

Arvalis Advies B.V.  
Steegstraat 5  
6041 EA Roermond

Telefoon (0475) 355700  
Fax (0475) 355777  
E-mail [Info@arvalis.nl](mailto:Info@arvalis.nl)  
Internet [www.arvalis.nl](http://www.arvalis.nl)

IBAN NL28 RABO00174117752  
KvK. Roermond nr. 13043513

**arvalis**



## **Wijzigingsplan**

### **“Gunhoekweg 10, Oirlo”**

Gemeente Venray





# Wijzigingsplan

## “Gunhoekweg 10, Oirlo”

Gemeente Venray



IDN Nummer  
Opdrachtgever : Dhr. G.J. Gooren en,  
Mevr. L.J. Gooren-Kuppen  
Correspondentieadres : Gunhoekweg 10  
: 5808 AP Oirlo  
  
Opgesteld door : Arvalis Advies B.V.  
T Bergsma  
  
Datum; 20 juni 2017



# Inhoudsopgave

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel wijzigingsplan                     | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing van het plangebied              | 1         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                              | 1         |
| 1.3.1    | Vigerend bestemmingsplan                              | 1         |
| 1.3.2    | Toetsing                                              | 3         |
| 1.4      | Leeswijzer                                            | 3         |
| <b>2</b> | <b>GBIEDS EN PLANBESCHRIJVING</b>                     | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur        | 5         |
| 2.2      | Planbeschrijving                                      | 5         |
| 2.3      | Locatiebeschrijving                                   | 5         |
| <b>3</b> | <b>RUIMTELIJK BELEID</b>                              | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                           | 7         |
| 3.1.1    | Structuurvisie infrastructuur en ruimte               | 7         |
| 3.1.2    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)  | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                    | 8         |
| 3.2.1    | Provinciaal omgevingsplan Limburg                     | 8         |
| 3.2.2    | Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”   | 9         |
| 3.3      | Regionaal beleid                                      | 10        |
| 3.3.1    | Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg        | 10        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                   | 10        |
| 3.4.1    | Strategische visie                                    | 10        |
| 3.4.2    | Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 | 11        |
| 3.4.3    | Kadernotitie Wonen en Woonmonitor                     | 11        |
| 3.4.4    | Archeologie beleid gemeente Venray                    | 12        |
| 3.5      | Conclusie                                             | 12        |
| <b>4</b> | <b>Randvoorwaarden / Onderzoeken</b>                  | <b>13</b> |
| 4.1      | Milieu                                                | 13        |
| 4.1.1    | Bodem en grondwater                                   | 13        |
| 4.1.2    | Luchtkwaliteit                                        | 13        |
| 4.1.3    | Geur en fijn stof veehouderijen                       | 15        |
| 4.2      | Geluid en Trillingen                                  | 15        |
| 4.3      | Omgekeerde werking                                    | 16        |
| 4.4      | Waterparagraaf                                        | 16        |
| 4.4.1    | Watertoets                                            | 17        |
| 4.5      | Externe veiligheid                                    | 18        |
| 4.5.1    | Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).       | 18        |
| 4.5.2    | Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)     | 19        |
| 4.6      | Cultuurhistorie en Archeologie                        | 19        |
| 4.6.1    | Cultuur Historische Waarden                           | 19        |
| 4.6.2    | Archeologische waarden                                | 20        |
| 4.7      | Natuurwaarden en landschapswaarden                    | 21        |
| 4.7.1    | Natuurbeschermingswet / Natura 2000                   | 21        |
| 4.7.2    | Soortenbescherming                                    | 22        |
| 4.8      | Kabels en leidingen                                   | 24        |
| 4.9      | Verkeer en infrastructuur                             | 24        |

---

|          |                                                |           |
|----------|------------------------------------------------|-----------|
| 4.10     | Explosieven                                    | 24        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>                    | <b>25</b> |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                         | <b>26</b> |
| 6.1      | Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid | 26        |
| 6.2      | Maatschappelijke haalbaarheid                  | 26        |
| <b>7</b> | <b>HANDHAVINGSPARAGRAAF</b>                    | <b>27</b> |
| <b>8</b> | <b>COMMUNICATIEPARAGRAAF</b>                   | <b>28</b> |

## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Gunhoekweg 10 te Oirlo (gemeente Venray). De locatie heeft een agrarische bestemming. Het agrarisch bedrijf is echter niet meer in werking.

De initiatiefnemers hebben plannen om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een (burger)woning. Het gebruik door “Wonen” is op dit moment strijdig met het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Venray. Het planvoornemen voorziet in een wijziging van het bestemmingsplan zodanig dat het plangebied bestemd wordt voor “Woondoeleinden”.

### 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied



Afbeelding 1, Kadastrale kaart met plangebied.

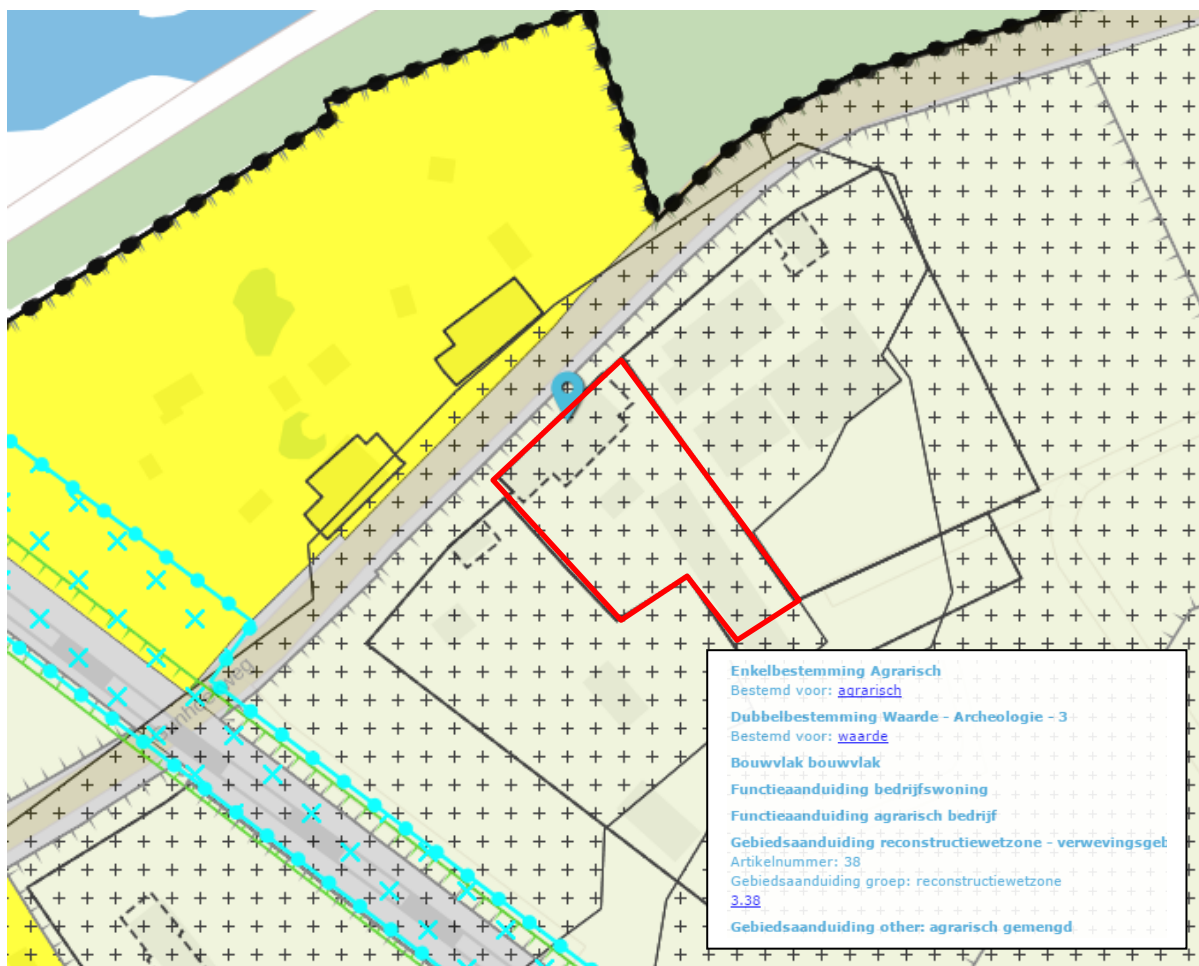
Het plangebied is gelegen aan Gunhoekweg 10 te Oirlo, gemeente Venray. Het plangebied is op de bovenstaande afbeelding rood omlijnd en maakt deel uit van het perceel dat kadastraal geregistreerd staat als gemeente Venray, sectie S, nummer 1843.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

#### 1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2010. Het plan is herzien in 2016. Het betreffende herziene bestemmingsplan (Buitengebied Venray 2010, herziening regels en Buitengebied Venray 2010, herziening locaties) is door de gemeenteraad van de gemeente Venray vastgesteld op 1 November 2016. Dit plan is nog niet onherroepelijk.



Afbeelding 2, Uitsnede vigerend bestemmingsplan. (plangebied, de toekomstige woonbestemming, rood omlijnd).

Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, bedrijfsmatige nevenactiviteiten, voorzieningen van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Het bouwvlak is voorzien van de Dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 3", de functieaanduidingen "bedrijfswoning" en "agrarisch bedrijf" en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – verwevingsgebied" en "agrarisch gemengd".

In het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels, zijn de regels opgenomen waaronder de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is. conform art. 3,7,17

"Wijzigingsbepalingen" kunnen burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch bedrijf', het plan wijzigen en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

- ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd';
- het aantal woningen niet mag toenemen;
- de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

Het overige gedeelte van het bestaande bouwvlak wordt (ongewijzigd, echter zonder bouwvlak) als agrarisch bestemd. Een gedeelte van de bebouwing, welke nu binnen het bouwvlak staat, zal in de toekomstige situatie buiten het bouwvlak komen te liggen. Dit gedeelte wordt gesloopt.

### 1.3.2 Toetsing

Om te kunnen beoordelen of de gevraagde wijziging van het plan mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan dient het planvoornemen te worden getoetst aan de regels zoals vermeld in paragraaf 1.3.1.

- a. Alle agrarische activiteiten zijn beëindigd. **Alle agrarische activiteiten zijn beëindigd.**
- b. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding 'overig - agrarisch gemengd'. Deze aanduiding is op de locatie aanwezig, zie ook paragraaf 1.3.1.
- c. het aantal woningen niet mag toenemen. **Het aantal woningen blijft gelijk.**
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. **Momenteel wordt de woning ook gebruikt voor "Wonen". Er worden geen natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden onevenredig aangetast;**
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. **Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de gevraagde planwijziging afnemen, zie ook paragraaf 4.9.**
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. **Hieraan wordt voorzien, zie ook paragraaf 4.9.**
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

### Conclusie

In de onderhavige situatie wordt voldaan aan de regels in het bestemmingsplan waaronder Burgemeester en wethouders de bestemming "Agrarisch" kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Om de benodigde wijziging te kunnen realiseren is een binnenplanse procedure conform art. 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening (de W.R.O.) noodzakelijk. Er dient daarbij sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toetsing blijkt dat er sprake is een goede ruimtelijke ordening.

### 1.4 Leeswijzer

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- juridische planopzet, hoofdstuk 5;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- handavingsparagraaf, hoofdstuk 7;
- Een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 8.



## **2 GEBIEDS EN PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur**

Het landschap heeft zich gevormd binnen de randvoorwaarden van de abiotische ondergrond, onder invloed van biotische processen en menselijk ingrijpen. In Venray zijn als gevolg van de ontstaansgeschiedenis twee landschapstypen te onderscheiden: het esdorpenlandschap en het jonge ontginningslandschap.

De oudste vestigingsplaatsen in het buitengebied van Venray zijn gesitueerd op de overgang van hogere naar lagere gronden. Deze kernen bevinden zich daarom aan de oostzijde van de gemeente, op de flanken van de beekdalen. Bij de bewoningsplaatsen lagen de bouwlanden, die eeuwenlang werden opgehoogd met mest uit potstallen (dierenmest, vermengd met heideplaggen). Hierdoor zijn dekken van doorgaans 0,50 tot 0,80 m ontstaan: de esgronden (ook wel velden genoemd).

Karakteristiek voor dit kleinschalig landschapstype is de aanwezigheid van vele bewoningskernen, de esgronden (in gebruik als bouwland), beekdalen (in gebruik als weiland) en beboste zandverstuivingen (voorheen de heidevelden). Deze landschapeenheden liggen op relatief korte afstanden van elkaar. De samenhang tussen de vroegere logische eenheden is inmiddels deels verdwenen.

### **2.2 Planbeschrijving**

De huidige eigenaars hebben de agrarische activiteiten op het plangebied beëindigd. Ze worden nu geconfronteerd met het gegeven dat de bewoning strijdig is met het toegestane gebruik conform het bestemmingsplan. Zij willen daarom de bestemming van de locatie wijzigen van “Agrarisch” naar de bestemming “Wonen”. Het plan leidt niet tot de oprichting van nieuwe gebouwen of een ander gebruik. Het voorziet in een legalisering van het huidige gebruik. Een gedeelte van een bestaande schuur wordt verwijderd, deze komt in het voorliggende plan buiten het bouwvlak te liggen.

### **2.3 Locatiebeschrijving**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray ten noorden van het dorp Oirlo. Op een steenworp afstand ligt recreatievoorziening Parc de Witte Vennen.

Rondom de locatie liggen enkele woningen en agrarische bedrijven.

De locatie is gelegen aan Gunhoekweg in Oirlo. De locatie ligt net ten noorden van het dorp. landbouwgebied.



## 3 RUIMTELIJK BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze aspecten zullen in hoofdstuk 4 aan de orde komen. Overigens is het initiatief in overeenstemming met het rijksbeleid.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene

natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'.

Op dit wijzigingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Binnen Limburg maakt de provincie allereerst onderscheid tussen bebouwd gebied en landelijk gebied. Dit onderscheid hangt samen met de ambities gericht op enerzijds vitale en sterke steden, leefbaarheid van kernen en bereikbaarheid van voorzieningen in zijn algemeenheid, en anderzijds het behoud van een goede landbouwstructuur, veerkrachtige watersystemen en robuuste natuurnetwerken.



Afbeelding 3, POL kaart1, zonering Limburg

### Toetsing

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Landelijk gebied en Buitengebied.

## **Landelijk gebied**

Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw, bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzones, zilvergroene natuurzones, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

## **Buitengebied**

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing. De betekenis en begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied De grens tussen het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied is een belangrijke grens, onlosmakelijk onderdeel van de ladder van duurzame verstedelijking, één van de Limburgse principes. Vanwege het belang dat de provincie hecht aan een optimaal gebruik van het (bestaand) bebouwd gebied, heeft de provincie in het POL een (indicatief) kaartbeeld daarvan op, onderverdeeld in stedelijk centrum, bedrijventerrein en overig bebouwd gebied (kaart 1). Het gaat om de weergave van de feitelijke situatie: geplande en beoogde uitbreidingen in uitleglocaties maken er geen deel van uit, meestal vallen die onder het buitengebied. Het is zeker geen visiekaart, die wordt door en met de drie regio's gemaakt in de trajecten van regionale visievorming, resulterend in bestuursovereenkomsten De precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

## **Toetsing**

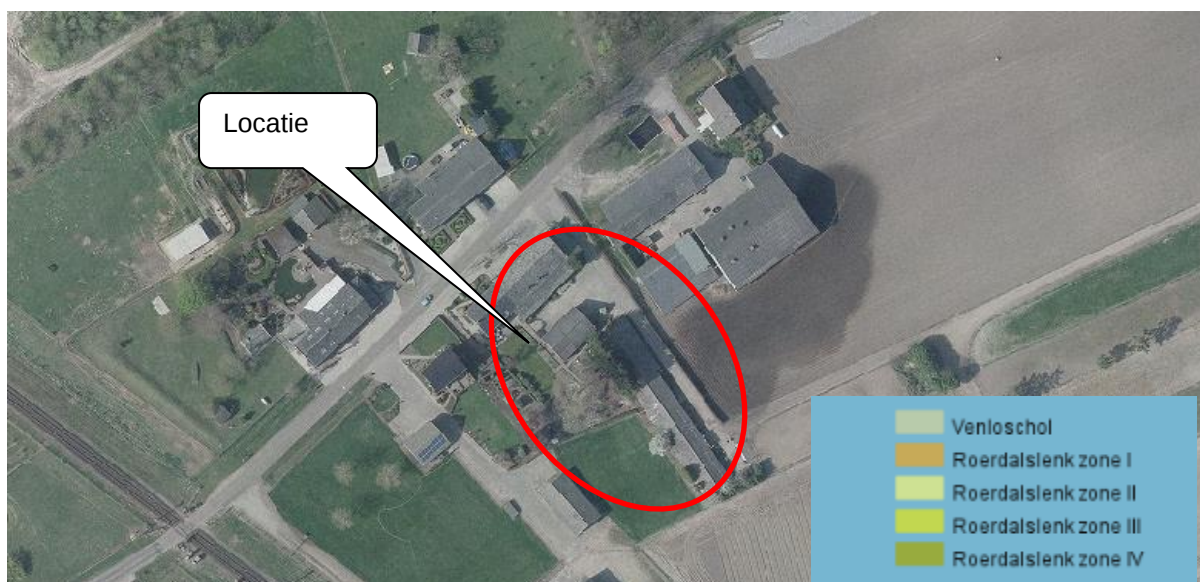
Omdat er sprake is van hergebruik van een bestaand pand, en er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing of verharding, worden de waarden van het landschap niet geschaad. Ook is het niet meer mogelijk om binnen het plangebied een nieuw agrarisch bedrijf op te richten. Het initiatief past binnen de beleidsdoelen van de provincie.

### **3.2.2 Provinciale omgevingsverordening “hoofdstuk ruimte”**

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro.). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid, zie paragraaf 3.2.2.



Afbeelding 4, uitsnede provinciale omgevingsverordening met milieubeschermingsgebieden.

De locatie is niet gelegen in een boringsvrije zone of een ander milieubeschermingsgebied. De planwijziging is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening.

### 3.3 Regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord – Limburg

In het voorjaar van 2016 hebben 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 in visie opgesteld waarin ze sturing geven aan de regionale woningmarkt. Deze visie biedt ook de basis voor de te maken bestuursafspraken. De intentie van de visie is het creëren van de goede randvoorwaarden en een vruchtbare bodem om als regio op het gebied van wonen meer kracht te maken en lokaal tot besluiten en actie te komen.

#### Toetsing regionale woonvisie

De voorgenomen ontwikkeling behelst de functieverandering van een in het verleden gerealiseerde bedrijfswoning t.b.v. van “Wonen”.

De functieverandering van de woning is een vorm van hergebruik van een vrijkomende agrarische woning en past dan ook in de uitgangspunten van de Woonvisie.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Strategische visie

In de strategische visie Venray 2020 staan de doelen van de Gemeente geformuleerd. Deze doelstellingen zijn vastgelegd in 6 verschillende thema's.

- Thema 1: Onze omgeving: De wereld draait om Venray
- Thema 2: Onze inhoudelijke ambitie: Venray stad en de dorpen
- Thema 3: Lang zul je leven in Venray
- Thema 4: Venrayse vrije tijd
- Thema 5: Onderscheidend wonen in Venray
- Thema 6: Economie in Venray, lokaal en regionaal

Binnen het 5e thema wordt aandacht geschonken aan het wonen in Venray, waarbij het belangrijkste kenmerk van wonen in Venray is de grote keus aan woningtypen en leefmilieus in een groene omgeving. De visie van de gemeente is dat er gebouwd wordt naar behoefte, waarbij het bouwen van zoveel mogelijk woningen niet voorop staat, maar juist het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus waarbij het tegemoetkomen aan woonwensen centraal staat. Specifiek

voor het buitengebied geldt dat het groene karakter van Venray moet terugkomen in de manier waarop er gebouwd wordt, namelijk met veel aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing.

Bij onderhavig initiatief is sprake van een herbestemming van bedrijfswoning naar (burger)woning. Het feitelijk gebruik blijft dan ook 'wonen'. Derhalve past de ontwikkeling binnen de strategische visie Venray 2020.

### **3.4.2 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden is afdeling 6.4 Grondexploitatie, ook wel genoemd de grondexploitatiewet, opgenomen. Deze afdeling verplicht de gemeente bij bepaalde ontwikkelingen tot kostenverhaal door middel van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen mits de ontwikkeling valt binnen het toepassingsbereik. Het kostenverhaal en de bijdragen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro) staan de bouwplannen aangegeven wanneer de grondexploitatiewet in ieder geval moet worden toegepast. Omdat de locatie is gelegen buiten de contouren van de kerkdorpen en buiten de grens stedelijke dynamiek zoals opgenomen in het POL is onderhavige structuurvisie van toepassing.

Gezien de aard van de ontwikkeling, het herbestemmen van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning kan gesteld worden dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing is aangezien dit gelijk gesteld kan worden aan bv het invullen van voormalige agrarische bedrijven met woningbouw zoals benoemd onder de ontwikkeling 'solitaire woningbouw'. Derhalve leert de toetsing aan de Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling 2011 dat er geen kostenverhaal en/of bijdragen te hoeven worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **3.4.3 Kadernotitie Wonen en Woonmonitor**

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

De kadernotitie is een verfijning van de Woonvisie uit 2007 op onderdelen en bevat een herziening van het woningbouwprogramma. In de nieuwste zijn prognoses opgenomen, onder meer ten behoeve van de Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Op basis van deze behoeftecijfers wordt geanalyseerd welke regionale opgave er ligt op het gebied van woningbouw. Deze cijfers worden tevens gebruikt bij de kwantitatieve beoordeling van lokale woningbouwprojecten.

In de kadernotitie wonen (d.d. 8 februari 2011) is een beschrijving gegeven over het beleidsveld 'Wonen' in de gemeente Venray en de daarbij horende relevante aspecten. In de notitie zijn een aantal relevante kaders opgenomen welke betrekking hebben op onderhavig initiatief:

- Bij woningbouwinitiatieven licht de nadruk op het toevoegen van ontbrekende schakels in de woningvoorraad van de desbetreffende kern.
- In kernen waar de woningbehoefte fors wordt overschreden door vastgestelde woningbouwplannen worden geen nieuwe woningbouwinitiatieven toegestaan voor de reguliere woningmarkt (ook voor individuele woningbouwinitiatieven). Uitzondering hierop gelden initiatieven voor bijzondere doelgroepen of met een grote maatschappelijke meerwaarde.

Vraag gestuurd bouwen wordt het credo, indien er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld. Gezien de grote toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder, dient in de woningbouw ingespeeld te worden op deze groep mensen. Levensloopbestendig of flexibel bouwen wordt het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan. Bij onderhavig initiatief is sprake van een herbestemming van bedrijfswoning naar (burger)woning. Het feitelijk gebruik blijft dan ook 'wonen'. Derhalve past de ontwikkeling binnen de kadernotitie wonen, als ook in de Woonmonitor.

#### **3.4.4 Archeologie beleid gemeente Venray**

De gemeenteraad van Venray heeft in de vergadering van 18-06-2013 de beleidskaart Begrensd verleden als basis voor het gemeentelijke archeologische beleid, voor de gemeente vastgesteld. Zie paragraaf 4.6 voor de toetsing.

### **3.5 Conclusie**

Het plan voldoet aan het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

## 4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Bodem en grondwater

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelwijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en NEN 5740.

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie). Het bestaande woon- en leefklimaat op de locatie Gunhoek 10 zal niet veranderen, enkel een bedrijfswoning wordt in een burgerwoning omgezet. Omdat er uitsluitend een functieverandering en dus geen uitbreiding van de woning plaatsvindt, is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Aangetoond kan niet worden dat de bodem onder de bebouwing niet vervuild is i.v.m. de aanwezigheid van asbest. Er dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor tenminste de locatie waar de bebouwing heeft gestaan. Een gedeelte van de aanwezige bebouwing zal echter gesloopt gaat worden. Er wordt door de initiatiefnemer nog bekeken welke bebouwing exact wel- en niet gesloopt wordt. Feit is echter dat een gedeelte van de bebouwing, welke nu binnen het bouwvlak staat, buiten het bouwvlak komt te liggen.

Het bodemonderzoek zal plaatsvinden voor het gehele perceel, zodat kosten voor onderzoek naar de rest van het perceel in de toekomst niet meer aan de orde zijn. Het bodemonderzoek welke noodzakelijk is wordt overlegd nadat een de sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden binnen drie maanden nadat de te slopen bebouwing daadwerkelijk gesaneerd is.

#### Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

#### 4.1.2 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. De voorlopig looptijd is in 2014 verlengd tot en met 31 december 2016. De reikwijdte en werking van het NSL verandert daardoor niet. Sinds 1 januari 2015 is het verplicht plannen en projecten ook te toetsen aan de normen voor fijn stof PM2,5.

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling aan mensen plaatsvindt. Een plaats met significante blootstelling kan bijvoorbeeld een woning, school of sportterrein zijn.

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. De getallen in de tabel zijn worst - case genomen inclusief een veiligheidsmarge.

Sinds 1 januari 2015 is het verplicht plannen en projecten ook te toetsen aan de normen voor fijn stof PM2,5. De emissiefactoren van PM2,5 voor varkenshouderijen en stalsystemen zijn nog niet bekend. Omdat PM2,5 onderdeel uitmaakt van PM10 kan op basis van de PM10 concentraties een inschatting worden gegeven van de PM2,5 concentraties. Gezien de bijdrage van het initiatief aan PM10 en de conclusie dat grenswaarden voor PM10 nu en in de toekomstige situatie niet zullen worden overschreden verwacht initiatiefnemer dat PM2,5 grenswaarden niet zullen worden overschreden.

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

|                     | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-grens                   | 3%-grens                     |
| Woningen (maximaal) | 1.500                      | 3.000                        |

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij dit initiatief wordt planologisch gezien één woning gerealiseerd. Als gevolg van de legalisering wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Er zal functieverandering plaatsvinden van een bedrijfswoning naar een (burger)woning, het bestaande woon- en leefklimaat zal niet veranderen. Het planvoornemen draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie fijn stof.

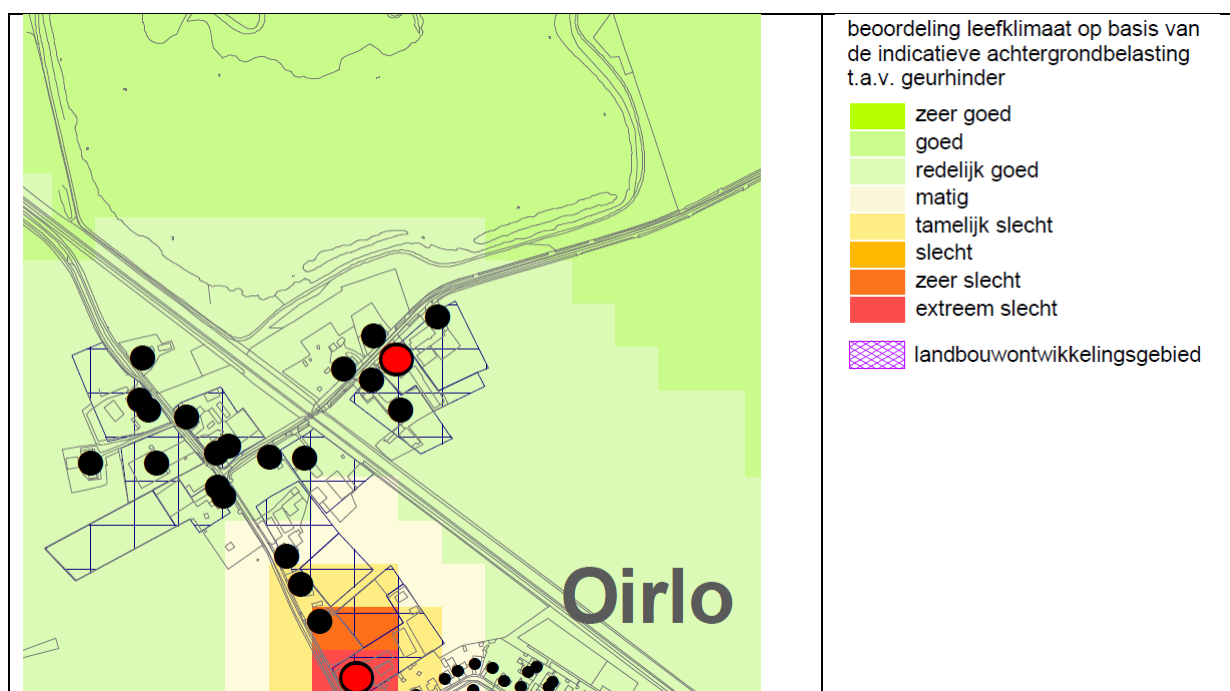
Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

#### 4.1.3 Geur en fijn stof veehouderijen

Indien een inrichting PM10 en/of NO2 emitteert, is het noodzakelijk dat de bijdrage van deze inrichting aan de achtergrondniveaus inzichtelijk wordt gemaakt om aan te tonen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het projectgebied ligt geen veehouderij welke van invloed is op de luchtkwaliteit.

Er is geen sprake van een toename van fijnstof (PM10/PM2,5) of Stikstofdioxide (NO2), aangezien sprake is van een bestaande bedrijfswoning welke in een burgerwoning wijzigt.

Op grond van de geurverordening van de gemeente Venray wordt een matig woon- en leefklimaat aanvaardbaar geacht. De door de gemeente uitgevoerde berekeningen zijn weergegeven op bijgaande kaart. Op grond hiervan is er sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat ter plaatse van (de omgeving van) Gunhoekweg 10.



Afbeelding 5, uitsnede achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder

Er wordt dus ruimschoots voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.2 Geluid en Trillingen

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

Aan de Gunhoekweg bedraagt de maximaal toegestane snelheid 60 km/uur. Dit is de enige straat waarvan de geluidzone over het plangebied is gelegen.

Het betreft in het voorliggende geval een bestaande agrarische woning die wordt herstemd tot een burgerwoning. In beide gevallen is sprake van de activiteit wonen. Er is door de herbestemming van een bestaande situatie geen sprake van het feit dat de omzetting kan leiden tot een belemmering voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

De Gunhoekweg is verkeersluw en wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer. Op basis van de verkeersintensiteit van de Gunhoekweg kan niet gesproken worden over een akoestische relevante situatie.

**Industrie en spoor- en vaarweglawaaai**

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen welke een geluidbelasting op de geplande woning kunnen hebben.

De meest nabijgelegen railinfrastructuur is de spoorlijn tussen Nijmegen en Venlo. Het betreft hier een spoorwegverbinding met een vastgestelde geluidzone van 100 meter aan weerszijde (gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf). De spoorweg is op circa 90 meter van de planlocatie gelegen. De huidige bedrijfswoning is gelegen binnen deze geluidszone. Vervolgens is de vraag of er sprake is van een nieuw geprojecteerde geluidgevoelige bestemming. Bij de aanwijzing van een nieuw bouwvlak voor een geluidgevoelige bestemming is daar geen sprake van. Er treedt dan ook geen wijziging op ten opzichte van de huidige situatie, zodat een akoestisch onderzoek niet nodig is.

Op een dergelijke afstand zal er geen sprake zijn van een bovenmatige geluidsbelasting.

Vaarwegen komen niet voor in de directe omgeving.

Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat

Daarmee vormt geluid geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

### **4.3 Omgekeerde werking**

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een ruimtelijk plan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

#### **Toetsing**

Ruimtelijk wordt er geen ander gebruik van de gebouwen of het plangebied mogelijk gemaakt dan het huidige. Het planvoornemen maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen kunnen belemmeren.

Binnen de huidige voorwaarden van het bestemmingsplan is het mogelijk om op een willekeurige plek binnen het plangebied gebouwen op te richten met een geurgevoelige functie. Dit verandert als gevolg van het plan voornemen niet. Er wordt een bouwvlak ingetekend voor de bestaande bebouwing.

Binnen het plangebied was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd.

Conform de wet geurhinder en veehouderij moet voldaan worden aan de navolgende afstandseisen;

- De afstand tussen een diervverblijf (gebouw) en een gevoelig object bedraagt minimaal 25. m.
- De afstand tussen een emissiepunt en een gevoelig object bedraagt minimaal 50 m.

Op een afstand van 70 meter ligt een schapenstal van de locatie Gunhoekweg 8. Hierin worden hobbymatig enkele schapen gehouden. Aan de andere zijde betreft de locatie een teler, hier worden geen dieren gehouden.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat de 'omgekeerde werking' geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen agrarische bedrijven.

### **4.4 Waterparagraaf**

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de

Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaalt in het provinciaal waterplan.

### **Provinciaal Waterplan Limburg**

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

### **Water en ruimtelijke ordening**

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de ecologische en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de functies drinkwaterwinning en agrarisch water.

Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstel mogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **4.4.1 Watertoets**

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

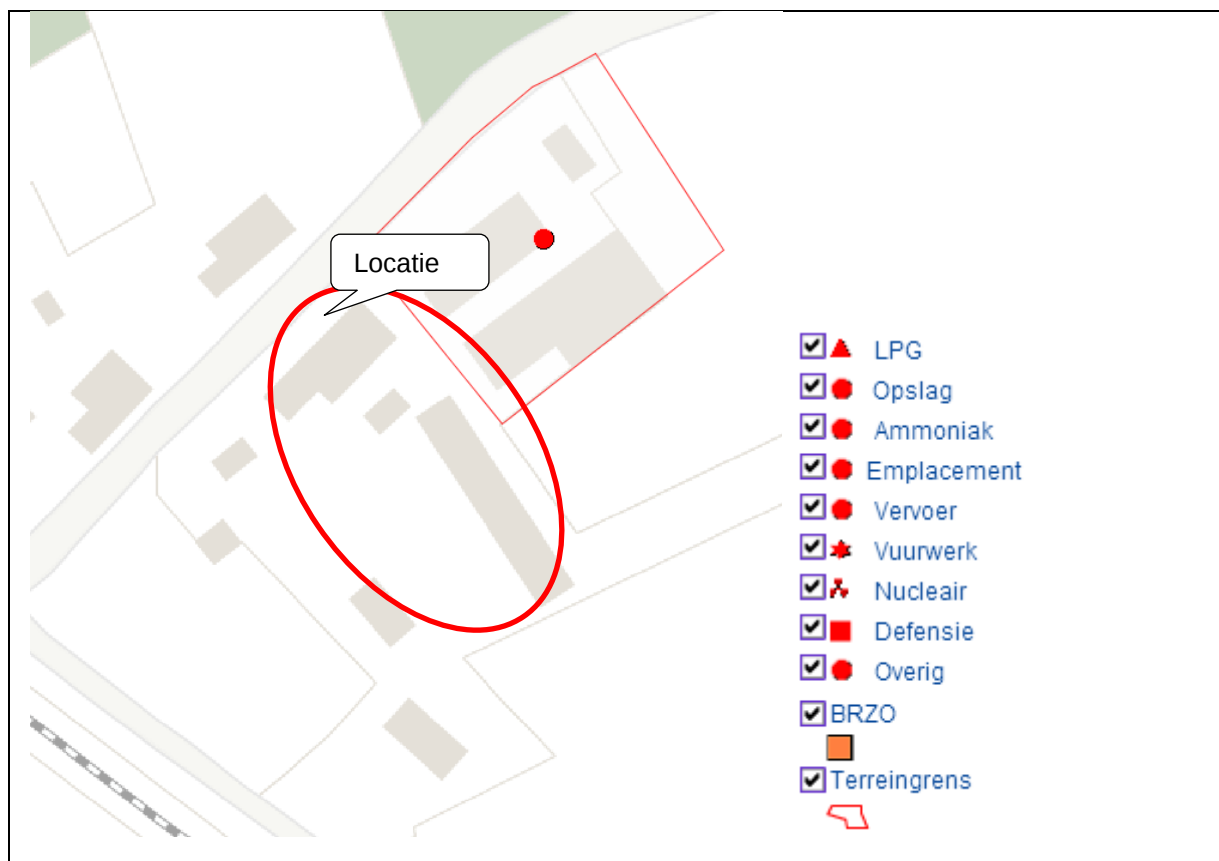
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op bestaande gebouwen. Er vindt een functiewijziging plaats die geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg heeft. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

## 4.5 Externe veiligheid

### 4.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 6, Bron: Risicokaart.nl

Op de naastgelegen locatie is een propaantank aanwezig met een inhoud van 5.000 liter. Deze locatie valt echter niet onder het Bevi. Volgens de Risicokaart van de provincie Limburg liggen er verder in de directe omgeving ook geen inrichtingen welke onder het Bevi, of kwetsbare objecten. Verder liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen niet in de nabijheid van het plangebied.

#### 4.5.1.1 Plaatsgebonden risico

De locatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour.

#### 4.5.1.2 Groepsrisico:

Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

#### **4.5.2 Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT)**

De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu, heeft op 19 maart 2014, de regeling gepubliceerd over de vaststelling van de ligging van de risicoplafonds langs transportroutes en regels voor ruimtelijke ontwikkelingen langs transportroutes in verband met externe veiligheid (Regeling basisnet)

Om duidelijkheid te verschaffen in de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Basisnet ontwikkeld. Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen al dan niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. Het Basisnet beperkt zich tot de rijksinfrastructuur.

Binnen het Btev krijgen provincies de mogelijkheid om voor provinciale wegen een provinciaal Basisnet vast te stellen. Voor Limburg zijn in 2009 en 2010 tellingen verricht en berekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen op de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen via de provinciale wegen. Hieruit blijkt dat in Limburg, nu en in de toekomst (tot 2020) geen knelpunten te verwachten zijn. Slechts op één locatie was sprake van een plaatsgebonden risicocontour die buiten de weg valt (N280 bij Roermond). Daarbinnen mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden ontwikkeld. Doordat zich geen knelpunten voordoen wordt momenteel bezien of het vaststellen van een provinciaal Basisnet voor Limburg meerwaarde heeft.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een transportroute die is opgenomen in het basisnet.

### **4.6 Cultuurhistorie en Archeologie**

#### **4.6.1 Cultuur Historische Waarden**

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen:

- Archeologie
- Bouwkunde
- Historische geografie

#### **Bouwkunde**

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in:

Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermd dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authenticiteit, plaatselijke kenmerken.

#### **Historische geografie**

Het betreft hier de volgende gegevens:

Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingspatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-Limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr. J. Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in

de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.

#### **4.6.2 Archeologische waarden**

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten  
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica  
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen  
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).  
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

#### **Relevant toetsingskader**

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de verstoorder betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe 'de verstoorder betaalt' voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

#### **Archeologie beleid gemeente Venray**

De archeologische waarden (gebieden met zeer hoge, hoge en middelhoge verwachtingswaarde) worden in de gemeente Venray beschermd door middel van een dubbelbestemming en het bijbehorende aanlegvergunningstelsel. Afhankelijk van de verwachtingswaarde mag tot een bepaalde oppervlakte worden gebouwd. Bij een grotere omvang bebouwing dient een archeologisch onderzoek te worden overlegd waaruit blijkt dat aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld. Om inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van de archeologische en historische resten is binnen de gemeente Venray een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. De verwachtingskaart geeft zones aan die op grond van landschapsaspecten en vindplaatsdichtheden een middelhoge (waarde archeologie 1), hoge (waarde archeologie 2) tot zeer hoge (waarde archeologie 3) trefkans hebben op het aantreffen van archeologische resten.

De verwachtingskaart is door de gemeente Venray vertaald in een dubbelbestemming in het vigerend bestemmingsplan. Hierin heeft de locatie de waarde archeologie 3. Dit is een zeer hoge verwachtingswaarde.

#### **Conclusie**

Gezien het feit dat er zal ruimtelijk geen verandering zal plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie aan Gunhoekweg 10) kan worden geconcludeerd dat de cultuurhistorische- en archeologische waarden van het gebied niet zullen worden aangetast. Het

aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan.

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

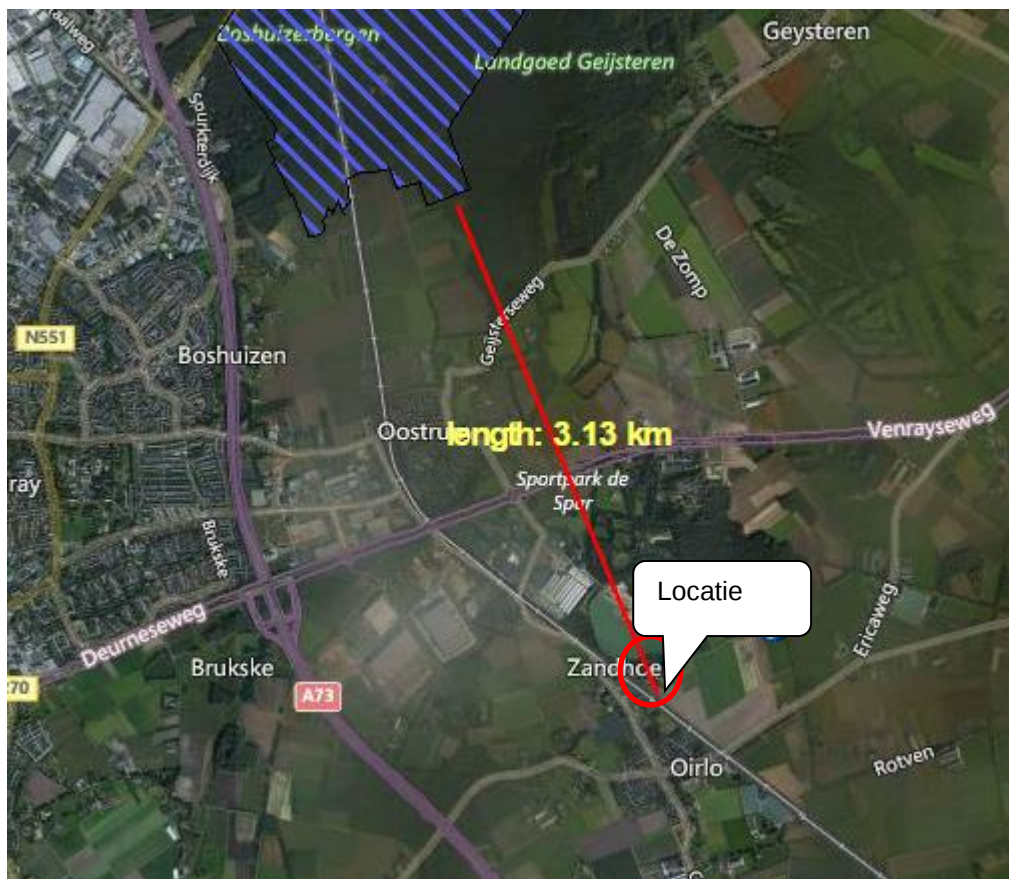
## 4.7 Natuurwaarden en landschapswaarden

### 4.7.1 Natuurbeschermingswet / Natura 2000

In 1998 is er een nieuwe gewijzigde Natuurbeschermingswet gekomen die uitsluitend gericht is op gebieden, terwijl de soortbescherming is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Deze Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000. Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen.

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd moeten worden. Door het voorgenoemde plan zal de ammoniakemissie vanuit het bedrijf dalen ten opzichte van de vigerende omgevingsvergunning.

In de navolgende afbeelding zijn de meest nabijgelegen gebieden ten opzichte van de locatie aangegeven



Afbeelding 7, Natura 2000-gebieden, De gearceerde gebieden zijn niet alleen aangemerkt als aangemerkt als habitatgebied maar ook voor de vogelrichtlijn.

Binnen een straal van 10 kilometer bevinden zich enkele Natura 2000-gebieden, waarvan Boshuizerbergen zich het dichtst bij de locatie bevindt (op circa 3,13 kilometer).

De gevraagde ontwikkeling heeft geen significante negatieve invloed op de beschermde natuurwaarden van de gebieden. De NB-wet is hiermee geen belemmering voor het initiatief.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

#### **4.7.2 Soortenbescherming**

De Flora- en Faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Indien er sprake is van het voorkomen van beschermde sier- en plantensoorten uit tabel 1 behorende bij de FF-wet dan geldt een vrijstelling en moet de zorgplicht worden nagekomen. Zijn er soorten aangetroffen die in tabel 2 behorende bij de FF-wet voorkomen, dan geldt er alleen een vrijstelling als er een goedgekeurde gedragscode van toepassing is. Er is geen door de minister goedgekeurde gedragscode en dus is er geen vrijstelling voor dier- en plantensoorten uit tabel 2 van toepassing. Bij soorten uit tabel 3 behorende bij de Ff-wet kan in geval de soort voorkomt in bijlage 1 bij het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten geen ontheffing nodig zijn afhankelijk van getroffen maatregelen. In andere gevallen moet bij soorten uit tabel 3 altijd ontheffing worden aangevraagd.

Alleen als er geen beschermde dier- of plantensoorten voorkomen in het in het projectgebied hoeft er zeker geen ontheffing te worden aangevraagd. Als er wel beschermde dier- of plantensoorten in het projectgebied zitten, maar er kan aangetoond worden dat de voorgenomen activiteiten geen effecten hebben op beschermde dier- of plantensoorten, dan hoeft er ook geen ontheffing te worden aangevraagd. In beide gevallen is de zorgplicht van toepassing.

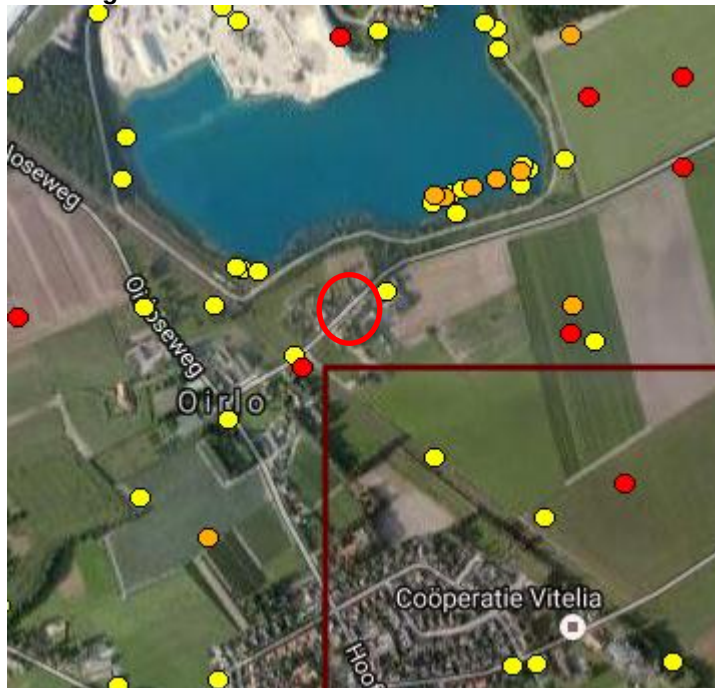
Pas als er én beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in het projectgebied én de activiteiten effecten hebben op de dier- of plantensoorten dan komt een toets aan de tabellen 1, 2 en 3 van de FF-wet en eventueel een toets aan het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten aan de orde.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

## Toetsing



Afbeelding 8, Beschermde broedvogels.

In het plangebied is geen rode lijst waarneming gedaan. In de nabijheid is wel een zomertortel aangetroffen. De zomertortel komt vooral voor in niet al te dicht loofbos of jong naaldboutbos en in parkachtige omgevingen.

De locatie is reeds jaren in gebruik voor agrarische doeleinden. Deze zal worden omgezet in een woonfunctie. Deze functiewijziging is niet nadelig voor de veldleeuwierik.



Afbeelding 9, Beschermde soorten en planten. Alle waarnemingen dateren van voor 2000.

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten.

Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie als landbouwgrond is de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

Gezien de aard van de ontwikkelingen zal de externe invloed op de omliggende natuur niet significant zijn.

#### **4.8 Kabels en leidingen**

De Regeling externe veiligheid buisleidingen strekt ertoe om buisleidingen voor het transport van aardgas en aardolieproducten onder de werking te brengen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb).

De gevolgen van het onder de werking brengen van het Bevb zijn voor buisleidingen voor aardgas en aardolieproducten voldoende onderzocht. De noodzakelijke uitzonderingen voor deze buisleidingen op de algemene regels van het Bevb worden ook in deze regeling vastgelegd. Een uniforme rekenmethodiek wordt voorgeschreven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De buisleidingen met overige chemische stoffen (zoals etheen, propeen, koolstofdioxide) zullen later worden aangewezen nadat de rekenmethodiek voor die stoffen is vastgesteld, de consequenties van aanwijzing voldoende zijn onderzocht en tevens duidelijk is welke eventuele uitzonderingen op het Bevb nodig zijn.

De verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico bij het vaststellen van bestemmingsplannen is vereenvoudigd voor situaties waarbij sprake is van een zeer beperkt groepsrisico of een zeer beperkte toename van het groepsrisico.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.9 Verkeer en infrastructuur**

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.

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

#### **4.10 Explosieven**

“Het gehele grondgebied van Venray heeft in de 2e wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele ontwikkelingen of uitbreidingen in dit gebied, waar na de 2e wereldoorlog nog niet in de grond werd geroerd en er geen nadere onderzoeken hebben plaats gevonden, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar NGE.”

De voorliggende locatie is reeds geroerd. Tevens maakt het wijzigingsplan geen bouwontwikkelingen mogelijk. Dit aspect behoeft dan ook geen vertaling in de regels of op de verbeelding.

## 5 JURIDISCHE PLANOPZET

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, verwijzing naar regels en een toelichting. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000 waarop de specifieke bestemmingen zijn weergegeven.

### Regels

De bestemmingsplanregels voor dit plan zijn afgeleid van de bestaande regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” (NL.IMRO.0984.PHBP15001-va01). In dit wijzigingsplan zijn alleen de regels opgenomen die betrekking hebben op de bestemming in het plangebied.

### Toelichting op de regels:

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- |              |                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoofdstuk 1: | Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten                                                                                   |
| Hoofdstuk 2: | Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;                                              |
| Hoofdstuk 3: | Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels; |
| Hoofdstuk 4: | Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen                                                                |

### Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een plan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer.

Gezien de beperkte ontwikkeling is er geen sprake van een bouwplan in de zin van de grexwet en heeft er geen anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Voor de rest is de uitvoering van het plan in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Het betreft hier de wijziging van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning. Er zal tussen de gemeente Venray en de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten worden.

### **6.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief betekent voor de gemeente Venray dat een agrarische locatie wordt omgezet naar een woonbestemming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De planvorming is tot stand gekomen na een maatschappelijk verantwoorde afweging waarbij aandacht is geweest voor omgeving, omwonenden en milieu.

## 7 HANDHAVINGSPARAGRAAF

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden. In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels.

Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar 'gemeentelijk beleid' en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.

### **Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan**

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- omgevingsvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die omgevingsvergunning plichtig zijn maar zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd.
- de tegenprestatie: Voor de uitbreiding van het bouwvlak is een tegenprestatie van de ondernemers vereist. Middels een privaatrechtelijke overeenkomst dient ervoor gezorgd te worden dat de ondernemers de verplichting hiertoe nakomen.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Venray. Bij het nemen van handhavingsbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingsnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

### **Aanschrijvingen**

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.

## **8 COMMUNICATIEPARAGRAAF**

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig plan besluiten tot medewerking aan het wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Eenieder kan dan een zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Vervolgens zal het wijzigingsplan worden vastgesteld en wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.