

Wijzigingsplan

Toelichting

“Maasweg 6 Blitterswijck”

**Initiatiefnemer:**

Dhr H.J.P. Burgers
Ganzenkampstraat 3
5871 CX Broekhuizenvorst

Locatie:

Maasweg 6
5863 AW Blitterswijck

Opsteller:

Horizon Advies
Dhr. B. Derikx
derikx@horizonadvies.nl
06-51902238

17 juni 2020

Inhoudsopgave

1	PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING	5
1.1	Aanleiding en doel project	5
1.2	Projectbeschrijving	6
1.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
1.4	Locatiebeschrijving	8
2	RUIMTELIJK BELEID	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
2.1.2	Wet natuurbescherming	9
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
2.1.4	Wet geluidhinder	10
2.1.5	Waterwet	10
2.2	Provinciaal beleid	10
2.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014	10
2.2.2	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	13
2.3	Regionaal beleid	14
2.3.1	Regionale visie vrijetijdseconomie 2025	14
2.3.2	Ontwikkeldkader verblijfsrecreatie	15
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Strategische visie 2030 – Venray loopt voorop	17
2.4.2	Strategische visie 2020	17
2.4.3	Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011	18
2.4.4	Welstandsnota – Wederzijds Vertrouwen	19
2.4.5	Vigerend bestemmingsplan	19
2.4.6	Landschappelijke inpassing	21
2.4.7	Archeologie beleid gemeente Venray	21
3	Randvoorwaarden / Onderzoeken	23
3.1	Bodem	23
3.2	Milieu	23
3.2.1	Luchtkwaliteit	23
3.2.2	Geur	24
3.3	Geluid	26
3.4	Bedrijven en milieuzonering	26
3.5	Externe veiligheid	27
3.5.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).	27
3.5.2	Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en Buisleidingen	28
3.5.3	Conclusie	28
3.6	Waterparagraaf	28
3.7	Archeologie	28
3.8	Flora en Fauna	29
3.9	Verkeer en infrastructuur	30
3.10	Niet Gesprongen Explosieven	32
3.11	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	32
4	UITVOERBAARHEID	33
4.1	Economische uitvoerbaarheid	33

4.2	Handhaving	33
4.3	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
4.3.1	Procedure	33
4.3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

5 BIJLAGEN **35**

5.1	Businessplan verblijfsrecreatie Maasweg 6 Blitterswijck	35
5.2	Principestandpunt gemeente Venray	35
5.3	Ontwerp nieuwe situatie inclusief landschappelijke inpassing	35
5.4	Onderzoek externe veiligheid	35
5.5	Vergunning Waterwet	35
5.6	Quickscan Flora en Fauna	35
5.7	Aerius berekening	35

1 PROJECT- EN GEBIEDSBESCHRIJVING

1.1 Aanleiding en doel project

Dhr Burgers is woonachtig aan de Ganzenkampstraat 3 te Broekhuizenvorst en exploiteert daar een agrarisch bedrijf. Daarnaast is hij eigenaar van landgoed "Ome Hay aan de Maas" gelegen aan de Maasweg 6 te Blitterswijk.

De planlocatie bestaat uit een karakteristieke boerderij met stallen en bijbehorende schuur. Tevens zijn drie kippenschuren op de locatie gelegen.



Figuur 1: Overzicht plangebied

Door de jaren heen is de bouwkundige staat verslechterd door achterstallig onderhoud en de ligging aan de Maas (hoog water is binnen geweest in 1993 en 1995).

Initiatiefnemer is voornemens om een en ander op te knappen door de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwe bebouwing welke voldoet aan de huidige wensen en bouwkundige eisen. Bij de herbouw zal rekening gehouden worden met de periodieke stijging van de Maas ook in relatie tot de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum. Derhalve zal een terp gerealiseerd worden waarop de bebouwing gerealiseerd wordt. Om een en ander ook te dragen wordt een nieuwe economische drager

Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied – Oost gemeente Venray is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie'. Uit onderhavig wijzigingsplan blijkt dat aan de bijbehorende voorwaarden voldaan wordt.

Ten behoeve van voorgaande ontwikkeling dient de functie/bestemming van het gebouw te worden aangepast. De nieuwe functie betreft "Recreatie". Om dit te realiseren zal het gebouw herbouwd worden en voorzieningen worden aangebracht ondersteunend aan de functie.



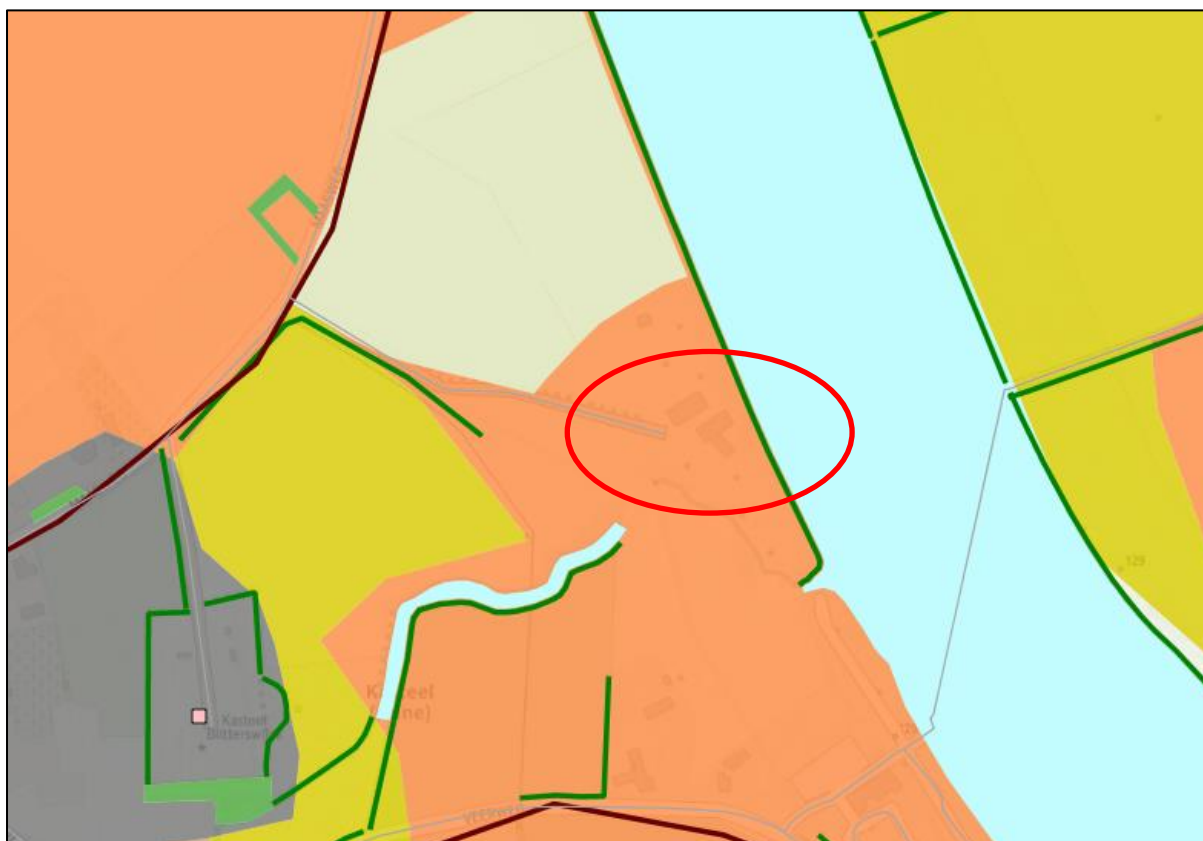
Figuur 2: Overzicht nieuwe situatie

6

Ondersteunend aan de verblijfsrecreatie worden een zwembad met toebehoren, een carport, terras en groenvoorzieningen (laanbeplantingen, solitaire bomen) gerealiseerd. Ook de hellingen van de te realiseren terp worden 'groen' aangekleed.

1.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen aan de Maasweg te Blitterswijck. De locatie wordt in het Landschapskader Noord- en Midden Limburg gekarakteriseerd als een Oud bouwland, veld. Deze gebieden zijn oude bouwlanden in de vorm van velden in het beging van de 19^{de} eeuw.



Figuur 3: Uitsnede Landschapskader Noord- en Midden Limburg (kaart 2 Bouwsteen: Gebruik en patroon in de tijd)

In de directe omgeving is sprake van een aantal groenelementen zoals een bomenrij langs de Maas, een Haag langs de toegangsweg naar de Maasweg 6, en ten zuidwesten van de locatie een haag langs de daar aanwezige waterloop. Ten noorden van de locatie is een nieuw natuurgebied ingericht als weide. Ten behoeve van de hele gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum worden omliggende gronden overigens heringericht (met name afgegraven) ten behoeve van dit grootschalige project.

In onderstaand overzicht is de locatie weergegeven in achtereenvolgens de jaren 1850, 1900, 1965 en 2017. Duidelijk is zichtbaar dat het gebied een lange geschiedenis kent.

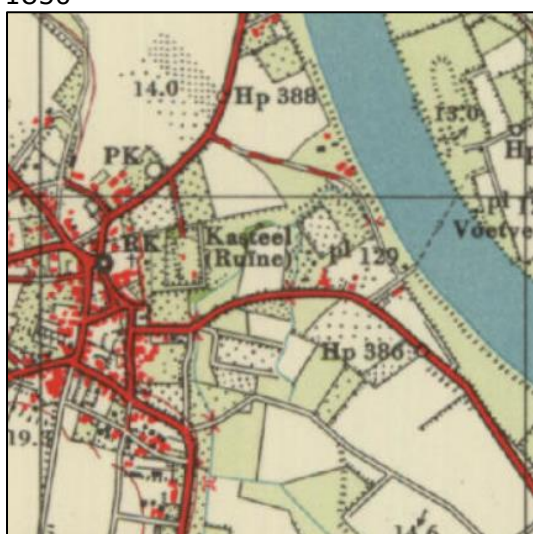
Figuur 4: Plangebied door de tijd heen (www.topotijdreis.nl)



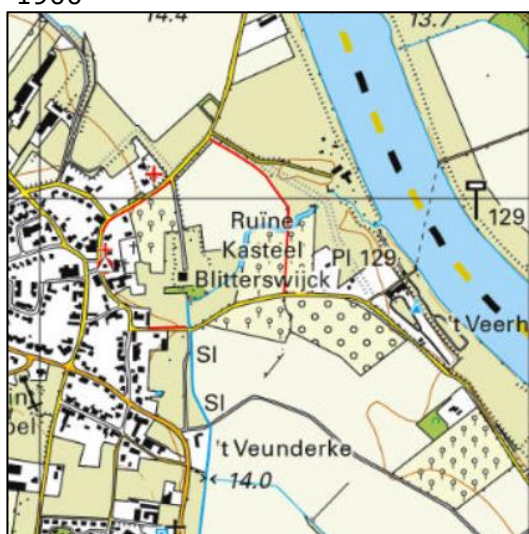
1850



1900



1965



2018

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd vóór 1850 en is na een brand omstreeks 1930 herbouwd. In 1965 is de woonboerderij wederom gedeeltelijk herbouwd. De landbouwschuur is omstreeks 1900 gerealiseerd.

1.4 Locatiebeschrijving

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Venray, aan de oostkant van het dorp Blitterswijck. De ligging is uniek te benoemen gezien de ligging zowat aan de Maas. De omgeving van de locatie kenmerkt zich door de agrarisch grondgebruik en solitair gelegen bebouwing.

De locatie bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met voornamelijk akkerbouw en een paar kippenschuren in het veld. De locatie maakt onderdeel uit van het onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikt landgoed "Ome Hay aan de Maas". De weilanden ten noorden van de locatie maken hier ook onderdeel van uit.

De bebouwing bestaat zoals aangegeven uit een bestaande woning met aangebouwde voormalig koeien- en varkensstal en de in 1900 gerealiseerde landbouwschuur.

2 RUIMTELIJK BELEID

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland. Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

2.1.2 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en Flora- en Faunawet vervangen. Doel van de Wet natuurbescherming is:

- Bescherming van de biodiversiteit in Nederland
- Decentralisatie van verantwoordelijkheden
- Vereenvoudiging van regelgeving

Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming zijn provincies bevoegd gezag geworden voor vrijwel alle natuur gerelateerde zaken. Indien noodzakelijk wordt middels één vergunning planvorming toegestaan of ontheffing verleend. In onderhavige situatie is de bescherming van dier- en plantensoorten niet aan de orde. Nadere toetsing hierop vindt plaats in paragraaf 3.8.

2.1.3 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 het Natuurnetwerk welke is vastgelegd door middel van de goudgroene natuurzonering. In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

2.1.4 Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De normstelling op woningen is geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetten richtten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bv. normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis, zie paragraaf 3.2.2.

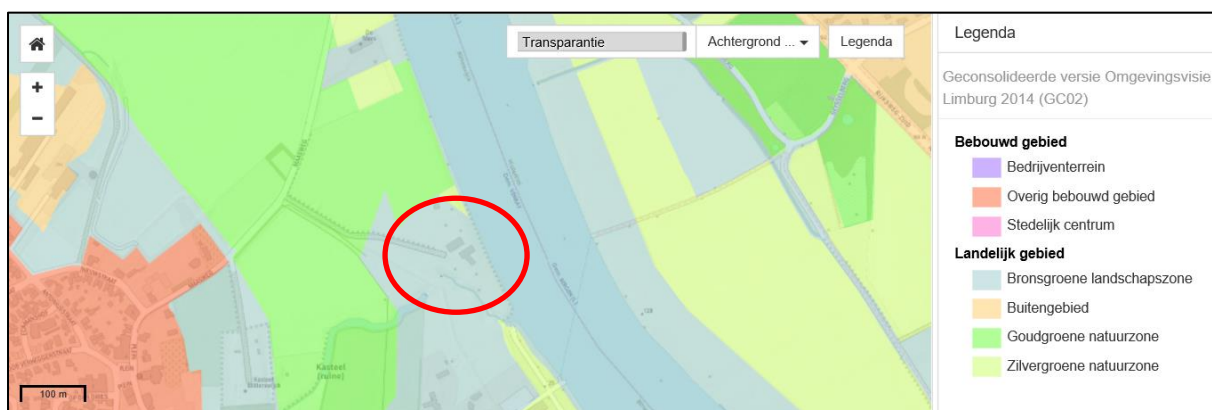
2.1.5 Waterwet

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. Zie paragraaf 3.6 voor de toetsing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014 en Omgevingsverordening Limburg 2014

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. De locaties is aangeduid als "Bronsgroene landschapszone".



Figuur 5: POL kaart 1 - Zonering Limburg

Bronsgroene landschapszone:

Dit zijn de gebieden gelegen in de Beekdalen en gebieden met steilere hellingen meteen grote variatie aan functies, in hoge mate beeldbepalend voor het beeld van het Limburgse landschap. Tevens is het winterbed van de Maas binnen deze zonering gelegen.

De accenten in deze gebieden vanuit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg liggen op:

- Kwaliteit en functioneren van regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Voor de Bronsgroene landschapszone is een viertal kernkwaliteiten van belang. Het gaat hierbij om:

1. Groene karakter
2. Cultuurhistorisch erfgoed
3. Visueel - ruimtelijk
4. Reliëf

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een motiveringsplicht opgenomen die gemeenten vraagt om in de toelichting voor een ruimtelijk plan (voor onderdelen van de bronsgroene landschapszone) aan te geven hoe met de bescherming en versterking van deze vier kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan. Bij verlies van natuurwaarden in de bronsgroene landschapszone is compensatie aan de orde, verder uit te werken in de Beleidsregel Natuurcompensatie.

Toets

Er is sprake van een initiatief waardoor de locatie recreatief gebruikt kan worden richting de toekomst in combinatie met de agrarische uitstraling van het complex. Daarbij wordt aandacht geschonken aan landschap (herstel) en cultuurhistorie (herbouw in oude stijl). Het initiatief ontwikkelt mee met de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum zodat ook rekening gehouden wordt met het regionaal watersysteem.

In de (bijlage van) de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn de kernkwaliteiten voor de Bronsgroene landschapszonering opgenomen en verder beschreven in het Landschapskader Noord- en Midden Limburg bij het landschapstype 'Rivierdal'. Het rivierdal is de belangrijkste structuurdrager van het landschap. In feite zijn de Maas en de wind de belangrijkste scheppers van het landschap van Noord- en Midden Limburg. Het rivierdallandschap omvat die gronden die die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als rivierdal. In de praktijk is dit een strook van 0 – 6 km breed direct grenzend aan de Maas waarnaast de rivierbedding zelf ook laagtes met oude graslanden en opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en zowel oude als nieuwe stads- en dorpskernen en stedelijke ontwikkeling zijn te vinden.

Groene karakter

Beschrijving:

Dit landschap dankt haar originaliteit aan haar natuurlijk fundament, dat de Maas hier gedurende 10 duizenden jaren heeft ingesleten en neergelegd. Het rivierdal van de Maas bestaat uit verschillende verschijningsvormen. In de eerste plaats de verschillende Maasterrassen met de daar doorheen lopende oude Maasmeanders. Deze zijn vaak nog herkenbaar door hun lagere ligging. De terrasranden zelf zijn op veel plekken nog herkenbaar als steilranden in het landschap. In de tweede plaats is er het typische Maasheggenlandschap dat zich vooral op het laagterras bevindt in Noord-Limburg.

Onderhavig initiatief en bescherming/compenseren:

Op onderhavige locatie is een landgoed gelegen met een stuk natuurontwikkeling en zijn groene structuren versterkt. Het initiatief heeft betrekking op de herbouw van een oude boerderij. Insteek is hierbij juist om het landschap en het karakter te behouden opdat een aantrekkingskracht ontstaat voor de toekomstige functie 'recreatie'. Hiertoe is een landschappelijke inpassing opgesteld.

Conclusie:

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt deze kernkwaliteit in het gebied in standgehouden en worden groene structuren behouden en versterkt zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing (bijlage 3).

Cultuurhistorisch erfgoed

Beschrijving:

Vanuit cultuurhistorisch opzicht is het rivierdal eveneens van bijzondere betekenis. De vruchtbare gronden werden al vroeg door de mens in gebruik genomen, voornamelijk als (oud) grasland, waarbij op de hogere delen velden en kampen ontstonden. Daarnaast was de Maas een belangrijke handelsroute, waarvan verschillende kastelen en nederzettingen vandaag de dag nog de stille getuigen zijn. Een bijzonder landschap vanuit cultuurhistorische optiek tenslotte is het Maasheggengebied. Hier is als gevolg van de aanleg van een heel fijnmazig stelsel van hagen, die dienden als veekering, een heel bijzonder kleinschalig landschap ontstaan.

Onderhavig initiatief en bescherming/compenseren:

Zoals bij 'groene karakter' reeds beschreven wordt het plangebied als gevolg van onderhavige ontwikkeling instandgehouden alsmede de nieuwe groene structuren die onlangs zijn aangelegd. Als gevolg van de herbouw van bebouwing worden deze kernkwaliteiten niet aangetast, eerder versterkt doordat een economische drager (icm landgoed) een basis legt onder het toekomstige beheer/onderhoud van de nieuw op te richten bebouwing. Zonder economische drager treedt verloedering op.

Conclusie:

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling wordt deze kernkwaliteit in het gebied in standgehouden én blijven groene structuren behouden (bijlage 3).

Visueel - ruimtelijk

Beschrijving:

Over het algemeen is het rivierdal half open van karakter en worden de randen van de open gebieden bepaald door groene elementen. Door de grootte en diversiteit van het rivierdal is ook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van het rivierdal heel divers. De ontwikkeling van de Maasplassen heeft geleid tot het ontstaan van één van de grootste open gebieden van Limburg. Tegelijkertijd liggen in het rivierdal ook verschillende bosgebieden en steden, welke besloten van karakter zijn. De oude bouwlanden die als veld bekend zijn vormen relatief open ruimtes binnen de rivierdalen. Het maasheggenlandschap in het noorden kenmerkt zich echter juist door een grote mate van beslotenheid.

Onderhavig initiatief en bescherming/compenseren:

Onderhavig initiatief leidt tot een herbouw van aanwezige bebouwing. Hiertoe wordt de visueel-ruimtelijke kwaliteit in positieve zin beïnvloedt. Juist ook omdat met meer aandacht aan omgevingskwaliteiten (verwijderen overtollige bebouwing/schuurtjes, in standhouden oude boomgaard, bomenrij etc..) ontwikkeld wordt. Door de economische drager en de NSW-status zal dit ook voor de toekomst bewaard blijven.

Conclusie:

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling worden de kernkwaliteiten in het gebied in standgehouden.

Reliëf

Voor onderhavige locatie wordt aangesloten bij het landschapstype 'Rivierdal'. De vierde kernkwaliteit 'Reliëf' is hierbij niet benoemd.

Gezien voorgaande, bijgevoegde landschappelijke inpassing (bijlage 3) en ook de bevindingen in de quickscan Flora en Fauna (bijlage 6) kan gesteld worden dat het initiatief past binnen het POL en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

2.2.2 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

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 ertoe 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, authentiek, 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 verkaveling patronen 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.

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).

Zie paragraaf 3.7 voor de behandeling van het thema Cultuurhistorie en Archeologie.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale visie vrijetijdseconomie 2025

In het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) heeft de provincie Limburg de regiegemeenten de ruimte gegeven om zelf beleid te formuleren voor enkele beleidsthema's. Dit is in Noord Limburg gebeurd voor het thema Vrijetijdseconomie (VTE).

Er ligt een grote uitdaging in de regio om de weg te vinden naar kwaliteit en perspectief voor de toeristische sector. De vrijetijdseconomie is met €820 miljoen bestedingen een belangrijke sociaaleconomische motor voor de regio Noord- Limburg. 10% van de directe werkgelegenheid en bestedingen in de regio komen voort uit de vrijetijdseconomie. 60% van de vrijetijdsbestedingen is dagrecreatie. Bovendien behoort de regio met 10% marktaandeel in de Nederlandse bungalowsector, tot de koploperregio in de Nederlandse verblijfsrecreatiesector. Sinds 2008 dalen de toeristische bestedingen. Wil de regio deze koppositie behouden dan zal zij samen met vrijetijdsondernemers moeten investeren in de sector. De urgentie van dit vraagstuk wordt inmiddels door alle stakeholders (gemeenten, toeristische ondernemers en onderwijsexperts) onderschreven. Naast het economisch belang voor de regio levert de vrijetijdseconomie een enorme bijdrage aan de omgevingskwaliteiten voor de eigen inwoners, en hun dagrecreatieve activiteiten.

Revitalisering van de verblijfsrecreatie heeft daarbij de grootste prioriteit. De markt van de verblijfsrecreatie is volop in beweging. De markt van bungalowparken en campings heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een verdringingsmarkt: het kwantitatieve aanbod is groter dan de vraag, en de kwaliteit sluit onvoldoende aan bij de snel veranderende eisen en wensen van de consument. Een bijkomend vraagstuk is dat recreatieparken de afgelopen jaren in toenemende mate gebruikt zijn voor andere functies dan verblijfsrecreatie, vooral het huisvesten van short-stay (korte periode, bijvoorbeeld woonurgentie) en arbeidsmigranten en permanente bewoning.

Noord- Limburg is het belangrijkste en meest aantrekkelijke verblijfsrecreatiegebied van Limburg voor de 'short break' vakantiemarkt met een fijnmazig netwerk van kleine- en grootschalige dagrecreatieve voorzieningen in een straal van 60 autominuten. Daarbij wil de regio de focus leggen op de familierecreatie, drie generaties die (gezamenlijk) een bezoek brengen aan Noord- Limburg. Deze doelgroep vraagt om een breed aanbod qua dagrecreatieve voorzieningen, de regio biedt familiebeleving voor iedere generatie. De regiovisie spreekt de ambitie uit dat invulling van het totale actieprogramma op termijn moet leiden tot een toename van de jaarlijkse bestedingen van € 200 miljoen in 2025 (+24%). Zo komen de bestedingen in 2025 ruim boven de € 1 miljard uit.

Om voorgaande te realiseren is een actieprogramma VTE opgesteld met een vijftal actielijnen met daarbij een opgave:

1. Vitale verblijfsrecreatie: De opgave is om de verblijfsrecreatie sector als geheel te stimuleren om waar nodig opnieuw vitaal te krijgen. En daarnaast het verblijfsrecreatieve product te verbinden aan de regionale kwaliteiten om het totale toeristisch product te versterken.
2. Vitale dagrecreatie: De opgave is om de regionale concurrentiekracht te vergroten door de attractiewaarde te vergroten met diverse grote- en een scala aan kleinschalige dag attracties. De focus ligt op familierекреatie.
3. Vrijetijdslandschap: De opgave is om de bestaande omgevingskwaliteiten op sleutelplekken te versterken en om daar de belevingswaarde en het onderscheidende vermogen van de regio te vergroten.
4. Crossovers: Opgave is om samen met ondernemers praktisch aan de slag te gaan met kansrijke cross-overs.
5. Effectieve regiomarketing: Opgave is een regiomarketing nieuwe stijl op basis van SMART-doelen en een marketing die aansluit bij trends en ontwikkelingen.

Toetsing:

Onderhavig initiatief betreft het realiseren van een viertal vakantieappartementen in te herbouwen agrarische bebouwing. De locatie is gelegen binnen de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum (reactivering Oude Maasarm in combinatie met natuurontwikkeling). Het initiatief past binnen alle vijf de benoemde opgaven en levert een bijdrage aan de regionale visie op de vrijetijdseconomie 2025.

2.3.2 Ontwikkelkader verblijfsrecreatie

Bij het realiseren van nieuwe initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie is door de regiogemeenten Noord-Limburg vastgesteld dat meer behoefte is aan een eenduidige en marktgerichte toets om deze initiatieven effectief te kunnen beoordelen. Zodoende is het 'ontwikkelkader verblijfsrecreatie' opgesteld. Op basis van dit ontwikkelkader kan inzichtelijk gemaakt worden of een initiatief past of niet.

De principes van het ontwikkelkader:

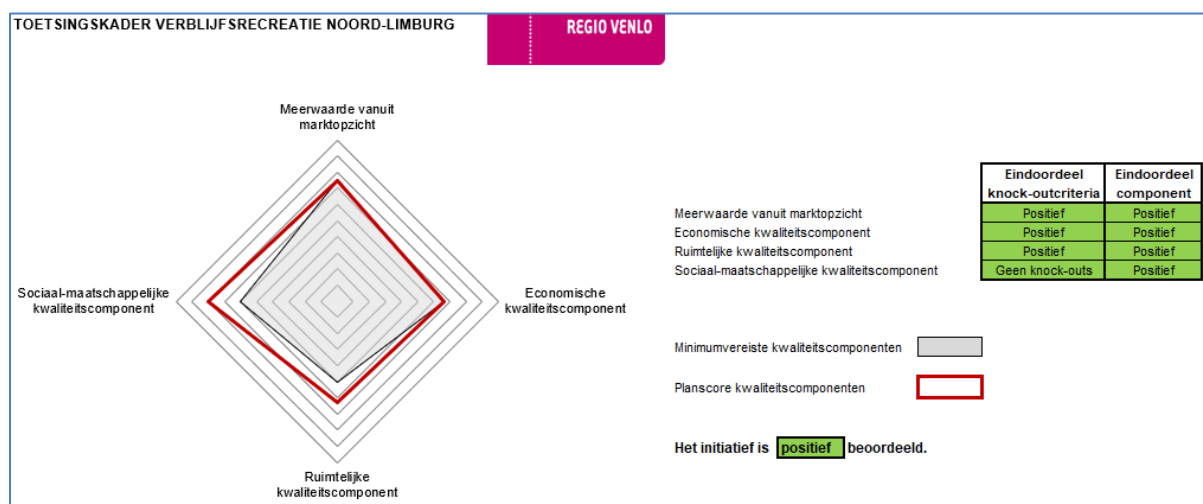
- Hergebruiken: Initiatiefnemers worden uitgedaagd om bestaande verblijfsrecreatievoorraad te hergebruiken
- Excelleren: Initiatiefnemers worden uitgenodigd om te 'excelleren', meer van hetzelfde is niet wenselijk.
- Langjarige exploitatie: Laat zien dat recreatief ondernemerschap ook voor de langere termijn gegarandeerd is.
- Regionale visie: Lever een bijdrage aan de regionale visie vrijetijdseconomie 2025.
- Familierекреatie: waarbij de focus ligt op activiteiten voor meerdere generaties, leeftijdsgroepen en leefstijlen.

Het initiatief wordt op basis van de tool "Ontwikkelkader" beoordeeld. De elementen in deze tool hebben betrekking op:

- a. Algemene informatie
- b. Bedrijfsplan
- c. Businessplan/haalbaarheidsplan
- d. Contract exploitant (hier niet aan de orde)
- e. Koop- en aannemingsovereenkomst (hier niet aan de orde)

- f. Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan
- g. Nadere onderbouwing

Uitkomst van de tool Ontwikkelkader is dat het initiatief positief wordt beoordeeld. Dit blijkt uit onderstaande weergave afkomstig uit het ontwikkelkader:



Figuur 6: Toetsingskader verblifsrecreatieve initiatieven

Een nadere motivering van de plannen waarop getoetst is opgenomen in bijgevoegd businessplan (bijlage 1). Onderstaande de samenvatting uit dit businessplan:

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het initiatief een verrijking is voor de toeristische sector en passend binnen de visie op verblifsrecreatie in Noord Limburg. Er is sprake van een duidelijke vraag vanuit de markt waar nog geen aanbod voor is. Bovendien is het plan financieel haalbaar en vormt het ruimtelijk gezien een toegevoegde waarde.

Het initiatief is besproken in de ambtelijke regionale werkgroep Vrijtijdseconomie. De bevindingen waren als volgt:

Er moet strak gemonitord worden wat de exploitatieopzet gaat worden. De kans bestaat dat er met het opsplitsen van de appartementen een woonfunctie gaat ontstaan. Daarnaast staat er in het plan vermeld dat de financiering rond zou zijn maar de onderbouwing ontbreekt hier volledig. Ook dit dient nauw gemonitord te worden. Verder is het een prachtige locatie met heel veel toeristisch potentieel.

De bevindingen zijn toegespitst op 3 punten:

1. Woonfunctie: gesteld wordt dat de kans bestaat dat er een woonfunctie ontstaat. Er wordt in de planregels verwezen naar de betreffende regels in het 'moederplan'. Bij de bestemming 'recreatie' is expliciet opgenomen onder specifieke gebruiksregels (art 11.5) dat het permanent wonen strijdig is met de bestemming, uitgezonderd bewoning van de bedrijfswoning.
2. Financiering: gesteld wordt dat er geen onderbouwing voor financiering is. Door initiatiefnemer is aangegeven dat hij een agrarisch bedrijf exploiteert met de nodige hectaren grond. Deze dient als onderpand voor een toekomstige financier. Wanneer een concrete financieringsaanvraag wordt ingediend zal dit dan ook geen probleem zijn. Derhalve is het plan ook financieel haalbaar. Terecht wordt gesteld dat de exploitatie vervolgens goed gemonitord moet worden, zoals bij elke onderneming.
3. Locatie: Gesteld wordt dat de locatie prachtig is met veel potentie. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer het idee ontwikkeld.

Gezien voorgaande past het initiatief binnen het vastgestelde regionale beleid omtrent verblijfsrecreatieve initiatieven.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie 2030 – Venray loopt voorop

Op 27 juni 2019 is de door de gemeenteraad van de gemeente Venray de toekomstvisie 2030 “Venray loopt voorop” vastgesteld. In deze visie zijn 5 ambities concreet benoemd. In het Venray van 2030:

1. Zijn inwoners, hun netwerken, culturen en voorzieningen met elkaar verbonden;
2. Woon je groen en sociaal;
3. Zorgt ondernemerschap met aandacht voor mens, dier en milieu, voor nieuwe economische kansen;
4. Stroomt kennis, creativiteit en vernieuwing;
5. Is iedereen mobiel.

In deze ambities zijn een aantal elementen opgenomen die door onderhavig initiatief ondersteunt worden:

- Onderhavige locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf wat door een nieuwe functie een bijdrage levert aan recreatieve aanbod van de gemeente Venray.
- Toeristisch is Venray vooral sterk in de beleving voor een dag, al is meerdaags toerisme (waaronder verblijfsrecreatie) zeer mogelijk. Profilerings gebeurt vooral op regionaal niveau (zie ook paragraaf 2.3, waarin dit reeds uitvoering onderbouwd wordt).

De overeenkomsten tussen de resultante van onderhavig initiatief en de ambities in de toekomstvisie 2030 maken dat het initiatief past binnen de strategische toekomstvisie.

2.4.2 Strategische visie 2020

In de vorige paragraaf is de meest recente strategische visie opgenomen. Omdat ten tijde van ontwikkeling van onderhavig initiatief deze nog niet bekend was wordt ook een toelichting gegeven op de strategische visie 2020 die op 3 november 2009 door de gemeenteraad van de Gemeente Venray is vastgesteld.

In deze visie staan de doelstellingen van de Gemeente beschreven 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

In de strategische visie wordt op een aantal punten de koppeling gelegd met het thema (verblijfs)recreatie.

Bij het 1^{ste} thema wordt aangegeven dat het bieden van recreatie en toerisme een belangrijk aspect is behorend bij het profiel van de gemeente Venray en haar 13 kerkdorpen. We bedienen hierbij bijvoorbeeld mensen/toeristen uit eigen omgeving

Noord-Limburg, Brabant en ook Duitsland. Het aanbieden van verblijfsrecreatie biedt een welkome aanvulling om recht te doen aan het gewenste profiel.

Het 4^{de} thema gaat over Venrayse vrije tijd waarbij de 3 'nieuwe' dorpen een belangrijke aanwinst zijn op het gebied van toerisme en recreatie die ook de bestaande toeristische kwaliteiten en aspiraties van de dorpen in het Venrayse buitengebied én Venray stad ten goede zal komen. Een onderbouwing dat een verrijking met aanbieden van verblijfsrecreatie een versterkende werking heeft op de hele gemeente Venray. Zeker wanneer sprake is van meervoudig ruimtegebruik en een verrijking van de kwaliteit van het landschap (in combinatie met natuurontwikkeling Ooijen-Wanssum).

Het 6^{de} thema gaat over de economische ontwikkeling in de gemeente Venray waarbij de gemeente een voorwaardenscheppende rol heeft door in te zetten op de verdere ontwikkeling van de lokale economie waarbij meer dan voorheen de kwaliteit daarvan als uitgangspunt wordt genomen. Het faciliteren van lokale bedrijfsleven, het MKB en startende bedrijven wordt gestimuleerd. Ook hier past onderhavig initiatief.

Toetsing:

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van (verblijfs)recreatieve activiteiten die passen binnen de strategische visie. In deze visie is de ontwikkeling Ooijen-Wanssum nog niet meegenomen. Door de ligging middenin zal de synergie nog versterkt worden. De gewenste ontwikkeling past dan ook bij uitstek binnen de speerpunten van de strategische visie Venray 2020.

2.4.3 Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011

Op 20 december 2011 is door de gemeenteraad van de gemeente Venray de structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011 vastgesteld. In deze visie staat beschreven welke mogelijkheden voor uitbreiding en vestiging er zijn voor agrarische bedrijven, maar ook met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing. Daarbij wordt eveneens aangegeven welke tegenprestatie gevraagd worden als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

Een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is niet van toepassing op het splitsen van woningen, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen, het invullen van voormalige agrarische bedrijven met woningbouw en/of het inpandig bouwen of aanbouwen van zorgwoningen.

Het ruimtelijk beleid in het stedelijk en het buitengebied is vastgelegd in diverse ruimtelijke visies en bestemmingsplannen. Deze zijn maatgevend voor waar welke ontwikkelingen tegen welke voorwaarden worden toegestaan. In dit beleid wordt ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en maatregelen die worden genomen. Sommige maatregelen worden niet via een bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling geregeld.

Hiertoe zijn een tweetal uitgangspunten in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 (zie paragraaf 2.3.4) uitgewerkt die rechtstreeks gericht zijn op behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

1. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB): nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf of recreatiebedrijf is alleen in een VAB toe te staan;
2. Bij uitbreiding van woningen, landbouwverwante en kleinschalige bedrijven (meer dan het maximale bebouwingsvolume) is uitbreiding op basis van een sloopregeling mogelijk.

Met onderhavige ontwikkeling is het eerste uitgangspunt van toepassing. Een bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling is dan ook niet aan de orde anders dan de basisvoorwaarde voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In onderhavige situatie betekent dat, dat de ontwikkeling ca 5x zoveel nieuw m2 groen moet opleveren als er aan m2 nieuwe bebouwing en/of verharding wordt aangelegd, zie paragraaf 2.4.6. voor de invulling.

2.4.4 Welstandsnota – Wederzijds Vertrouwen

Op 6 maart 2018 is door de gemeenteraad van Venray de 2^{de} herziening van de Welstandsnota Wederzijds vertrouwen vastgesteld. In deze nota is onderhavige locatie niet aangewezen als een monument of karakteristiek pand gelegen of gelegen in een historisch gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen op locaties waar dergelijke panden zijn gelegen zal goed bekeken moeten worden of de ruimtelijke ingrepen inbreuk betreffen op de cultuurhistorische waarden. In onderhavige situatie is hier geen sprake van. Derhalve vindt geen nadere toetsing plaats in deze onderbouwing. De welstandsnota is overigens wel toetsingskader ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.4.5 Vigerend bestemmingsplan

Om onderhavig initiatief mogelijk te maken dient bekeken te worden in hoeverre het initiatief past binnen het vigerende bestemmingsplan. Indien dit conform de huidige planregels niet passend is dient voorzien te worden in een motivering waarom afgeweken kan worden van deze planregels. Hiertoe is onderhavige toelichting opgesteld.

2.4.5.1 Bestemmingsplan “Buitengebied – Oost” gemeente Venray”

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied - Oost gemeente Venray’ vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venray op 28 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming “Wonen”.



Figuur 7: Uitsnede planlocatie, bestemmingsplan 'Buitengebied – Oost gemeente Venray', vastgesteld d.d. 28 juni 2013

Naast de enkelbestemming "Wonen" is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed' opgenomen. Op de huidige locatie is een bouwvlak opgenomen. In het kader van de reconstructiewetzone is de gebiedsaanduiding extensiveringsgebied van toepassing. Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'landgoed 2' van toepassing.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Recreatie' (artikel 16.7.5). Ten behoeve van onderhavige ontwikkelingen is een principeverzoek ingediend. Door de gemeente Venray is op 11 april 2013 positief gereageerd op dit principeverzoek. De reactie is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting, de positieve grondhouding is door de gemeente Venray nogmaals mondeling bevestigd tijdens overleg met gebiedspartijen in het kader van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum d.d. 17 januari 2018.

2.4.5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan is in artikel 16.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in 'Recreatie', onder de voorwaarden dat:

- a. De locatie aansluitend gelegen is aan de bestemming 'Agrarisch met waarden' of aan de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'Agrarisch gemengd'.
- b. Uit het landschappelijk inpassingsplan als bedoeld in artikel 16.7.1 onder a blijkt dat de nieuwe bebouwing/voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 m² groen moet worden aangelegd.
- c. De oppervlakte van het nieuw ontstane bestemmingsvlak wordt afgestemd op de ontwikkeling, tot een maximum van 1,5 ha.
- d. De natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Ad a) De bestemming rondom de locatie is 'Agrarisch met waarden'.

Ad b) In de nieuwe situatie zal het bebouwd oppervlak afnemen. Wel zal een en ander landschappelijk ingepast worden (zie paragraaf 2.3.5).

Ad c) De oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt minder dan 1,5 ha, te weten ca 3500 m².

Ad d) Uit onderhavig wijzigingsplan blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Uit voorgaande (en verdere motivering in het wijzigingsplan) blijkt dat voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden. Derhalve kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid en is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

2.4.5.3 Aanduiding 'Landgoed 2'

Ter plaatse van de aanduiding Landgoed 2 zijn de gronden mede bestemd voor het beheer van de gronden in relatie tot de Natuurschoonwet 1928 (instandhouden natuurschoon). Het gebruik van bebouwing voor verblijfsrecreatieve activiteiten (recreatieappartementen/groepsaccommodatie) is hier zonder meer toegestaan binnen de bestemming wonen. Echter, gezien de omvang (>100 m²) past dit niet binnen de afwijkingsbevoegdheid conform artikel 16.6.2. Een wijziging van het bestemmingsplan zoals beschreven in paragraaf 2.3.4.2 is dan ook noodzakelijk.

2.4.6 Landschappelijke inpassing

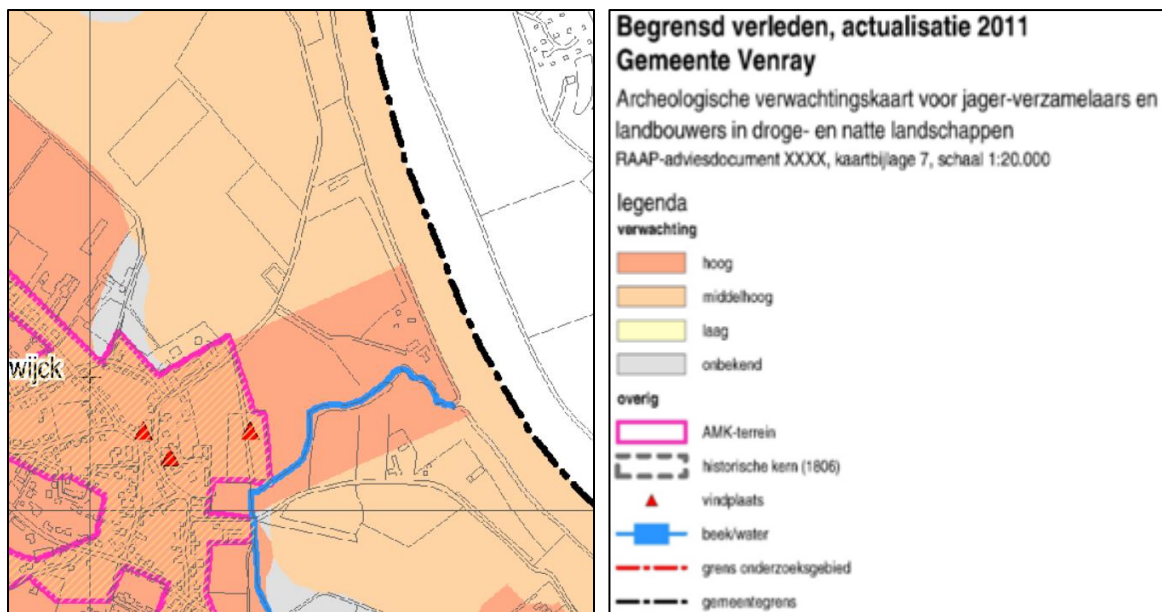
Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een woning en recreatieappartementen (max 4). Hiertoe wordt de bestaande bebouwing (woning en schuren) gesloopt en vindt herbouw plaats. Hierbij wordt getracht de sfeer van de voormalige agrarische bebouwing te reconstrueren. Daarnaast is veel aandacht voor landschappelijke inpassing. Conform wijzigingsvoorwaarden dient met een factor 1:5 landschappelijke te worden ingepast. In totaal zal ca 600 m² bebouwing en ca 450 m² verharding worden gerealiseerd, voorafgaand wordt ruim 750 m² bebouwing gesloopt (woning + schuur + kippenschuurtjes). Dat betekent dat netto een vergelijkbaar areaal verharding aanwezig zal blijven. Desondanks wordt het nodige 'groen' aangelegd ten behoeve van de gewenste landschappelijke inpassing. Gezien de ligging aan de Maas is het niet wenselijk om het geheel van hoge groenbeplanting te voorzien. De inpassing vindt plaats op 3 manieren:

- 1) Terugbrengen bouwvolume en karakteristieke bebouwing
Bij de realisatie van de bedrijfswoning en recreatieappartementen zal zoveel mogelijk de architectonische en waar mogelijk ook materialen gebruikt worden zoals deze ook nu aanwezig zijn. Het bouwvolume neemt af ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie is circa 4500 m³ bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie maximaal 3350 m³.
- 2) De terpen zal aan de zijkanten (taluds) van groenbeplanting worden voorzien. Tevens wordt laanbeplanting gerealiseerd aan weerszijden van de oprijlaan. Tenslotte worden enkele solitaire bomen geplaatst. De totale oppervlakte van deze groenvoorziening bedraagt ca 1500 m².
- 3) De oude kippenschuren (3 stuks, in totaal ca 175 m²) in het open veld worden gesloopt en opgeruimd waardoor ook een kwaliteitsslag gemaakt wordt.

Een en ander wordt conform bijgevoegde inpassingsschets (bijlage 3) opgeleverd en vormt een kwaliteitsslag voor de locatie én omgeving.

2.4.7 Archeologie beleid gemeente Venray

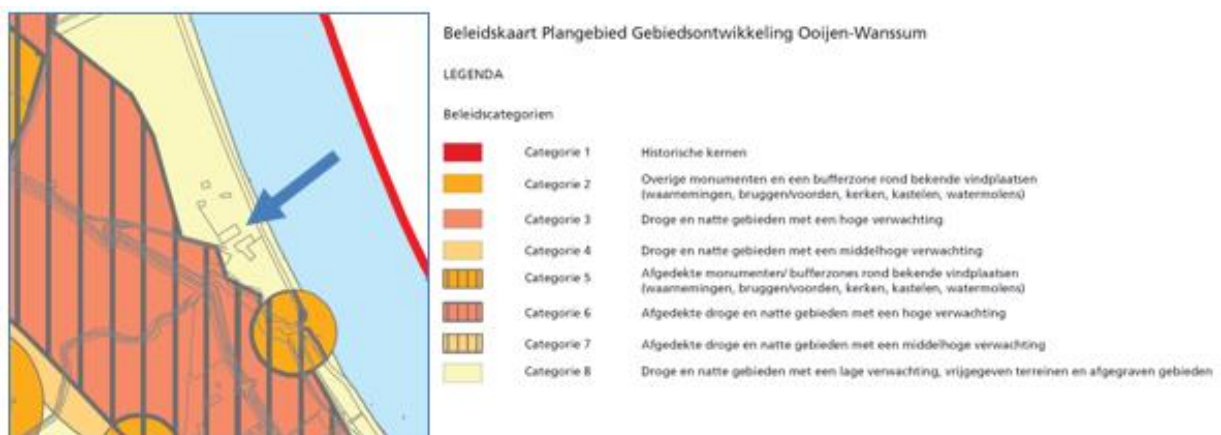
De gemeenteraad van Venray heeft in de vergadering van 18 juni 2013 de beleidskaart "Begrensd verleden" vastgesteld. Deze vormt de basis voor het gemeentelijke archeologische beleid. Onderhavige figuur betreft een uitsnede hiervan, de planlocatie ligt een gebied met hoge verwachting.



Figuur 8: Begrensd verleden, actualisatie 2011, gemeente Venray (cultuurhistorische waardenkaart Limburg – GISviewer)

De locatie valt tevens binnen het plangebied waarvoor in het kader van de "Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum" een archeologische beleidskaart (ABK) is opgesteld. Deze beleidskaart is actueler (2014) en nauwkeuriger dan voornoemde beleidskaart en wordt derhalve gehanteerd bij ruimtelijke plannen.

Onderstaande uitsnede betreft een weergave van het plangebied op de archeologische beleidskaart (BAAC Rapport V 14.0184).



Figuur 9: Beleidskaart Plangebied Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum (BAAC V 14.0184)

Het aspect archeologie wordt in paragraaf 3.7 behandeld.

3 Randvoorwaarden / Onderzoeken

3.1 Bodem

Op 3 juli 1986 is de Wet bodembescherming in werking getreden welke het wettelijk kader bevat voor bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering) als gevolg van de grote hoeveelheid verontreinigde locaties. De nieuwe regels moeten ervoor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid. Volgens de Woningwet, artikel 8 lid 3, is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk indien sprake is van de oprichting van een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend meer dan 2 uur per (werk)dag mensen verblijven.

Onderhavige situatie is een bijzondere aangezien de verblijfslocatie bovenop een nog te realiseren terp zal gerealiseerd worden. Ten behoeve van het realiseren van deze terp zal door Projectbureau "Moeder Maas" grond aangevoerd worden. Deze partij grond zal vooraf onderzocht worden waarmee de kwaliteit van de betreffende grond wordt aangetoond. De grond zal in ieder geval voldoen aan de bodemkwaliteit voor de functie Wonen en tevens zal voldaan worden aan de voorwaarden die zijn beschreven in de Nota bodembeheer Ooijen-Wanssum en de geactualiseerde (water)bodemkwaliteitskaart Ooijen-Wanssum (2018).

Ten aanzien van deze wijzigingsprocedure kan dan ook gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het initiatief.

3.2 Milieu

3.2.1 Luchtkwaliteit

Op 9 oktober 2007 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel voor de wijziging van de "Wet milieubeheer" goedgekeurd waarin het onderdeel luchtkwaliteit voor deze ontwikkeling relevant is. De wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet voorziet in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). De programmatische aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen (op gebied van luchtkwaliteit). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan luchtverontreiniging. Deze mogen zonder verdere toetsing aan de grenzen voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een ontwikkeling draagt 'in niet betekenende mate bij' aan de concentratie van een stof indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht niet meer is dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg /m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Door onderhavige ontwikkeling stijgt het aantal aan- en afvoerbewegingen als gevolg van verkeer ten opzichte van de 'oude' situatie met landbouw en/of woonfunctie. Er zal sprake zijn van permanente bewoning en de verhuur van vier 'gezins'-appartementen.

De effecten van de toekomstige situatie op de luchtkwaliteit zijn berekend met de rekentool niet in betekenende mate (versie 15 mei 2018) zoals deze is opgesteld door het ministerie van I en M in samenwerking met info Mil. Hierbij is uitgegaan van een

nieuwe situatie, met andere woorden alle verkeersbewegingen worden als 'extra' opgenomen in het model. Dit om aan te tonen dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering zal zijn voor onderhavige ontwikkeling. Er wordt op basis van aanname uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per (recreatieve) wooneenheid met in totaal dus ca 32 extra verkeersbewegingen per dag. Deze aanname is erg ruim aangehouden.

De maximale bijdrage als gevolg van de extra verkeersbewegingen bedraagt 0,03 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 en 0,01 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ PM_{10} (fijnstof). Zoals uit figuur 8 blijkt is dat verwaarloosbaar ten opzichte van de grens van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, hierbij is overigens gerekend met een nog ruimer aantal voertuigbewegingen (nl 35).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10: NIBM-rekentool d.d. 15 mei 2018

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2.2 Geur

Zoals beschreven in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), 5 oktober 2006, worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de normen voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Tevens moet bekeken worden of de ontwikkeling geen belemmering vormt voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende veehouderij.

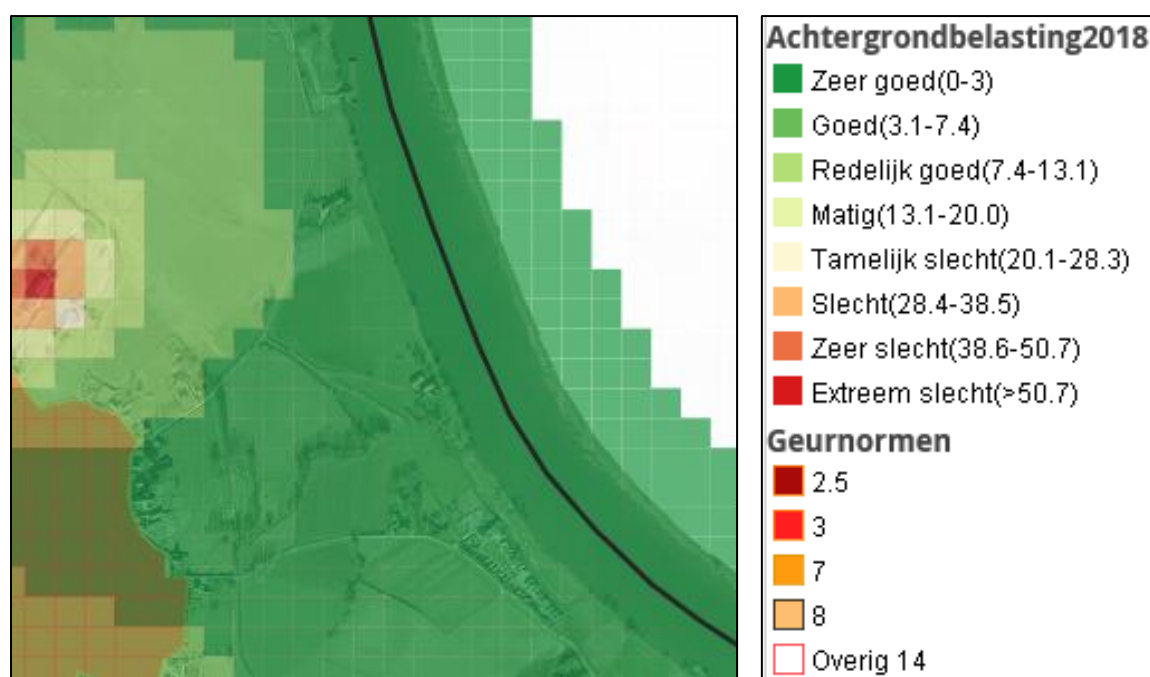
Leefklimaat:

In de beleidsnota "Aanvulling op de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Gemeente Venray – Aanvaardbaar woon- en leefklimaat" is beschreven wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de achtergrond- en voorgrondbelasting. Voor bestaande woongebieden in Blitterswijk is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een maximale achtergrondbelasting van 13 OU/m³ (odour units) en maximale voorgrondbelasting van 6,5 OU/m³. Voor het buitengebied geldt 20 OU/m³ respectievelijk 14 OU/m³ (tabel 7 uit beleidsnota met maximale waarden voor- en achtergrondbelasting waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat).

Gebied	Gemiddelde achtergrondbelasting (ouE /m3)	Maximaal [%] geur gehinderden	Leefklimaat	Maximale achtergrondbelasting	Maximale voorgrondbelasting (ouE /m3)
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geysteren, Blitterswijck en Wanssum	7 - 13	15	Redelijk goed	13	6,5
Buitengebied	13 - 20	20	Matig	20	14

Achtergrondbelasting:

De achtergrondbelasting is momenteel zeer goed tot goed zoals blijkt uit door de gemeente opgesteld geurkaarten.

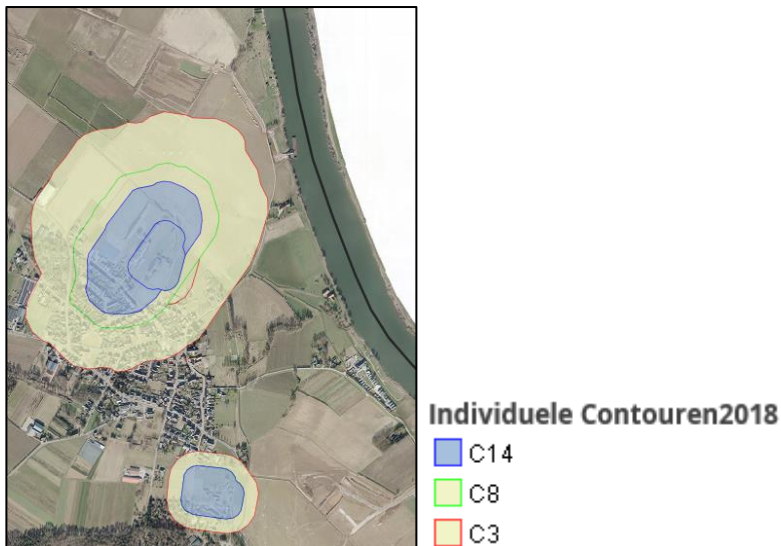


Figuur 11: Geurnormen en achtergrondbelasting t.a.v. geurhinder (<https://venray.flamingo4.nl/viewer/app/Geurkaarten>)

Voor onderhavige situatie geldt een geurnorm van 14 (overig, buitengebied). Deze wordt bij lange na niet overschreden.

Voorgrondbelasting:

Onderstaande figuur laat zien dat de planlocatie is gelegen buiten de geurhindercontour á 3 OU/m3. Gezien de ligging buiten deze contour is sprake van een redelijk (zelfs goed/zeer goed) woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Voorgrondbelasting met individuele contouren IV-locaties
(<https://venray.flamingo4.nl/viewer/app/Geurkaarten>)

Samengevat

Op basis van de achtergrond- en voorgrondbelasting kan gesteld worden dat sprake is van een aanvaardbaar (zelfs zeer goed) woon- en leefklimaat. Vanwege de ligging tussen bestaande bebouwing vormt onderhavig plan geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijen en vormt dit aspect geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3 Geluid

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De normstelling op woningen is geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetten richtten zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande woning herbouwd tot een woning met recreatieappartementen, die niet geluidgevoelig zijn. De locatie was in de oude situatie een geluidgevoelig object. Er worden geen nieuwe geluidsbronnen gerealiseerd, derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In relevante gevallen kan hierbij de handreiking Bedrijven en milieuzonering van toepassing zijn. Deze wordt gebruikt voor:

- Locatiekeuze studies voor bedrijven(terreinen) en woningen nabij bedrijven(terreinen)
- Ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven(terreinen)
- Toetsing van concrete activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan

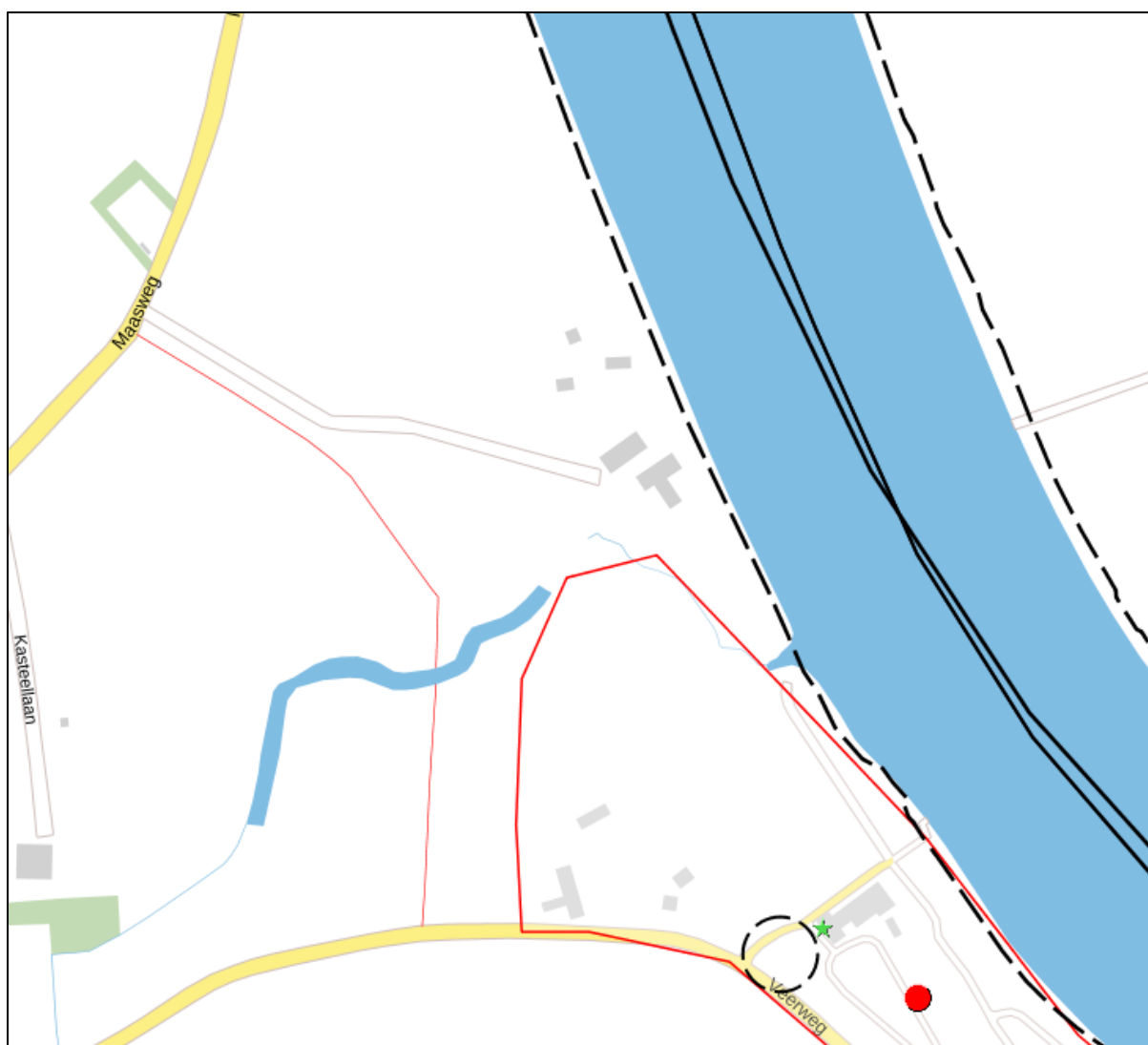
Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van woning en recreatieappartementen in een voormalig agrarisch gebouw (reeds bestemd tot wonen). De feitelijke relatie met eventuele omliggende bedrijvigheid verandert niet. In de directe omgeving vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats die ruimtelijk van invloed zijn

(of waarop onderhavige activiteit invloed heeft) anders dan agrarische activiteiten (zie ook paragraaf 3.2). Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.5 Externe veiligheid

3.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Uit onderstaande figuur blijkt dat in directe nabijheid geen gevaarlijke bedrijven zijn gelegen. De locatie is gelegen aan de Maas waar transport plaatsvindt. Ten zuiden van de locatie is de horecagelegenheid Tante Jet gelegen (met opslag propaantank). Deze afstand vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Figuur 13: www.risicokaart.nl

3.5.2 Besluit Externe Veiligheid Transportroutes en Buisleidingen

Het aspect externe veiligheid dient te worden beoordeeld vanuit het risico dat de activiteit voor de omgeving kan opleveren en vanuit risico's die de omgeving voor de activiteit kan veroorzaken. Bronnen van deze risico's kunnen zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en inrichtingen zoals bijvoorbeeld een LPG- Tankstation.

Het initiatief is gelegen in de directe nabijheid van de Maas. Vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas is deze rivier aangeduid als een zwarte vaarroute.

Door Econsultancy BV is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd met als doel om te bepalen of er sprake is van overschrijding van de grenswaarden ten aanzien van veiligheid zoals benoemd in het Besluit externe veiligheid transportroutes.

In het onderzoek, wat als bijlage 4 is toegevoegd, is geïnventariseerd of er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen over het water. Gezien het lage groepsrisico en de zeer kleine kans dat een incident optreedt wordt geadviseerd geen verdere veiligheidsmaatregelen te treffen. De ontwikkeling wordt vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord geacht.

3.5.3 Conclusie

Gezien voorgaande wordt geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling op basis van het thema externe veiligheid doorgang kan vinden.

3.6 Waterparagraaf

Water is een belangrijk aspect bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Belangrijk hierbij is hoe omgegaan wordt met het vasthouden van hemelwater, hergebruik, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van grondwateronttrekking. Zoals uit het plan blijkt is geen sprake van een verruiming van bebouwing en/of verharding. Bovendien is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte aanwezig om hemelwater afkomstig van verhardingen en bebouwing op eigen terrein te laten infiltreren. Omdat de nieuwe bebouwing op een terp wordt gerealiseerd zal het hemelwater op omliggende gronden infiltreren in de bodem (in de groenzonering op de flanken van de terp). Deze omliggende gronden zijn allen eigen gronden. Er wordt dan ook geen overlast voor derden veroorzaakt. Bij de bouwwerkzaamheden zal hier rekening mee worden gehouden als ook met het gebruik van materialen.

Het aspect water is een belangrijk onderdeel voor onderhavige ontwikkeling. Dit ook met name vanwege de directe ligging aan de Maas. Door de gemeente Venray is bij de planontwikkeling verzocht om direct contact te leggen met het projectbureau Ooijen-Wanssum in zake de grootschalige ontwikkelingen. Tevens is met Rijkswaterstaat in overleg getreden over de planvorming.

Uiteindelijk heeft het overleg met projectbureau en Rijkswaterstaat geleid tot het verlenen van een waterwetvergunning. Derhalve zijn de activiteiten in de brede zin vergund. De vergunning vormt onderdeel uit van deze toelichting en is als bijlage 5 bijgevoegd.

3.7 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988, op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in het cultuurhistorische beleid van Nederland. Met deze wetwijziging

heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het ruimtelijke ordeningsproces en ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan rekening te houden met de bekende als te verwachten archeologische waarden.

Zoals blijkt uit de figuur behorend bij paragraaf 2.4.7 is de projectlocatie op de beleidskaart "Plangebied Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum" opgenomen als beleidscategorie 8: Droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven terreinen en afgegraven gebieden.

Deze beleidscategorie wordt in bestemmingsplannen niet vertaald in een archeologische dubbelbestemming en het plangebied is daarmee vrijgesteld van een onderzoeksplicht.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.8 Flora en Fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming moet rekening gehouden worden met gebiedsbescherming (Natura 2000), inclusief de gebieden welke zijn opgenomen in de Vogel- en Habitatrichtlijn. Gezien de aard van het project zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de instandhoudingsdoelstellingen in omliggende Natura 2000-gebieden.

De Wet natuurbescherming heeft als doel om dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen. Het is bij ruimtelijke plannen mogelijk dat dier- en plantensoorten (beschermde) beschadigd, verstoord of vernietigd worden. De Wet natuurbescherming beoogt dat te voorkomen of te compenseren.

Pas als er én beschermde dier- en plantensoorten voorkomen in het projectgebied én de activiteiten effect hebben op de dier- of plantensoorten dan komt een toets aan de tabellen 1, 2 en 3 van de Wet natuurbescherming 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 Wet natuurbescherming centraal staat.

Voorheen was reeds sprake van een intensief gebruik van de bebouwing door het gebruik als landbouwbedrijf. De laatste jaren is sprake van 'leegstand'. Door onderhavige ontwikkeling wordt het gebruik weer geïntensiveerd. Als gevolg van de voorgenomen herbouw zal de locatie, in overleg met projectbureau Mooder Maas heringericht worden. De gebouwen worden gesloopt en er wordt een terp gerealiseerd waarop de nieuwe bebouwing geplaatst wordt.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is door Econsultancy een quickscan Flora en Fauna (bijlage 6) uitgevoerd. Tevens is met behulp van een Aeries-berekening (bijlage 7) het onderwerp stikstof in beeld gebracht

Conclusie Quicksan Flora en Fauna:

Op basis van onderhavige quickscan flora en fauna wordt geadviseerd om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken indien (tijdelijke) verlichting op de locatie benodigd is. Ten aanzien van de kerkuil dienen alternatieve roestlocaties te worden aangeboden. Ten aanzien van steenmarters dient het aantasten van potentiële verblijfplaatsen in de vrijstellingsperiode plaats te vinden.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Het wordt geadviseerd om materiaalopslag buiten het broedseizoen te verwijderen.

Voor overige beschermde soorten zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming gezien de aard van de voorgenomen ingreep of wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden wordt geadviseerd om middels een stikstofdepositie onderzoek de effecten van neerslag van stikstof door de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden nader te onderzoeken. Met betrekking tot gebieden van de bronsgroene landschapszone en ten aanzien van beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen hertontwikkeling op de onderzoekslocatie.

Maatregelen

Onderhavige ontwikkeling zal met inachtneming van de conclusies uit de quickscan uitgevoerd worden. Dat wil zeggen dat:

- Indien tijdelijke verlichting aan de orde is, dit vleermuisvriendelijke verlichting zal zijn (in overleg met Moeder Maas, die grondwerkzaamheden zal verrichten);
- Ten behoeve van de Kerkuil worden een tweetal Kerkuil-kasten opgehangen in de nog bestaande kippenschuren, na realisatie plan worden deze verplaatst naar nieuwe bebouwing;
- Sloopwerkzaamheden vinden niet plaats tijdens broedseizoen;
- Sloopwerkzaamheden vinden plaats binnen vrijstellingsperiode Steenmarter (medio aug t/m feb)
- De algemene zorgplicht wordt nageleefd.
- Een Aeries-berekening voor aanleg- en gebruiksfase laat geen negatieve effecten van stikstofdepositie zien (zie bijlage 7).

Geconcludeerd wordt dat het aspect Flora en Fauna met inachtneming van bovenstaande maatregelen geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

3.9 Verkeer en infrastructuur

Als gevolg van onderhavig initiatief worden een woning en vier appartementen gerealiseerd in een voormalig agrarisch gebouw. Op de locatie zijn geen problemen met betrekking tot de ontsluiting. Via de Maasweg kan het dorp Blitterswijk bereikt worden vanwaar men in zuidelijke en noordelijke richting de gewenste route kan kiezen.

In de beleidsnota Parkeernormen Venray (2013) is beleid opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen voor wat betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies en is bedoeld als richtlijn voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Doel van het beleid is om gemeentelijke parkeernormen vast te stellen, parkeerbehoefte te bepalen en hiermee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. De locatie van het plangebied is van invloed op de parkeernorm, naarmate een gebied verder van een

centrum af ligt neemt het aanbod en de kwaliteit van alternatieven voor de auto af en neemt de behoefte aan parkeerplaatsen toe.

Onderhavige locatie is gelegen in de schil: buiten bebouwde kom. De 4 appartementen die gerealiseerd worden kunnen gelijkgesteld worden aan de parkeernorm behorend bij bungalows (2,1 plekken). De permanente woning heeft een parkeernorm van 2. De gezamenlijk parkeerbehoefte betreft dan $1 \times 2,0$ en $4 \times 2,1 = 10,4$ parkeerplaatsen (afgerond 11).

Uitgangspunt in de gemeente Venray is dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het parkeren op eigen terrein wordt opgevangen. Dat zou betekenen dat er 11 parkeergelegenheden aan de Maasweg 6 gerealiseerd moeten worden. Getuige onderstaand kaartje is dat eenvoudig mogelijk.



Figuur 14: Parkeerplaatsen

Binnen bebouwing wordt een garage gerealiseerd voor de auto's van de bewoners. Tevens wordt ten zuiden van de verharding een gedeeltelijke overkapping gerealiseerd voor 2 auto's. Tenslotte is op het verharde gedeelte meer dan voldoende ruimte voor de overige 7 auto's en kan altijd nog uitgeweken worden de binnenplaats en zelfs naar aangrenzende weilanden indien tijdelijk de nood aan de man is. Ten alle tijden kan voorkomen worden dat openbare ruimte gebruikt zal worden voor parkeren en/of problemen ontstaan als gevolg van ruimtegebrek voor parkeren.

Het is de verwachting dat de oude Maasarm eens in de 10 jaar gaat meestromen en er dus sprake is van 'hoog' water. Het hoge water zal op omliggende terreinen gaan meestromen, niet op de terp zelf. In incidentele gevallen waarbij het water in de Maas omhoogkomt boven de 14,75 meter zal de binnenplaats (op 16 m +NAP) vrijgemaakt worden om auto's te parkeren, tenzij deze door de eigenaren elders worden ondergebracht wat uiteraard voor de hand ligt. De binnenplaats betreft het gedeelte op de terp tussen de bebouwing.

Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat ruim voorzien kan worden in parkeergelegenheid. Het aspect verkeer en infrastructuur vormt derhalve geen probleem voor onderhavige ontwikkeling.

3.10 Niet Gesprongen Explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het gehele grondgebied van de gemeente Venray heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het besluitgebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht. De gemeente Venray adviseert bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen een detectieonderzoek uit te (laten) voeren.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Onderdeel van de gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum is dat het omliggende gebied, wat afgegraven wordt ook onderzocht is op aanwezigheid van explosieven, het plangebied zelf niet omdat hier geen graafwerkzaamheden worden verricht. De eigenaar van het perceel blijft verantwoordelijk voor het opruimen van niet gesprongen explosieven indien deze toch worden aangetroffen.

3.11 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de gemeente Venray is in de beantwoording op het in 2013 ingediende principeverzoek aangegeven dat de gemeente onder voorwaarden wil meewerken aan de geplande herbouw. Deze voorwaarden luiden:

- De nieuwe bebouwing en situering dient een vergelijkbare kwaliteit en uitstraling te hebben als de bestaande bebouwing. Denk hierbij aan raamindeling, materiaalgebruik, volume en vormgeving.
- Denk aan een goede landschappelijke inpassing

Deze voorwaarden zullen bij het indienen van een concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aan de orde komen. Vooruitlopend hierop passen deze voorwaarden binnen de ambities en ook binnen het reeds opgestelde ontwerp (situering/volume) wat als bijlage 3 is bijgevoegd.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan is in particuliere handen en heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. Er is sprake van een bouwplan waarbij bestaande bebouwing gesloopt en herbouwd wordt waarbij er geen sprake is van een toename van het bebouwingsoppervlak. Derhalve is de grondexploitatiewet niet van toepassing en wordt geen anterieure overeenkomst opgesteld.

Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat derden schade leiden door onderhavige ontwikkeling. Initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst sluiten met de gemeente Venray.

4.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. Een wijzigingsplan is voor de gemeente Venray een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Bij de naleving van een wijzigingsplan moet het mogelijk zijn om toezicht te houden en indien nodig te handhaven. Gemeente Venray heeft hiertoe beleidsuitgangspunten vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid gemeente Horst aan de Maas en Venray (2012-2015). Hierin zijn visie, doelstellingen en werkwijzen opgenomen over hoe met geconstateerde overtredingen om te gaan. De uitgangspunten zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid
2. Preventie gaat boven repressie
3. Draagvlak creëren
4. Klantgericht handelen
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving.

Het handhavingsbeleid zal de komende periode aangepast worden door wijzigingen in de samenwerking met Horst aan de Maas en de start van de Regionale Uitvoeringsdienst Limburg Noord. De dienstverlening vanuit het team Vergunningverlening Toezicht Handhaving (VTH) Venray is steeds verder uitgebreid. Vanaf begin 2015 is op het gebied van Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving een samenwerkingsovereenkomst met gemeente Gennep. Deze overeenkomst geldt voor 2016 en 2017. In de nabije toekomst zal een nieuw beleidskader aan de gemeenteraad en college worden aangeboden.

4.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Procedure

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging (of uitwerking) van een bestemmingsplan zijn omschreven in afdeling 3.2a van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.9a is opgenomen dat:

1. Op de voorbereiding van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande

dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan is artikel 3.8, derde lid, van overeenkomstige toepassing.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op de afwijzing van een aanvraag om een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan vast te stellen.
3. Tot een afwijzing als bedoeld in het tweede lid besluiten burgemeester en wethouders zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.

Een besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Artikel 3.1.1 Bro Vooroverleg

Het concept plan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling aangeboden aan Provincie Limburg, Rijkswaterstaat en Waterschap Limburg.

Door Provincie Limburg is aangegeven dat een beschrijving van de kernkwaliteiten ontbrak alsmede de wijze waarop met bescherming en versterking hiervan omgegaan wordt. Een en ander is nader beschreven in paragraaf 2.2.1 van deze toelichting. Tevens ontbrak de Aerius-berekening voor de gebruiksfase. Deze is eveneens als bijlage toegevoegd aan dit plan.

Zowel Rijkswaterstaat als Waterschap Limburg zien geen redenen om adviezen / opmerkingen bij dit plan te maken.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 10 april 2020 t/m 21 mei 2020 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het wijzigen van een woonfunctie in een recreatieve functie. Bij de totstandkoming van dit plan is een verantwoorde afweging gemaakt waarbij de belangen van omgeving, omwonenden en milieu zijn meegewogen. Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar bevonden.

5 BIJLAGEN

- 5.1 Businessplan verblijfsrecreatie Maasweg 6 Blitterswijck**
- 5.2 Principestandpunt gemeente Venray**
- 5.3 Ontwerp nieuwe situatie inclusief landschappelijke inpassing**
- 5.4 Onderzoek externe veiligheid**
- 5.5 Vergunning Waterwet**
- 5.6 Quickscan Flora en Fauna**
- 5.7 Aeries berekening**