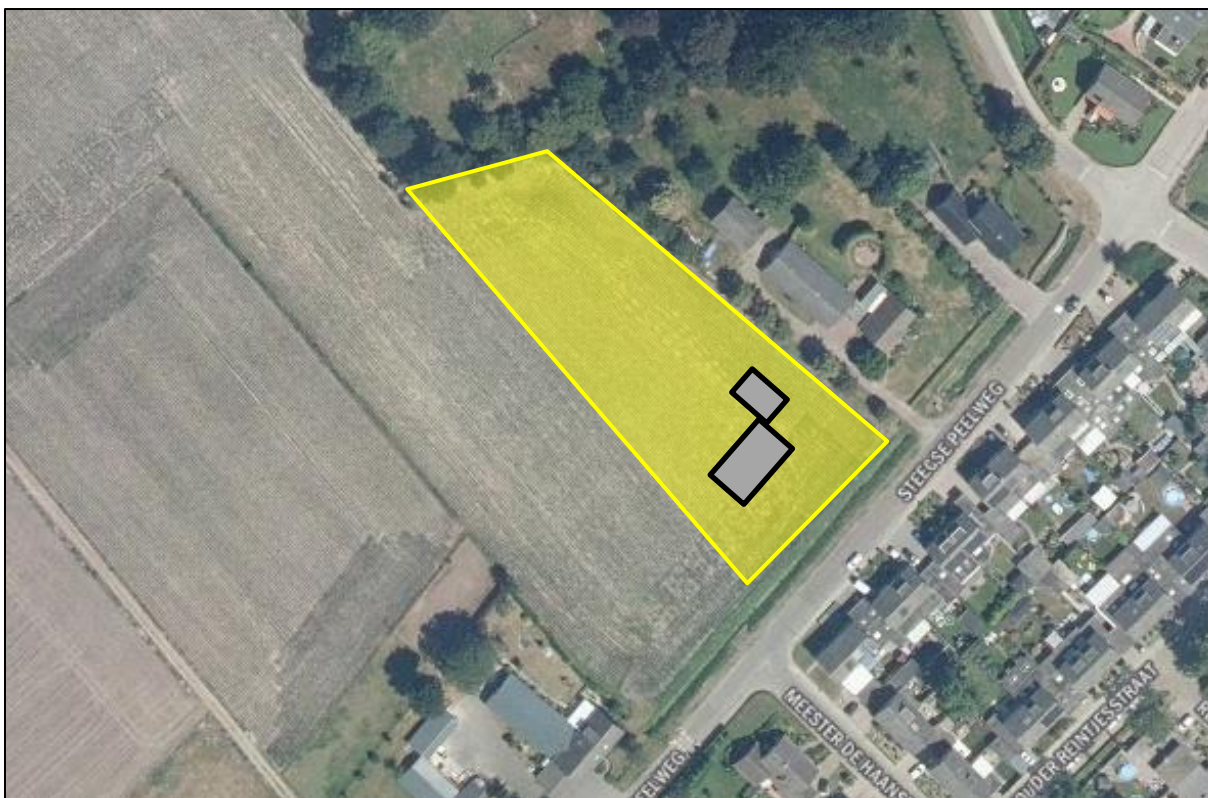
In afbeelding 3 is de beoogde woonkvakel weergegeven. Deze is gelegen tussen de woningen aan de Steegse Peelweg 2 en Steegse Peelweg 8. Het ontwerp, vormgeving en maatvoering van de woning is op dit moment niet duidelijk. Dat wordt overgelaten aan de toekomstig eigenaar/bewoner. In ieder geval zal de woning moeten voldoen aan de Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG) eisen. Om de sanering van veehouderijen te bewerkstelligen rondom de woonkernen is de gemeente voornemens om alsnog medewerking te verlenen en een uitzondering te maken voor wat betreft de samenloop van regelingen middels maatwerk. Om in aanmerking te komen voor één woningbouwttitel dient normaalgesproken minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen gesloopt te worden. Voor deelnemers aan de SRV wordt nu door de gemeente een hogere norm gehanteerd van 2.500 m² sloop van bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer kan op eigen locatie 2.136 m² bedrijfsgebouwen slopen. Daarnaast heeft initiatiefnemer een overeenkomst gesloten om elders binnen de gemeente Venray de overige 364 m² te slopen. Daarmee wordt voldaan aan de minimum eis van 2.500 m².

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om het hierboven omschreven plan mogelijk te maken. Derhalve zal een planologische procedure doorlopen moeten worden. Voor voornoemd planvoornemen is op 8 januari 2021 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Venray. Op 2 maart 2021 is per brief aangegeven dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen aan het planvoornemen. Daarvoor dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Onderhavige onderbouwing maakt onderdeel uit van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening

Saneringsregeling/Stoppersregeling' waarmee de gewenste wijzigingen planologisch-juridisch vastgelegd worden.



Afbeelding 2: Beoogde indeling terrein Enge Steeg 4. Rode stippellijn is de te slopen bebouwing (reeds gesloopt). In geel het nieuw beoogde bouwvlak wonen met daarbinnen de te behouden bedrijfsgebouwen en de woning. In groen het te verwijderen bouwvlak, deze gronden zullen in gebruik worden genomen als cultuurgrond en ook als dusdanig bestemd worden.



Afbeelding 3: Eerste opzet beoogde locatie gemeentelijke Ruimte voor Ruimte woning tussen de woningen Steegse Peelweg 2 en 8.

4.1.3 Toelichting van toepassing zijnde beleid/bestemmingsplan

Het van toepassing zijnde beleid kan opgedeeld worden in de drie onderdelen, te weten het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Hierna zal op elke van deze onderdelen ingegaan worden.

Rijksbeleid

De voornaamste onderdelen van het rijksbeleid zijn de Nationale omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Onderhavig initiatief is op nationaal niveau echter dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd. Op onderhavig plan zijn geen nationale belangen van toepassing. Het planvoornemen is dan ook niet strijdig met het Barro.

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Voorgenomen ontwikkeling behelst het omvormen van een agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming en het realiseren van de bouwmogelijkheid voor een extra woning. Het toevoegen van één extra woning is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (uitspraak RvS 28 juni 2017, uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Provinciaal beleid

De voornaamste onderdelen van het provinciaal beleid zijn de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), de Omgevingsverordening Limburg 2014, de nieuwe Omgevingsverordening Limburg en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Per 25 oktober 2021 is de 'Omgevingsvisie Limburg' 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.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie voor het overgrote merendeel gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. 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. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

De ligging in het buitengebied betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra woning mogelijk gemaakt wordt. Het planvoornemen draagt dus onder andere bij aan het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw. Onderhavig planvoornemen past daarmee binnen de provinciale uitgangspunten zoals gesteld in het POVI.

In hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking). Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, zie hiervoor de toetsing bij het 'Rijksbeleid'. Het planvoornemen is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Deze nieuwe Omgevingsverordening Limburg (2021) is op 16 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld en treedt in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Het betreft hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014, maar er staan enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

In hoofdstuk 12 'Wonen' van deze nieuwe omgevingsverordening zijn regels gesteld ten aanzien van het realiseren van één of meerdere nieuwe woningen. In hoofdzaak is het hierbij van belang dat er concreet sprake

is van behoefte in zowel kwaliteit als kwantiteit van de toe te voegen woning. Voor onderhavig initiatief is er sprake van bouwen naar reële behoefte en wordt één woning toegevoegd met een hoog kwaliteitsniveau, met oog voor de landelijke omgeving.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 20 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. Voor onderhavig initiatief is er sprake van bouwen naar reële behoefte en wordt één woning toegevoegd met een hoog kwaliteitsniveau, met oog voor de landelijke omgeving. Derhalve bestaan er vanuit de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg geen beperkingen voor onderhavig initiatief.

Gemeentelijk beleid

De voornaamste onderdelen van het gemeentelijk beleid zijn de Toekomstvisie Venray 2030, de Woonvisie Venray 2017, de Visie veehouderij Venray 2018, het Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray, de Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling, de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling en het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 met bijbehorende herziene regels.

Toekomstvisie Venray 2030

In het coalitieakkoord 2018-2022 'Een gezonde toekomst voor Venray' is opgenomen dat een nieuwe strategische visie met een horizon tot 2030 moet worden vastgesteld. Met de vaststelling van de Toekomstvisie 2030 is de richting aangegeven aan de vraag waarin de gemeente zich komende jaren wil ontwikkelen. Daarvoor zijn vijf centrale ambities opgesteld. Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra woning mogelijk gemaakt wordt. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom is deze bestemmingswijziging als passend te noemen, daar het potentiële overlast van agrarische activiteiten ter plaatse van de bebouwde kom definitief wegneemt. Het project past dan ook binnen de Toekomstvisie 2030.

Woonvisie Venray 2017

In mei 2017 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie Venray 2017: Transformatie van de woningmarkt' vastgesteld. De woonvisie geeft op hoofdlijnen de visie van het gemeentebestuur voor de komende jaren weer. Ten aanzien van nieuwbouw wordt in de Woonvisie onder andere ingezet op een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte. Verder wordt de bouw van levensloopbestendige en duurzame woning bevorderd. Verder worden nieuwe plannen beoordeeld aan de hand van het afwegingskader, waarbij voorrang gegeven wordt aan hergebruik van leegstaand c.q. vrijkomend vastgoed.

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra woning mogelijk gemaakt wordt. Daarbij wordt dus ingezet op voortgezet gebruik van bestaand vastgoed en de bouwmogelijkheid voor één extra woning is gebaseerd op reële behoefte en wordt een woning toegevoegd met een hoog kwaliteitsniveau, waarbij ook duurzaamheid hoog in het vaandel zal staan. Het planvoornemen is dan ook niet strijdig met de Woonvisie.

Visie veehouderij Venray 2018

De gemeenteraad heeft op 30 januari 2018 de 'Visie Veehouderij Venray 2018' vastgesteld. De visie moet bijdragen aan een goede balans tussen de ontwikkelingsruimte voor de veehouderij en de bescherming van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners. De gemeente richt zich bij de uitvoering onder andere op het verbeteren van het woon- en leefmilieu door het verminderen van emissie bij veehouderijbedrijven en een verdere ruimtelijke scheiding tussen veehouderijbedrijven en inwoners. Voor onderhavige locatie is reeds een

besluit genomen op het intrekingsverzoek voor de vigerende vergunning. Daarnaast wordt middels onderhavige bestemmingsplanwijziging de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Daarmee is het niet meer mogelijk om op onderhavige locatie nog vee te houden. Daarmee wordt het woon- en leefmilieu bij omliggende woningen aanzienlijk verbeterd en ontstaat ter plaatse een betere ruimtelijke scheiding tussen veehouderijbedrijven en woningen. Het planvoornemen is dan ook niet strijdig met de Visie veehouderij Venray 2018.

Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied Venray

De gemeente heeft in deze twee beleidskaders vastgesteld: het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) en het beeldkwaliteitsplan. Het RKK 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. Kern van het RKK is de opvatting dat in het buitengebied zich steeds nieuwe ontwikkelingen voordoen. In het RKK is de ruimtelijke kwaliteit concreet uitgewerkt aan de hand van de landschappelijke structuur en elementen, de verkavelings- en bebouwingsstructuur en de functionele structuren. Het BKP heeft een directe relatie met het bestemmingsplan. Het geldt in die betekenis als een toetsingskader. In het BKP is aan de hand van vele goede en minder goede voorbeelden aangegeven wat de essentie van een goede ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voor zowel landschap als gebouwen is.

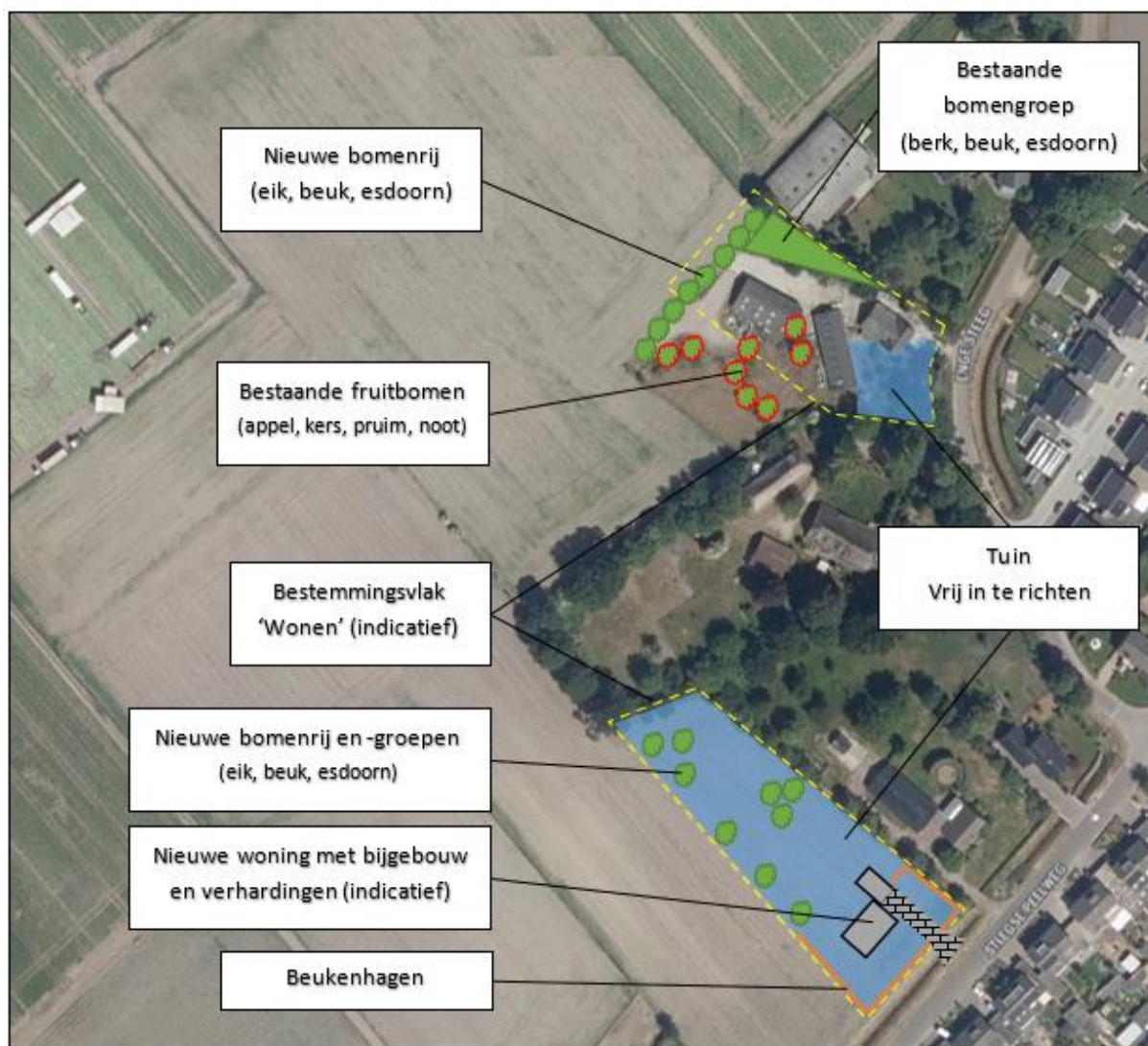
Qua streefbeeld voor het gebied rondom Leunen zijn de kenmerken van de essen belangrijk. De essen vormen de oudste bouwlanden met haar bolvormige akkers. Kleinschalige, open lint bebouwing liggen langs de randen aan een historische weg. De percelen hebben een onregelmatig patroon. Aan de randen komt beplanting voor in de vorm van bomenrijen en erfbeplanting. De es rondom Leunen is nog duidelijk herkenbaar en de binnenzijde zal dan ook open moeten worden gehouden middels akkerbouwlanden. Aan de rand van de es kan aan de binnenzijde kleinschalig bebouwd worden waarbij de zichtlijnen op de kerk van Leunen behouden moeten blijven. Een afwisseling van bomenrijen of andere groensingels kunnen een afwisselend beeld langs deze rand opleveren waarbij de rand van de es duidelijk herkenbaar moet blijven.

Voor wat betreft situering van de woongebouwen wordt in het BKP aangestuurd op woongebouwen die aan de weg liggen, aansluiten op de bestaande informele bebouwingsstructuur en een zo compact mogelijke situering hebben. Qua erfbeplanting wordt aangestuurd op een woning die aan de voorzijde omzoomd is met hagen en een siertuin en een rij bomen die eventueel kan aansluiten op bestaande bomenrijen langs de weg.

De landschappelijke inpassing, zie bijlage 1, van beide locaties is gestoeld op de uitgangspunten van het RKK en BKP. Op basis van voornoemde uitgangspunten is initiatiefnemer tot de volgende inpassingsmaatregelen gekomen:

1. Sloop van varkensstallen en verplanten van groensingel rondom stallen;
2. Inpassing bestaande woning Enge Steeg met enkele boomgroepen en -rijen;
3. Inpassing nieuwe woning met hagen aan voorzijde woning en enkele boomgroepen aan achterzijde woning

Een en ander is in afbeelding 4 schetsmatig weergegeven, voor de volledige toelichting wordt naar bijlage 1 verwezen.



Abbeelding 4. Schematische weergave nieuwe bebouwing en bijbehorende landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Op basis van voornoemde inpassingsmaatregelen is onderhavig planvoornemen niet in strijd met de doelstellingen van het RKK en BKP.

Omgevingsvisie Venray

In de omgevingsvisie van de gemeente Venray laat de gemeente zien voor welke uitdagingen zij staat en waar de gemeente Venray naar toe wil. Het vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie 'Toekomstvisie Venray 2030'.

Op de kaart behorende bij de omgevingsvisie blijkt dat beide planlocaties gelegen zijn binnen de zogeheten 'Agrarische gebieden'. Verreweg het grootste deel van het grondoppervlak in Venray is in gebruik van de landbouw, namelijk ruim 10.000 hectare wat bijna 70% van de totale oppervlakte is. Deze gronden zijn in deze visie aangeduid als agrarische gebieden. De gronden zijn vooral in gebruik voor de akkerbouw, volle grondtuinbouw en veehouderij. Er is sprake van een intensief grondgebruik. De agrarische sector is een belangrijke economische drager voor de gemeente Venray. In totaal zijn bijna 2.000 mensen regelmatig actief in de agrarische sector.

In het toekomstperspectief voor deze gebieden wordt onder andere het volgende genoemd: "In ons toekomstige agrarisch gebied zijn de functies tussen wonen en intensieve veehouderij meer gescheiden. In de

kernrandzones en woonclusters wonen we met minder geuroverlast. In het overig agrarische gebied ligt de nadruk op landbouw. Deze gebiedsgerichte benadering zorgt voor een juiste balans tussen wonen, recreatie en veehouderij in het agrarisch gebied.” En “Het bouwen van woningen, de energietransitie en de mogelijkheid tot recreëren is in ons agrarisch gebied op de juiste plek ingepast en gaat niet ten koste van het landschap. Er blijft voldoende ontwikkelingsruimte voor de agrarische bedrijven.”

Wat dat betreft sluit onderhavig planvoornemen goed aan bij dit toekomstperspectief. Er wordt een intensieve veehouderij in de kernrandzone gesaneerd, waarbij tevens één extra woning in diezelfde kernrandzone wordt gerealiseerd, passend binnen de omgeving. Het plan is dan ook passend binnen de uitgangspunten zoals opgenomen binnen de omgevingsvisie.

Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling

Het in de ‘Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011’ vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied. Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra woning mogelijk gemaakt wordt. Een bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling is niet van toepassing op het splitsen van woningen, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen, het invullen van voormalige agrarische bedrijven met woningbouw en/of het inpandig bouwen of aanbouwen van zorgwoningen. Bij het maatwerk voor het toekennen van een woontitel aan een deelnemer SRV wordt de sloop van 2.500 m² per titel gezien als een tegenprestatie. Hierdoor is er geen bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling vereist.

Gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling

De gemeentelijke regeling Ruimte-voor-Ruimte is een gemeentelijke beleidsregel die tot doel heeft om de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit rondom de kernen en wijken te verbeteren door in ruil voor de beëindiging van intensieve veehouderijen en sloop van bedrijfsgebouwen in het buitengebied, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

De SRV verplicht de sloop van alle stallen. Voor deelnemers aan de SRV die vallen onder de Ruimte-voor-Ruimte regeling en stoppen als agrarisch bedrijf heeft de gemeente Venray een aanvullende regeling opgesteld. Deze nieuwe regeling is van toepassing op de resterende sloopkuubs. In het kort betekent dit dat voor de sloop van elke 2.500 m² stal de initiatiefnemer de beschikking krijgt over 1 woning-titel. Initiatiefnemer sloopt op eigen locatie 2.136 m². Daarnaast is door middel van een overeenkomst geborgd dat initiatiefnemer op een locatie elders binnen de gemeente Venray nog eens 364 m² sloopt. Daarmee wordt in totaal voldaan aan de eis van 2.500 m² te slopen stallen. De voorwaarden waar deze woon-titel mag worden gerealiseerd komen overeen met de voorwaarden uit de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De gemeente heeft in haar principestandpunt aangegeven dat de locatie van de nieuwe woning voldoet aan de stedenbouwkundige voorwaarden die de gemeente stelt in haar Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Daarmee wordt voor de nieuwe woning voldaan aan de gemeentelijke regeling.

Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010

Op grond van het vigerende bestemmingplan ‘Buitengebied Venray 2010’ heeft het perceel aan de Enge Steeg 4 de bestemming “Agrarisch met waarden”, met daarop een functieaanduiding “intensieve veehouderij”. Daarnaast gelden, al dan niet gedeeltelijk, nog de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie – 2’ en ‘Waarde – Archeologie – 3’ en de gebiedsaanduidingen ‘agrarisch gemengd’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.700 m². Ter plaatse van de woning is de

functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. De huidige bedrijfsvoering is in overeenstemming met de bestemmingsplanbepalingen.

Het bouwperceel aan de Steegse Peelweg heeft de bestemming "Agrarisch met Waarden". Daarnaast gelden, al dan niet gedeeltelijk, nog de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Archeologie – 3', 'Waarde – Esgronden' en 'Waarde – Beekdal' en de gebiedsaanduidingen 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Het perceel is thans niet voorzien van een bouwvlak.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, locaties Enge Steeg 4 en Steegse Peelweg (inzet)

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra ruimte-voor-ruimte woning mogelijk gemaakt wordt. Deze wijzigingen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan en de herziene planregels, zoals vastgesteld op 20-09-2017, niet rechtstreeks mogelijk. Daarvoor dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Onderhavige onderbouwing maakt onderdeel uit van het 'Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening Saneringsregeling/Stoppersregeling' waarmee de gewenste wijzigingen planologisch-juridisch vastgelegd worden en de beoogde activiteiten niet langer strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan.

4.1.4 Toelichting van de milieuaspecten

Milieu is een aspect dat in belangrijke mate bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Dit is in relatie tot het toekennen van functies aan een gebied van belang. Door een goede ordening van verschillende functies en voldoende ruimtelijke scheiding tussen functies met verschillende kwaliteiten wordt een belangrijk basisniveau voor een goed en geordend leefklimaat gegeven. In deze paragraaf wordt de maximale milieusituatie van het plangebied vanuit verschillende invalshoeken toegelicht. Hierbij komen onder andere de aspecten geluid, externe veiligheid, milieuzonering, bodem, lucht, geur en Natura2000 aan bod.

Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh is een onderdeel van de Geluidwetgeving Nederland. De Wgh gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Ten aanzien van de bestaande woning aan de Enge Steeg 4 geldt dat deze woning in de huidige situatie ook al een geluidgevoelig object betreft. Deze woning wordt onveranderd in stand gehouden. Een verdere toetsing ten aanzien van de Wgh voor deze woning is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de nieuwe woning aan de Steegse Peelweg ongenummerd is een akoestisch onderzoek, zie bijlage 2, uitgevoerd. Hieruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbare akoestische situatie.

Het aspect geluid vormt derhalve wel/geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Externe veiligheid

Het algemene beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor (beperkte) kwetsbare objecten vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Plaatsgebonden risico

Bij het inventariseren van de aanwezige risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart (nederland.risicokaart.nl). Volgens deze risicokaart liggen er twee risicovolle inrichtingen en/of objecten binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied. Het betreft een propaantank met een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter op de locatie Steegse Peelweg 45. Daarnaast is ter plaatse van zowel de bestaande woning aan de Enge Steeg als ook de nieuw beoogde woning aan de Steegse Peelweg langs de weg een buisleiding, Z-541-15, gelegen.

Voor wat betreft de propaantank geldt dat de feitelijke afstand van het plangebied tot aan de propaantank vele malen groter is dan de plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. Voor wat betreft de propaantank is dus sprake van een aanvaardbare situatie.

Voor de buisleiding geldt dat in het vigerende bestemmingsplan een beschermingszone van circa 4 meter aan weerszijden van de buisleiding is aangebracht. Bebouwingsmogelijkheden in onderhavig planvoornemen zijn gelegen buiten deze beschermingszone. Voor wat betreft de buisleiding is voor het plaatsgebonden risico dus sprake van een aanvaardbare situatie.

Groepsrisico

In dit geval geldt er voor de bestaande woning geen verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico. Binnen de bestaande bedrijfswoning is reeds de bewoning van een agrariër met diens gezin toegestaan. Voor deze woning wordt enkel de functie gewijzigd. Het aantal woonachtige personen binnen het plangebied neemt door onderhavig planvoornemen niet toe.

Voor wat betreft de nieuwe woning is een verantwoordingsplicht in het kader van het groepsrisico wel aan de orde. Bij de beoordeling van het groepsrisico bij buisleidingen is het van belang om te bepalen of het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde en of de toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit minder is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Met de voorgenomen wijziging kan 1 extra woning gerealiseerd worden aan de rand van het dorp Leunen. Een uitbreiding met 1 extra woning op onderhavige locatie zal er niet toe leiden dat het aantal woonachtige personen in de omgeving van het plangebied met 10% of meer zal stijgen. Gezien de zeer beperkte toename valt het dan ook niet te verwachten dat er sprake zal zijn van een significante toename van het groepsrisico. Daarmee is een verdere verantwoording in het kader van het groepsrisico dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied.

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'rustige woonwijk'				Werkelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Agrarisch grondgebonden	Enge Steeg 2	011, 012, 013	10	10	30	10	0
Sportpark	Meester de Haanstraat 20-20a	931	0	0	50	0	100

Onderzocht is of de werkelijke afstand, de kleinst mogelijke afstand tussen beide bouwvlakken van bedrijven, kleiner is dan de gesteld richtafstanden. Hieruit blijkt dat voor de locatie Enge Steeg 6 niet voldaan kan worden aan de richtafstanden.

Ten aanzien van het bedrijf aan de Enge Steeg 2 geldt dat de richtafstanden enkel overschreden worden voor de bestaande woning aan de Enge Steeg 4. Ter plaatse van de nieuw beoogde woning aan de Steegse Peelweg wordt wel voldaan aan de richtafstanden. Voor wat betreft de overschrijding van de richtafstanden ten aanzien van de bestaande woning aan de Enge Steeg 4 geldt dat dit een bestaande situatie is. Reeds in de bestaande situatie wordt de woning aan de Enge Steeg 4 aangemerkt als gevoelig object en dienen omliggende bedrijven in haar activiteiten rekening te houden met deze woning. Daar verandert in de beoogde situatie niets aan. Het bedrijf aan de Enge Steeg 2 wordt door de functiewijziging van de bestaande woning aan de Enge Steeg 4 dan ook niet verder in haar bedrijfsvoering beperkt dan nu reeds het geval is.

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren voor onderhavig planvoornemen. Een goed woon- en leefklimaat kan wat dat betreft ter plaatse van het plangebied gewaarborgd worden. Anderzijds worden door het planvoornemen deze andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt.

Bodemonderzoek

In het kader van de functiewijziging en de bouw van een nieuwe woning dient te worden beoordeeld of de uiteindelijke bodemkwaliteit van de gronden binnen het plangebied uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aan zekere kwaliteitsnormen voldoet om te voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

In dat kader is voor beide locaties een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. Tevens is er een onderzoek gedaan naar de eindsituatie (bijlage 4). Hieruit is gebleken dat er plaatselijk sprake is van lichte verhogingen van de gehalten aan minerale olie in de bovengrond, echter deze geven geen aanleiding voor nader onderzoek. Voor het beoogde gebruik zijn er geen belemmeringen.

Het aspect bodem vormt dan ook geen beperking voor onderhavig planvoornemen.

Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie PM₁₀ of NO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd wordt, draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

De Regeling NIBM van het Ministerie van VROM stelt regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouwlocaties is een NIBM-grens vastgesteld. Bij nieuwbouw van 1.500 of minder woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en bij nieuwbouw van 3.000 of minder woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling valt een project onder de NIBM-grens.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om 1 extra woning te realiseren. Het planvoornemen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient verder te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $11 \mu g/m^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $19 \mu g/m^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $17 \mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu g/m^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu g/m^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu g/m^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het exclusieve toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd).

Een berekening ten aanzien van de geurbelasting ter plaatse van de woning aan de Enge Steeg 4 is niet aan de orde. Op basis van de Wgv geldt voor een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een vaste afstand van ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Daarmee worden omliggende bedrijven dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Ten aanzien van de nieuwe woning is een berekening van de geurbelasting ook niet noodzakelijk. Ter plaatse van de woning aan de Steegse Peelweg 8 worden paarden gehouden. Voor paardenhouderijen geldt een vaste richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geur. De afstand van het bouwvlak van de Steegse Peelweg 8 tot aan het bouwvlak van de nieuwe woning bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan deze richtafstand. Voor een intensieve veehouderij geldt op basis van de VNG een richtafstand van 200 meter voor wat betreft het aspect geur. Binnen een straal van 200 meter zijn, na sanering van het bedrijf aan de Enge Steeg 4, geen intensieve veehouderijen gelegen. Verder geldt dat gezien de ligging nabij de bebouwde kom, waar een veel lagere geurnorm geldt dan buiten de bebouwde kom (3 o.u. ten opzichte van 14 o.u.), dat een overschrijding van de geurnormen zeer onwaarschijnlijk is. Het valt daarmee niet te verwachten dat de geurbelasting binnen het plangebied de geldende normen overschrijdt.

Gelet op het bovenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Wet natuurbescherming

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming. Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming heeft als doel om dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het mogelijk dat dier- en plantensoorten beschadigd, verstoord en/of vernietigd worden. In dat kader is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. Op grond van deze quickscan gelden er geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen op grond van de natuurwaarden. Bij de werkzaamheden dient niettemin wel aandacht besteed te worden aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen.

Natura2000-gebieden

Binnen een straal van 10 km rondom het plangebied zijn de volgende Natura2000-gebieden gelegen, te weten:

- Boschhuizerbergen (afstand circa 4,0 km)
- Deurnsche- en Mariapeel (afstand circa 8,1 km)
- Maasduinen (afstand circa 10,0 km)

De Wet natuurbescherming voorziet in een verplichte ecologische Natura2000-toets voor alle ruimtelijke plannen. De wet verplicht om de gevolgen van een ontwikkeling voor het van toepassing zijnde Natura2000-gebied te beoordelen. Door de uitspraak van de Raad van State inzake de PAS systematiek is geoordeeld dat alle activiteiten die leiden tot een depositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar vergunningplichtig zijn. Hierbij dient zowel gekeken te worden naar de aanlegfase als de gebruiksfase.

Voor wat betreft de aanleg- en gebruiksfase geldt hiervoor een berekening is gemaakt middels het programma Aerius. Op basis van de uitgevoerde berekeningen (bijlage: beoordeling Stikstofdepositie) kan gesteld worden dat er zowel in beide fases ter plaatse van Natura2000 gebieden geen negatieve effecten optreden als gevolg van stikstofdepositie. Daarmee is geen sprake van een vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Water

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Limburg. In het kader van het beleid van zowel de gemeente Venray als het waterschap dient binnen het plangebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Het waterbeleid in het POL2014 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. De waterkundige waarden zijn in het POL2014 weergegeven op de kaarten 'Regionaal Water' en 'Ondergrond'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden. Conform de kaart 'Ondergrond' ligt het plangebied in een "grondwaterlichaam" zonder verdere bijzonderheden.

Conform de algemene beleidsregels van het Rijk, de provincie, de gemeente en Waterschap Limburg dient bij het realiseren van nieuwe verharding sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt onder andere in dat het versneld afvloeiende hemelwater (als gevolg van extra verhardingen) dient te worden gecompenseerd door middel van extra waterberging. Via deze (tijdelijke) berging kan water vertraagd de bodem worden ingebracht, of vertraagd worden afgevoerd naar het bestaande watersysteem of geheel worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij een hydrologisch neutrale ontwikkeling wordt dus geborgd dat extra afvloeiend hemelwater niet wordt afgewenteld op de omgeving. Voor het bergen en vertraagd afvoeren eist het waterschap dat minimaal een bui van $T = 100$ (100 mm) kan worden geborgen.

Water in relatie tot planvoornemen

Onderhavig initiatief behelst het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming, waarbij tevens de bouwmogelijkheid voor één extra ruimte-voor-ruimte woning mogelijk gemaakt wordt. Ten aanzien van de locatie aan de Enge Steeg 4 geldt dat enkel bebouwing en verharding gesaneerd wordt. Waterhuishoudkundig gezien is het plan voor deze locatie dus niet relevant. Door het saneren van een groot gedeelte van de bebouwing en verharding ontstaat reeds een verbetering van het waterhuishoudkundig systeem binnen dat deel van het plangebied. De hoeveelheid afvalwater die geloosd wordt op de riolering zal niet toenemen, eerder zelfs afnemen.

Ten aanzien van de locatie aan de Steegse Peelweg ongenummerd geldt dat wel sprake is van toename van verharding en bebouwing. Nieuwe erfverharding zal worden aangelegd onder afschot, waardoor het hemelwater dat valt op deze erfverharding automatisch uitloopt op omliggende gronden (tuin) en aldaar kan infiltreren. De infiltratievoorziening zal aangelegd worden in de vorm van een infiltratiepoel of een grindkoffer. Het is nog niet exact bekend hoe groot het dakoppervlak van de woning met bijgebouwen betreft. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de woning zal tevens een motivatie toegevoegd worden waaruit zal blijken dat de infiltratievoorziening in de beoogde situatie qua capaciteit zal voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de Toetsteen Openbare Ruimte 2022 van de gemeente Venray. Hierin is opgenomen dat een bui van 60 mm (zonder overloop naar oppervlaktewater) op eigen terrein opgevangen moet kunnen worden. De voorziening moet een leeglooptijd van 24 uur of minder hebben. Op eigen perceel is in ieder geval meer dan voldoende ruimte voor het realiseren van een voldoende grote infiltratievoorziening.

Voor wat betreft afvalwater is de bestaande woning aan de Enge Steeg 4 reeds aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Voor de nieuwe woning zal een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk vuilwaterriool gemaakt worden. De capaciteit van het bestaande gemengde riool is voldoende groot om het vuilwater van 1 extra woning te kunnen verwerken.

Duurzaamheid

De gemeente Venray streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het pakket duurzaam bouwen en tevens in het gemeentelijk beleid ten aanzien van hemelwaterinfiltratie bij nieuwbouw. Van de initiatiefnemer wordt daarom gevraagd geen gebruik te maken van uitlogende bouwmaterialen.

Verkeer en parkeren

De bestaande woning is en blijft ontsloten via de Enge Steeg. Bereikbaarheid van de woning is goed te noemen. Op het eigen terrein zijn minimaal 2 parkeerplaatsen beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

De nieuwe woning wordt ontsloten via de Steegse Peelweg. Hiertoe zal een nieuwe in- en uitrit gerealiseerd worden, door het plaatsen van een duiker in de watergang. Hiervoor zal een vergunningaanvraag (plaatsen

duiker en realiseren in- en uitrit) gedaan worden bij de gemeente Venray. Bereikbaarheid van de woning is goed te noemen. Op het eigen terrein zullen tenminste 2 parkeerplaatsen beschikbaar komen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Archeologie

Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning aan de Steegse Peelweg rusten er archeologische dubbelbestemmingen op het perceel, zijnde Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3'. Bij de bouw van een woning met een bijgebouw vinden er werkzaamheden plaats waarbij de bodem geroerd wordt. Om inzichtelijk te krijgen of er ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn is er door Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek en verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er sterke bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Door het ontbreken van archeologische waarden kunnen de dubbelbestemmingen ter plaatse van de nieuwe woning verwijderd worden.

Ter plaatse van de bebouwing aan de Enge Steeg, vinden er buiten de reeds afgeronde sloop van de bedrijfsgebouwen geen bodemwerkzaamheden plaats. Hier heeft dan ook geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De aanwezige dubbelbestemming wordt hier wel gehandhaafd.

4.1.5 Toelichting van de aanpassingen op de verbeelding

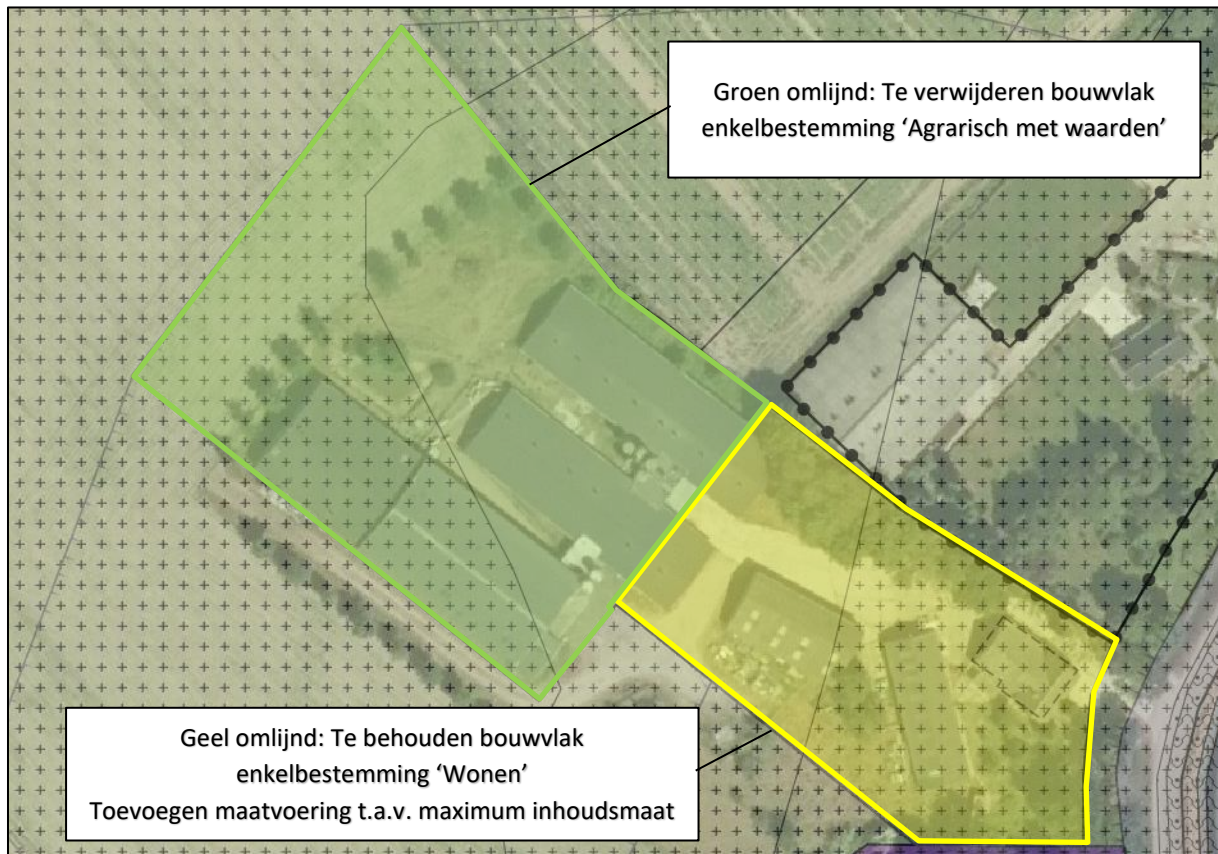
De verbeelding geeft met kleuren en tekens aan welke bestemming voor de gronden geldt. De bestemming is aangegeven met een gekleurd vlak met de letters van de bestemming. Er zijn voor de gronden meerdere tekens opgenomen. Het gaat dan om aanduidingen (functie- of gebiedsaanduidingen) of dubbelbestemmingen. Voor een aanduiding of dubbelbestemming zijn in de regels specifieke bepalingen van toepassing. Uit de verbeelding kan afgeleid worden op welk gebied het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat daarop de plangrens is aangegeven. Ten aanzien van de verbeelding zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan worden een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze worden hierna voor beide locaties apart weergegeven.

Enge Steeg 4

De grens van het plangebied voor de locatie Enge Steeg 4 betreft het huidige vigerende bouwvlak zoals opgenomen in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, zoals vastgesteld op 14 december 2010. Voor de locatie Enge Steeg 4 worden de volgende aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd:

1. Verwijderen van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
2. Verwijderen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
3. Overnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3';
4. Overnemen van de gebiedsaanduidingen 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
5. Verkleinen van het bouwvlak: Het bouwvlak wordt in de beoogde situatie aanzienlijk verkleind. In de beoogde situatie loopt het bouwvlak tot net na de te behouden loodsen. Hier knikt het bouwvlak in de huidige situatie af naar zuidwestelijke richting. In de beoogde situatie wordt dit hoekpunt het eindpunt van het bouwvlak, waarbij deze lijn doorgetrokken wordt naar de noordelijke bouwvlakgrens. Zie ook afbeelding 6 waarbij deze wijziging schetsmatig weergegeven is.;
6. Wijzigen van de enkelbestemming: Het gedeelte van de gronden waarvan het bouwvlak verwijderd wordt (noordwestelijk deel) behoudt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' (maar dus zonder bouwvlak en functieaanduiding intensieve veehouderij). De gronden ter plaatse van het te behouden

bouwwlak (zuidoostelijk deel) krijgen de bestemming 'Wonen'. Verder wordt ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Wonen' een maatvoering opgenomen ten aanzien van een grotere inhoudsmaat van de woning met aan- en bijgebouwen. Zie daarvoor ook de navolgende paragraaf.

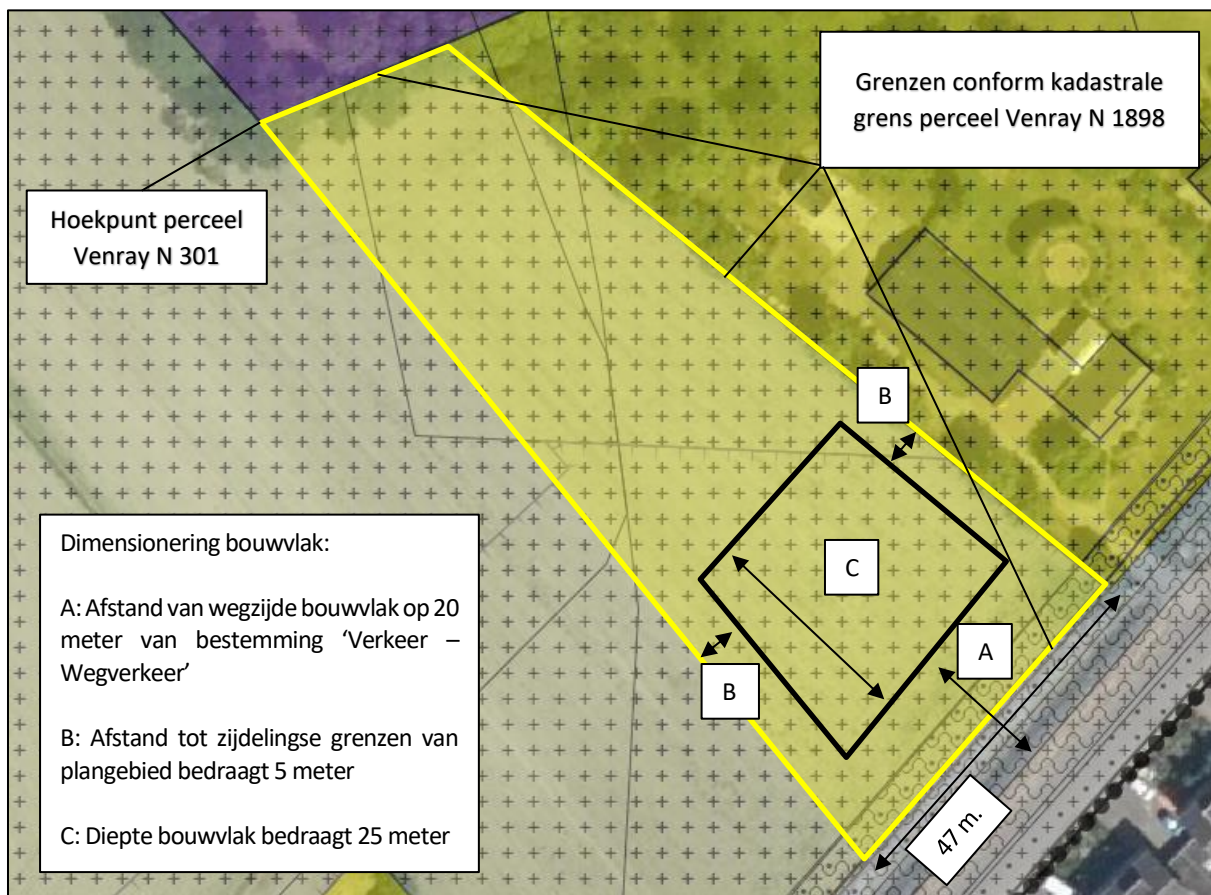


Afbeelding 6. Schetsmatige weergave aanpassingen verbeelding Enge Steeg 4

Steegse Peelweg ongenummerd

De grens van het plangebied voor de locatie Steegse Peelweg ongenummerd wordt grotendeels gevormd door de grenzen van het kadastrale perceel Venray N 1898. De noordelijke, oostelijke en westelijke grens worden gevormd door de grenzen van het voornoemde kadastrale perceel. De zuidelijke grens wordt gevormd door het trekken van een lijn tussen het hoekpunt van perceel Venray N 301 en een punt dat gelegen is op 47 meter uit het oostelijke hoekpunt van perceel Venray N 1898. De oppervlakte van het plangebied voor de Steegse Peelweg ongenummerd bedraagt daarmee circa 4.200 m². Voor de locatie Steegse Peelweg ongenummerd worden de volgende aanpassingen op de verbeelding doorgevoerd:

1. Overnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal', 'Waarde – Esgronden', 'Leiding – Gas' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang';
2. Het laten vervallen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3' als gevolg van het uitgevoerde archeologisch onderzoek;
3. Overnemen van de gebiedsaanduidingen 'agrarisch gemengd' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
4. Wijzigen van de enkelbestemming naar de bestemming 'Wonen' voor het volledige plangebied;
5. Het toevoegen van een bouwvlak conform de locatie en afmetingen in afbeelding 7.



Afbeelding 7. Schetsmatige weergave aanpassingen verbeelding Steegse Peelweg ongenummerd.

4.1.6 Toelichting van de aanpassingen in de planregels

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Venray 2010, herziening regels' met IMRO code NL.IMRO.0984.PHBP15001-va02 en vastgesteld op 20 september 2017. Voor beide planlocaties (Enge Steeg 4 en Steegse Peelweg ongenummerd) wordt voor de woning met bijgebouwen en omliggende tuin in de beoogde situatie aangesloten bij de planregels van de bestemming 'Wonen'. Voor de locatie aan de Enge Steeg 4 wordt voor het gedeelte van het bouwvlak dat in de beoogde situatie verwijderd wordt aangesloten bij de planregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook de planregels ten aanzien van opgenomen dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden 1 op 1 overgenomen.

De eerste aanpassing in de planregels betreft het opnemen van een maatvoering ten aanzien van het toestaan van een grotere inhoudsmaat voor de woning met bijgebouwen bij de woning aan de Enge Steeg 4. In de vigerende planregels is binnen de bestemming 'Wonen' een maximum inhoudsmaat opgenomen voor de woning inclusief aan- en bijgebouwen van 875 m³. In de bestaande situatie blijven twee voormalige bedrijfsgebouwen staan, waardoor deze maximum inhoudsmaat (ruim) overschreden zal worden. Derhalve wordt een maximum inhoudsmaat opgenomen van 2.150 m³ gelijk aan de inhoudsmaat van de te behouden bebouwing.

De tweede aanpassing in de planregels betreft het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het realiseren van de landschappelijke inpassing voor beide locaties.

4.1.7 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft de omwonenden van de locatie aan de Steegse Peelweg op de hoogte gesteld middels een brief waarin het voornemen tot het bouwen van een nieuwe woning op het perceel is uitgelegd. Tijdens het bezorgen van de brieven (14-6-22) is bij een aantal omwonenden het plan al mondeling toegelicht. De brieven zijn bezorgd bij de woningen aan de Steegse Peelweg 2, 8, 15, 17, 19, 21, 23 en 25. In de brief is verder nog aangegeven dat als de omwonenden verdere inhoudelijke vragen hebben dat initiatiefnemer bereid is om een nadere toelichting te geven. Vanuit de omwonenden is hier tot op heden geen gebruik van gemaakt.