

Wijzigingsplan
Ex artikel 3.6 Wro

Zuivelweg 3 Leunen

NL.IMRO.0984.WBPI 2003-va01

Bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” (vastgesteld 2010)
Gemeente Venray

Opgesteld door:
Van de Ligt Advies
Jacob Poelsweg 35 te America
Tel: 06 - 25 08 64 72
Email: info@vandeligtadvies.nl
Juni 2013 (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Motivering	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Wijzigingsverzoek	6
2.3	Wijzigingsvoorwaarden	7
Hoofdstuk 3	Beleidsaspecten	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Onderzoeksaspecten	23
4.1	Economische uitvoerbaarheid	23
4.2	Milieuaspecten	23
4.3	Archeologie	33
4.4	Natuur	35
4.5	Verkeerskundige aspecten	35
4.6	Kabels en leidingen	35
4.7	Waterhuishouding	36
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels en verbeelding	39
5.1	Planstukken	39
5.2	Toelichting op de verbeelding	39
5.3	Toelichting op de regels	39
Hoofdstuk 6	Overleg en inspraak	41
6.1	Overleg	41
6.2	Insprak	41
6.3	Zienswijzen	41
Hoofdstuk 7	Procedure	43

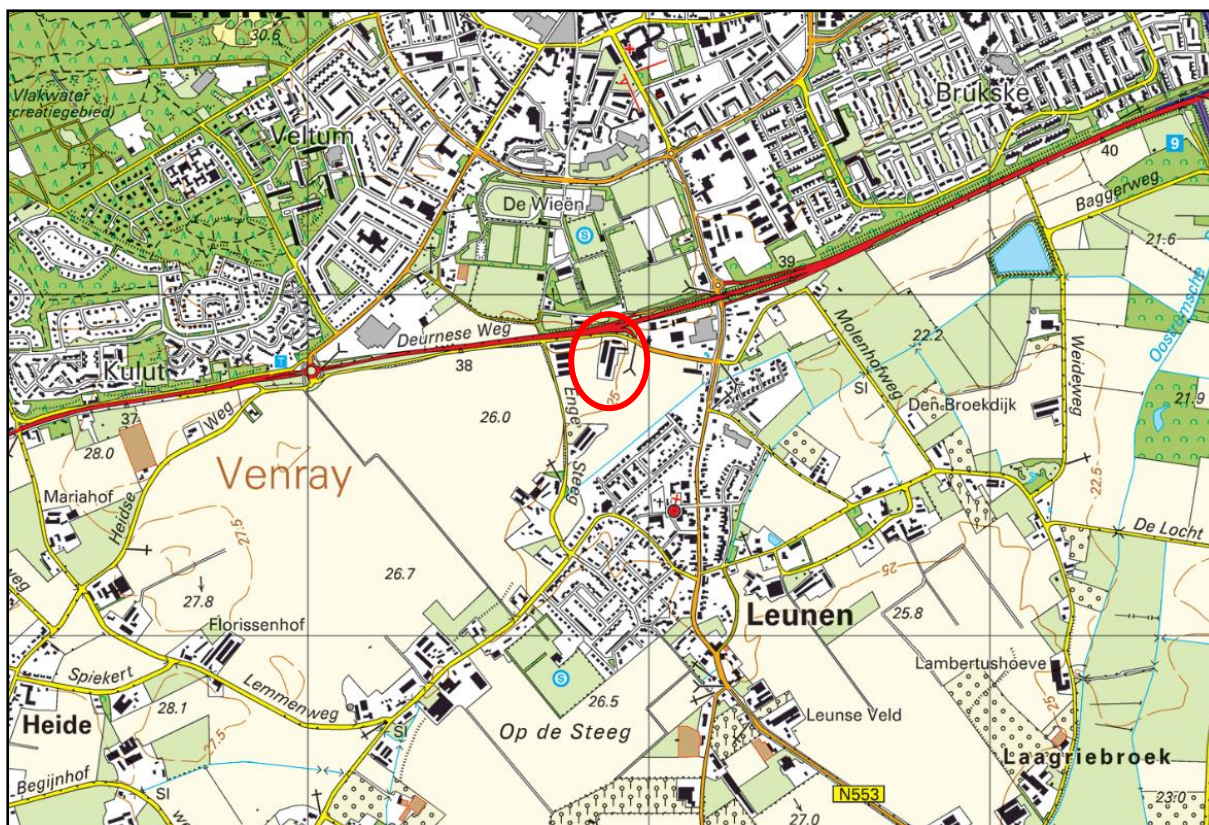
Bijlagen

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek (Econsultancy bv)
- Verkennend bodemonderzoek asbest (Archimil)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Adviesburo Van der Boom)
- Onderzoek Wet geurhinder en veehouderij (Bergs Advies)

I. Inleiding

Bij de gemeente Venray is een verzoek tot planologische medewerking ingediend voor de functiewijziging van de (voormalige) varkenshouderij gelegen aan de Zuivelweg 3 te Leunen. Het verzoek is ingediend door de familie Peeters, die in maart 2011 hebben besloten te stoppen met het houden van varkens. Alle agrarische activiteiten zijn inmiddels gestaakt.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving plangebied

Op het perceel zijn een historische langgevelboerderij aanwezig, zijnde in gebruik als bedrijfswoning, enkele bijgebouwen en twee grote varkensstallen. Met het stoppen van de agrarische activiteiten staan laatstgenoemde varkensstallen leeg.

De familie Peeters heeft nu plannen de langgevelboerderij te splitsen naar twee (burger)woningen. De splitsing van de langgevelboerderij past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010". De locatie is namelijk, gezien het pas recent gestopte agrarische gebruik, nog steeds voorzien van een agrarisch bouwvlak. Op basis van deze bestemming is het niet toegestaan de locatie te gebruiken voor woondoeleinden, laat staan de langgevelboerderij te splitsen naar twee woningen. De bestemming 'Agrarisch met waarden' bevat echter een wijzigingsbevoegd om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het daarna toegestaan de langgevelboerderij te splitsen middels een binnenplanse afwijking. Daarom is het verzoek ingediend de bestemming van de betreffende locatie te wijzigen. Om te bestemming te kunnen wijzigen dient aan een aantal wijzigingsvoorwaarden te worden voldaan.

Door middel van dit wijzigingsplan verlenen Burgemeester en Wethouders juridisch-planologisch medewerking aan de eerste stap tot splitsing van de langgevelboerderij door middel van de wijziging van de bestemming. Het bevat de toets aan de wijzigingsvoorwaarden en de verantwoording van de gemaakte keuzes.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de motivering van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de geldende beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 4 komt het onderzoek naar de relevante planologische- en milieu-aspecten aan de orde. In hoofdstuk 5 volgt de juridische beschrijving van de planstukken. Hoofdstuk 6 behandelt de reacties uit het vooroverleg. Als laatste wordt in hoofdstuk 7 de te volgen wijzigingsprocedure beschreven.

2. Motivering

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het (voormalige) agrarische bedrijf van de familie Peeters bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Venray, grenzend aan de kern van Leunen en de provinciale weg N270 (Deurneseweg). Aan de overzijde van deze provinciale weg bevindt zich het stedelijke gebied van Venray. De omgeving kenmerkt zich, doordat de locatie aan de rand van Leunen en Venray ligt, enerzijds door de aanwezigheid van stedelijke bebouwing en functies en anderzijds als een open agrarisch landschap.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving

Evenwijdig aan de oost-west georiënteerde Deurneseweg ligt de Zuivelweg. Vanuit de kern van Leunen (vanaf de doorgaande Leunseweg) verzorgt deze weg een verbinding naar het buitengebied. Tevens is een afrit aanwezig van de Deurneseweg naar de Zuivelweg zodat de Zuivelweg ook een belangrijke functie heeft als ontsluitingsweg van de provinciale weg. Ter hoogte van de afrit buigt de Zuivelweg in zuidelijke richting van de provinciale weg af. In het daar aanwezige tussengebied bevindt zich een bedrijven- en dienstenterrein, met o.a. een Boerenbondswinkel, een autogarage en een dierenartsenpraktijk.

Ten zuiden van de Zuivelweg is geen stedelijke bebouwing aanwezig. Enkele agrarische bedrijven en het open agrarische landschap kenmerken deze zijde. Aan Zuivelweg 3 bevindt zich het inmiddels voormalige agrarische bedrijf van de familie Peeters. Mede door de

aanwezigheid van dit agrarisch bedrijf heeft Leunen nooit in die richting kunnen uitbreiden. Woningen liggen daarom niet in de directe nabijheid. Het open landschap is om die reden ook goed bewaard gebleven. Naast het plangebied, op de hoek Zuivelweg - Engesteeg, bevindt zich een andere varkenshouderij. Deze intensieve veehouderij is, in vergelijking met het betreffende agrarische bedrijf, nog altijd in gebruik.



Afbeelding 3. Zuivelweg bij autogarage



Afbeelding 4. Zuivelweg richting het buitengebied

2.2 Wijzigingsverzoek

Het agrarisch bedrijf aan de Zuivelweg 3 betrof een intensieve veehouderij, ingericht voor het houden en fokken van varkens. De varkenshouderij stond altijd onder leiding van de heer W.J. Peeters. Al op jonge leeftijd heeft hij het bedrijf van zijn ouders overgenomen. Het bedrijf betrof toen nog een kleinschalig bedrijf met meerdere agrarische takken, zoals het houden van varkens en kippen en het telen van groenten. Langzamerhand is het bedrijf steeds meer gespecialiseerd in het houden en fokken van varkens en zijn uiteindelijk de overige takken helemaal afgestoten. In die tijd waren op de locatie uitsluitend de langgevelboerderij en een bijgebouw aanwezig. Deze gebouwen staan er nog. De langgevelboerderij doet dienst als bedrijfswoning.



Afbeelding 5. De langgevelboerderij



Afbeelding 6. Zicht op het erf met de twee varkensstal

Ten behoeve van het houden van varkens zijn twee grote varkensstallen gebouwd. Deze stallen steken het achterliggende open agrarische gebied in. De heer Peeters heeft inmiddels zijn pensioengerechtigde leeftijd bereikt. Vanwege het ontbreken van opvolging en de steeds strenger wordende (milieu)-regelgeving is uiteindelijk besloten te stoppen met het agrarisch bedrijf. Verkoop van het bedrijf is niet aan de orde geweest. Belangrijkste reden hiervoor is de persoonlijke gebondenheid met de locatie. Daarnaast voldoen de stallen niet meer aan de geldende milieuwetgeving, zodat grote investeringen gedaan zouden moeten worden door een eventuele nieuwe agrariër. Daarnaast kan het bedrijf haast niet meer uitbreiden doordat het aan de rand van de kern ligt en een acceptabel woon- en leefklimaat moet blijven gewaarborgd voor de daar liggende woningen. Hierdoor lijkt het nagenoeg onmogelijk het agrarische bedrijf opnieuw rendabel te maken. Alle varkens zijn daarom reeds sinds maart 2011 weg.

De familie Peeters is nog steeds woonachtig in de voormalige bedrijfswoning. Conform het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" is de locatie nog steeds voorzien van een agrarisch bouwvlak. Het heeft geen zin deze agrarische bestemming langer te handhaven omdat er geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden, het nagenoeg onmogelijk is nieuwe agrarische activiteiten ter plaatse te ontplooien en er momenteel alleen nog maar gewoond wordt. Het is daarom gerechtigd de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, zodat het huidige woongebruik legaal kan worden voortgezet en (nieuwe) agrarische activiteiten in de toekomst worden uitgesloten.

De bedrijfswoning bestaat uit de langgevelboerderij, gebouwd in 1927. In het oostelijke gedeelte van de boerderij bevinden zich de woonvertrekken. Het achterhuis bestaat uit voormalige stalruimten. De familie Peeters heeft plannen de langgevelboerderij, na wijziging van de bestemming, te splitsen naar twee wooneenheden. Door middel van een inpandige verbouwing kan de langgevelboerderij hiervoor geschikt gemaakt worden. Het is de bedoeling dat het huidige woongedeelte wordt betrokken door de zoon van de heer Peeters. De heer Peeters zal in het achterhuis gaan wonen, waar alles op basis van het nultredenprincipe kan worden ingericht. Ideaal dus voor de bewoning door ouderen.

Zodra de locatie is voorzien van de bestemming 'Wonen' kunnen burgemeester en wethouders door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid medewerking verlenen aan de gewenste woningsplitsing. Hiervoor zal o.a. een varkensstal gesloopt moeten worden, wat een enorme ontstening van het landschap betekent. In dit wijzigingsplan komt uitsluitend de bestemmingswijziging aan bod, dus slechts de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Het splitsen van de burgerwoning zal uiteindelijk door middel van een nieuwe procedure worden geregeld.

2.3 Wijzigingsvoorwaarden

Op de agrarische bouwkael is een wijzigingsbevoegdheid gelegen. Dat wil zeggen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn na het volgen van een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in een andere bestemming. In dit geval de bestemming 'Wonen'. Hierna is het niet meer mogelijk ter plaatse agrarische activiteiten te ontplooien en daarmee gepaard gaande bebouwing op te richten. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- I. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

2. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'Overig - agrarisch gebied';
3. het aantal woningen niet mag toenemen;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
6. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Ad. 1. Alle agrarische activiteiten zijn ter plaatse beëindigd. Er worden geen varkens meer gehouden. De locatie wordt momenteel uitsluitend gebruikt ten behoeve van het wonen.
- Ad. 2. Conform de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is de locatie gelegen binnen de begrenzing van de gebiedsaanduiding 'Overig - agrarisch gebied'.
- Ad. 3. In het kader van dit wijzigingsplan zal het aantal woningen niet toenemen. Pas nadat de bestemming is gewijzigd naar 'Wonen' zal door middel van een binnenplanse afwijking de gewenste woningsplitsing geregeld worden.
- Ad. 4. Dit wijzigingsplan regelt een functiewijziging van een bebouwde locatie. Met de wijziging van de bestemming worden er geen extra mogelijkheden voor bebouwing gecreëerd. Sterker nog, met het wijzigen van de bestemming nemen de bouw mogelijkheden drastisch af, aangezien thans het agrarisch bouwvlak niet volledig is bebouwd, maar dit op basis van de agrarische bestemming wel mogelijk is. Met het herbestemmen van het plangebied worden om die reden geen natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden aangetast.
Met de sloop van een van de varkensstallen (ten behoeve van de binnenplanse afwijking) wordt een enorme ontstening van het landschap bereikt. Dit heeft juist positieve consequenties voor de eerder opgesomde waarden. Daarnaast veroorzaakt het saneren van het agrarisch bedrijf geen milieuoverlast meer voor omwonenden (kern Leunen).
- Ad. 5. Het verkeer van en naar de locatie neemt door de bestemmingswijziging niet toe of af ten opzichte van de huidige situatie. De voormalige bedrijfswoning is nog steeds bewoond en blijft bewoond als burgerwoning door dezelfde familie.
De bestemmingswijziging heeft in relatie tot een agrarisch bedrijf wel een positief effect op het verkeer. Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker voor wat betreft verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. Door het toekennen van een woonbestemming en het gebruik als agrarisch bedrijf daarmee uit te sluiten, zullen dergelijke landbouwvoertuigen niet meer aan de orde zijn.
- Ad. 6. Conform landelijke en gemeentelijke parkeerrichtlijnen dienen bij een woning minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Bij het voormalige agrarische bedrijf is dit aantal al aanwezig op het erf.
Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Ad. 7. Zoals blijkt uit paragrafen 4.2.5 en 4.2.6 betekent het stopzetten van de agrarische activiteiten en de wijziging van de agrarische bestemming een enorme milieuverbetering voor Leunen en omgeving. Vooral omliggende woningen en woningen in de kern van Leunen zal voornamelijk de geuroverlast aanzienlijk afnemen.

Naastgelegen bedrijven, met in het bijzonder de naastgelegen varkenshouderij, ondervinden geen negatieve effecten van de bestemmingswijziging. De bestemmingswijziging zelf is conform de milieuwetgeving voor bodem, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid etc. toegestaan. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de bestemmingswijziging dan ook toegestaan.

3. Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van het overkoepelend beleidsstuk; de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), eveneens een overkoepelend beleidsstuk en diverse andere / aanvullende beleidsstukken. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan, het ontwikkelingsperspectief van de gemeente Venray en het gemeentelijke woonbeleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte

nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

In dit wijzigingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. De bestemmingswijziging is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld en in 2008 is het POL2006 geactualiseerd. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Vanaf 2001 zijn een 15-tal POL-aanvullingen vastgesteld. Deze zijn niet heroverwogen in het kader van POL2006 en nog onverkort van kracht. Het gaat ondermeer om het contourenbeleid en het EHS cq. POG-beleid.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en

waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. In 2011 heeft nog een actualisatie van het POL2006 plaatsgevonden.

Verstedelijking en steeds intensiever ruimtegebruik leggen een toenemend beslag op de open ruimte in het landelijk gebied en verminderen de diversiteit van landschap en groen. De provincie houdt daarom vast aan het zo compact mogelijk houden van de steden en een minstens gelijk blijvend aandeel van de stadsregio's in het totaal van woningen, werklocaties en arbeidsplaatsen. Over het algemeen wordt dus ingezet op het bundelen van de verstedelijking en economische activiteiten in of aansluitend aan bestaande bebouwde gebieden.

In Limburg is dat vertaald in de stadsregio's en de plattelandskernen. De stadsregio's vormen binnen Limburg de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert. Iedere stadsregio is voorzien van een zogenaamde grens stedelijke dynamiek. De plattelandskernen zijn voorzien van contouren. Het plangebied grenst zowel aan de grens stedelijk dynamiek van Venray (gevormd door de Deurneseweg), als aan de contour rond Leunen. Het plangebied ligt er echter buiten.

Indeling in regio's

In het POL2006 is sprake van een gebiedsgericht aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en -waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio 'Peelland'.

In Peelland heeft de landbouw in al haar diversiteit goede ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de niet-grondgebonden landbouw geldt dit met name binnen de landbouwonwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw. Ook is er ruimte voor toerisme en natuur.

Indeling in perspectieven

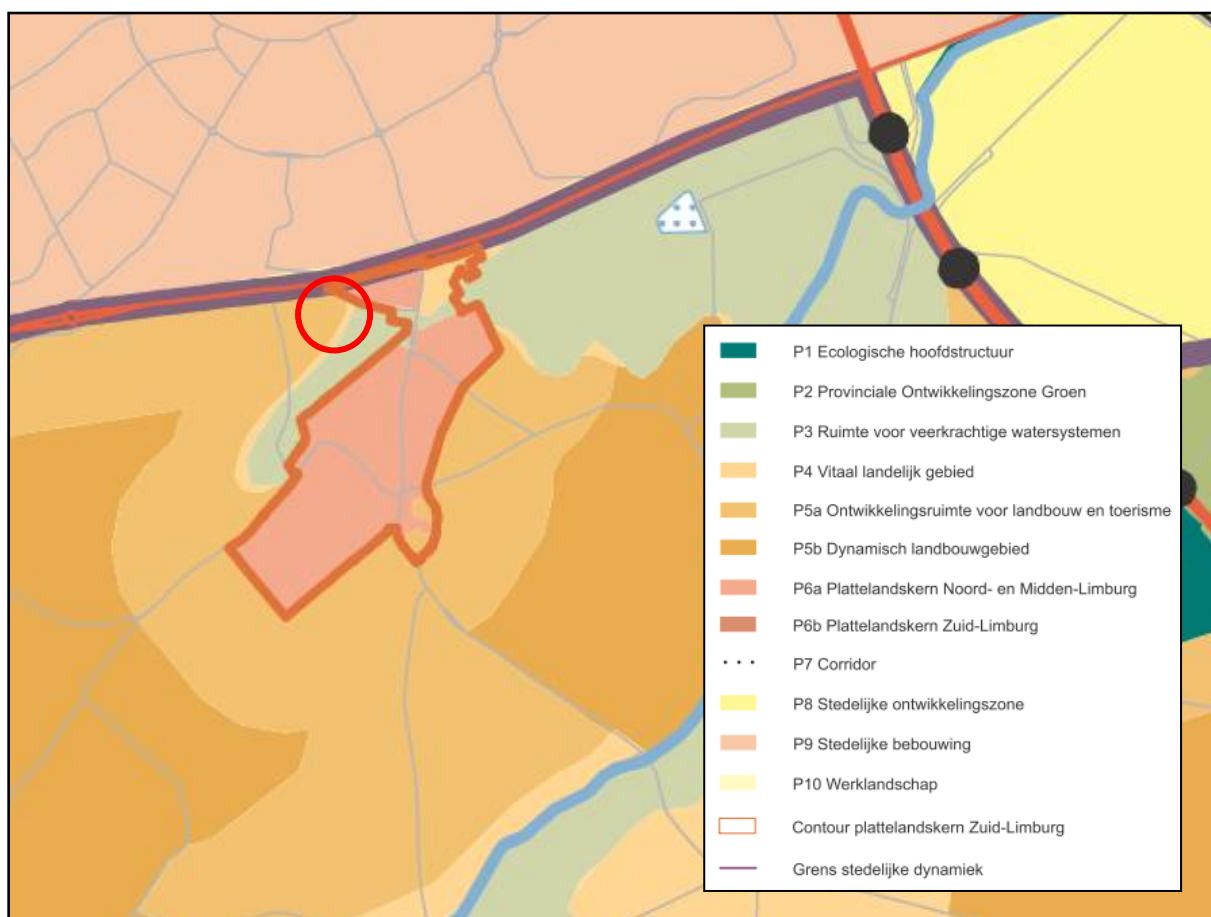
De variatie in gebiedskenmerken vormt de basis voor de gebiedsgerichte aanpak. In deze aanpak worden binnen de provincie Limburg negen perspectieven met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden.

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het plangebied tot perspectief 3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen' en perspectief 4 'Vitaal landelijk gebied'.

Perspectief 3 heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van EHS of POG. De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor.

De ontwikkeling van functies is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing.

Binnen de algemene randvoorwaarden zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet-grondgebonden land- en tuinbouw. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt.



Afbeelding 7. Uitsnede POL-kaart Perspectieven

De inrichting van perspectief 4 wordt in belangrijke mate bepaald door de landbouw met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan omgevingskwaliteiten. Er zijn ook ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector en (onder voorwaarden), voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid, verbrede landbouw en kleinschalige dienstverlenende bedrijven. In dit gebied geldt de versterking van de landschappelijke kwaliteit als randvoorwaarde bij verder kwaliteitsontwikkeling van landbouw, toerisme en recreatie. Belangrijkste doel hierbij is het behouden van de landschappelijke kwaliteit en identiteit ter plaatse. Economische ontwikkelingen van landbouw, recreatie en toerisme worden als kans en voorwaarde gezien voor het behoud en de versteviging van (met name) de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in een grote variëteit aan landbouwgebieden.

Afweging

Binnen deze perspectieven is het beleid niet primair gericht op de aanwezigheid van woningen, maar op een optimaal en vitaal agrarisch gebied, met daarnaast een verscheidenheid aan functies. Water is belangrijk. Een groot aantal woningen is vanwege die verscheidenheid aan functies reeds aanwezig in perspectief 3 en 4, zo ook in dit geval.

Door beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse en de invulling van de locatie met een woonfunctie, wordt bijgedragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit en aan een verscheidenheid aan functies. Niet-grondgebonden landbouw wordt daarmee verwijderd uit perspectief 3, wat positieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (minder kans op vervuiling en uiteindelijk afname verharding).

De landschappelijke kwaliteit wordt niet aangetast omdat er fysiek in eerste instantie niets veranderd aan de locatie. Na de bestemmingswijziging zal echter een varkensstal gesloopt gaan worden. Dit betekent zelfs een verbetering voor het landschap. Zo wordt ook voldaan aan de doelstellingen van de beleidsregio 'Peelland'.

Er gaan geen landbouwgronden verloren omdat gebouwen reeds aanwezig zijn en daardoor omliggende agrarische gronden onbebouwd kunnen blijven en hun huidige functie kunnen behouden. Omliggende agrarische bedrijven van het plangebied ondervinden geen nadelige effecten op de korte en lange termijn vanwege de bestemmingswijziging (zie hoofdstuk 4). De doelstellingen uit perspectief 4 kunnen daarom nog altijd worden nagestreefd.

De bestemmingswijziging past daarmee binnen de beleidsdoelstellingen uit het POL2006.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Op 12 januari 2010 is daarnaast door Gedeputeerde Staten de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- provinciale belangen en rol m.b.t. verstedelijking (wonen, werken, infrastructuur, voorzieningen, landbouw, toerisme);
- actualisatie van teksten (op provinciale belangen) per POL-perspectief en POLbeleidsregio (Parkstad, Maasdal, Nationaal Landschap e.d.);
- nieuwbouwprojecten (wonen en werken) in en bij steden/stadsregio's alleen in samenhang met herstructurering van het bestaand stedelijke gebied;
- afgebakende speelruimte voor woningbouw als onderdeel van integrale gebiedsontwikkelingen in Noord- en Midden-Limburg, binnen randvoorwaarden van ondermeer de regionale woningbouwprogramma's;
- apart kwaliteitsmenu voor uitleggebieden bij plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg.

In deze POL-aanvulling wordt gesteld dat in Noord- en Midden-Limburg in veel gemeenten inmiddels sprake is van (een beginnende) bevolkingsdaling, maar is er tot ca. 2025 nog een groei in het aantal huishoudens. De demografische ontwikkelingen maken, dat (puur kwantitatief bekeken) per saldo de woningvoorraad in Midden-Limburg en Noord-Limburg nog moet doorgroeien met respectievelijk ca. 6.000 en ca. 8.000 woningen in de periode 2010-2020. In de periode 2020-2030, heeft Midden-Limburg te maken met een reductie met ca. 1.000 woningen, terwijl in Noord-Limburg nog een groei met ca. 1.000 woningen aan de orde is.

De bestemmingswijziging betekent geen toename van het aantal woningen, aangezien er een voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning.

Het plangebied bevindt zich buiten de contour van Leunen, maar grenst aan de voorzijde nog wel aan de contour. Mede door de ligging tegen de kern had het agrarische bedrijf geen verdere ontwikkelingsmogelijkheden meer, waardoor is gekozen voor het saneren van het bedrijf. Anderzijds is een woonfunctie ter plaatse zeer passend door de ligging tegen de kern. Het provinciaal beleid onderschrijft dit. Doordat de bestemmingswijziging plaatsvindt aansluitend aan de contour van Leunen past het initiatief in het gestelde van deze POL-aanvulling.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregel LKM regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour.

Het Limburgs kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. De provincie Limburg heeft de Limburgse gemeenten verzocht om het LKM over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied. Het LKM is specifiek niet van toepassing op (herinvulling van) vrijkomende agrarische bebouwing.

In dit geval bevindt het plangebied zich weliswaar buiten de contour, het LKM is niet van toepassing.

Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg

Het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg is op 5 maart 2004 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het doel van het Reconstructieplan is te voldoen aan de Reconstructiewet Concentratiegebieden. De belangrijkste doelen van deze wet zijn:

- De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
- De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
- De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid.

De wettelijk verplichte zonering op basis van de Reconstructiewet is opgebouwd uit:

- landbouwontwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- extensiveringsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen een verwevingsgebied, zonder bovengrens bouwkaal. Doel van deze gebieden is dat de diverse functies van het buitengebied (o.a. landbouw, toerisme en recreatie) zich naast elkaar ontwikkelen en elkaar onderling versterken. De functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijf draagt bij aan de verscheidenheid van functies in het verwevingsgebied. Er worden geen agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven aangetast vanwege de functiewijziging. De agrarische doelstellingen, zoals gesteld in het Reconstructieplan, ondervinden daarom geen negatieve consequenties.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010"

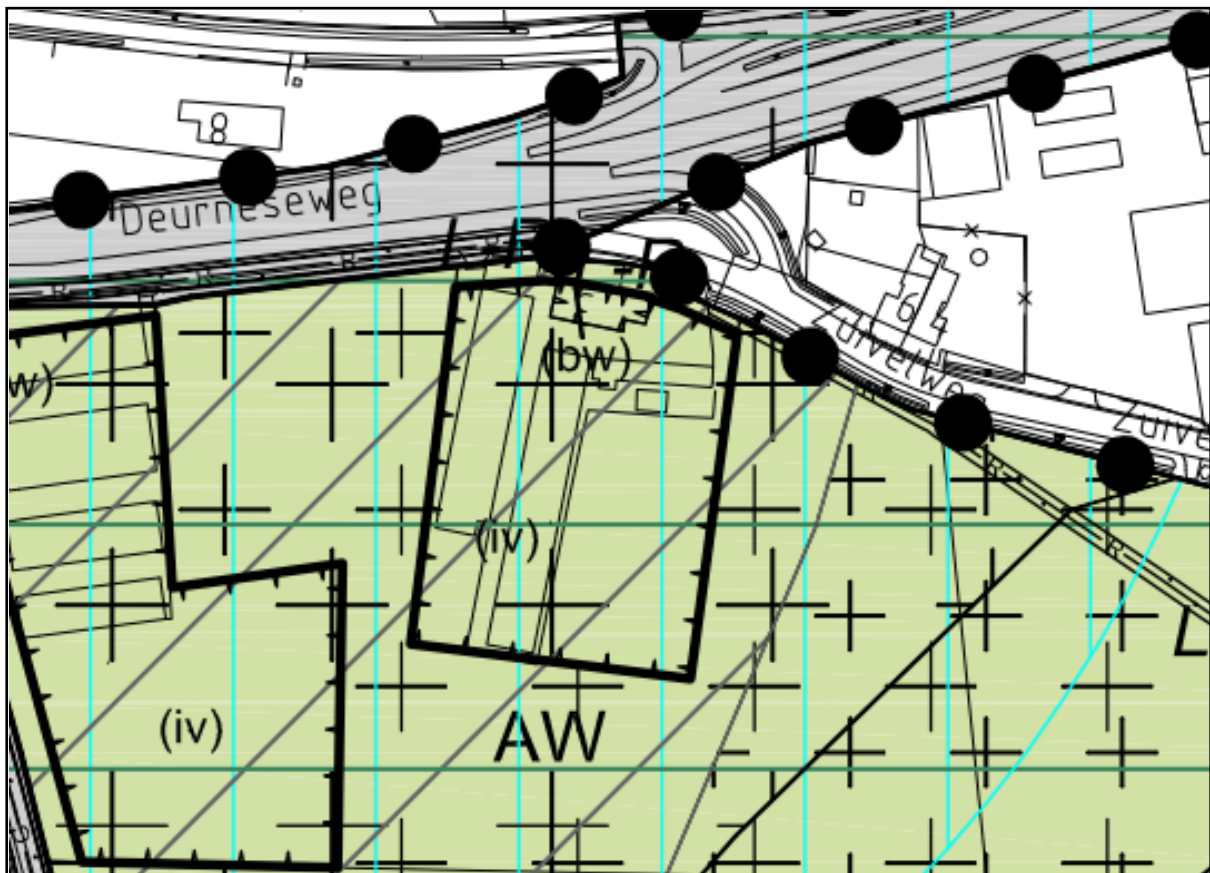
Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" (vastgesteld d.d. 14 december 2010) de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De locatie is voorzien van een bouwvlak met de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en de gebiedsaanduidingen 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en 'Vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ook de aanduiding 'Overig - agrarisch gemengd' ligt over de locatie.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- behoud, ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden en bestaande natuurwaarden, al dan niet in combinatie met agrarisch gebruik;
- dagrecreatief medegebruik;
- erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen en bosschages;
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- de uitoefening van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw;
- voorzieningen van algemeen nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten en tuinen.



Afbeelding 8. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010"

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 6,5 respectievelijk 11 meter. In feite mag het gehele bouwvlak bebouwd worden op basis van de planregels.

De maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning (inclusief bijgebouwen) bedraagt 1.075 m³. De maximale goothoogte van de bedrijfswoning bedraagt 4,5 meter, 3 meter voor de bijgebouwen.

Waarde - Archeologie - 2

De gronden nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie - 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

Op de nader aangewezen gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 500 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm, danwel nadat een archeologisch onderzoek is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

De gronden met deze gebiedsaanduiding zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

Op deze gronden is het niet toegestaan:

- a. binnen 100 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten, hoger dan onderste punt van de verticale wiek;
- b. binnen 400 meter van de molen nieuwe bouwwerken op te richten met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Tenzij op de verbeelding in de onderliggende bestemming een hogere maximale bouwhoogte is opgenomen.

Afweging

In de bestemming 'Agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar 'Wonen'. Hiervoor dient voldaan te worden aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden. Middels deze bestemmingswijziging wordt aan de wijzigingsvoorwaarden voldaan (zie hoofdstuk 2). De gronden waarop het voormalige agrarische bedrijf zich bevindt krijgen middels dit wijzigingsplan de woonbestemming toegekend. De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen worden in dit wijzigingsplan overeenkomstig overgenomen.

Ontwikkelingsperspectief Venray 2015

In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven voor welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen en dient als gemeentelijke structuurvisie (vastgesteld d.d. 23 september 2008). Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020 / 2030. Het

Ontwikkelingsperspectief vormt voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

Het beleidsstuk heeft als doel de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van Venray te begeleiden en de regiefunctie van de gemeente vorm te geven. De kenmerken van het Ontwikkelingsperspectief zijn:

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

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningnota en de doelstellingnota. In de verkenningnota zijn de ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingnota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een aantal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt. De doelstellingen die van belang zijn voor deze bestemmingswijziging worden hieronder kort toegelicht:

1. De waterhuishoudkundige aspecten worden op evenwichtige wijze meegenomen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.
2. Milieuaspecten worden in een vroegtijdig stadium meegewogen bij plannen en projecten.
3. Het bieden van duurzame ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij door het investeren in de afwaartse beweging en het stimuleren van de nieuwvestiging in de landbouwontwikkelingsgebieden.

De bestemmingswijziging brengt geen nadelige effecten met zich mee voor de waterhuishouding. In een later stadium, wanneer de langgevelboerderij gesplitst wordt, zal een varkensstal gesloopt worden. Dit betekent een forse afname van het verhard oppervlak, wat een positief effect betekent voor de waterhuishouding.

Een uitgebreide beschrijving van de milieuaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4. De bestemmingswijziging brengt geen nadelige effecten met zich mee voor de milieuaspecten. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbeterd alleen maar door het staken van de agrarische activiteiten.

De gemeente Venray investeert actief in de verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven bij de dorpen naar duurzame locaties (afwaartse beweging). De bedrijven bevinden zich namelijk in kernrandzones waar meerdere belangen en beleidskeuzes samenkomen. Het betreffende initiatief draagt bij aan de gewenste afwaartse beweging van intensieve veehouderijbedrijven in kernrandzones. Weliswaar wordt het bedrijf in dit geval niet verplaatst, maar worden de bedrijfsactiviteiten geheel gestaakt. Dit betekent een verbetering voor de verschillende belangen die spelen in een kernrandzone.

Strategische visie 2020

De Strategische visie 2020 is op 3 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Venray en is het richtinggevend document voor het Venrayse beleid van de komende jaren.

De doelstellingen en speerpunten voor het beleid in de komende jaren zijn gebundeld in een zestal strategische thema's, zoals de inhoudelijke ambitie van Venray en de verandering van de omgeving. Maar ook de versterking van de samenwerking in de regio en wonen en recreatie.

De identiteit van Venray is gebaseerd op in het verleden opgebouwde pijlers. Venray zet niet meer in op groei, maar op versterking van de kwaliteit van leven. De volgende pijlers worden onderscheiden:

- Venray is het tweede stedelijke centrum van de regio Noord-Limburg;
- Venray heeft zorg in de genen;
- Venray is een levendige gemeente;
- Venray is een aantrekkelijke woongemeente;
- Venray heeft een gezonde economie gebaseerd op de historisch gegroeide pijlers zorg, agribusiness, industrie en logistiek en toerisme en recreatie.

De strategische thema's die van toepassing zijn op de bestemmingswijziging zijn de volgende: 'Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen' en 'Onderscheidend wonen in Venray'. De overige thema's hebben meer betrekking op de economische, sociale of recreatieve uitgangspunten van het toekomstige gemeentelijke beleid.

Inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen

Venray is een stedelijke centrumgemeente in haar regio. De kracht van Venray is dat zij dit weet te combineren met haar van oorsprong dorpse karakter. Venray is dorp én stad. Meer dan voorheen wordt benadrukt dat de stedelijke kern Venray een functie heeft voor de dorpen en dat de dorpen veel gebruik maken van wat Venray te bieden heeft. De dorpen bieden rust en ruimte als tegenhanger van de stad.

Ieder dorp heeft zijn eigen identiteit en kwaliteiten. In het algemeen stelt de gemeente dat het leven in de dorpen in positieve zin wordt bepaald door rust en ruimte, een rijk verenigingsleven en sterke sociale cohesie. Veranderingen in bevolkingssamenstelling en economische functies op het platteland hebben het open karakter van de dorpen versterkt.

Venray investeert in mensen en stimuleert mensen om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun eigen leefomgeving. Dorpsraden hebben daarin een belangrijke rol.

Het stopzetten van de agrarische activiteiten betekent een verbetering van de leefomgeving en rust voor zowel Leunen, als het zuidelijke deel van Venray.

Onderscheidend wonen in Venray

Venray is een gemeente waar het goed wonen is. Hiervoor is de hoge kwaliteit van de woningen en de woonomgeving maatgevend. Maar ook de aanwezigheid van volop werkgelegenheid, kwalitatief goede voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg en welzijn, en uitgebreide mogelijkheden om te recreëren, maken van Venray een prettige woongemeente.

Er is een duidelijke omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit. In Venray wordt gebouwd naar behoefte. Hierbij staat het bouwen van zoveel mogelijk woningen niet meer voorop, maar juist het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus waarbij het tegemoetkomen aan woonwensen centraal staat.

De keus voor kwaliteit wordt ook ingegeven door de demografische ontwikkelingen in Venray en de rest van de regio. Groei in inwoneraantallen is niet meer vanzelfsprekend, integendeel, er moet langzaam gedacht worden aan een afname. Wat wel nog toeneemt is het aantal huishoudens. De samenstelling van de huishoudens verandert, het aandeel 1-en 2-persoonshuishoudens wordt steeds groter. De eisen die gesteld worden aan de woning en de woonomgeving veranderen mee. Dit vraagt om andere type woningen, een andere vorm van kwaliteit. Bij nieuwbouw staat de vraag van de consument centraal en wordt ingezet op flexibele, levensloopbestendige woonconcepten die toegankelijk zijn voor diverse doelgroepen.

Ook al kunnen de woonmilieus onderling sterk van elkaar verschillen, overal is een duidelijke link te vinden met het buitengebied. Alle kernen liggen in een groot landschappelijk buitengebied met veel kwaliteit, denk hierbij aan het Loobeekdal, het landgoed Geijsteren maar ook de oude Maasarm die weer geactiveerd wordt. In en rond de stedelijke kern is het groen eveneens prominent aanwezig, in de stadslandgoederen Anna en Servaas, het Odapark en het Vlakwatergebied. Het groene karakter van Venray moet ook terugkomen in de manier waarop er gebouwd wordt, namelijk met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing.

Naast de verwevenheid met het groen, is verwevenheid met zorg een belangrijk kenmerk van wonen in Venray. Van oudsher is de geestelijk gezondheidszorg verbonden met Venray, maar ook 'reguliere' zorg is goed vertegenwoordigd.

Het wonen in Leunen is goed. De bestemmingswijziging is op basis van de geldende milieuwetgeving toegestaan, waardoor het ook in de burgerwoning goed wonen is. Het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen verbetert alleen maar omdat geurhinder aanzienlijk afneemt. Dit wijzigingsplan draagt daarom bij aan het woongenot in de gemeente Venray.

Update woningmarktonderzoek

In 2007 heeft de gemeente Venray samen met de toenmalige gemeente Meerlo-Wanssum en Wonen Venray een grootschalig woningmarktonderzoek uitgevoerd.

Sindsdien is er nogal wat veranderd. Ten eerste is per 1 januari 2010 de gemeentelijke herindeling ingegaan, ten tweede heeft de economische crisis aanzienlijke gevolgen voor de woningmarkt en ten derde is het onderwerp 'bevolkingsdaling' de laatste jaren alsmaar sterker in de aandacht gekomen. Redenen genoeg om een – beperkte - update van het onderzoek uit 2007 uit te voeren.

Om ook een beeld te kunnen geven van de woningbehoefte is uitgegaan van de meest recente E'til-prognoses. Die geven aan dat de Venrayse bevolking nog maar zeer beperkt in omvang zal stijgen en vanaf het jaar 2025 zal gaan dalen. Dit kan niet direct worden doorvertaald in de woningbehoefte. Door de gezinsverdunning groeit het aantal huishoudens nog tot rond het jaar 2030. Daarna zet een geleidelijke daling in. De komende 10 jaar levert deze ontwikkeling nog 1.250 extra huishoudens op. Globaal betekent dit een woningbouwtempo voor de gehele gemeente van rond de 125 woningen gemiddeld per jaar.

Uiteraard zal bij de woningbouwprogrammering rekening gehouden moeten worden met de toekomstige afname van de vraag.

Om de geschetste bevolkings- en huishoudensontwikkeling ook daadwerkelijk waar te maken is het noodzakelijk dat dit woningbouwtempo ook gehaald wordt, anders zal de krimp van het aantal huishoudens eerder inzetten dan 2030.

Hoe die 125 woningen per jaar gedifferentieerd zullen moeten worden hangt samen met de verhuisplannen van de inwoners en de potentiële vestigers. Om die te meten is een enquête uitgezet onder bestaande huishoudens en potentiële starters. Daaruit blijkt dat – doorvertaald naar de bevolking van de hele gemeente - zo'n 27% van de huishoudens in meer of mindere mate concrete plannen heeft om binnen 5 jaar te verhuizen. Dat gaat om ruim 4.600 huishoudens.

De verhuismotieven hangen voor het grootste deel samen met de levensfase van de huishoudens. Jongere één- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen zijn in een groeifase en willen doorgaans meer ruimte. Of willen verhuizen in verband met de werksituatie. Oudere huishoudens maken de omgekeerde beweging, mede ook vanwege (verwachte) lichamelijke beperkingen. Deze groep laat bij verhuizing vaak een 2 onder 1-kap / vrijstaande woning achter en betreft een kleinere woning.

Op hoofdlijnen kan het volgende gezegd worden over de woonwensen van de verschillende bevolkingsgroepen. Starters in de kleine kernen hebben een duidelijke wens in de koopsector. Daarbij is een duidelijke voorkeur uitgesproken voor de goedkopere segmenten. Gezinnen willen een kwaliteitsslag maken en zoeken voornamelijk in de koopsector, in het segment 2 onder 1-kap en vrijstaande woningen. Ouderen zoeken een grondgebonden seniorenwoning of appartement met lift. Ongeveer een kwart van de verhuiscapabele huishoudens heeft de voorkeur uitgesproken voor een nieuwbouwwoning. Het zelf (laten) ontwerpen en (laten) bouwen op een eigen kavel blijft onverminderd populair.

Naast het beeld voor de gemeente als geheel, is er in dit onderzoek ook een onderscheid gemaakt tussen de kernen onderling op kwantitatief en kwalitatief niveau. De kwantitatieve behoefte voor de kern Leunen in de periode 2010-2015 bedraagt 42 extra woningen. Daarnaast neemt vanaf 2015 tot 2020 de behoefte nog met 37 toe. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning betekent niet een toename van het netto aantal woningen. Daarnaast blijkt er in Leunen behoefte te zijn aan woningen, alhoewel in dit geval de bewoners er ook daadwerkelijk woonachtig blijven, kan dan toch gesteld worden dat de bestemmingswijziging conform het woonbeleid is van de gemeente.

4. Onderzoeksaspecten

Bij de bestemmingswijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het initiatief voorziet niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te bouwen en betreft dus geen bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de bestemmingswijziging en de Bouwverordening dient de kwaliteit van de bodem te worden getoetst aan de wettelijke normen uit de NEN 5740.

Onderzoek

Om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen is in het kader van de bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn zand en is plaatselijk zwak humeus en / of zwak tot matig grindig. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand en is plaatselijk zwak humeus en / of zwak tot matig leemhoudend of zwak gleyhoudend. De diepe ondergrond is opgebouwd uit sterk zandig leem en zwak zandig leem.

¹ Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek Zuivelweg 3 te Leunen in de gemeente Venray, 28 augustus 2012, rapportnummer: 12061482

Er zijn op basis van het vooronderzoek en tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Echter, tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk in de bovengrond zwak tot matig baksteenhoudend en zwak betonhoudend materiaal aangetroffen. Op basis van het huidige beleid is bodem met puin als bijmenging asbestverdacht. Derhalve is de bodem plaatselijk wel asbestverdacht.

Bij het overig deel van de onderzoekslocatie is zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen tijdens de veldwerkzaamheden en derhalve is het overige deel onverdacht voor de aanwezigheid van asbest.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A. Onverdacht terrein

Zintuiglijk is de bovengrond plaatselijk zwak tot matig baksteenhoudend, zwak houtskoolhoudend en zwak betonhoudend. Analytisch is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met barium. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is in combinatie met deellocatie B onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als onverdacht kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in de bovengrond en in het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

B. Bovengrondse HBO-tank (5.000 liter)

De bovengrond ter plaatse is zwak baksteenhoudend. Er is geen olie-waterreactie waargenomen. Analytisch is er geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Het grondwater is in combinatie met deellocatie A onderzocht en licht verontreinigd met barium.

De vooraf gestelde hypothese, dat deze deellocatie als verdacht kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Op basis van de resultaten bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

Echter, bij het huidige beleid en normen, zal, voor het verkrijgen van een bestemmingsplanwijziging, mogelijk wel een onderzoek naar asbest in bodem noodzakelijk zijn. Naar aanleiding van deze resultaten is een verkennend bodemonderzoek asbest² ter plaatse uitgevoerd.

Uit het aanvullende onderzoek volgt dat op het maaiveld geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. In de grove fractie zijn eveneens geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de fijne fractie van de puinverharding is geen asbestverdacht materiaal

² Archimil, Verkennend bodemonderzoek asbest Zuivelweg 3 Leunen, 22 februari 2013, rapportnummer: 2845R004

aangetroffen. In de fijne fractie van de sterk puinhoudende bovengrond is een gewogen asbestconcentratie van 0,47 mg/kgds aangetroffen.

In geen van de gaten wordt de interventiewaarde of hergebruikswaarde voor asbest overschreden. Er is op basis hiervan dan ook geen sprake van een geval van bodemverontreiniging met asbest. Hoewel asbest is aangetroffen wordt het uitvoeren van een aanvullend onderzoek niet meer noodzakelijk geacht.

4.2.2 Verkeerslawaaï

Achtergrond

In het kader van deze bestemmingswijziging is het conform de Wet geluidhinder noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Railverkeer

Krachtens een bij het Besluit geluidhinder behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen deze zone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderzoek

De bedrijfswoning is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wgh geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd naar de effecten van wegverkeerslawaaï, met het splitsen van de woning in het vooruitzicht. Spoorwegverkeerslawaaï is niet van invloed op het plangebied.

³ Adviesburo Van der Boom, Geluidbelasting op woningen Zuivelweg 3 te Leunen, 17 september 2012, opdrachtnummer: 12-260

De woning ligt op circa 33 meter uit de as van de Deurneseweg en op circa 12 meter uit de as van de Zuivelweg. De geluidbelasting op de hoogst geluidbelaste noordgevel ten gevolge van de Deurneseweg bedraagt 62-58 dB aftrek van 2 dB ex artikel 110g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden.

Het treffen van maatregelen aan de weg is niet kosteneffectief. Het plaatsen van een afscherming met een hoogte van 4,5 meter is stedenbouwkundig niet haalbaar. Zodra de woningsplitsing wordt geëffectueerd dient een hogere waarde voor wegverkeer op de Deurneseweg te worden aangevraagd van 62 respectievelijk 63 dB.

Volgens het Geluidbeleid Hogere Waarden Geluidhinder van de gemeente Venray (26 juli 2011) stelt de gemeente Venray als voorwaarde dat elke woning één gevel heeft met een lager geluidniveau van hetzij de voorkeursgrenswaarde hetzij de hogere waarde minus 10 dB. De geluidbelasting op de zuidgevel is 11-12 dB lager dan de aan te vragen hogere waarde.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex artikel 110g Wgh. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de te splitsen woning bedraagt 65 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristiek geluidwering bedraagt dan 32 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de gevels met een geluidbelasting van meer dan 53 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Toetsing

Dit wijzigingsplan voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Een dergelijk initiatief draagt niet bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat het aantal vervoersbewegingen naar de woning niet toe- of afneemt. In vergelijking met een agrarisch bedrijf is de woonfunctie zelfs een verbetering voor wat betreft luchtkwaliteit omdat er geen sprake meer zal zijn van verkeersbewegingen van vrachtwagens, tractoren en landbouwwerktuigen die erg vervuילend kunnen zijn.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM_{10} ter plaatse $26,8 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse $21,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Externe veiligheid is de kans om komen te overlijden als gevolg van gevaarlijke stoffen, zoals ammoniak, LPG, chloor, etc. Daarbij gaat het hierbij niet alleen over gevaarlijke stoffen bij inrichtingen, maar ook over transport van gevaarlijke stoffen over de weg, per spoor, over het water en door buisleidingen.

Hoewel de kans om komen te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen zeer klein is, gelden er toch bepaalde minimaal aan te houden afstanden tot locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of getransporteerd. Deze minimaal aan te houden afstanden worden plaatsgebonden risicocontouren genoemd. De grootte van deze plaatsgebonden risicocontouren verschilt per situatie. Zo speelt de hoeveelheid opgeslagen of vervoerde gevaarlijke stoffen een rol, maar daarnaast bijvoorbeeld ook de wijze van opslag en eventuele aanwezige veiligheidssystemen. In en in de omgeving van het plangebied zijn risicodragende activiteiten aanwezig die een plaatsgebonden risicocontour bevatten en daarmee beperkingen (kunnen) geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze contour.

Wanneer er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dan kunnen de effecten veel verder reiken dan de plaatsgebonden risicocontour. De afstand tot waar een ongeval met een gevaarlijke stof nog onder 1% van de blootgestelden dodelijke slachtoffers kan veroorzaken vormt het invloedsgebied.

Het plaatsgebonden risico zegt dus niets over het aantal mensen dat kan komen te overlijden tijdens een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor is het groepsrisico bedoeld. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting en wordt weergegeven in een grafiek. In een dergelijke grafiek is de kans op een calamiteit weergegeven tegenover de hoeveelheid mensen die kan komen te overlijden als gevolg van die calamiteit. Het groepsrisico is geen harde norm, maar vormt de basis voor een verantwoording van de aanwezige risico's door de gemeente. Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter, het gemeentebestuur is wel verplicht voor het invloedsgebied verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico, de te nemen maatregelen om de effecten van deze risico's te reduceren en de eventuele restrisico's.

Toetsing

De woning is aan te merken als een kwetsbaar object. Er moet dan ook getoetst worden of het plaatsgebonden risico acceptabel is. Er is geen sprake van enige significante toename van het groepsrisico. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat de bestemmingswijziging geen toename van het aantal personen tot gevolg heeft. Om deze reden is er geen aanleiding voor een nadere verantwoording van het groepsrisico.

Risicokaart

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het plangebied komen geen objecten voor waarbij de plaatsgebonden risicocontour tot aan het plangebied reikt.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het plangebied ligt tussen twee ondergrondse buisleidingen in. Op circa 140 m ten westen van het plangebied bevindt zich de gasleiding Z-541-17-KR-007, in beheer bij Gasunie. Op circa 170 m ten zuidoosten bevindt zich de gasleiding Z-541-15-KR-007, ook in beheer bij Gasunie.

Op beide leidingen ligt de plaatsgebonden risicocontour op 0 m uit het hart van de leiding, oftewel beide leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour. De bestemmingswijziging ondervindt derhalve geen negatieve effecten van de aanwezigheid van deze leidingen.

Risicovol transport per spoor

Op een afstand van ruim 3 km van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Nijmegen - Venlo.

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan', vindt over deze spoorlijn geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn heeft derhalve geen plaatsgebonden risicocontour.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

De bedrijfswoning bevindt zich circa 20 m van de provinciale weg N270. Over deze weg vindt in beperkte mate vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Blijkens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen rijden over de N270 per jaar circa 1.700 tankwagens met gevaarlijke stoffen.

Op basis van de vuistregels uit de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen zou er pas sprake zijn van een plaatsgebonden risicocontour wanneer meer dan 7.500 tankwagens per jaar over een weg rijden (wegtype buiten de bebouwde kom, 80 km/uur).

Derhalve geldt voor de N270 geen plaatsgebonden risicocontour omdat het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen vele malen lager ligt dan 7.500 tankwoningen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour. Het groepsrisico neemt niet toe gezien de aard van de herbestemming. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijf.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. 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.

Deze indicatieve bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied. Een “rustige woonwijk” is een woonwijk die is (wordt) ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) en anderzijds de uiterste situering van een bedrijf (of andere milieubelastende functie), zoals mogelijk in het vigerende bestemmingsplan.

Er dient bekeken te worden of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die een invloed kunnen hebben op de woon- en leefomstandigheden in de te herbestemmen woning. Tevens dient bekeken te worden of de bestemmingswijziging geen consequenties heeft voor de (toekomstige) bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Toetsing

In de omgeving bevinden zich enkele bedrijven:

- Enge Steeg 1 - Intensieve veehouderij (varkens) afstand 50 m
- Zuivelweg 2 - Slijperij Koenen - afstand 200 m
- Zuivelweg 2b - Seife Cars - afstand 180 m
- Zuivelweg 2d - Autobedrijf Cuppen - afstand 140 m
- Zuivelweg 2e - Boerenbond Leunen - afstand 80 m

In de indicatieve bedrijvenlijst worden de verschillende bedrijven onderverdeeld naar milieucategorieën. Hieruit blijkt of een bedrijf effect heeft op het woon- en leefklimaat van de woning.

Intensieve veehouderij (varkenshouderij)

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan dit agrarisch bedrijf geschaard worden onder de functie “Fokken en houden van varkens”. Voor deze functie, met categorie 4.1, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 200 m
- Stof: 30 m
- Geluid: 50 m
- Gevaar: 0 m

Het plangebied valt alleen binnen de richtafstand voor wat betreft geur. Het aspect geur is in de navolgende paragraaf uitgebreid behandeld. Op basis van de gemeentelijke Verordening geur en veehouderij wordt geconcludeerd dat de geursituatie acceptabel is. Het woon- en leefklimaat van de woning wordt daarom niet benadeeld door de varkenshouderij.

Slijperij Koenen

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan de slijperij geschaard worden onder de functie “Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven - algemeen”. Voor deze functie, met categorie 3.2, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 50 m
- Stof: 50 m
- Geluid: 100 m
- Gevaar: 50 m

Het plangebied valt buiten de richtafstanden van deze slijperij, zoals aangegeven in de indicatieve bedrijvenlijst.

Seife Cars

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan dit autobedrijf geschaard worden onder de functie “Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven”. Voor deze functie, met categorie 2, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 10 m
- Stof: 0 m
- Geluid: 30 m
- Gevaar: 10 m

Het plangebied valt buiten de richtafstanden van dit autobedrijf, zoals aangegeven in de indicatieve bedrijvenlijst.

Autobedrijf Cuppen

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan dit autobedrijf geschaard worden onder de functie “Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven”. Voor deze functie, met categorie 2, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 10 m
- Stof: 0 m
- Geluid: 30 m
- Gevaar: 10 m

Het plangebied valt buiten de richtafstanden van dit autobedrijf, zoals aangegeven in de indicatieve bedrijvenlijst.

Boerenbond Leunen

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan deze winkel geschaard worden onder de functie “Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten”. Voor deze functie, met categorie 2, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 0 m
- Stof: 0 m
- Geluid: 30 m
- Gevaar: 10 m

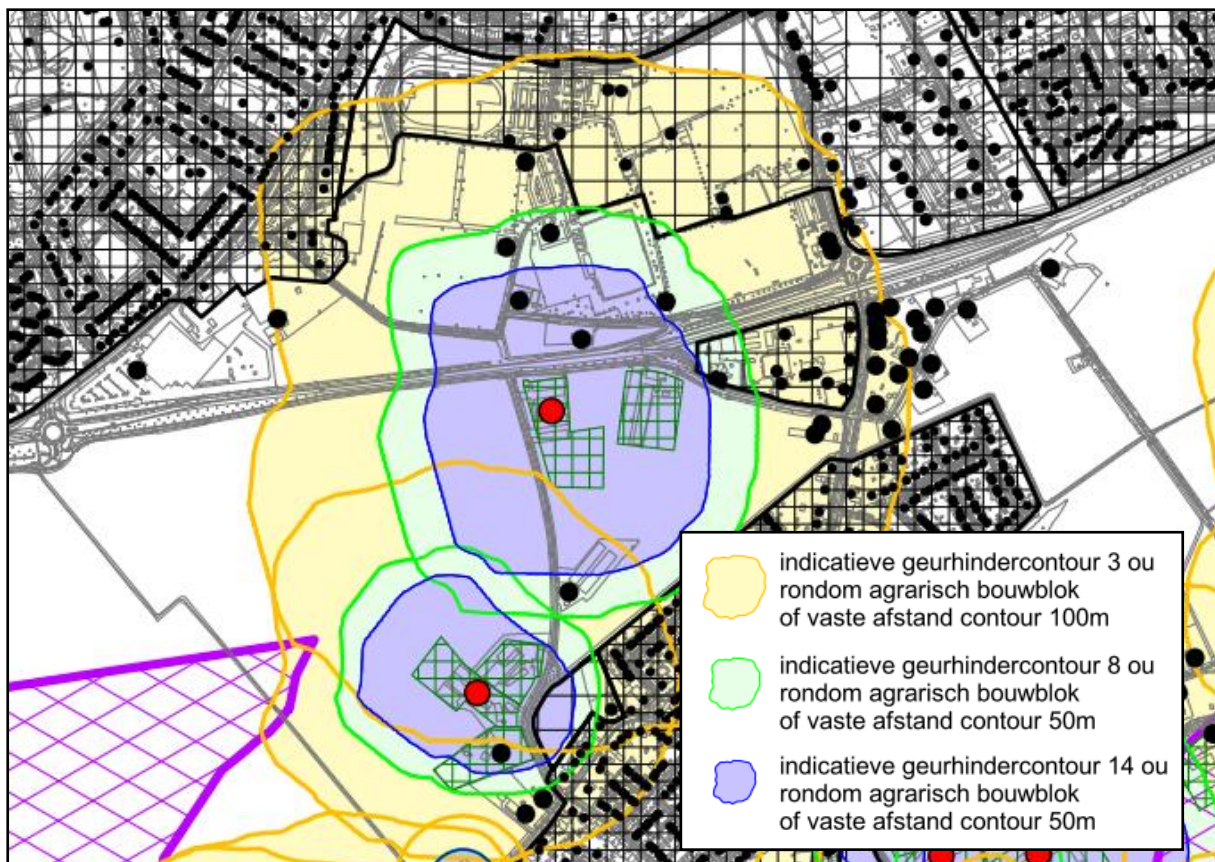
Het plangebied valt buiten de richtafstanden van deze winkel, zoals aangegeven in de indicatieve bedrijvenlijst.

Dit wijzigingsplan ondervindt geen hinder van omliggende functies of bedrijven. De functiewijziging is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk.

4.2.6 Geur

Achtergrond

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw of ingebruikname van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen. Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.



Afbeelding 9. Uitsnede kaart geurcontouren

Onderzoek

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van de geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011. Op de kaart bij de verordening is het plangebied aangeduid als buitengebied.

In artikel 3 van de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij, is bepaald dat voor het buitengebied in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij een maximale waarde geldt voor de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$.

In bijlage 1 van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (meest actuele kaart april 2012) zijn de indicatieve geurcontouren van alle agrarische bedrijven opgenomen. Doordat het plangebied is aangemerkt in de gebiedsvisie als buitengebied mag de geurbelasting van een veehouderij ten aanzien van een geurgevoelig object (een burgerwoning) maximaal $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ bedragen. Blijkens de meest actuele kaart blijkt dat de planlocatie is gelegen in de $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ contour van de naastgelegen varkenshouderij, Enge Steeg 1.

Op basis van de bijlage 2 van de gemeentelijke Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (meest actuele kaart betreft april 2012), kan de geurbelasting ter plaatse van alle veehouderijen samen worden beoordeeld als matig. In een aanvullende notitie op de geurverordening (vastgesteld november 2011) is bepaald dat voor nieuwe geurgevoelige objecten sprake dient te zijn van een maximale achtergrondbelasting van $20 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ en een maximale voorgrondbelasting van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ om het te kunnen typeren als “een aanvaardbaar woon- en leefklimaat”. Hier wordt aan voldaan.

Daarnaast is een onderzoek⁴ verricht naar de geurbelasting van het agrarisch bedrijf Enge Steeg 1. In dit onderzoek zijn de geurcontouren in beeld gebracht en het blijkt dat het plangebied binnen de geurcontour van het naastgelegen bedrijf is gelegen. Omdat het bedrijf Enge Steeg 1 reeds door bestaande geurgevoelige objecten in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt belemmerd (aan de overzijde van de Deurneseweg), mag het woon- en leefklimaat beoordeeld worden aan de hand van de geurcontouren berekend vanaf de vergunde parameters. Uit de berekening blijkt dat de woning buiten de vergunde geurcontour van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ is gelegen. Uit de berekening van de geurcontour blijkt eveneens dat de voorgrondbelasting ter hoogte van het plangebied lager is dan de geldende norm van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$. Ter hoogte van het plangebied is er in de huidige situatie een achtergrondbelasting van 20,1 tot $28,3 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$. Met een percentage geurgehinderden tussen de 20 en 25% komt dit overeen met een tamelijk slecht woon- en leefklimaat. In de berekening van de achtergrondbelasting is echter de geuremissie vanuit de eigen veehouderij meegenomen. De eigen veehouderij is inmiddels gestopt. Hierdoor is de achtergrondbelasting aanzienlijk verbeterd.

De Wgv vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

⁴ Bergs Advies, Ontwikkelingsmogelijkheden voor een woningsplitsing aan Zuivelweg 3 te Leunen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, 14 juli 2011

4.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Limburg niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden).

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische advieskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. Dit rapport is afgerond in het voorjaar van 2008. Dit RAAP rapport met nummer 1482 is genaamd "Begrensd verleden"; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray". Het rapport is indertijd door de provincie beoordeeld en akkoord bevonden.

Toetsing

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek dient dan in principe te worden uitgevoerd voor de te verstoren delen.

Voor het herbestemmen van de woning tot burgerwoning behoeft de grond echter niet te worden geroerd. Eventuele archeologische resten zullen dan ook niet worden verstoord. Een archeologisch onderzoek is om die reden niet benodigd.

4.4 Natuur

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd.

Toetsing

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Op de kaart 'Groene waarden' van het POL2006 zijn voor de directe omgeving van het plangebied geen waarden aangegeven.

Aangezien het wijzigingsplan slechts het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning regelt, zijn negatieve effecten op de omliggende gebieden met natuurwaarden uitgesloten.

De woning wordt in de huidige situatie reeds bewoond. De gronden daarom heen worden onderhouden als tuin en de varkensstallen staan leeg. Aangezien aan het feitelijke gebruik van de locatie niets zal wijzigen, is het uitgesloten dat als gevolg van de bestemmingswijziging negatieve effecten zullen optreden ten aanzien van eventueel aanwezige beschermde flora en / of fauna.

4.5 Verkeerskundige aspecten

Verkeersafwikkeling

Het verkeer van en naar het plangebied neemt door de bestemmingswijziging niet toe of af ten opzichte van de huidige situatie. De voormalige bedrijfswoning wordt namelijk nog steeds bewoond. Dit heeft nooit tot negatieve situaties geleid in het verkeer.

De bestemmingswijziging heeft in relatie tot een agrarisch bedrijf wel een positief effect op het verkeer. Over het algemeen genereert een agrarisch bedrijf meer verkeersbewegingen dan een woning, zeker verkeersbewegingen van zware en grote landbouwvoertuigen. Door het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf zullen dergelijke landbouwvoertuigen niet meer aan orde zijn.

Parkeren

Voldoende parkeervoorzieningen ten behoeve van de woning zijn reeds op het eigen erf aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

Blijkens het vigerende bestemmingsplan en leidinggegevens van Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg liggen in de gemeente Venray enkele leidingen en kabels (zowel onder- als bovengronds). Deze leidingen en kabels zijn voorzien van een planologische beschermingszone, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn c.q. getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid door de leidingbeheerder.

De voormalige bedrijfswoning ligt in de nabijheid van twee ondergrondse gasleidingen (afstand meer dan 140 m). Gasunie heeft aangegeven dat de belemmeringszone van deze leidingen op 5 m ligt. Het plangebied ligt hier daarom ruim buiten.

Evenwijdig aan de Zuivelweg loopt een rioolleiding. Deze rioolleiding wordt niet gestoord door de in pandige functiewijziging. Op de verbeelding is deze rioolleiding overgenomen. Ontwikkelingen binnen de belemmeringszone van deze leiding zijn daarom alleen mogelijk indien de leidingbeheerder gehoord is.

4.7 Waterhuishouding

Achtergrond

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheersplan van waterschap Peel en Maasvallei, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006), de Nationaal Waterplan, 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 (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het waterbeleid in het POL2006 sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;

- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

Waterschap Peel en Maasvallei

Het Integraal Waterbeheersplan 'Orde in water' van Waterschap Peel en Maasvallei (IWBP) beschrijft de uitwerking van het provinciale (oppervlakte)waterbeleid door het waterschap, zoals is vastgelegd in het POL2006. Het plan is richtinggevend voor het te voeren beleid en beheer van het waterschap. Het waterbeheer wordt in al zijn samenhangen bekeken met als belangrijke uitgangspunten de watersysteembenadering en de waterketenbenadering. Bij de integrale afwegingen zijn een viertal leidende principes: veiligheid, duurzaamheid, water als medeordenend principe en niet afwentelen op anderen. In de afweging gelden een drietal toetsingscriteria: doelrealisatie, kosteneffectiviteit en maatschappelijk draagvlak. Extra inspanningen worden geleverd op het realiseren van duurzaam stedelijk waterbeheer waaronder het nadrukkelijk beïnvloeden van de ruimtelijke ordening vanuit waterhuishoudkundige principes in samenwerking met de gemeentes. Ook het samenwerken in de waterketen met de gemeentes en de verdere sanering van schadelijke rioolwateroverstorten staat hoog op de agenda. Bij nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van het afkoppelbaar verhard oppervlak van het riool.

Toetsing

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op bestaande gebouwen. Er vindt een functiewijziging plaats die geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

5. Toelichting op de verbeelding en regels

5.1 Planstukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, de verbeelding en de regels. De in het kader van dit wijzigingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de nieuwe woonbestemming. Op de verbeelding is de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de standaard zoals deze is gebruikt in het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010".

De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen agrarische bouwvlak is op de verbeelding gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. De overige dubbelbestemmingen en aanduidingen die voor de locatie van toepassing zijn, zijn overeenkomstig overgenomen. Uitsluitend de bestemming 'Agrarisch met waarden' is daarom gewijzigd naar 'Wonen'.

5.3 Toelichting op de regels

Voor de regels van dit wijzigingsplan wordt integraal verwezen naar de regels van het moederplan, het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" van de gemeente Venray.

6. Overleg en inspraak

6.1 Overleg

Bij dit wijzigingsplan dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De provincie Limburg heeft niet gereageerd op het verzoek tot vooroverleg.

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft gereageerd dat in het concept wijzigingsplan de rioolleiding, gelegen evenwijdig aan de Zuivelweg, niet is vermeld of is opgenomen op de verbeelding. Dit is aangepast. Op de verbeelding en in de toelichting is deze rioolleiding opgenomen en daarmee planologisch beschermd.

6.2 Inspraak

In beginsel dient de wettelijk geregelde procedure met betrekking tot de inspraak gevolgd te worden. Er mag echter uitzondering worden gemaakt in de Inspraakverordening van de gemeente.

Bij algemeen besluit van de gemeenteraad van de gemeente Venray van 4 november 2008 is de Inspraakverordening 2007 aangepast. Hierin is het volgende besloten:

- Er wordt geen inspraak verleend bij bestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies;
- De bevoegdheid tot het verlenen van inspraak wordt gedelegeerd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. In dit geval is daarvan geen sprake, er wordt geen inspraak verleend.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een ieder 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen de bestemmingswijziging naar voren gebracht.

7. Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd in de Peel en Maas en Staatscourant en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is dan ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd in de Peel en Maas en in Staatscourant en wordt ook op de gemeentelijke website geplaatst.

