

Wijzigingsplan

Toelichting

“Geijsterseweg 29 Oostrum”

Gemeente Venray



Opsteller:
Horizon Advies

1 september 2021

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Projectgebied en -beschrijving	4
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Locatiebeschrijving	8
3	RUIMTELIJK BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.1.2	Wet natuurbescherming	9
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.4	Wet geluidhinder	9
3.1.5	Waterwet	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	10
3.2.2	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Strategische visie 2030 – Venray loopt voorop	12
3.3.2	Strategische visie 2020	13
3.3.3	Structuurvisie bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011	13
3.3.4	Welstandsnota – Wederzijds Vertrouwen	14
3.3.5	Vigerend bestemmingsplan	14
3.3.6	Landschappelijke inpassing	16
3.3.7	Archeologie beleid gemeente Venray	17
4	RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN	19
4.1	Bodem	19
4.2	Milieu	20
4.2.1	Luchtkwaliteit	20
4.2.2	Geur	21
4.3	Geluid	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.5.1	Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).	25
4.5.2	Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT)	25
4.6	Waterparagraaf	26
4.6.1	Watertoets	26
4.6.2	Waterhuishoudkundige situatie	26
4.7	Cultuurhistorie en Archeologie	27
4.7.1	Cultuurhistorie	27
4.7.2	Archeologie	28
4.8	Flora en Fauna	29
4.8.1	Gebiedsbescherming	29

4.8.2	Soorten	29
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Verkeer en infrastructuur	31
4.11	Explosieven	32
5	UITVOERBAARHEID	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Handhaving	33
5.3	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.3.1	Procedure	33
5.3.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6	BIJLAGEN	35
1.	Reactie principeverzoek gem Venray	35
2.	Bodemrapport	35
3.	Akoestisch rapport	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is woonachtig aan de Geijsterseweg 29 te Oostrum en heeft daar een glastuinbouwbedrijf op een agrarisch bouwblok met een grootte van ruim 1 hectare groot. Inmiddels zijn de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd op de locatie en is het voornemen om de agrarische bestemming op de woning en tuin (met loods) te wijzigen in een woonbestemming. Het resterende terrein zal bestemd worden als agrarisch met waarden. Het perceel ten noorden van de woonbestemming is geen eigendom meer, de scheiding loopt direct ten noorden van de bestaande loods.



Figuur 1: Topografische kaart, www.opentopo.nl, met ligging locatie en omgeving

1.2 Projectgebied en -beschrijving

De locatie is gelegen aan de Geijsterseweg 29 te Oostrum. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Venray- sectie S – nr. 1856 en 1857 waarbij het eerste perceel bebouwd is en het tweede perceel volledig onbebouwd. De percelen zijn gelegen ten noorden van de kern Oostrum.

Het plangebied ligt in de kernrandzone van Oostrum en de omgeving kenmerkt zich door verspreid liggende (voormalig agrarische) bebouwing en veel nieuw gebouwde woningen als gevolg van bedrijfsbeëindigingen van (intensieve) agrarische bedrijven. Onderhavige ontwikkeling strookt dan ook met de ontwikkelingen die het gebied de laatste jaren heeft doorgemaakt. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten worden de glasopstanden overbodig. In totaal was ruim 2.250 m² glas aanwezig op de locatie. Inmiddels is een gedeelte van dit glas reeds gesloopt en opgeruimd.

Momenteel is nog sprake van ruim 1150 m² glasopstand welke als gevolg van onderhavige ontwikkeling ook gesloopt wordt. Dan resteert enkel een loods met een grootte van ongeveer 250 m² en de bestaande woning. Het overige gedeelte wat de bestemming wonen krijgt wordt ingericht als tuin. De resterende gronden worden bestemd tot agrarisch met waarden.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De locatie is gelegen aan Geijsterseweg 29 te Oostrum. De locatie van de bedrijfswoning is gelegen in een oude stads- en dorpskern. Het meer noordelijk gelegen gebied wordt gekenschetst als een oud cultuurlandschap, te weten 'kampen- en oude graslandenlandschap'. Kenmerkend voor dit landschap is de kleinschaligheid. Voor wat betreft een kwaliteitsimpuls wordt gekeken naar met name het stimuleren van erfbeplanting en versterken van groenstructuren.

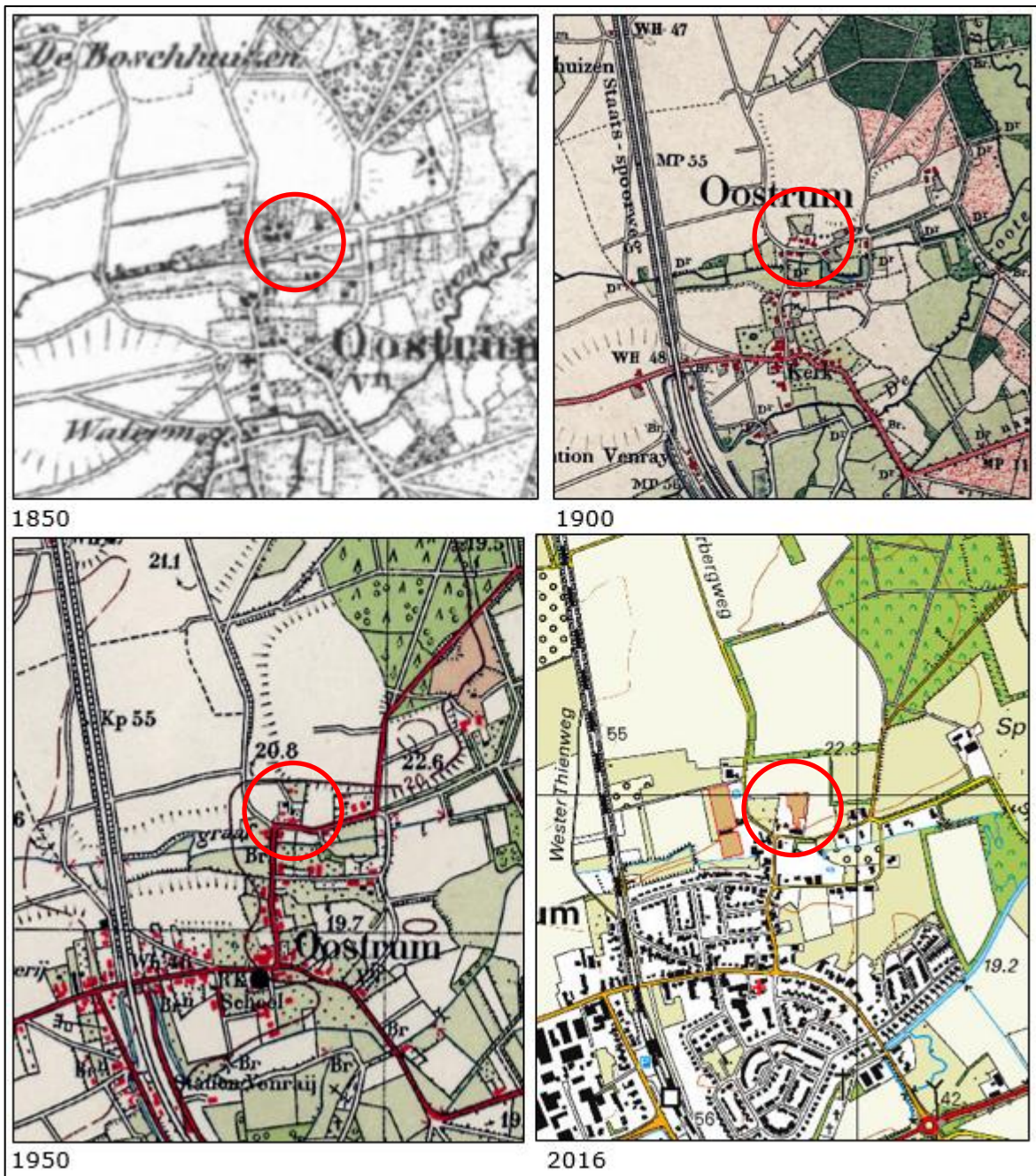


Figuur 2: Uitsnede Landschapskader Noord- en Midden Limburg (gisviewer provincie Limburg) - kaart 4 Kwaliteitskaart Limburg (links) en kaart 5 Kwaliteitsimpuls landschap (rechts)

In deze gebieden dient bij de inpassing van nieuwe bebouwing met name aandacht te zijn voor het versterken van groenstructuren en stimuleren erfbeplanting.

In onderhavig plan is sprake van sloop van bebouwing in plaats van realisatie van nieuwbouw. Na de sloop van het glas zal de resterende loods middels erfbeplanting ingepast worden aan alle zijden van het gebouw.

In onderstaand overzicht is de projectlocatie weergegeven in achtereenvolgens de jaren 1830, 1900, 1978 en 2016. Duidelijk is zichtbaar dat de kern Oostrum zich heeft ontwikkeld maar ook dat de bestaande lintbebouwing reeds midden 19^{de} eeuw aanwezig was.



Figuur 3: Overzicht topografische atlas door de jaren heen - www.topotijdreis.nl

2.2 Locatiebeschrijving

De locatie is gelegen in de kernrandzone van het dorp Oostrum. Ten zuiden van de locatie ligt de kern Oostrum met verspreid veelal particuliere woningen en enkele agrarische locaties en/of voormalige agrarische locaties. Door sanering van een aantal IV-locaties is ruimte verkregen voor nieuwbouw. Het omliggende gebied betreft een open gebied met op korte afstand het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen.

Op de bedrijfslocatie zijn een bedrijfswoning, kas en kleine loods aanwezig. De kas wordt op korte termijn gesloopt, en wordt gedeeltelijk gebruikt voor herbouw op een ontwikkellocatie voor caravanstalling elders te Oirlo. Ter plekke zal sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

3.1.2 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 dieren en plantensoorten niet aan de orde. Nadere toetsing hierop vindt plaats in paragraaf 4.8.

3.1.3 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.

3.1.4 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 bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis, zie paragraaf 4.2.2.

3.1.5 Waterwet

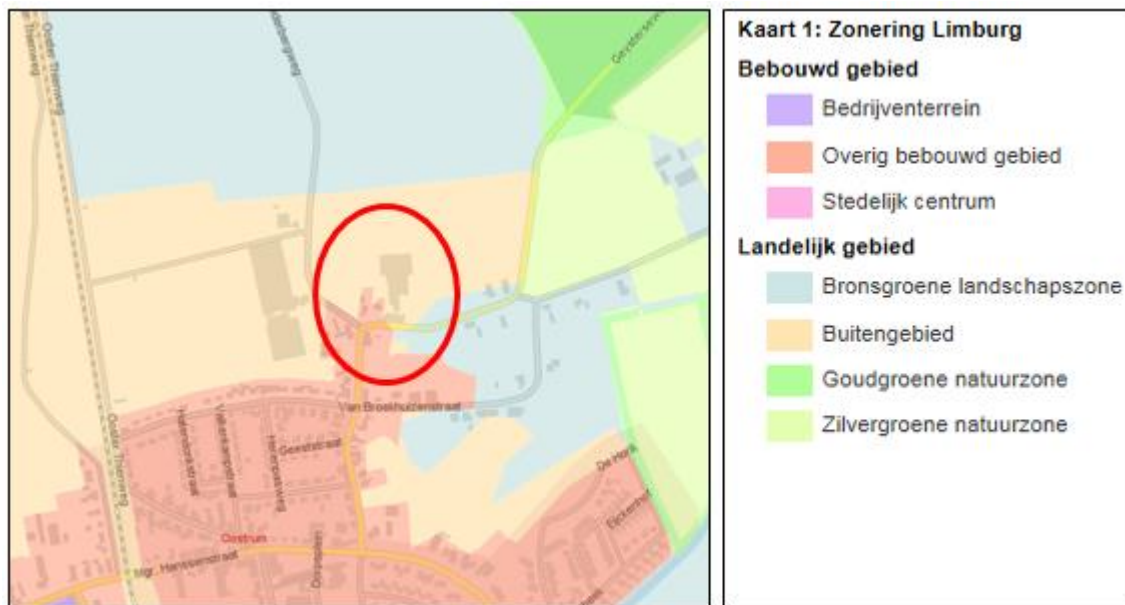
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Zie paragraaf 4.6 voor de toetsing.

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.



Figuur 4: POL Kaart 1 - Zonering Limburg (www.polviewer.nl)

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als landelijk gebied en zoneringen '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 natuurzone, zilvergroene natuurzone, 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.

Deze gebieden hebben de volgende accenten waarop gestuurd kan worden:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw
- Kwaliteit en functioneren ondergrond

Toets

Er is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf (glastuinbouw) waarbij de gewenste ontwikkeling niet in strijd is met de accenten zoals benoemd in het POL.

3.2.2 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 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, Beschermde 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 4.7 voor de behandeling van het thema Cultuurhistorie en Archeologie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 woonaanbod van de gemeente Venray en waardoor in het landelijk gebied heeft bestaande gebouwen blijven bestaan waardoor geen nieuwbouw hoeft plaats te vinden.
- Door de ontwikkeling wordt wonen in het groen versterkt en vindt een kwaliteitsverbetering plaats én wordt voldaan aan de toenemende vraag naar woningen in relatie tot de bevolkingstoename in Venray tot in ieder geval 2030.

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

3.3.2 Strategische visie 2020

Op 3 november 2009 is door de gemeenteraad van de Gemeente Venray de strategische visie Venray 2020 vastgesteld, de voorganger van de in paragraaf 3.3.1 beschreven strategische visie 2030.

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

Het 5^{de} thema gaat over onderscheidend wonen in Venray. Hiervoor is de hoge kwaliteit van de woningen én de woonomgeving maatgevend. Er wordt in Venray een keus gemaakt voor kwaliteit boven kwantiteit. Daarbij moet wel in achtgenomen worden dat ondanks dat de groei in inwoneraantallen niet meer vanzelfsprekend is, het aantal huishoudens en met name de samenstelling van de huishoudens verandert doordat het aandeel 1- en 2- persoonshuishoudens steeds groter wordt. Dit vraagt ook om een ander type woning waarbij de woonwensen centraal staan. Daarbij wordt eveneens gekeken naar bestaande woningen en wijken en of revitalisering en herstructurering ingezet kan worden om differentiatie in woningtype te realiseren. De gemeente Venray heeft de volgende speerpunten:

- Onderscheiden in de regio (divers met hoogwaardige voorzieningen, groen en karakter)
- Onderscheiden in woonmilieus (zorg dat er wat te kiezen is)
- Onderscheiden in woningtypen (type woning, prijsklasse, voor iedere levensfase)

Toetsing:

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de beëindiging van een glastuinbouwbedrijf en daarmee tevens de wijziging van een bedrijfswoning tot een particuliere woning. Deze ontwikkeling is niet strijdig met de speerpunten van de strategische visie Venray 2020.

3.3.3 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 solitaire woningbouw en/of uitbreiding van projectmatige woningbouw. 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 in pandig bouwen of aanbouwen van zorgwoningen.

Toetsing:

In onderhavige situatie is sprake van een wijziging van bedrijfswoning naar wonen. Een bijdrage ruimtelijke ordening is hierop niet van toepassing.

3.3.4 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.

3.3.5 Vigerend bestemmingsplan

Om onderhavig wijzigingsplan te voorzien van een goede onderbouwing wordt in deze paragraaf bekeken welke vigerende bestemming van toepassing is en of de wijzigingsvoorwaarden van toepassing zijn.

3.3.5.1 Huidige bestemming

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan buitengebied 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Venray op 14 december 2010. Op 20 september 2017 is door de gemeenteraad een herziening vastgesteld getiteld “Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties”. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Deze gronden zijn bestemd voor o.a. agrarisch grondgebruik. De hele locatie is aangeduid als bouwvlak met functiaanduiding glastuinbouw en functiaanduiding kas. Ter hoogte van de bestaande woning is de functiaanduiding bedrijfswoning op de verbeelding opgenomen. Op de locatie is een dubbelbestemming archeologie – 2 gelegen en tenslotte zijn de gebiedsaanduidingen ‘agrarisch gemengd’ en reconstructiewetzone verwevingsgebied’ van toepassing. Ten opzichte van het moederplan is bij de herziening van de locaties de functiaanduiding ‘kas’ toegevoegd en is de dubbelbestemming Archeologie – 2 komen te vervallen.



Figuur 5: Uitsnede planlocatie, bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld d.d. 14 december 2010



Figuur 6: Voor de planlocatie geldt het per 20 september 2017 herziene buitengebied Venray 2010, herziening locaties.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties is een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' onder voorwaarden het plan te wijzigen en de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (artikel 4.7.17). Ten behoeve van onderhavige ontwikkelingen is een principeverzoek ingediend. Door de gemeente Venray is op 30 januari 2018 positief gereageerd op dit principeverzoek. De reactie is als bijlage 1 toegevoegd aan deze toelichting.

3.3.5.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid door het college van Burgemeester en wethouders dient aan onderstaande voorwaarden uit artikel 4.7.17 van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties te worden voldaan:

- a. Ter plaatse alle agrarische activiteiten zijn beëindigd;
 - b. Het aantal woningen niet mag toenemen;
 - c. De natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - d. Er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - e. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - f. Sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.
- Ad a) Alle bedrijfsactiviteiten behorend bij het glastuinbouwbedrijf of agrarisch bedrijf worden of zijn inmiddels al beëindigd. De agrarische bebouwing wordt gesaneerd, enkel de voormalige bedrijfsloods blijft behouden, er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Door de geleverde extra inpassing en totale kwaliteitsverbetering kan hierdoor afgeweken worden van de gangbare maten voor inhoud woning inclusief aan/bijgebouwen (zie paragraaf 3.3.6).
- Ad b) Het wijzigen van het bestemmingsplan leidt niet tot een toename van het aantal woningen.

- Ad c) Uit onderhavig wijzigingsplan blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Deze aspecten komen in hoofdstuk 4 oa aan de orde in de hoofdstukken Bodem, Milieu, Geluid, Cultuurhistorie en Archeologie, Flora en Fauna.
- Ad d) Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en doordat geen toename van het aantal woningen wordt gerealiseerd zal geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking, eerder een afname.
- Ad e) Op het terrein, bouwkvavel van ruim 2500 m², is zowel aan de voorzijde als achterzijde van de woning alsook via de achteromweg vanuit de Zuiderbergweg ruim voldoende gelegenheid om te parkeren en manoeuvreren.
- Ad f) Zoals uit dit wijzigingsplan blijkt is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid (zie ook ad c).

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.

3.3.6 Landschappelijke inpassing

Met de realisatie van onderhavig plan wordt ter plekke een grote kwaliteitswinst behaald doordat alle kassen gesloopt worden, enkel de bedrijfsloods blijft staan. Om ook hier een kwaliteitswinst te behalen wordt de bedrijfsloods volledig groen ingepast waardoor gesteld kan worden dat een ruimere inhoudsmaat van woning en bijgebouwen gerechtvaardigd is. Een en ander wordt conform de bij dit wijzigingsplan behorende planregels opgenomen.

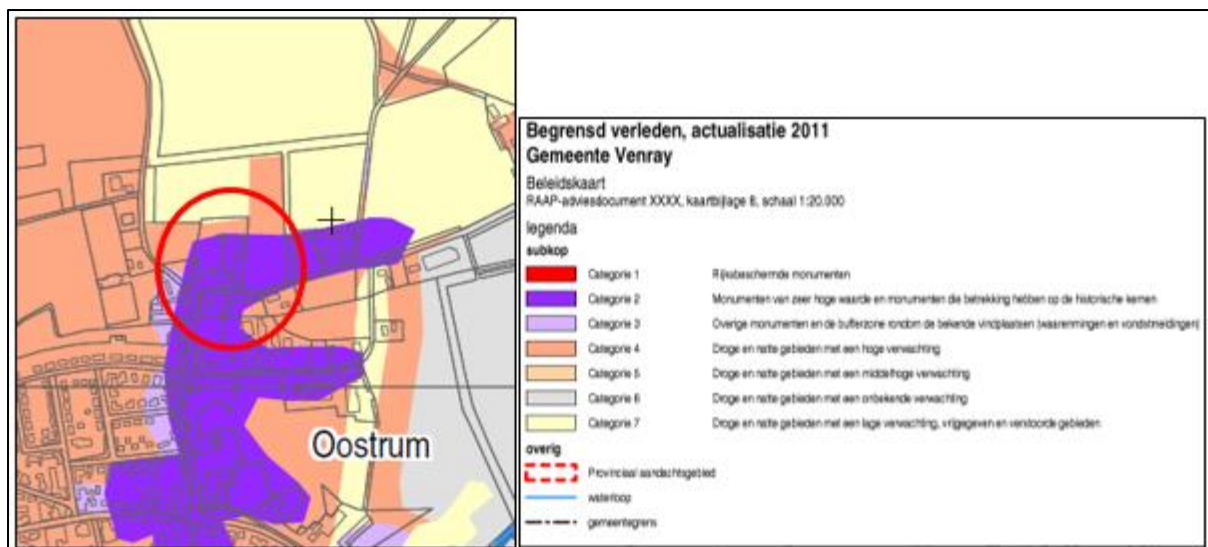


Figuur 7: Inpassing loods

Opgemerkt dient te worden dat de sloop van de kassen gepaard gaat met de ontwikkeling van een caravanstalling te Oirlo (Blakterweg 5) waar betreffende materialen gebruikt worden. Als gevolg van onderhavig wijzigingsplan wordt voorkomen dat de sloop van kassen bij een eventuele volgende ruimtelijke ontwikkeling als tegenprestatie nogmaals kan worden meegenomen. Netto kan gesteld worden dat sprake is van een grote kwaliteitswinst voor onderhavige locatie.

3.3.7 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. Het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.7.2 behandeld.



Figuur 8: Begrensd verleden, actualisatie 2011 - gemeente Venray

4 RANDVOORWAARDEN / ONDERZOEKEN

4.1 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 er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijfentwintig jaar wordt beheerst door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Om te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (verkenkend bodemonderzoek) is een historisch vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725:2009 "Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van een vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek. Geadviseerd is om voor de onderzoekslocatie een verkennend onderzoek te laten uitvoeren met aandacht voor voormalige dieseltank en asbest in bodem en/of puin.

Bodemrapport (bijlage 2)

Het verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem/puin is door Econsultancy uitgevoerd in het kader van onderhavige bestemmingsplanwijziging.

De bodem bestaat uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak grindig en zwak oerhoudend. Ter plaatse van deellocatie B (voormalige tank) is geen olie-waterreactie aangetroffen. Verdeeld over de locatie zijn bijmengingen met baksteen, puin en lavalith in de bodem aangetroffen.

Deellocatie A (gehele locatie):

In de bovengrond is een lichte verontreiniging met cadmium, lood, zink, minerale olie, PAK en PCB aangetoond. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met zink aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Deellocatie B (voormalige bovengrondse dieseltank)

De bovengrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. Er bestaat geen reden voor nader onderzoek

Verkenkend onderzoek asbest en bodem/puin

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte/asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie >20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie <20 mm eveneens geen asbest aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Het aspect bodem vormt gezien voorgaande geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan. Het onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting.

4.2 Milieu

4.2.1 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 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Toetsing – NIBM

Door onderhavige ontwikkeling veranderen het aantal aan- en afvoerbewegingen door (vracht)verkeer niet, ervan uitgaande dat de agrarische activiteiten reeds beëindigd zijn. De effecten van de bestaande situatie op de luchtkwaliteit zijn berekend met de rekentool niet in betekenende mate (versie 29 mei 2017) zoals deze is opgesteld door het ministerie van I en M in samenwerking met info Mil. Hierbij is een aantal voertuigbewegingen van 16 opgenomen (waarvan 20% vrachtverkeer). Dit is extreem ruim aangehouden om te duiden dat het aspect luchtkwaliteit daadwerkelijk geen belemmering zal zijn. Vrachtverkeer is bovendien niet te verwachten. Daarbij komt dat sprake is van extra voertuigbewegingen, terwijl in onderhavige situatie geen sprake is van extra voertuigbewegingen, zelfs een afname. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 9: NIBM-rekentool d.d. 11 mei 2020

4.2.2 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). Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw gebouw gerealiseerd voor menselijk wonen en/of verblijf. Uiteraard moet bij de wijziging van bestemming een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Leefklimaat:

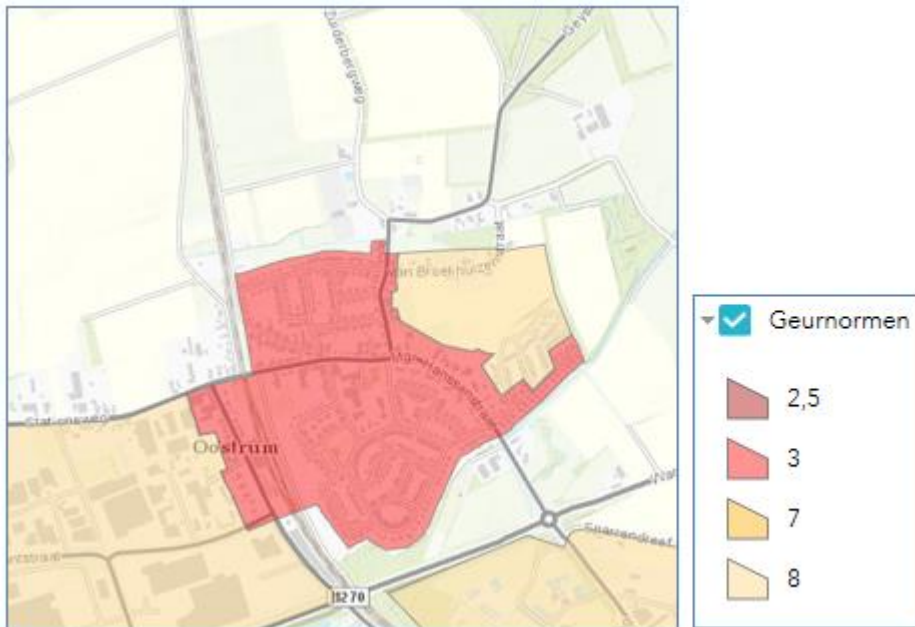
In de beleidsnota "Aanvulling op de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Gemeente Venray – Aanvaardbaar woon- en leefklimaat" is beschreven wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op basis van de achtergrond- en voorgrondbelasting. Voor bestaande woongebieden in Oostrum is sprake 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 /m ³)	Maximaal [%] geur gehinderden	Leefklimaat	Maximale achtergrondbelasting	Maximale voorgrondbelasting (ouE /m ³)
Bestaande woongebieden Venray, Oostrum, Smakt, Geysteren, Blitterswijck en Wanssum	7 - 13	15	Redelijk goed	13	6,5
Buitengebied	13 - 20	20	Matig	20	14

Figuur 10: Tabel max waarden voor- en achtergrondbelasting (uit: beleidsnota "Aanvulling op de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij Gemeente Venray – Aanvaardbaar woon- en leefklimaat")

Achtergrondbelasting

Door gemeente Venray zijn geurkaarten opgesteld waarbij de geurnormen en achtergrondbelasting zijn opgenomen. Voor onderhavige locatie geldt dat de vanwege de ligging in het buitengebied (tegen het buitengebied) geen geurcontour is opgenomen en de geurnorm 14 OU (Ou/m³) bedraagt.



Figuur 11: Geurkaarten gem Venray – “Geurnormen” ([zie link](#) via [arcgis.com](#))

Uit de kaart met achtergrondbelasting blijkt dat op dit moment, mede als gevolg van het recentelijk beëindigen van twee intensieve veehouderijen in de directe omgeving deze <3 Ou/m³ bedraagt. Dat wil zeggen dat sprake is van een zeer goed (<3) woon- en leefklimaat.



Figuur 12: Geurkaarten gem Venray – “Achtergrondbelasting” ([zie link](#) via [arcgis.com](#))

Voorgroondbelasting:

Door de verre ligging van (intensieve) veehouderijen heeft de wijziging geen invloed op de individuele contouren rondom bestaande bedrijvigheid en vormt het plan ook geen belemmering voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden van deze individuele bedrijven (omgekeerde werking).



Figuur 13: Geurkaarten gem Venray - "Voorgrondbelasting" met ind contouren veehouderijlocaties ([zie link](#) via [arcgis.com](#))

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.

4.3 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 bedrijfswoning bestemd tot een woning. Als gevolg van deze wijziging worden geen geluidsbronnen of geluidgevoelige objecten gerealiseerd anders dan die er al waren. De volledige rapportage is als bijlage 3 toegevoegd.

Toetsing

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Oostrum. De zuidgevel van de woning ligt op ca 7 meter uit de as van de Geijsterseweg. De gehele kom van Oostrum kent een maximumsnelheid van 30 km/uur. De weg heeft daardoor geen geluidzone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van een prognose van de weg- en verkeersgegevens voor 2030 uit het regionaal verkeersmodel Noord-Limburg.

De hoogste geluidbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van de Geijsterseweg bedraagt 46 dB zonder aftrek ex art 110-g Wgh.

Omdat de 30 km weg niet valt onder het regime van de Wet Geluidhinder wordt de geluidbelasting op de gevels van de woning niet getoetst aan de Wet Geluidhinder. Wel dient de geluidbelasting te worden getoetst in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor deze toetsing wordt aangesloten bij het regime van de Wet Geluidhinder. Een geluidbelasting van 46 dB zonder aftrek komt overeen met een geluidbelasting van 41 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. Alle gevels van de woning zijn geluidluw.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet wordt overschreden zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook dient te worden voldaan aan eventuele eisen uit het Bouwbesluit aangaande geluidwering van de woning.

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 46 dB zonder aftrek. De benodigde karakteristieke geluidwering GA;k bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels van de woning geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. 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. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd. De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een ruimtelijke plan met betrokkenheid van bedrijvigheid.

De handreiking bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast 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

Toetsing – handreiking bedrijven en milieuzonering

Onderhavig initiatief betreft een herbestemming van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning waarbij géén nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd worden. In de directe omgeving liggen géén bedrijven welke als gevolg van de herbestemming naar burgerwoning hinder ondervinden. Het dichtstbij gelegen bedrijf betreft een metaalverwerkingsbedrijf (licht) aan de Geijsterseweg op meer dan 200 meter afstand. Het betreft een bedrijf in de categorie ‘overige metaalbewerkende industrie’, zoals opgenomen in de “Handreiking bedrijven en milieuzonering”. De grootste in acht te nemen minimale richtafstand die is opgenomen in de tabel bedraagt 100 meter ten behoeve van het aspect geluid. Aan deze afstandseis wordt ruimschoots voldaan.

Derhalve vormt de realisatie van onderhavig project geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning.

4.5 Externe veiligheid

Ten behoeve van de externe veiligheid worden het besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en besluit Transport en Buisleidingen beoordeeld. Op onderstaande kaart staan de relevante indicatoren aangegeven:



Figuur 14: Overzicht risicofactoren externe veiligheid (www.risicokaart.nl)

4.5.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare objecten en heeft tot doel om individuele en groepen burgers met een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Uit bovenstaande figuur blijkt dat geen inrichtingen aanwezig zijn die onder het Bevi vallen, of als risico veroorzakende bedrijven worden aangemerkt in de directe omgeving van de planlocatie.

Gezien het ontbreken van risico veroorzakende bedrijven vormt het aspect externe veiligheid inrichtingen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.5.2 Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT)

Het aspect externe veiligheid dient eveneens te worden beoordeeld vanuit het risico dat de activiteit voor de omgeving gevaar 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. Uit bovenstaande figuur blijkt dat de locatie niet binnen de risicocontouren van dergelijke risico's is gelegen.

Gezien het feit dat geen risicoveroorzakende inrichting wordt opgeleverd kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling geen invloed op de externe veiligheid heeft

4.6 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. In deze paragraaf staat beschreven hoe met de relevante zaken omgegaan wordt.

4.6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen.

Waterschap Limburg

Het plangebied is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg. Voor het Waterschap gelden de volgende uitgangspunten:

- Afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak;
- De trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft;
- Waterverontreiniging dient door bronmaatregelen te worden voorkomen;
- Grondwateroverlast dient voorkomen te worden;
- Een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan.

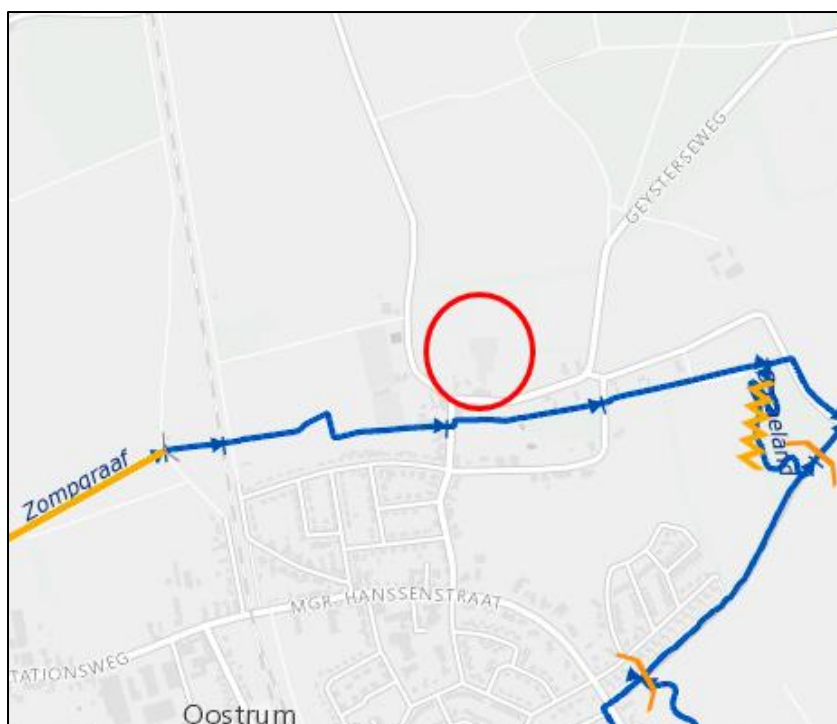
Omdat het terrein waar de ontwikkeling plaatsvindt geen aandachtsgebied betreft en geen nieuwe verharding en bebouwing wordt gerealiseerd is geen vooroverleg met Waterschap Limburg nodig.

Geplande ontwikkeling

In onderhavige situatie is sprake van een functieverandering van bestaande bebouwing. Naast de functieverandering is sprake van sloop van bebouwing (kassen). Daarmee kan geconcludeerd worden dat er minder verhard oppervlakte overblijft waarvan het hemelwater opgevangen moet worden. Op basis van voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Op de website www.waterschaplimburg.nl is de kaartlegger te raadplegen met oppervlaktewater waarvoor het Waterschap verantwoordelijk is. Te zien is dat ten zuiden van de projectlocatie de Zompgraaf en ten westen de Oostrumsche beek lopen. Er vindt geen uitspoeling/afspoeling van vuilwater of hemelwater plaats richting de waterlopen. Er is dus geen negatief effect te verwachten vanuit onderhavig initiatief.



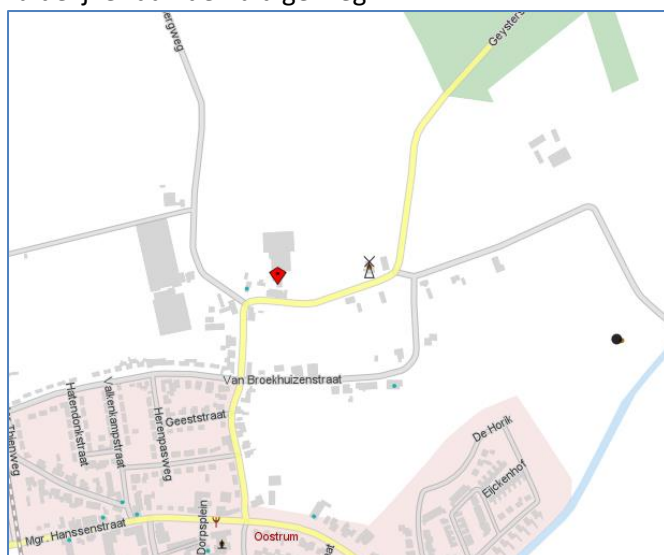
Figuur 15: Kaartlegger Waterschap Limburg (Noord)

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

4.7.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart Limburg is gekeken welke gegevens en/of bevindingen van toepassing zijn op de projectlocatie. Specifiek is gekeken naar de historische bouwkunde en de historische geografie op de locatie.

Er zijn geen historische waardevolle bouwkundige objecten die hinder vormen voor onderhavige ontwikkeling. Voor de projectlocatie is de karakteristiek 'sedert 1830 weinig veranderd verkavelingspatroon' opgenomen op de kaart 'historische geografie'. De Geijsterseweg ten zuiden van het plangebied is gekarakteriseerd als 'andere weg ouder dan 1806'. Deze liep voorheen iets zuidelijker dan de huidige weg.



Figuur 16: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg (GIS-viewer Limburg) - bouwkunde



Figuur 17: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Limburg (GIS-viewer Limburg) – historische geografie

Voor beide karakteristieken geldt dat deze niet negatief beïnvloed worden door onderhavige ontwikkeling.

4.7.2 Archeologie

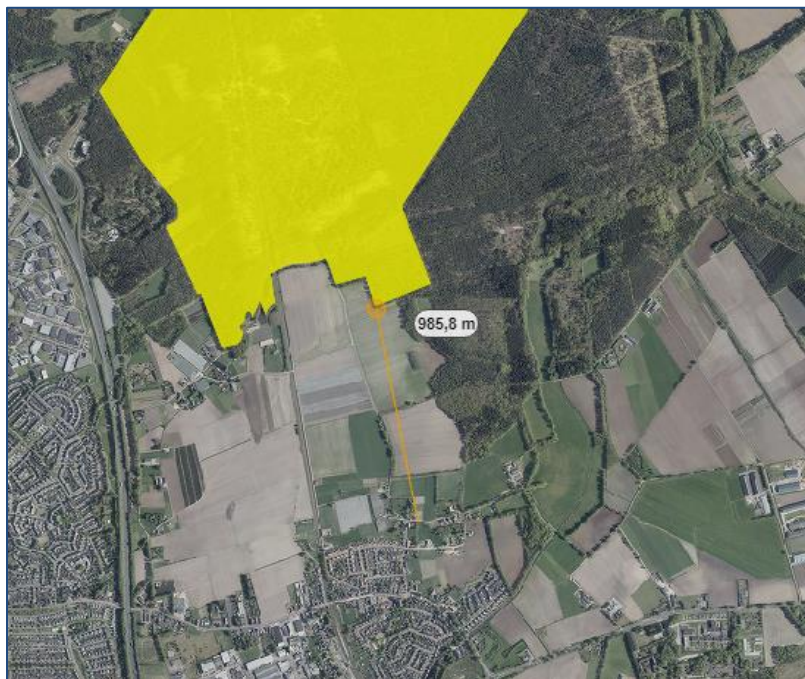
Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988, op 1 september 2007 is het Verdrag van Malta geïmplementeerd in het cultuurhistorische beleid van Nederland. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere 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 3.3.7 is de projectlocatie op de verwachtingskaart van de gemeente Venray aangeduid als gebied met een zeer hoge verwachting. Gronden met een zeer hoge verwachting worden planologisch beschermd door middel van een dubbelbestemming archeologie waardoor bij ruimtelijke ingrepen nader onderzoek wordt uitgevoerd. Met de inwerkingtreding van het nieuwe “Bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, herziening locaties” is deze beschermde status komen te vervallen. Omdat onderhavige ontwikkeling toeziet op het herbestemmen van bestaande bebouwing, en geen grondwerkzaamheden zullen plaatsvinden, behoeft het aspect ‘archeologie’ geen nader onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig wijzigingsplan.

4.8 Flora en Fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

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. Bij de gebiedsbescherming moet beoordeeld worden of de gewenste ontwikkeling, uitbreiding bouwvlak, consequenties heeft voor de instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000 – gebieden.



Figuur 18: GIS viewer provincie Limburg - Natura 2000 gebieden

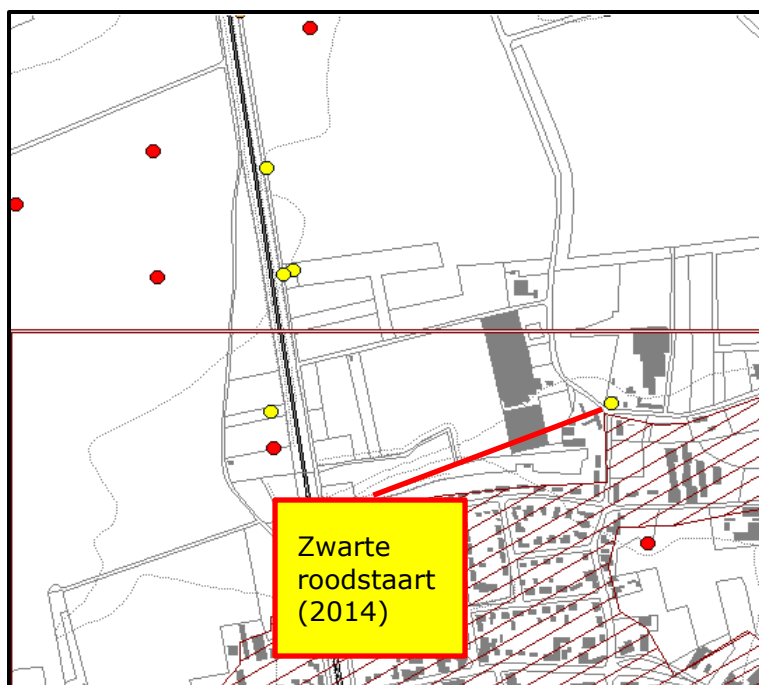
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van bijna 1 kilometer, te weten Boschhuizerbergen. De gewenste ontwikkeling heeft geen significante uitwerking op de beschermde natuurwaarden in dit gebied, of andere Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van N-depositie in deze gebieden vanuit onderhavige locatie omdat er geen ammoniak ‘geproduceerd’ wordt. Omdat er feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden als gevolg van deze ontwikkeling is geen stikstofdepositie onderzoek opgesteld welke de eventuele effecten van stikstofemissie in beeld kan brengen.

4.8.2 Soorten

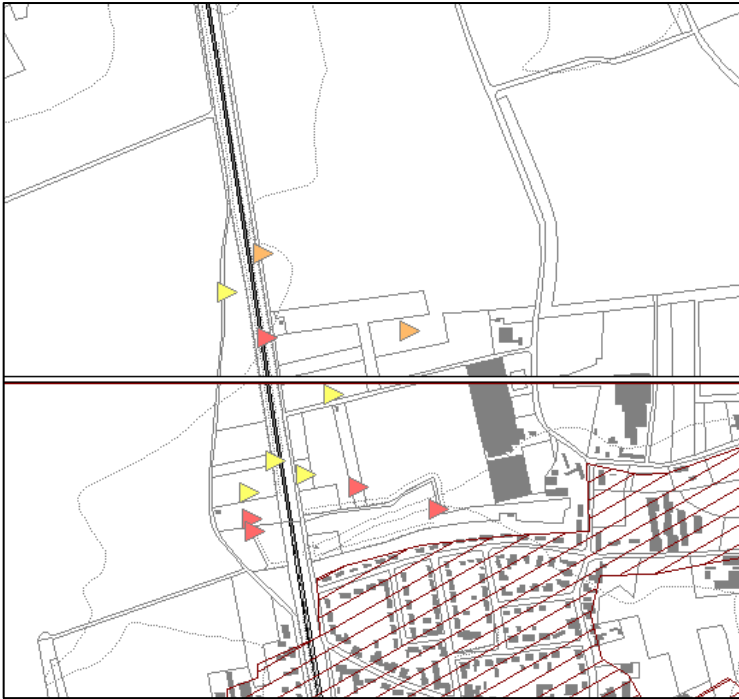
De Wet natuurbescherming heeft als doel om dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied te beschermen. Het is bij ruimtelijke plannen mogelijk dat dier- en plantensoorten (beschermde) beschadigd, verstoord of vernietigd worden. De Wet natuurbescherming beoogt dat te voorkomen of te compenseren. Pas als er één 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. Er zijn met betrekking tot broedvogels 7 Rode Lijst soorten gesignaleerd waaronder de Veldleeuwerik, Kneu en Torenvalk. Allen soorten die voornamelijk foerageren in agrarisch gebied (bouwland). Tevens zijn 4 aandachtsoorten en 18 schaarse soorten gevonden. De enige soort die dichtbij is gesignaleerd is de Zwarte Roodstaart in 2014. Deze trekvogel ondervindt geen hinder van de gewenste herbestemming, ook omdat deze juist in bebouwde omgeving voorkomt.



Figuur 19: www.natuurgegevensprovincielimburg.nl – vogels 3^{de} kartering 2012 -



Figuur 20: www.natuurgegevenslimburg.nl - Beschermde flora tweede kartering (1998 - 2007)

Op of nabij de locatie zijn geen plantensoorten gevonden die een belemmering vormen voor de voortgang van onderhavig project. In de omgeving is de Flora en Fauna soort Rapunzelklokje gevonden (in 2003). De data is reeds verouderd maar geeft desondanks aan dat op de locatie geen speciale waarden worden verwacht. De locatie wordt herbestemd tot wonen waardoor het gebruik minder intensief wordt dan bij het voormalig glastuinbouwbedrijf. De locatie vormt bovendien nu al geen bijzondere locatie voor beschermde broedvogels en of plantensoorten. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het vaststellen van onderhavig wijzigingsplan.

4.9 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.

4.10 Verkeer en infrastructuur

Het plangebied is gelegen aan de Geijsterseweg te Oostrum. Deze locatie is goed ontsloten via Mgr. Hanssenstraat en Deurneseweg met de Rijksweg A73. Als gevolg van de gevraagde ontwikkeling zal

het aantal verkeersbewegingen afnemen. Het aantal transportbewegingen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zijn namelijk hoger dan het aantal transportbewegingen als gevolg van de bestemming wonen.

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.

De locatie is gelegen in het buitengebied. Voor deze gebieden geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Zowel aan de voorzijde als achterzijde van de woning alsook via de achteromweg vanuit de Zuiderbergweg is ruim voldoende gelegenheid om te parkeren en manoeuvreren waardoor geen verkeersonveilige situaties ontstaan op de Geijsterseweg. Er kan ruimschoots voldaan worden aan de parkeernorm. Het aspect verkeersveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 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. De eigenaar van het perceel blijft verantwoordelijk voor het opruimen van niet gesprongen explosieven indien deze toch worden aangetroffen.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 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 een agrarisch bedrijf wordt herbestemd tot wonen en 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.

5.2 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.

5.3 Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 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 wijzigingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd.

Artikel 3.12 kennisgeving ontwerpbesluit

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 16 juli 2021 tot en met 26 augustus 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

5.3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het wijzigen van een agrarisch bedrijf naar een woning. 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.

6 BIJLAGEN

- 1. Reactie principeverzoek gem Venray**
- 2. Bodemrapport**
- 3. Akoestisch rapport**