

Toelichting bij bestemmingsplan “Handrik 1 Merselo” NL.IMRO.0984.BP14009-va01

Opdrachtgever : J.T.A. Jacobs
Handrik 1
5815 CV Merselo



BOUWKUNDIG
ADVIESBURO



Timmermannsweg 26a
5813 AN Ysselsteyn (L)
Tel. 0478-542020
Fax 0478-542019
K.v.K. Venlo: HR 12027494
Rabobank nr. 15.93.05.160

Versie : 30 april 2015

1. Inleiding.....	5
2. Beschrijving van het project.....	6
2.1 Ligging van het project.....	6
2.2 Beschrijving van het project.....	7
3. Planologische situatie.	8
3.1 Geldende planologische situatie.....	8
3.2 Afwijking(en) ten opzichte van de planologische situatie.	9
4. Beleidskaders.	9
4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).....	9
4.2 Provinciaal beleid.	10
4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).	10
4.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.	14
4.2.3 Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).	14
4.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015.	14
4.3 Gemeentelijk beleid.....	15
4.3.1 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015.	15
4.3.2 Strategische visie Venray 2020.	16
4.3.3 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2011.	16
4.3.4 Regionale woonvisie Venray e.o.....	17
4.3.5 Kadernotitie Wonen en update woningmarkt Venray.....	18
5. Integrale afweging.	18
5.1 Stedenbouwkundige inpassing.	18
5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.	18
5.3 Duurzame (steden)bouw.....	19
5.4 Beeldkwaliteit.....	19
5.5 Ontwikkelingsplanologie.....	19
5.6 Archeologie/Monumenten.....	19
5.7 Kabels en leidingen.	21
5.8 Verkeer en parkeren.	21
5.9 Overige afwegingsaspecten.....	21
6. Milieuaspecten.	21
6.1 Natuurbescherming.	21
6.2 Flora en fauna.....	22
6.3 Waterhuishouding.	23
6.4 Geluid.	24
6.6 Luchtkwaliteit.....	25
6.7 Externe veiligheid.....	25
6.8 Bodem.	26
7. Belangen van derden.	26
7.1 Bedrijven van derden.....	26
7.2 Belangen van derden.	26
8. Juridische aspecten.....	26
8.1 Algemeen.....	26
8.2 De verbeelding.	27
8.3 De regels.....	27
9. Uitvoerbaarheid.....	28
9.1 Algemeen.....	28
9.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
9.1.2 Economische uitvoerbaarheid.	28
9.2 Planschadeanalyse en planschadeverhaalsovereenkomst.....	28
9.3 Grondexploitatiewet (GREX).....	28

10. Procedure en overleg.....	29
10.1 Procedure.....	29
10.2 Vooroverleg.....	30
11. Conclusie.	30

Separate bijlagen:

- Bijlage A, “Verkennd bodemonderzoek en eindsituatieonderzoek Handrik 1 te Merselo in de gemeente Venray” Econsultancy b.v., rapportnummer 13083561, d.d. 10 oktober 2013.
- Bijlage B, verbeelding.
- Bijlage C, regels.
- Bijlage D, “Akoestisch rapport geluidsbelasting bouwplan Handrik 1 Merselo” db/a consultants v.o.f. projectnummer AR 10.238/1, d.d. 15 augustus 2014.

1. Inleiding.

J.T.A. Jacobs heeft het plan om zijn glastuinbouwbedrijf aan de Handrik 1 te Merselo te saneren. Ter financiële compensatie van de sanering wil hij op zijn perceel een extra woonhuis bouwen. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een woonbestemming. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie Z nummer 178 en 179.

Figuur 1 is een topografische kaart met de ligging en omgeving van Handrik 1. Figuur 2 is de luchtfoto met de ligging en omgeving van Handrik 1. Figuur 3 is de kadastrale tekening van de Handrik 1 met het te slopen glastuinbouwbedrijf, de kavel voor het extra woonhuis en de om te zetten bestaande bedrijfswoning.

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” is de bouw van een extra woning niet mogelijk. Het plan kan echter wel worden gerealiseerd middels een zogenaamd (postzegel-) bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dient ten alle tijde vergezeld te gaan van een toelichting.

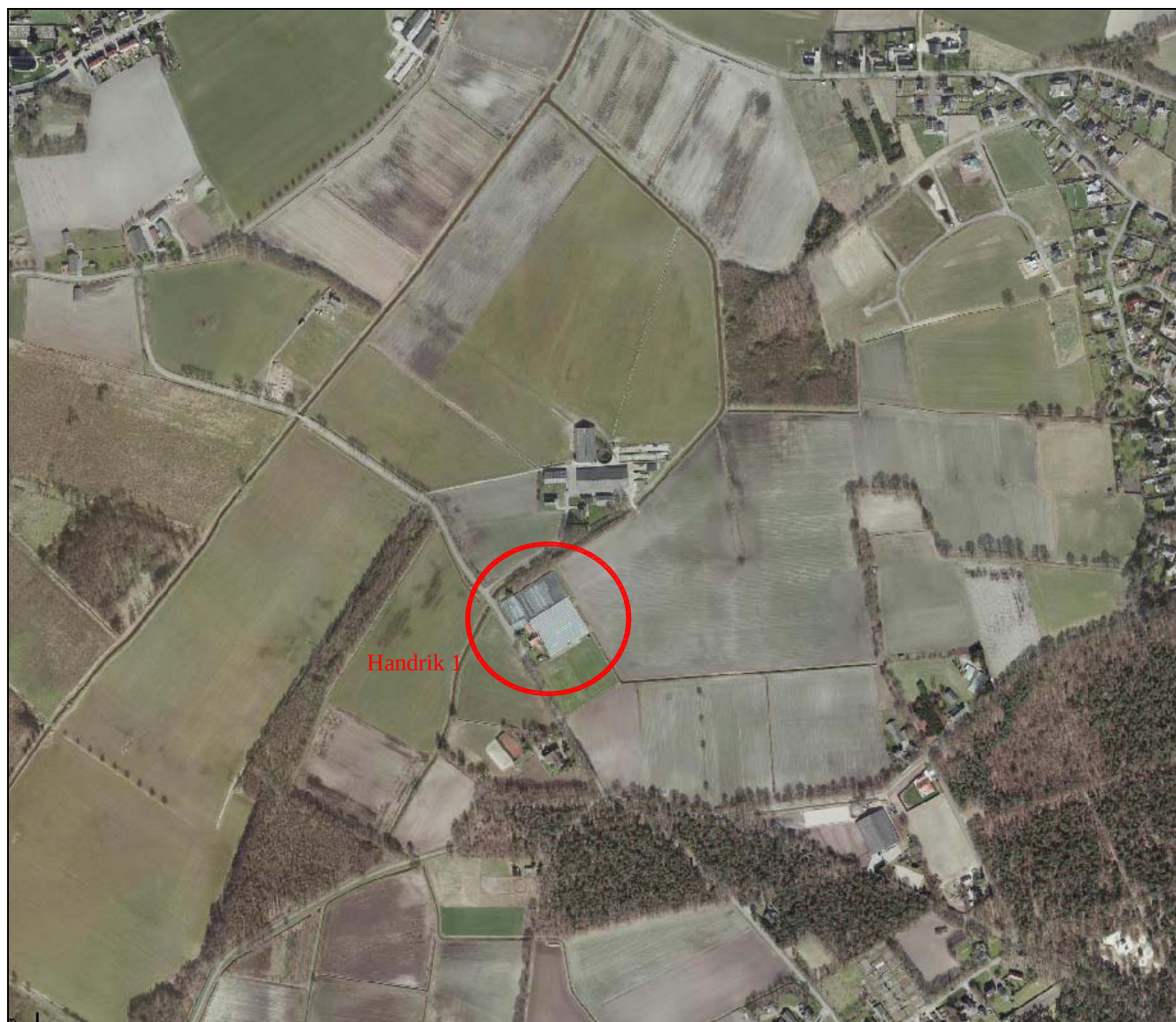
Onder een goede toelichting wordt bij voorkeur een gemeentelijk, intergemeentelijk of regionaal structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, wordt bij de toelichting in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.



Figuur 1, topografische kaart met ligging en omgeving Handrik 1

In deze toelichting zal de bouw van de extra woning en de omzetting van de bedrijfswoning op dit perceel ruimtelijk worden onderbouwd. Aandacht zal worden besteed aan de bestaande beleidskaders, de toekomstige situatie en een onderzoek van de relevante deelaspecten. Daarnaast zal de planologisch juridische positie van het initiatief worden toegelicht. Dit resulteert uiteindelijk in een eindafweging.

De gemeente Venray heeft bij brief van 19 maart 2013 (BRO-2013-0003) aangegeven dat zij medewerking wil verlenen aan dit plan.



Figuur 2, luchtfoto met de ligging en omgeving Handrik 1

2. Beschrijving van het project.

2.1 Ligging van het project.

Het project ligt aan de Handrik 1 te Merselo. Het perceel is kadastraal bekend als sectie Z nummer 178 en 179 en is ongeveer 14000m² groot.

Figuur 2 is de luchtfoto met de ligging en omgeving van Handrik 1. Figuur 3 is de kadastrale tekening van de Handrik 1 met het te slopen glastuinbouwbedrijf, de kavel voor het extra woonhuis en de om te zetten bestaande bedrijfswoning.

De locatie Handrik 1 ligt ten zuidwesten van de bebouwde kom van Venray. In het oosten grenst de locatie aan het gebied/de buurt Vlakwater.

In de directe omgeving liggen een burgerwoning (Handrik 2) en een agrarisch bedrijf (rundveehouderij Handrik 3-5)

namelijk sneltoetscriteria, die ambtelijk worden getoetst.

De ambtelijke toetsing aan de sneltoetscriteria zal te zijner tijd plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

3. Planologische situatie.

3.1 Geldende planologische situatie.

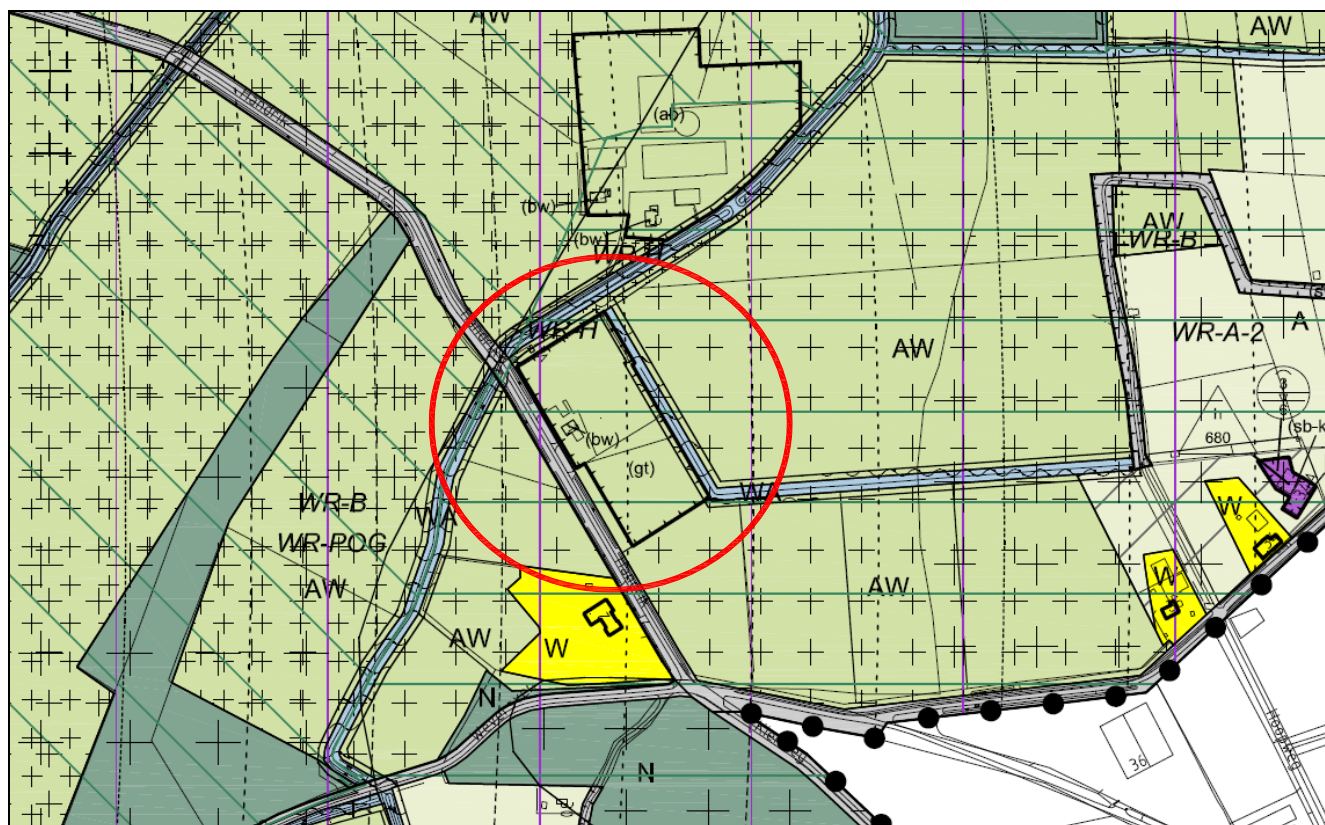
De locatie Handrik 1 valt binnen het plangebied van het op 14 december 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010” van de gemeente Venray.

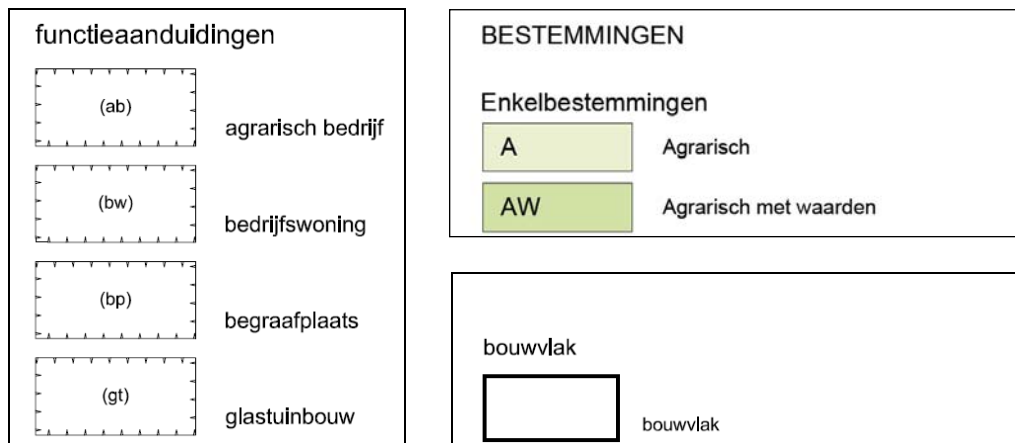
In dit plan hebben de gronden de enkelbestemming “Agrarisch met waarden”. Volgens de regels van het bestemmingsplan mogen deze gronden hoofdzakelijk worden gebruikt voor agrarisch grondgebruik.

Er is een bouwvlak aanwezig met de functieaanduiding “Glastuinbouw (gt)”.

Binnen dit bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf.

Op een deel van de locatie geldt daarnaast de dubbelbestemming “Waterstaat – beschermingszone watergang”. Figuur 4 is de uitsnede van de verbeelding met de legenda van het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.





Figuur 4, uitsnede verbeelding met legenda vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”

3.2 Afwijking(en) ten opzichte van de planologische situatie.

In het plangebied is voor de extra woning géén bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Het bouwen van een extra woning op deze locatie is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan is het evenmin mogelijk om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en/of om het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf te verwijderen.

4. Beleidskaders.

4.1 Rijksbeleid (Nota Ruimte).

Het Rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijk ordening staat verwoord in de “Nota Ruimte”. Deze nota is in werking getreden op 28 februari 2006.

In de nota worden voorstellen gedaan voor de problemen van de komende 15 jaar met een doorkijk naar 2030. De nota heeft 4 belangrijke thema’s; versterken van de economie (oplossen ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land); waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkomen van rampen). Belangrijk is het streven naar “ruimte voor ontwikkeling” wat enerzijds inhoudt dat gebiedsgerichte integrale ontwikkelingen waarin zoveel mogelijk betrokkenen participeren gestimuleerd worden, maar anderzijds worden waarborgen gecreëerd om ruimtelijke waarden van nationaal belang te behouden en te ontwikkelen.

Het accent verschuift van “toetsingsplanologie” naar “ontwikkelingsplanologie”.

”Ruimte voor ontwikkeling” betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden.

Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden.

Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het Rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Daarbij moet een goede plaats worden geboden aan gewenste initiatieven. Wat “een goede plaats” is, kunnen Provincies en WGR-plusregio’s het beste zelf bepalen. Het Rijk beperkt zich tot het aanreiken van een aantal regels die betrekking hebben op de gewenste basiskwaliteit. Zo hecht het kabinet eraan dat wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden.

Het project is van een zodanig beperkte omvang dat het niet strijdig is met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid.

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) vastgesteld. In 2010 heeft de Provincie voor het laatst enkele aanpassingen in tekst en kaartbeelden in procedure gebracht en vastgelegd (actualisatie 2010).

Inmiddels is de Provincie Limburg gestart met een integrale herziening van het POL. Gedeputeerde Staten van Limburg hebben op 6 mei 2014 het ontwerp POL2014 met bijbehorend plan- MER/passende beoordeling, de ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014 en het ontwerp Provinciaal verkeers- en vervoersprogramma vastgesteld.

Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

In POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken en –waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Venray en het omliggende buitengebied met de kerkdorpen is gelegen binnen de beleidsregio Peelland.

Uit de perspectievenkaart (actualisatie 2010) van het POL2006 blijkt dat de locatie Handrik 1 in perspectief 3 “P3, Ruimte voor veerkrachtige watersystemen” ligt. Figuur 5 is de uitsnede en legenda van de POL-kaart “Perspectieven”.

Perspectief 3 gebieden omvatten naast de ecologische verbindingzones tevens de steilere hellingen (>2%), de beekdalen en het winterbed van de Maas, voor zover deze gebieden niet reeds zijn gelegen binnen de perspectieven 1 en 2.

Deze gebieden herbergen veelal beken die zijn of worden voorzien van een meer of minder brede meanderzone, dan wel zijn of worden gekenmerkt door een hecht netwerk van kleinere landschapselementen (graften, bronnen en kleinere bosschages).

De P3-gebieden hebben gemeen dat het landbouwgebieden zijn die overwegend extensief in gebruik blijven. Er is vaak sprake van belangrijke natuur- en landschapswaarden en de gebieden kunnen zich soms vanwege hun structuur en ligging tussen natuurgebieden verder ontwikkelen als migratiegebied voor dieren.

Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

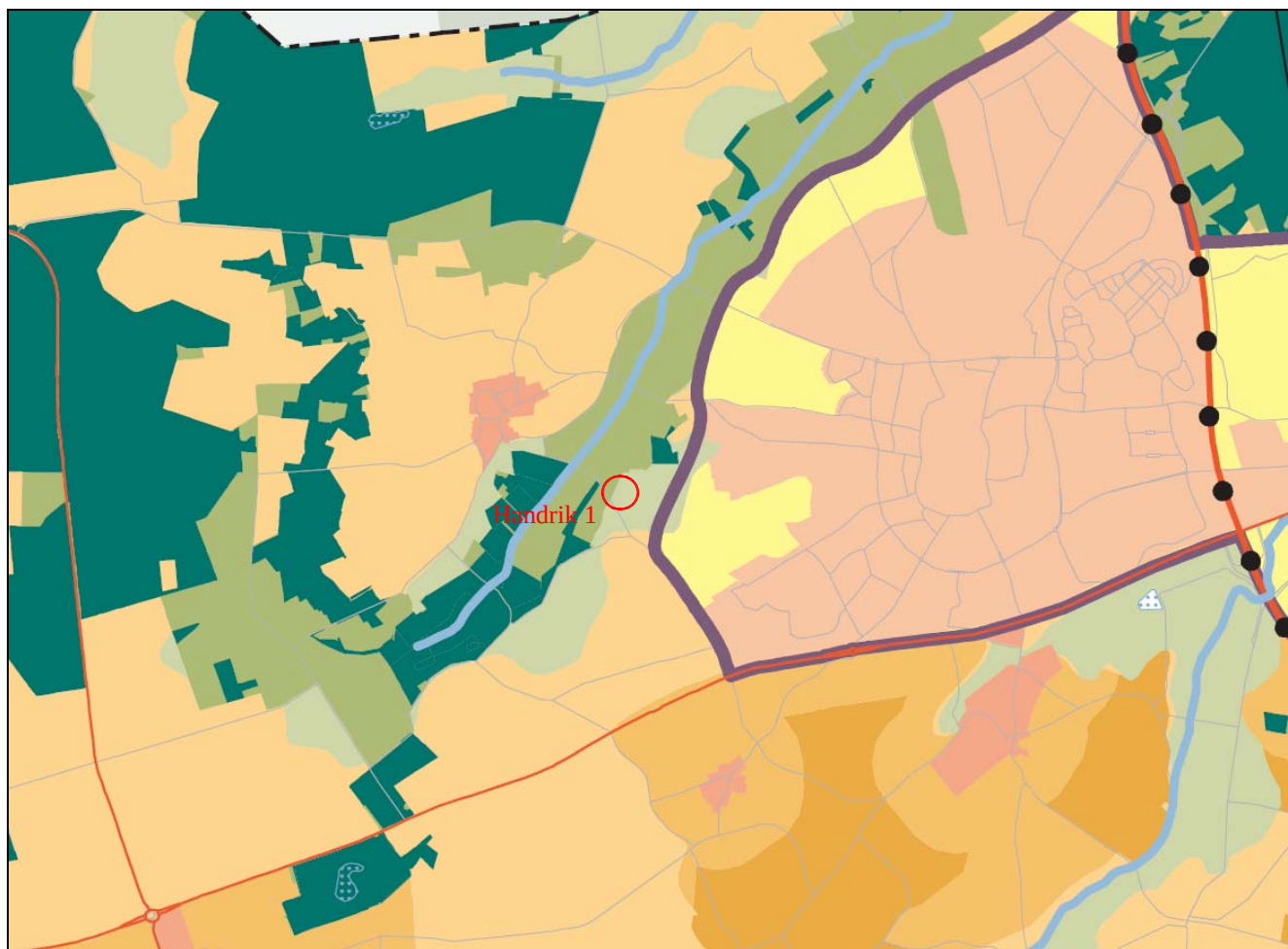
De gebieden met het perspectief 3 bepalen in hoge mate het toeristisch-recreatief gezicht van Limburg. Afhankelijk van het specifieke gebied wordt binnen P3 gestreefd naar het behouden of realiseren van een bebouwingsarm agrarisch gebied met een al dan niet gecombineerde functie voor de ecologische structuur (migratie van dieren), waterconservering, het voorkomen van bodemerosie en een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren.

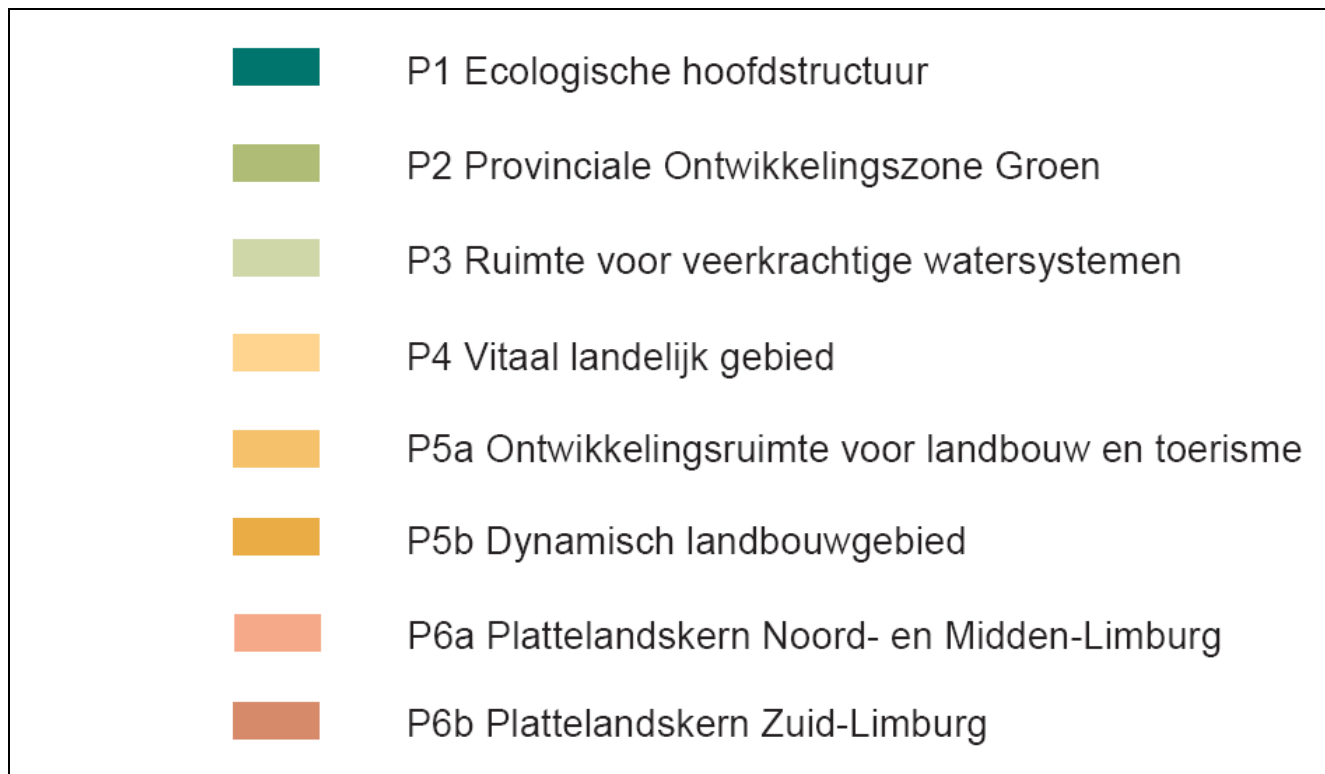
Volgens de POL-kaart “kristallen waarden” (actualisatie 2010) gelden voor de locatie Handrik 1 geen waarden.

Uit de POL-kaart “Groene waarden” (actualisatie 2010) blijkt dat voor de locatie Handrik 1 eveneens geen waarden van toepassing zijn. Figuur 6 is de uitsnede van de POL-kaart “Groene waarden”.

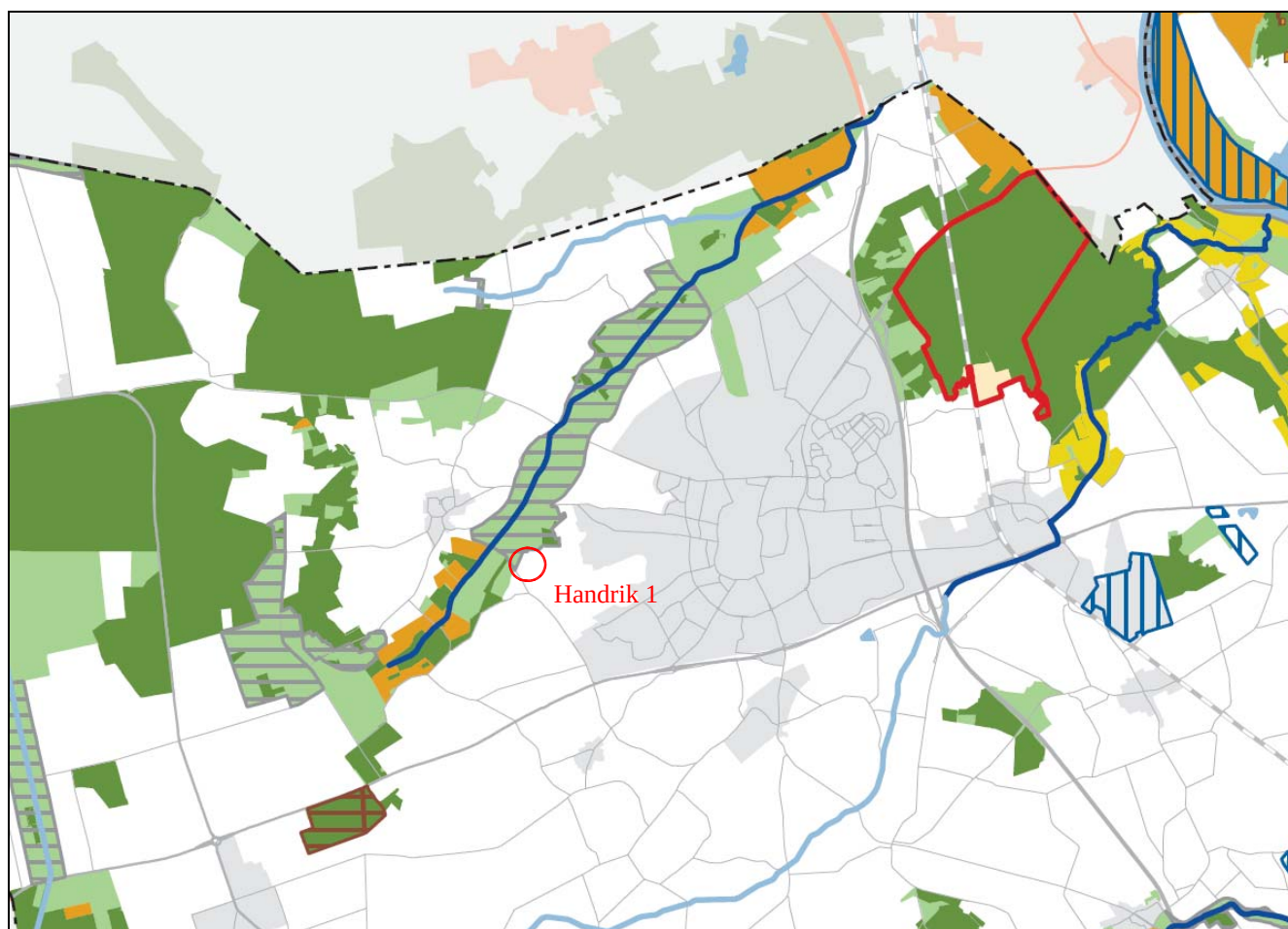
Uit de POL-kaart “blauwe waarden” (actualisatie 2010) blijkt dat de locatie Handrik 1 in een gebied ligt met de waarde “(Beek)dalen en laagtes buiten het Maasdal”. Figuur 7 is de uitsnede en legenda van de POL-kaart “Blauwe waarden”.

De blauwe waarden ter plaatse van Handrik 1 zijn echter niet doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”. Toetsing aan de randvoorwaarden en doelstellingen voor blauwe waarden kan derhalve achterwege blijven.

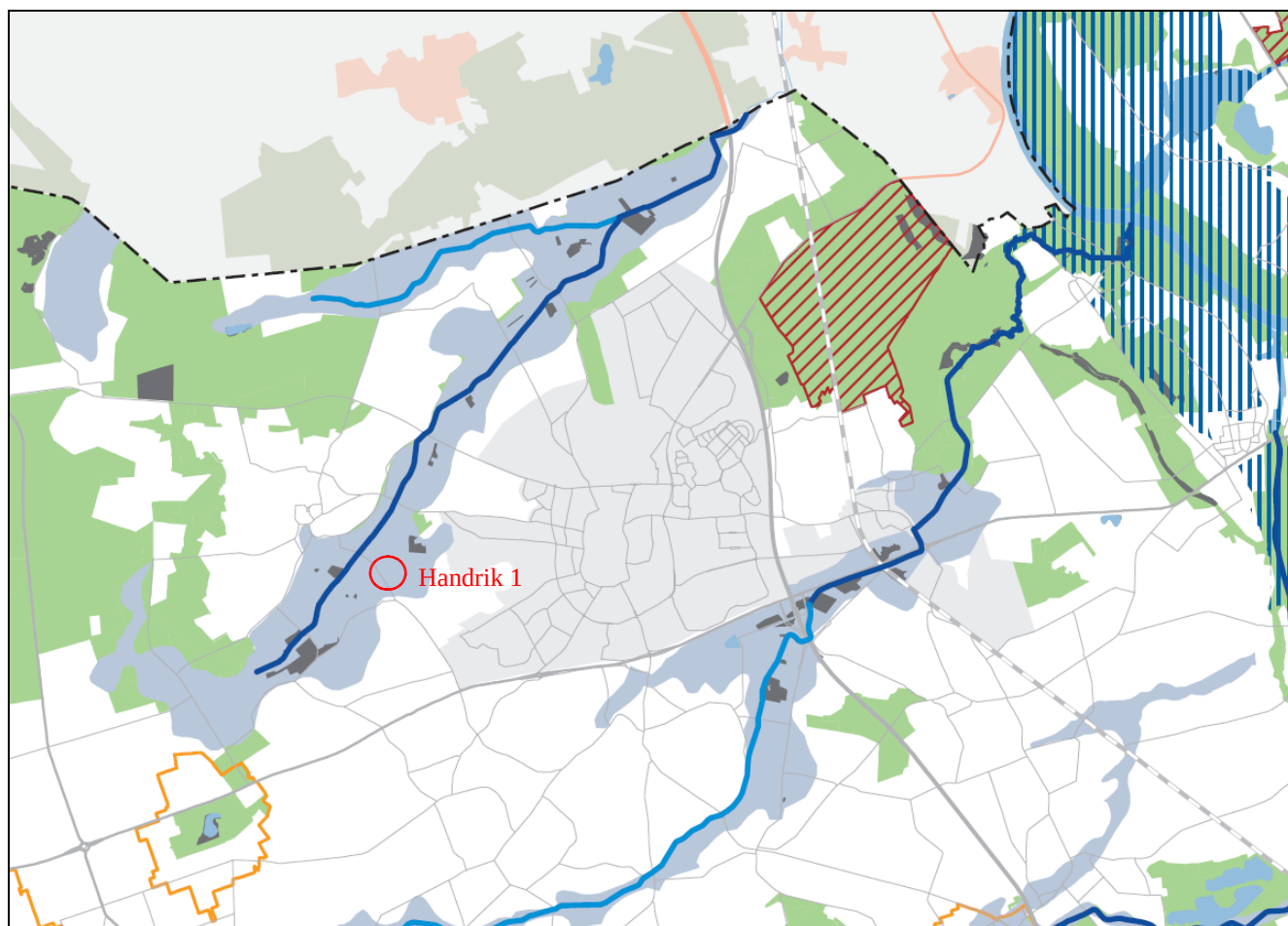




Figuur 5, uitsnede en legenda POL-kaart “Perspectieven”



Figuur 6, uitsnede POL-kaart “Groene waarden”



Figuur 7, uitsnede en legenda POL-kaart “Blauwe waarden”

4.2.2 Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.

In de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (HROL) wordt beoogd te komen tot een meer ontwikkelingsgerichte aansturing van de ruimtelijke ordening. Het doel hiervan is om meer slagvaardigheid en kwaliteit te bereiken binnen de Provinciale beleidskaders. Voor ontwikkelingen in (de omgeving van) het stads- en dorpsgebied wordt binnen de HROL verwezen naar het POL en het provinciaal kader voor het opstellen van regionale volkshuisvestingsplannen. Randvoorwaarde is dat wordt gestreefd naar voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek.

4.2.3 Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).

Het Limburgs KwaliteitsMenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM)/Contourenbeleid. Het Limburgs KwaliteitsMenu is bedoeld voor de Limburgse gemeenten. Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. Dit instrumentarium dient een plaats te krijgen in het gemeentelijke ruimtelijk beleid. Hiertoe legt de gemeente het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. Daarbij heeft de gemeente de mogelijkheid om in samenhang met het gemeentelijke ruimtelijke beleid het Limburgs KwaliteitsMenu een gebiedsgerichte uitwerking te geven. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs KwaliteitsMenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's.

De gemeente Venray heeft dit beleid uitgewerkt in de "Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011" welke op 1 januari 2012 in werking is getreden. In hoofdstuk 4.4 van deze toelichting wordt verder ingegaan op deze structuurvisie.

Voor het overige zijn geen relevante provinciale beleidskaders van toepassing waaruit een mogelijke beperking van het initiatief blijkt. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciale beleid.

4.2.4 Provinciale woonvisie 2011-2015.

Op 1 februari 2011 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Limburgs de Provinciale Woonvisie 2011-2015 vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de woningvoorraadontwikkeling de komende jaren vorm gegeven zou kunnen worden, welke rollen en taken de provincie daarbij kan en wil vervullen en hoe de provincie deze ambities tracht te realiseren.

Een belangrijke aanleiding om het woonbeleid te actualiseren vormen de demografische ontwikkelingen in de provincie. Onder andere hierdoor ontstaat noodzaak tot herstructurering en een andere kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad. Uit de demografische ontwikkelingen komen belangrijke opgaven voort gericht op het veranderen van het aanbod aan woonruimte, voorzieningen en de inrichting van de woon- en leefomgeving.

Lange termijn visie

De provincie is ervan overtuigd dat een omslag van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte woningmarkt noodzakelijk is. Het gaat er om een goed functionerende woningmarkt en leefomgeving te scheppen en in stand te houden, waarin alle betrokkenen in hun behoeften kunnen voorzien, en waarin dat ook in de toekomst voor de toekomstig betrokkenen mogelijk zal zijn.

Korte termijn visie

Op de kortere termijn wordt gestreefd naar een kwalitatief goede en passende woningvoorraad met voldoende betaalbare woningen die voor de betreffende doelgroepen in voldoende mate beschikbaar zijn. De provincie constateert dat de bestaande woningvoorraad mede gezien de demografische ontwikkelingen voor een deel niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige woningbehoefte. De provincie ziet hier voor Limburg zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve opgave.

Regio Noord- en Midden-Limburg

In de regio Noord- en Midden-Limburg heeft het inwonertal zijn piek bereikt en gaat regiobreed afnemen van ca. 280.000 inwoners in 2010, naar ca. 275.000 in 2030. Na 2030 komt de krimp in een versnelling. Anticiperend op de afnemende bevolkingsomvang en wijzigende samenstelling van huishoudens, mede door de vergrijzing dient de nog resterende groei maximaal te worden ingezet op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Bij plattelandskernen zijn nog mogelijkheden voor uitleglocaties buiten, maar wel aangrenzend aan de contour. Ook hier blijft overigens de voorkeur bestaan voor inbreiding. De nog te realiseren nieuwe locaties in / bij dorpen buiten de stadsregio's komen ook in dienst te staan van de transformatieopgave van de plattelandskernen. Voor nieuwe op zichzelf staande clusters van bebouwing buiten de contour geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

In de regio Noord- en Midden-Limburg kan nog een beperkte toename plaatsvinden van het aantal woningen. Uitbreiding van plattelandskernen is mogelijk, waarbij wordt ingezet op inbreiding.

De gemeente Venray heeft de Provinciale woonvisie 2011-2015 betrokken bij de opstelling van de regionale woonvisie Venray e.o.. In hoofdstuk 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid.

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015, de Strategische visie Venray 2020 en de Structuurvisie Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling 2011.

Het woonbeleid is vastgelegd in de Regionale woonvisie Venray e.o.

4.3.1 Ontwikkelingsperspectief Venray 2015.

Het Ontwikkelingsperspectief Venray 2015 is vastgesteld op 14 februari 2006. In het Ontwikkelingsperspectief is een visie gegeven welke koers de gemeente Venray in de toekomst gaat varen. Het Ontwikkelingsperspectief is een perspectief voor de middellange termijn. De tijdshorizon is 2015, met een doorkijk naar 2020/2030. Het Ontwikkelingsperspectief omvat voor het gemeentebestuur het vertrekpunt voor de afweging bij concrete beslissingen en voor de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten, zoals het formuleren van beleid, het vaststellen van plannen, het opstellen van uitvoeringsprogramma's met daarbij behorende prioriteiten en inzet van menskracht en het beschikbaar stellen van financiële middelen.

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

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

Het fundament voor het Ontwikkelingsperspectief is gelegd in de verkenningennota en de doelstellingennota. In de verkenningennota zijn ontwikkelingen en trends in beeld gebracht, en is een opsomming gegeven van de belangrijkste opgaven en knelpunten. In de doelstellingennota is op basis van de discussie over verschillende mogelijke toekomstrichtingen voor Venray een koers voor de langere termijn bepaald. Deze koers is vastgelegd door middel van een achttal doelstellende uitspraken. Deze uitspraken geven vervolgens richting aan het structuurbeeld voor de gemeente Venray, en bepalen ook de keuzes die voor de stad, de kerkdorpen en het buitengebied zijn gemaakt.

Gelet op de aard en omvang van dit initiatief is dit niet in strijd met de doelstellingen uit het Ontwikkelingsperspectief.

4.3.2 Strategische visie Venray 2020.

De Strategische Visie Venray 2020 is op 3 november 2009 door de gemeenteraad van Venray vastgesteld en vormt het leidend document voor het gehele gemeentelijke beleid. In deze visie zijn, weliswaar op onderdelen abstract, expliciete thema's en keuzes verwoord. De Strategische Visie bevat het lange termijn perspectief voor Venray.

In de visie worden 6 thema's beschreven die als speerpunten dienen voor de gemeente:

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

Deze thema's vormen de leidraad voor een verdere uitwerking van het beleid.

Binnen thema 5 wordt beschreven dat de kracht van Venray diversiteit is. Strategische doelstelling is onderscheiden in woonmilieus en woningtypen. Venray koestert de verschillen in woonmilieus en zorgt ervoor dat er wat te kiezen blijft. En Venray heeft een grote keuze in typen woningen, in elke prijsklasse en voor iedere levensfase.

Gelet op de aard en omvang van dit initiatief is dit niet in strijd met de Strategische visie Venray 2020.

4.3.3 Structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Venray 2011.

Het in de structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling gemeente Venray 2011 vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een ruimtelijke ontwikkeling is een uitwerking van het Limburgs KwaliteitsMenu (zie hoofdstuk 4.2) en is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

Het stedelijke gebied is in principe de plek waar stedelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijvigheid etc.) thuis horen.

De gemeente Venray vindt het belangrijk dat het buitengebied van Venray waarin de landbouw, de natuur en recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft. Het beleid moet ertoe leiden dat het buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor tegelijkertijd ook meer kwaliteit te bieden heeft voor mens, plant en dier.

Tegelijkertijd zit het buitengebied niet 'op slot': er wordt ruimte geboden aan nieuwe en/of uitbreiding van bestaande economische functies. Achterliggend doel is dat het economische draagvlak van het buitengebied wordt behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Door nieuwbouw in beperkte mate toe te staan zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit zo weinig mogelijk wordt aangetast, maar per saldo juist wordt versterkt. Met andere woorden: 'groen' staat voorop en 'rood' is een middel. De draagkracht van het gebied is bepalend voor de mate waarin nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd.

In de structuurvisie wordt aangegeven wat onder ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan en zijn een aantal soorten ontwikkelingen in modules uitgewerkt.

Omdat ter plaatse sprake is van een kwaliteitsverbetering als het glastuinbouwbedrijf wordt gesloopt, en de extra woning passend is in de omgeving wordt een financiële bijdrage van €50.000,00 verlangd (zie brief van 19 maart 2013 (BRO-2013-0003). Dit is nader uitgewerkt in de grondexploitatieovereenkomst.

4.3.4 Regionale woonvisie Venray e.o..

Tot 1 januari 2010 bestond de regio Venray e.o. uit de gemeenten Venray, Horst aan de Maas, Sevenum en Meerlo-Wanssum. Na de fusie in 2010 bestaat de regio Venray e.o. nog maar uit twee gemeenten: Venray en Horst aan de Maas. Dit is tevens de regio-indeling die de provincie hanteert voor beleidsvraagstukken over wonen c.q. volkshuisvesting.

Naar aanleiding van een bestuurlijk overleg tussen gemeenten Venray en Horst aan de Maas werd verklaard (procesdocument ondertekend 15 november 2010) dat Venray en Horst aan de Maas het belangrijk vinden om op bovengemeentelijk niveau afspraken met elkaar te maken en gezamenlijk beleid te gaan voeren ten aanzien van een aantal onderwerpen op het terrein van volkshuisvesting.

Regio Venray e.o. geeft de voorkeur aan regionale samenwerking met regio Venlo, dat wil zeggen samenwerking met de gemeenten Venlo, Peel en Maas en Beesel. Ook vanuit regio Venlo is aangegeven dat zij op het terrein van volkshuisvesting afstemming willen met onze regio Venray e.o. Met de samenwerking tussen gemeenten wordt bedoeld op de kwalitatieve aspecten van het wonen. De kwantitatieve opgave wordt hierbij gezien als een lokale aangelegenheid waarbij men onderling in gesprek gaat over de te ontwikkelen plannen zonder bindende afspraken te maken over aantallen woningen. Dit heeft geresulteerd in de Regionale woonvisie Venray e.o. (23 maart 2012).

In de woonvisie is aangegeven dat de dynamiek binnen het beleidsveld wonen erg groot is, de woningmarkt is constant aan verandering onderhevig. Onduidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek, de economische situatie en de veranderende "spelregels" bij bijvoorbeeld banken hebben veel invloed op de vraag naar woningen. Nog nooit hebben zoveel woningen in ons land te koop gestaan. De demografische veranderingen vragen om na te denken over de woningbehoefte.

Tegelijkertijd maakt woonregio Venray e.o. deel uit van een groter geheel. De migratie van mensen neemt toe; zij volgen bijvoorbeeld het werk, of zijn juist op zoek naar ruimte of rust. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray gaan gezamenlijk de volgende thema's als regio oppakken. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de aanpak van deze thema's in woonregio Venlo.

- Woningbouwprogrammering op basis van E,til-prognoses. De regio ziet de te maken bestuursafspraken met provincie Limburg over woningbouwprogrammering in feite als een vorm van financieel toezicht en houdt zich betreffende de aantallen woningen aan de E,til-prognoses.
- Plannen delen in het grensgebied. Horst aan de Maas en Venray informeren elkaar over woningbouwprogramma's en maken zo nodig over woningbouwplannen in de grensdorpen bindende afspraken met elkaar (over woningbouwplannen die direct met elkaar concurreren).
- Duurzame, toekomstbestendige woningbouw. De regio wil een kwaliteitsslag maken door nieuwbouwlocaties in te vullen met relatief meer levensloopbestendige woningen of woningen die gemakkelijk levensloopbestendig gemaakt kunnen worden. De te bouwen woningen moeten bovendien energiezuinig zijn zodat de woonlasten betaalbaar blijven als de energieprijzen stijgen.
- Transformatie-opgave. De regio krijgt te maken met een drastische wijziging van de bevolkingssamenstelling. Door de sterke vergrijzing is alleen nieuwbouw van veel levensloopbestendige woningen onvoldoende; Horst aan de Maas en Venray constateren een grote transformatie-opgave in de regio en willen die gezamenlijk oppakken.
- Wonen, welzijn, zorg. De regio wil door het voorzien van "geschikte" woningen en door "verzorgd wonen" ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk, op verantwoorde wijze, in hun eigen, vertrouwde omgeving laten wonen (extramuralisering van de zorg). De vraag naar deze woningen zal door de vergrijzing steeds groter worden. Levensloopgeschikte woningen zijn levensloopbestendige woningen; die willen we realiseren door nieuwbouw én door transformatie (zie hierboven). We willen in de regio ook voldoende aanbod van zorgwoningen: d.w.z. levensloopgeschikte woningen met daarbij in de directe omgeving zorginstellingen, diensten en/of bepaalde voorzieningen.
- Arbeidsmigranten binden aan de regio door te zorgen voor goede huisvesting. De economie van deze regio schept veel arbeidsplaatsen die worden ingevuld door arbeidsmigranten. De regio wil zich richten op de beschikbaarheid van veilige en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten. Mede

door te voorzien in adequate huisvesting willen we permanente vestiging van arbeidsmigranten mogelijk maken.

- Particulier opdrachtgeverschap stimuleren. De regio wil particulier opdrachtgeverschap stimuleren door eigen gronden (deels) beschikbaar te stellen voor mensen die in eigen beheer en voor eigen rekening een woning willen bouwen. Dat kan individueel op een vrije sector kavel of in groepsverband (collectief particulier opdrachtgeverschap, afgekort: CPO).
- Bevordering van toetreding en doorstroming op de woningmarkt. De regio wil toetreding tot en doorstroming op de woningmarkt bevorderen door inzet van stimuleringsmiddelen en beschikbaarheid van de juiste woningen (huur en koop).

4.3.5 Kadernotitie Wonen en update woningmarkt Venray.

Op 29 maart 2011 heeft de gemeenteraad de Kadernotitie Wonen vastgesteld. De kadernotitie is opgesteld om de woningvoorraad, binnen de mogelijkheden van de gemeente, meer toekomstbestendig te maken. In de kadernotitie wordt een analyse gemaakt van de woningmarkt in Venray. Hiervoor is informatie gebruikt uit bijvoorbeeld het woningmarktonderzoek en bevolkingsprognose. In de kadernotitie wordt een aantal beleidskeuzes geformuleerd waarin wordt aangegeven welke richting de gemeente Venray op wil met woningbouwinitiatieven en de woningmarkt. De kadernotitie is een verfijning van de Woonvisie uit 2007 op onderdelen en bevat een herziening van het woningbouwprogramma. In de update woningmarkt Venray, die in de gemeenteraadsvergadering van 14 mei 2013 is besproken, zijn de woningbehoeftecijfers geactualiseerd en de kaders uit de kadernotitie bevestigd.

Uit het geactualiseerde stoplichtmodel, behorende bij de Update woningmarkt Venray, blijkt dat er in Merselo tot 2028 behoefte is aan 74 woningen. Het programma voorziet in 14 woningen. Dit betekent dat er ruimte is voor 60 woningen bovenop het programma. Er is binnen Merselo op basis van de kadernotitie dus ruimte voor nieuwe plannen. Ten tijde van vaststelling van deze behoefte is de behoefte bepaald voor de komende 15 jaar.

Het bestemmingsplan heeft echter een geldigheidsduur van 10 jaar, wat betekent dat er nog planruimte over dient te blijven voor de resterende 2 jaar. Met het behouden van de planruimte van 60 woningen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

5. Integrale afweging.

5.1 Stedenbouwkundige inpassing.

Met een goede stedenbouwkundige inpassing wordt beoogd dat nieuwe bebouwing onder andere gaat passen in de omgeving.

De nieuw te bouwen woning past ruimtelijk gezien binnen de bestaande structuur van bedrijven en woningen langs de Handrik. Het bouwvlak “Wonen” voor de extra woning is zodanig gesitueerd dat dit een logisch onderdeel vormt van de reeds bestaande bebouwingen met tussenliggende doorzichten langs de Handrik.

Om te komen tot een goede inpassing zal de woning worden uitgevoerd in één bouwlaag, aansluitend bij de voorschriften voor “Wonen” uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

Ruimtelijk gezien kan de woning zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur en is de woning daarmee goed inpasbaar.

5.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Voor de stedenbouwkundige randvoorwaarden is gekeken naar de stedenbouwkundige voorwaarden uit het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

Het bouwplan van de extra woning voldoet aan deze voorwaarden.

Zo wordt de woning wordt op een afstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens aan de wegzijde gebouwd en bedraagt de afstand van de woning tot de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens minimaal 5 meter.

De goothoogte bedraagt maximaal 4,5m en de dakhelling ligt tussen de 12 en 45 graden. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft het plan niet voorgelegd te worden aan het ARK (Adviesburo Ruimtelijke Kwaliteit). Voor woningen in het buitengebied gelden sneltoetscriteria, die ambtelijk worden getoetst.

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

5.3 Duurzame (steden)bouw.

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen verkavelingen en aanleg van wegen. Er zal meer aandacht besteed worden aan zuinig ruimtegebruik, rekening houden met bestaande waardevolle (landschaps-)elementen, milieuvriendelijke en veilig verkeer, natuur, etc. Ook zal in het kader van duurzame stedenbouw meer rekening gehouden moeten worden met het waterhuishoudingssysteem (duurzaam waterbeheer) of met de invloed van het plan op de omgeving.

In het kader van duurzame stedenbouw zal het vuilwater worden geloosd op het gemeentelijk riool en zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd naar een op het perceel aan te leggen infiltratievoorziening. Ook worden zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het energieverbruik zo gering mogelijk te laten zijn. Daarnaast worden in de bouwfase duurzame, niet uitloogbare bouwmaterialen gebruikt.

5.4 Beeldkwaliteit.

In de nota “Ruimtelijke Kwaliteit in Venray” wordt in algemene termen omschreven, welke criteria gehanteerd worden om te beoordelen of gebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand. Voor diverse gebieden en locaties kan tevens een door de Raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan van toepassing zijn of opgesteld worden, waarin nader en meer uitvoerig omschreven is aan welke voorschriften gebouwen dienen te voldoen.

Voor het plangebied is geen beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het volume en de situering van de extra woning op de kavel aanvaardbaar zijn.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft het plan niet voorgelegd te worden aan het ARK (Adviesburo Ruimtelijke Kwaliteit). Voor woningen in het buitengebied gelden sneltoetscriteria, die ambtelijk worden getoetst:

- gevels worden uitgevoerd in metselwerk in het roodbruine spectrum of in hout in een gedekte kleurstelling, bijvoorbeeld een donkere tint grijs/bruin;
- het dak wordt uitgevoerd in dakpannen of riet. Zonnepanelen zijn mogelijk.

Bij het uitwerken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal met deze criteria rekening worden gehouden.

5.5 Ontwikkelingsplanologie.

Wanneer een duidelijke kwaliteitswinst kan worden behaald zal de overheid soms bereid zijn medewerking te verlenen aan een ontwikkeling, die niet primair past in een bestemmingsplan. De kwaliteitswinst dient dan heel duidelijk te worden aangetoond.

Gelet op de aard en omvang van dit project hoeft er geen gebruik te worden gemaakt van het instrument ontwikkelingsplanologie.

5.6 Archeologie/Monumenten.

In het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz 2007) en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro 2008), heeft de gemeente Venray een eigen gemeentelijk Archeologiebeleid vastgesteld. Voor cultuurhistorische waarden gaat men nog beleid opstellen.

Het beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie is opgesteld om de eigen identiteit van Venray als groene plattelandsgemeente te versterken.

Voor de uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid is op 4 november 2008 een archeologische advieskaart opgesteld (RAAP-rapport 1482, kaartbijlage 4). Op 18 juni 2013 is een geactualiseerde beleidskaart vastgesteld. De geactualiseerde beleidskaart is opgebouwd uit een aantal onderliggende kaarten (kaarten 1 t/m 7) en een beleidskaart (kaart 8).

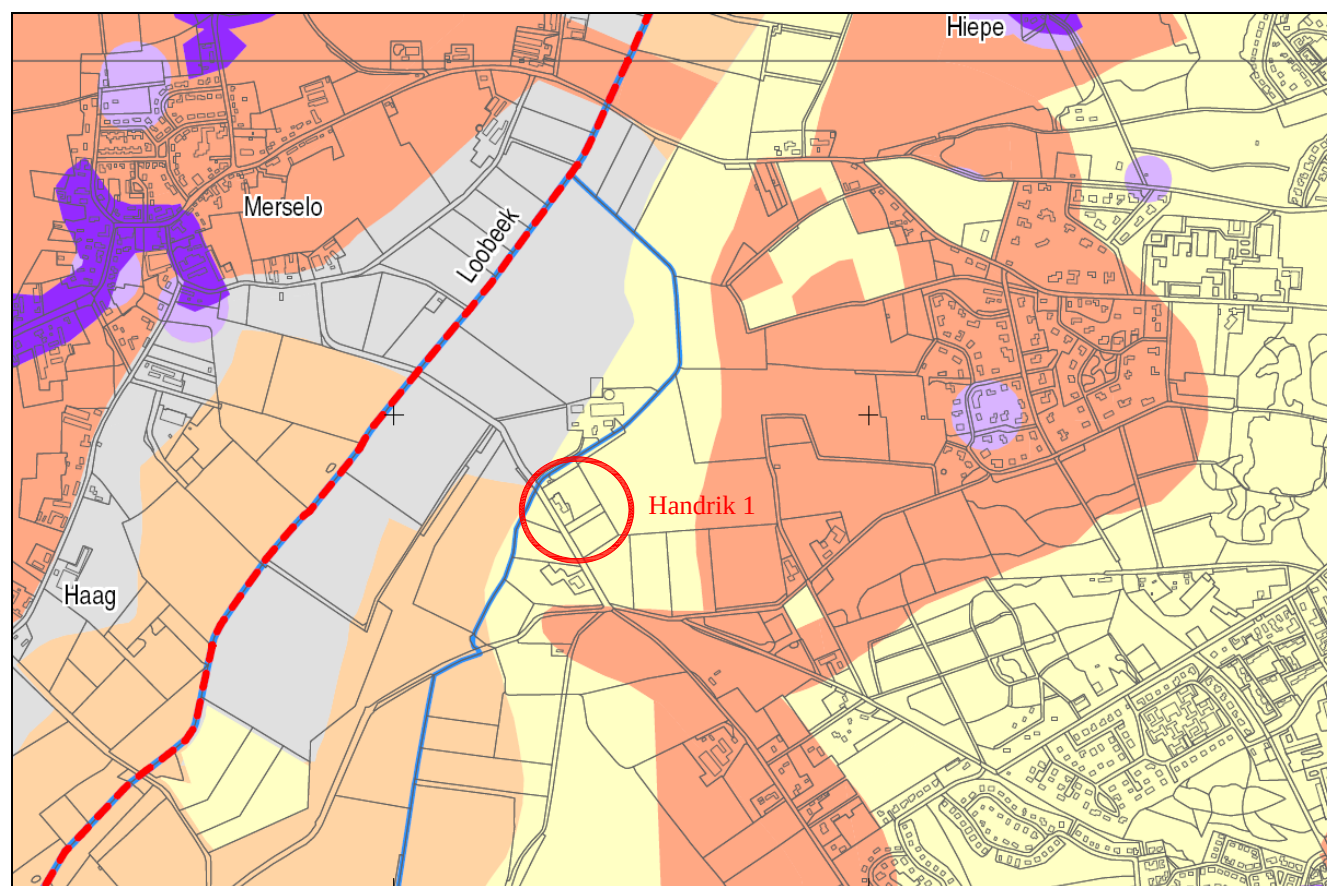
Op de beleidskaart zijn de gebieden met hun archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Tevens zijn de monumenten en de bufferzones rondom de bekende vindplaatsen aangegeven.

Uit de beleidskaart kaart blijkt dat de projectlocatie is gelegen in een gebied van categorie 7, een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorte gebieden. Figuur 8 is de uitsnede uit de archeologische advieskaart van de gemeente Venray. Volgens de beleidskaart gelden er in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming.

Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat de locatie Handrik 1 geen dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” heeft. Figuur 4 is de uitsnede van de verbeelding met de legenda van het bestemmingsplan “Buitengebied Venray 2010”.

Het perceel is niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

Gelet op het voorgaande is een (nader) archeologisch onderzoek niet aan de orde.



Begrensd verleden, actualisatie 2011

Gemeente Venray

Beleidskaart

RAAP-adviesdocument XXXX, kaartbijlage 8, schaal 1:20.000

legenda

subkop

	Categorie 1	Rijksbeschermde monumenten
	Categorie 2	Monumenten van zeer hoge waarde en monumenten die betrekking hebben op de historische kernen
	Categorie 3	Overige monumenten en de bufferzone rondom de bekende vindplaatsen (waarenmingen en vondstmeldingen)
	Categorie 4	Droge en natte gebieden met een hoge verwachting
	Categorie 5	Droge en natte gebieden met een middelhoge verwachting
	Categorie 6	Droge en natte gebieden met een onbekende verwachting
	Categorie 7	Droge en natte gebieden met een lage verwachting, vrijgegeven en verstoorde gebieden

overig

	Provinciaal aandachtsgebied
	waterloop
	gemeentegrens

Figuur 8, uitsnede en legenda archeologische advieskaart gemeente Venray

5.7 Kabels en leidingen.

Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat op of nabij het perceel geen kabels of leidingen aanwezig zijn. Onder en binnen een afstand van 50 meter rondom het perceel zijn geen hogedrukaardgastransportleidingen aanwezig.

Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Voor de start van de werkzaamheden zal nog een KLIC melding worden gedaan zodat nogmaals gecheckt wordt of ter plaatse kabels en leidingen aanwezig zijn.

5.8 Verkeer en parkeren.

De extra woning is geprojecteerd aan een bestaande weg en is daarmee goed ontsloten.

Een toename van de verkeersdruk door de nieuwe woning is verwaarloosbaar. Door het saneren van het glastuinbouwbedrijf zal het aantal verkeersbewegingen alleen maar afnemen.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein, er zijn twee parkeerplaatsen per woning aanwezig.

Het plan zorgt daarmee niet voor een hogere belasting van de bestaande verkeers- en parkeervoorzieningen.

Verkeer en parkeren leveren daarmee geen belemmering op voor de realisatie van dit initiatief.

5.9 Overige afwegingsaspecten.

Er zijn voor dit project geen overige afwegingsaspecten die vermeld kunnen worden.

6. Milieuaspecten.

6.1 Natuurbescherming.

Al onder de Natuurbeschermingswet 1967 werden natuurgebieden beschermd door het aanwijzen van Staats- en Beschermde Natuurmonumenten. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet 1998 vervalt het onderscheid tussen Staats- en Beschermde Natuurmonumenten, beide worden nu Beschermde

Natuurmonumenten genoemd. Daarnaast komen die (delen van) Natuurmonumenten die overlappen met Natura 2000-gebieden te vervallen. De instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied zullen wel mede betrekking hebben op de waarden die beschermd werden door het Natuurmonument. Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor (combinaties van) deze gebieden is 'Natura 2000-gebied'.

Gelet op de aard en omvang van het project, en de ligging op geruime afstand van een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument (dichtstbijzijnde is Rouwkuilen op een afstand van circa 2750 meter) zijn er geen nadelige gevolgen te verwachten op een Natura 2000-gebied of beschermd natuurmonument.

6.2 Flora en fauna.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met beschermde planten en dieren in (of direct grenzend aan) het plangebied (Flora en Faunawet).

In de Flora en Faunawet is met name de soortenbescherming geregeld. Op 22 februari 2005 is een AmvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van “het besluit beschermde dieren en plantensoorten”. Voor algemene soorten geldt een algemene vrijstelling. Daardoor hoeft in veel gevallen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Van belang is of er binnen of vlakbij het plangebied dieren of planten aanwezig zijn, die niet onder die algemene vrijstelling vallen en waarvoor als gevolg van de ingreep de gunstige staat van instandhouding zou worden toegepast.

Op de site van de Provincie Limburg zijn de natuurgegevens (flora en avifauna) van de provincie Limburg ontsloten. Zie <http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl>

De initiatieflocatie ligt in blok 52-23-34. Figuur 9 bevat het kaartje van de broedvogels in kilometerblok 52-23-34. Uit het kaartje blijkt dat op de locatie geen rode lijst soorten of aandachtsoorten voorkomen.

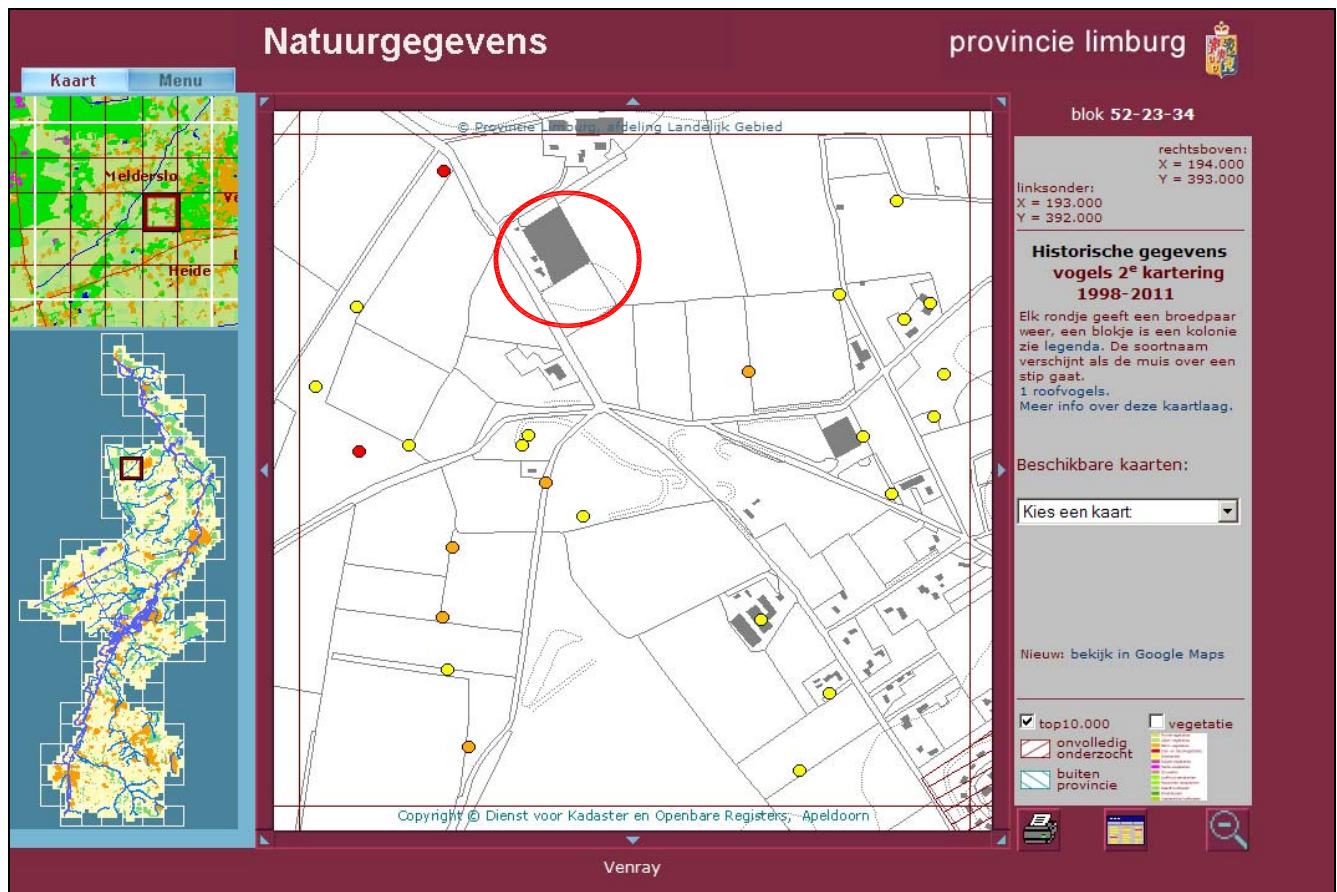
Figuur 10 bevat het kaartje van de vegetatie in kilometerblok 52-23-34. Uit het kaartje van dit blok blijkt dat op de locatie geen beschermde of aandachtsoorten voorkomen.

Op de projectlocatie zijn glasopstanden aanwezig en de omliggende gronden worden gebruikt als weiland. Gezien het huidige gebruik van de locatie is het de verwachting dat er alleen algemene soorten planten en dieren aanwezig zijn.

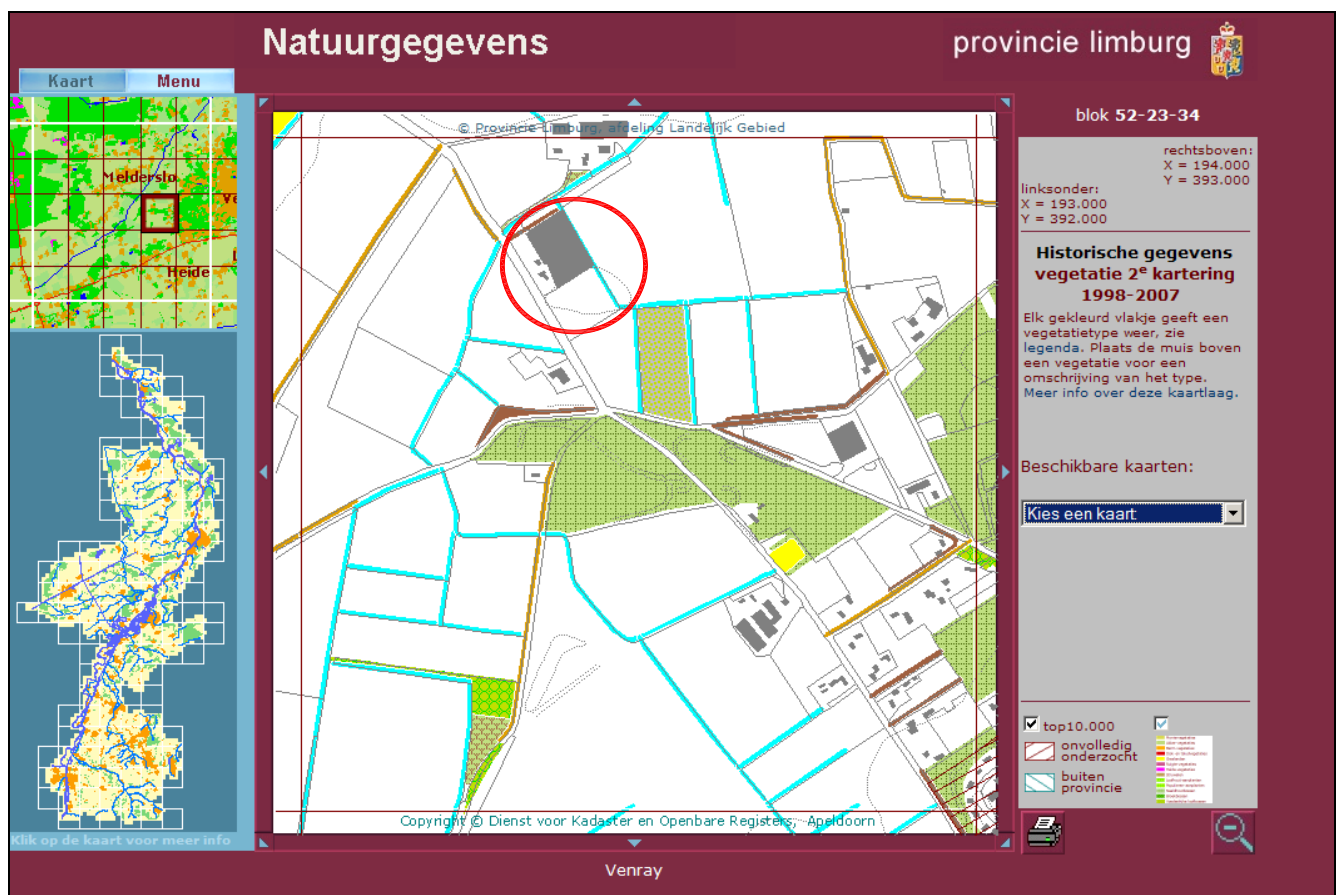
In het gebied kunnen vleermuizen aanwezig zijn. Het betreft dan alleen vleermuizen die hier kunnen foerageren. Ook na realisering van de extra woning kunnen vleermuizen hier foerageren en zullen er mogelijk nieuwe plekken voor kraamkolonies ontstaan. Verder kunnen algemene soorten zoals een veldmuis, mol, konijn en egel van het gebied gebruik blijven maken. Overigens kunnen al deze dieren ook in tuinen leven, waardoor de ingreep (op termijn) zelfs positief zal zijn.

Gezien het gebruik van het gebied en het ontbreken van geschikte wateren is dit gebied niet geschikt voor amfibieën of reptielen.

Gelet op het ontbreken van beschermde soorten planten en broedvogels op de bouwlocatie vindt er geen verstoring plaats en hoeft er geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Het aanvragen van een ontheffing is om dezelfde reden niet nodig.



Figuur 9, kaartje broedvogels kilometerblok 52-23-34 (Natuurgegevens Provincie Limburg)



Figuur 10, kaartje vegetatie kilometerblok 52-23-34 (Natuurgegevens Provincie Limburg)

6.3 Waterhuishouding.

In het kader van beleid van zowel de gemeente Venray als het Waterschap wordt gestreefd naar een duurzaam waterhuishoudkundig systeem. Concreet betekent dit dat er sprake dient te zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt.

Het vuilwater van de extra woning zal worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering via een nog te realiseren aansluiting.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd naar een op het perceel aan te leggen infiltratievoorziening.

6.4 Geluid.

De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaaï en industrielawaaï van inrichtingen gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten.

De volgende objecten worden in de Wet Geluidhinder beschermd:

- woningen
- geluidsgevoelige terreinen
- andere geluidsgevoelige gebouwen

Onder woningen wordt verstaan een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is. Onder geluidsgevoelige terreinen wordt verstaan woonwagendplaatsen, of terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg. Onder geluidsgevoelige gebouwen wordt verstaan onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit Geluidhinder.

Door db/a Consultants is een akoestisch rapport opgesteld waarin de geluidsbelasting van de Handrik op de geprojecteerde woning is berekend. Het rapport van db/A Consultants is als bijlage D bij deze toelichting gevoegd.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning, vanwege het wegverkeer op de Handrik, beneden de voorkeursgrenswaarde van 48dB blijft. In die situatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.5 Geurcontouren.

Op 1 januari 2007 is de Wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) in werking getreden. De gemeenteraad van Venray heeft op 25 maart 2008, conform de mogelijkheden die de Wgv biedt, een eigen gemeentelijke geurnormering vastgesteld. Onderdeel van deze gemeentelijke normstelling is een maximale geurbelasting van 8 ou voor de woningbouwlocaties zoals die zijn opgenomen in de ruimtelijke visies voor de kerkdorpen. Voor bestaande woningen binnen de bebouwde kom is een norm van 3 ou vastgesteld. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom is geen eigen gemeentelijke geurnorm vastgesteld. Hier geldt de “standaard” norm van 14 ou uit de Wgv.

Voor bedrijven met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zijn geen afwijkende afstanden vastgesteld en gelden de vaste minimale afstanden uit de Wgv.

In de nabijheid van de initiatieflocatie liggen geen intensieve veehouderijbedrijven.

Aan de Handrik 3-5 is een agrarisch bedrijf (rundveehouderij) aanwezig. Voor deze rundveehouderij gelden de vaste minimale afstanden uit de Wgv (25m van gevel stal tot geurgevoelig object en 50 meter van emissiepunt stal tot geurgevoelig object).

De kortste afstand tussen de gevel van de extra woning en de perceelgrens van Handrik 3-5 bedraagt circa 135 meter en de kortste afstand tussen de gevel van de huidige bedrijfswoning en de perceelgrens van Handrik 3-5 bedraagt circa 80 meter.

Nu ruimschoots aan de vaste afstanden wordt voldaan, vormt geur geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

Omgekeerd vormt het plan geen belemmering voor de uitbreiding van deze rundveehouderij, temeer omdat omschakeling van Handrik 3-5 naar een intensieve veehouderij op basis van het Reconstructieplan en het bestemmingsplan niet mogelijk is.

6.6 Luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de “Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer” van kracht geworden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Op grond van artikel 5.6 Wm gelden ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht uitsluitend titel 5.2 “Luchtkwaliteitseisen” bijlage 2 en de op titel 5.2. rustende bepalingen. Ingevolge artikel 5.16, eerste lid van de Wm houdt het bevoegd gezag bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening met de in bijlage 2 genoemde grenswaarden voor onder meer zwevende deeltjes.

Voor zwevende deeltjes gelden de volgende grenswaarden:

- 40 microgram per m³ als jaargemiddelde concentratie
- 50 microgram per m³ als 24-uurs gemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden

In de omgeving van de initiatieflocatie zijn uitsluitend 60 km wegen gelegen.

De verkeersbewegingen op de Handrik zullen door de extra woning niet meer toenemen dan de autonome groei en zijn daarmee niet in betekende mate (NIBM).

Door het saneren van het glastuinbouwbedrijf zal het aantal verkeersbewegingen per saldo alleen maar afnemen.

Omdat de gehele locatie in een 60km zone is gelegen en de toename van de verkeersbewegingen door het bouwen van deze woning verwaarloosbaar is, is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Gelet op het voorgaande vormt de Wet Luchtkwaliteit geen belemmering voor dit project.

6.7 Externe veiligheid.

In het kader van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dient er aandacht te worden besteed aan externe veiligheid. Het groepsrisico dient te worden beoordeeld en het groepsrisico dient tevens verantwoord te worden zoals is gesteld in de handreiking verantwoording groepsrisico. Verder dient te worden nagegaan of er op of in de nabijheid van het plangebied geen inrichtingen aanwezig zijn die vallen binnen de werkingssfeer van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Handrik is qua omvang zo laag dat dit niet zal leiden tot knelpunten.

Niettemin kan met behulp van de “Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen” door middel van vuistregels worden geanalyseerd of hierdoor risico's voor de omgeving ontstaan.

Op basis van deze vuistregels is het Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico (GR) beoordeeld.

Gezien de 60km/uur weg (Handrik) en het zeer geringe aantal transporten daarop, wordt geconcludeerd dat in de huidige situatie geen PR 10-5 en PR 10-6 aanwezig is ten opzichte van de initiatieflocatie.

Gelet op de aard en omvang van het initiatief zal er geen sprake zijn van een significantie toename van het groepsrisico.

Geconcludeerd kan worden dat zowel het PR als het GR, veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Handrik geen beperkingen opleveren ten aanzien van de planontwikkeling.

Omdat er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Op of in de nabijheid van het project zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen binnen de werkingssfeer van het Bevi. Volgens de “Risicokaart Limburg” van de Provincie Limburg zijn in de directe omgeving van het initiatief geen risicobronnen aanwezig zijn welke invloed kunnen hebben op het plangebied. In de directe omgeving van het project zijn geen hogedrukaardgastransportleidingen aanwezig.

Uit het voorgaande blijkt dat de externe veiligheid geen belemmering vormt voor het project.

6.8 Bodem.

In het kader van een bestemmingsplanwijziging kan een bodemonderzoek worden verlangd om vast te stellen of op de locatie van het project geen sprake is van bodemverontreiniging.

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage A bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit initiatief.

7. Belangen van derden.

7.1 Bedrijven van derden.

Zoals reeds is vermeld in hoofdstuk 6.5 (geurcontouren) levert het initiatief geen belemmeringen op voor de in de omgeving liggende (veehouderij)bedrijven.

7.2 Belangen van derden.

Voor zover kan worden beoordeeld zijn met dit project geen belangen van derden in het geding.

De inbreuk van dit project op de omgeving is beperkt en er worden geen belangen van derden onevenredig aangetast.

Tegen het plan bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren.

Uit hoofdstuk 5.8 blijkt dat verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor de realisatie van dit initiatief.

Er is geen sprake van een grote wijziging van het gebruik en de inbreuk om de omgeving blijft beperkt.

Aan de voorwaarden, die zowel het Rijks-, Provinciaal-, als gemeentelijk beleid stellen, wordt voldaan.

In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen eventueel inkomende zienswijzen nader door de gemeente worden afgewogen.

8. Juridische aspecten.

8.1 Algemeen.

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting.

Het juridische deel van de planologische afwijking bestaat uit de verbeelding in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht. De toelichting heeft geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan 'Handrik 1 Merselo' is vervat in een verbeelding, planregels, en een toelichting en is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het plan is zodanig opgezet dat het huidige glastuinbouwbedrijf wordt wegbestemd, dat de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een bouwvlak "Wonen" en dat er een nieuw bouwvlak "Wonen" wordt toegevoegd.

8.2 De verbeelding.

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000 en bestaat uit één kaart. Op de verbeelding wordt de bestemming met bijbehorende informatie weergegeven. Bepaalde functiemogelijkheden worden via functieaanduidingen geregeld.

Aan op de verbeelding opgenomen ondergrondgegevens, zoals gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is vervaardigd conform de wettelijke eisen en bevat, afgezien van de ondergrond, alleen informatie die juridisch relevant is. Ze is opgesteld conform de geldende standaarden.

Op de verbeelding zijn onder andere aangegeven:

- grens van het plangebied
- de enkel- en dubbelbestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden
- de kadastrale ondergrond
- functieaanduidingen
- reconstructiewetzone
- de bouwvlakken

8.3 De regels.

In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn analoog aan de regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Oost gemeente Venray en conform de SVBP2012 opgebouwd en bestaan uit:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangsregels
- slotregel

In de inleidende regels worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. In de inleidende regels wordt daarnaast aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In de bestemmingsregels staat vermeld hoe de gronden gebruikt mogen worden en welke mogelijkheden er zijn om bebouwing op te richten.

In de algemene regels is een anti-dubbeltelregel opgenomen. Het is een wettelijke verplichting om dit artikel in een bestemmingsplan op te nemen. Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden die eens als berekeningsgrondslag voor de omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Doel van de zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan

bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan het onbebouwde terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

In de algemene regels zijn tevens algemene bouw- gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen. In de algemene gebruiksregels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor gebruik van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken in strijd met de bestemming. De afwijkingsmogelijkheden betreffen het onder voorwaarden aanpassen van bouwgrenzen, bestemmingsgrenzen, bouwvlakken of andere maatvoeringen.

De overgangsregels zien toe op het overgangsrecht zoals dat geldt voor bestemmingsplannen.

De slotregel verwijst naar de naam van het bestemmingsplan.

Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

9. Uitvoerbaarheid.

9.1 Algemeen.

Volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan.

In dat verband wordt hieronder ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

9.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Gelet op de aard en omvang van dit plan mag worden aangenomen dat tegen dit planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan vanuit de omgeving.

Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

9.1.2 Economische uitvoerbaarheid.

Het project betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft de grond reeds in eigendom.

De accountant heeft aangegeven dat er voldoende financiële mogelijkheden zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het investeringsplan omvat alleen een nieuw te bouwen woning.

Voor de uitvoering van het project zijn dus geen problemen te verwachten met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid.

9.2 Planschadeanalyse en planschadeverhaalsovereenkomst.

Het risico op planschade is naar verwachting nihil.

Niettemin wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

9.3 Grondexploitatiewet (GREX).

Op het onderhavige initiatief is de Grondexploitatiewet (GREX) van toepassing. Dit betekent dat de gemeente verplicht is om haar kosten, die samenhangen met het initiatief, te verhalen op de initiatiefnemer (exploitant). Onder kosten wordt onder andere verstaan de ambtelijke kosten. De hoogte van die kosten dienen door een planeconoom te worden berekend.

Daarnaast heeft de gemeenteraad van Venray op 23 september 2008 een structuurvisie vastgesteld waarin is bepaald dat er een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling en in de bovenwijkse voorzieningen vanuit ruimtelijke plannen door de exploitant gedaan moet worden.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal en de bijdragen zijn opgenomen.

10. Procedure en overleg.

10.1 Procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure.

a. Kennisgeving voornemen tot voorbereiding van een plan.

Publicatie in dag-, nieuws-, of huis-aan-huis bladen of op een andere geschikte wijze.

b. Overleg met bestuursorganen en diensten (artikel 3.1.1 Bro).

Overleg met diensten van het rijk en provincie, waterschap, gemeenten. Ook wel vooroverleg genoemd.

c. Ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.1.6 Bro).

Opstellen ontwerpbestemmingsplan. Hierbij worden de uitkomsten van het vooroverleg verwerkt.

d. Ter inzagelegging gedurende 6 weken. Mogelijkheid voor zienswijze voor een ieder m.b.t. ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.8 Wro).

Publicatie kennisgeving ter inzagelegging in Staatscourant en dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. Digitaal beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder heeft de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

De uitkomsten van de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.

e. Vaststelling door gemeenteraad.

f. Bekendmaken besluit tot vaststelling bestemmingsplan (artikel 3.8 Wro).

g. Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na vaststelling in beroep gaan en/of om voorlopige voorziening vragen.

h. Inwerkingtreding bestemmingsplan.

i. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak.

Opstellen verweerschrift en beantwoorden vragen Afdeling op zitting bij Raad van State.

In het kader van dit bestemmingsplan is een procedure van toepassing waardoor eenieder zijn/haar zienswijze (bij het college van Burgemeester en Wethouders) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

Op enkele kleine punten wordt afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen

en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van de in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

10.2 Vooroverleg.

In het kader van artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling van het project.

In het kader van vooroverleg is het plan voor het geven van een wateradvies voorgelegd aan het Waterschap Peel en Maasvallei. Zij hebben daarop aangegeven op dit bestemmingsplan geen op- of aanmerkingen te hebben.

11. Conclusie.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" is dit project niet mogelijk.

Realisering van het project is slechts mogelijk via dit bestemmingsplan.

De gemeente Venray heeft reeds haar medewerking toegezegd aan dit project.

Het project past binnen de kaders zoals geformuleerd door Rijk, Provincie en Gemeente en voldoet aan de integrale kwaliteitsafwegingen zoals geformuleerd in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Uit hoofdstuk 6 blijkt dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor het initiatief en uit hoofdstuk 7 blijkt dat er geen belangen van derden worden geschaad.